รวมข้อหารือและคำวินิจฉัยอุทธรณ์

เกี่ยวกับการปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ประจำปีงบประมาณ 2560

(ตุลาคม 2559 – กันยายน 2560)



รวบรวมโดย ธราเทพ ทองเบ้า

คำนำ

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นเขตพื้นที่บังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมถึง(ฉบับที่ 5) พ.ศ.2558 มีบทบัญญัติและกฎกระทรวงที่ออกมาบังคับใช้จำนวนมาก ประกอบกับการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจโดยเฉพาะในท้องถิ่นมีการเจริญเติบโดอย่างรวดเร็วมีการก่อสร้างอาคารต่างๆ เพิ่มมากขึ้น ดังนั้นในการปฏิบัติงานเพื่อให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย จึงมักมีปัญหา อุปสรรค แนวทางการปฏิบัติในการอนุญาตก่อสร้างอาคารของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นนายช่าง นายตรวจ ตลอดจนถึงเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่มีหน้าที่บังคับใช้กฎหมายให้เป็นไปอย่างถูกต้องเป็นธรรม และเป็นประโยชน์ต่อการให้บริการประชาชน ผมจึงได้รวบรวมข้อหารือและคำวินิจฉัยอุทธรณ์เกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมถึง(ฉบับที่ 5) พ.ศ.2558 ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2560 ไว้เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้เกี่ยวข้องต่อไป

ผมหวังเป็นอย่างยิ่งว่า เอกสารฉบับนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ปฏิบัติงานรวมถึงเจ้าของอาคารที่จะต้องดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป ทั้งนี้ ผมขอขอบคุณ กรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งเป็นแหล่งข้อมูลในการรวบรวมเอกสารฉบับนี้ไว้เป็นอย่างสูง ณ ที่นี่ด้วยครับ

ธราเทพ ทองเบ้า
ธันวาคม 2560

สารบัญ

เนื้อหา **หน้า**

ข้อหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2552 ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2560 (ตุลาคม 2559 – กันยายน 2560)

1.ที่ มท.0710/5149 ลว. 5 ตุลาคม 2559 เรื่อง หารือการวัดความสูงของอาคาร 1
2.ที่ มท.0710/5185 ลว. 6 ตุลาคม 2559 เรื่อง ขอหารือตำแหน่งห้องพักขยะประจำชั้นที่ติดกับโถงลิฟต์ดับเพลิง 4
3.ที่ มท.0710/12411 ลว. 6 ตุลาคม 2559 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับ 65 (พ.ศ. 2558) ออกตามในความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 11
4.ที่ มท.0710/5220 ลว. 7 ตุลาคม 2559 เรื่อง ขอหารือการเว้นระยะห่างของกำแพงกันดินกับอาคารอื่น 15
5.ที่ มท.0710/5264 ลว. 10 ตุลาคม 2559 เรื่อง ขอหารือการใช้ประโยชน์ที่ดินและใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร 18
6.ที่ มท.0710/12689 ลว. 12 ตุลาคม 2559 เรื่อง ขอหารือเพื่อหาข้อยุติกรณีเห็นต่างการออกใบอนุญาตเลขที่ 137/2558 ลงวันที่ 30 ตุลาคม 2558 21
7.ที่ มท.0710/12690 ลว. 12 ตุลาคม 2559 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการนำท่อดับเพลิง Flame Guard Chlorinated polyvinyl chloride (CPVC) เพื่อนำมาใช้เป็นระบบท่อแขนงในระบบ Sprinkler 26
8.ที่ มท.0710/12753 ลว. 13 ตุลาคม 2559 เรื่อง หารือเกี่ยวกับการยื่นเอกสารการตรวจสอบป้าย 29
9.ที่ มท.0710/5371 ลว. 18 ตุลาคม 2559 เรื่องขอหารือเพื่อให้ความเห็นและความเหมาะสมด้านผังเมืองเพื่อประกอบการพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างศูนย์บริการโตโยต้าและเคาะพ่นสี โครงการ 33
10.ที่ มท.0710/5457 ลว. 21 ตุลาคม 2559 เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ปรึกษาข้อกฎหมายการขออนุญาตก่อสร้างบ้านพักอาศัยบนที่ว่างระหว่างบ้านแถว 35
11.ที่ มท.0710/13310 ลว. 26 ตุลาคม 2559 เรื่อง หารือการตีความคำว่า "พื้นที่ใช้สอย" สำหรับโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม 38
12.ที่ มท 0710/5646 ลว. 3 พฤศจิกายน 2559 เรื่อง ขอคำชี้แจงในการต่อเติมอาคาร 40
13.ที่ มท 0710/5671 ลว. 4 พฤศจิกายน 2559 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร 47
14.ที่ มท 0710/5686 ลว. 4 พฤศจิกายน 2559 เรื่อง ขอหารือในการบังคับใช้กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย 50
15. ที่ มท 0710/13817 ลว. 7 พฤศจิกายน 2559 เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร (เพิ่มเติม) 54
16.ที่ มท 0710/5762 ลว. 9 พฤศจิกายน 2559 เรื่อง ขอหารือกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท 56
17.ที่ มท 0710/5833 ลว. 14 พฤศจิกายน 2559 เรื่อง สอบถามเรื่องลิฟต์ยกรถอาคารที่จอดรถแบบอัตโนมัติ (Fully Automated Perking System) 58
18.ที่ มท 0710/5847 ลว. 15 พฤศจิกายน2559 เรื่อง ขอหารือกรณีทางเข้า – ออกอาคาร 67
19.ที่ มท 0710/5884 ลว. 17 พฤศจิกายน 2559 เรื่อง ขอหารือข้อกำหนดการปลูกสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 69
20.ที่ มท 0710/5995 ลว. 23 พฤศจิกายน 2559 เรื่อง ขอหารือการเปลี่ยนการใช้อาคาร 72
21.ที่ มท.0710/15282 ลว. 2 ธันวาคม 2559 เรื่อง การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงกำหนดวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. 2549 75
22.ที่ มท.0710/6219 ลว. 6 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือตำแหน่งอาคารของโครงการเข้าข่ายตั้งอยู่ในมุมถนนสาธารณะขนาดไม่เท่ากันหรือไม่ 77
23.ที่ มท.0710/6236 ลว. 6 ธันวาคม 2559 เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 79

สารบัญ

เนื้อหา	หน้า
24.ที่ มท.0710/6278 ลว. 7 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ.2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	82
25.ที่ มท.0710/6290 ลว. 8 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือประเด็นข้อกฎหมายในการยกเลิกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1)	88
26.ที่ มท.0710/ว15488 ลว. 8 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอให้ซักซ้อมความเข้าใจกับพนักงานท้องถิ่นในการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร	91
27.ที่ มท.071/6394 ลว. 14 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	94
28.ที่ มท.0710/6416 ลว. 15 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	97
29.ที่ มท.0710/6435 ลว. 16 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือระบบระบายอากาศด้วยพัดลมระบายอากาศบริเวณลานจอดรถชั้น P1 - P6 โครงการ	99
30.ที่ มท.0710/6443 ลว. 19 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ	107
31.ที่ มท.0710/15959 ลว. 19 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือกรณีข้อกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	111
32.ที่ มท.0710/15960 ลว. 19 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอความเห็นสำหรับการก่อสร้างฐานวางเครื่องจักรที่ใช้ในโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดิน สำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร สหกรณ์การเกษตรกระทุ่มแบน จำกัดที่ตั้งโครงการ ตำบลบ้านเกาะ อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	113
33.ที่ มท.0710/16058 ลว. 21 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีการรื้อถอนอาคาร	118
34.ที่ มท.0710/16060 ลว. 21 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม	123
35.ที่ มท.0710/6519 ลว. 22 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือเรื่องการพิจารณาความสูงของอาคารตามข้อ 46 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	127
36.ที่ มท.0710/6628 ลว. 28 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกำกระทรวงที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548	132
37.ที่ มท.0710/6631 ลว. 29 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือกรณีก่อสร้างรั้วด้านหน้าอาคารพาณิชย์	135
38.ที่ มท.0710/16445 ลว. 29 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับระยะร่นหรือระยะต่างๆของอาคาร	138
39.ที่ มท.0710/16450 ลว. 29 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอทราบแนวทางปฏิบัติในการปรับปรุงแก้ไขระบบดับเพลิงอัตโนมัติ FM200	142
40.ที่ มท.0710/6667 ลว. 30 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือการตรวจสอบแบบขออนุญาตก่อสร้าง	146
41.ที่ มท.0710/16477 ลว. 30 ธันวาคม 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	148
42.ที่ มท.0710/0103 ลว. 11 มกราคม 2560 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติในการแจ้งการก่อสร้างป้ายการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย	152
43.ที่ มท.0710/141 ลว. 11 มกราคม 2559 เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายผังเมืองรวมนนทบุรี	156
44.ที่ มท.0710/251 ลว.18 มกราคม 2560 เรื่อง หารือเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	159
45.ที่ มท.0710/269 ลว. 18 มกราคม 2560 เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างซุ้มประตูวัดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535	162
46.ที่ มท.0710/309 ลว. 20 มกราคม 2560 เรื่อง หารือขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	164

สารบัญ

เนื้อหา	หน้า
47.ที่ มท.0710/1257 ลว. 27 มกราคม 2560 เรื่อง สอบถามเกณฑ์การออกแบบที่จอดรถสำหรับอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลบางแก้ว	167
48.ที่ มท.0710/517 ลว. 30 มกราคม 2560 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ	169
49.ที่ มท.0710/518 ลว. 30 มกราคม 2560 เรื่อง ขอหารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินที่ติดภาระจำนอง	173
50.ที่ มท.0710/641 ลว. 3 กุมภาพันธ์ 2560 เรื่อง ขอหารือการเปลี่ยนการใช้อาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	175
51.ที่ มท.0710/1734 ลว. 7 กุมภาพันธ์ 2560 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารติดทะเล	179
52.ที่ มท.0710/711 ลว. 8 กุมภาพันธ์ 2560 เรื่อง ขอหารือการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	187
53.ที่ มท.0710/778 ลว. 14 กุมภาพันธ์ 2560 เรื่อง สอบถามกรณีการนำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟ	190
54.ที่ มท.0710/822 ลว. 15 กุมภาพันธ์ 2560 เรื่อง หารือการขออนุญาต การซ่อมแซม ปรับปรุงทดแทนของเดิม	194
55.ที่ มท.0710/2124 ลว. 15 กุมภาพันธ์ 2560 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2556	202
56.ที่ มท.0710/2633 ลว. 27 กุมภาพันธ์ 2560 เรื่อง ขอหารือเรื่องปากทางเข้าออกของรถยนต์	208
57.ที่ มท.0710/1321 ลว. 14 มีนาคม 2560 เรื่อง ขอหารือระยะห่างพื้นหรือผนังของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	210
58.ที่ มท.0710/1333 ลว. 14 มีนาคม 2560 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	217
59.ที่ มท.0710/3517 ลว. 14 มีนาคม 2560 เรื่อง หารือกรณีการก่อสร้างอาคารในเขตป่าสงวนแห่งชาติ	219
60.ที่ มท.0710/3587 ลว. 15 มีนาคม 2560 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างรายบริษัทจำกัด	224
61.ที่ มท.0710/1396 ลว. 16 มีนาคม 2560 เรื่อง ขอหารือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	226
62.ที่ มท.0710/1399 ลว. 16 มีนาคม 2560 เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	228
63.ที่ มท.0710/3815 ลว. 17 มีนาคม 2560 เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	235
64.ที่ มท.0710/4079 ลว. 22 มีนาคม 2560 เรื่อง ขอหารือแนวทางในการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร	237
65.ที่ มท.0710/5329 ลว. 7 เมษายน 2560 เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	241
66.ที่ มท.0710/5643 ลว. 12 เมษายน 2560 เรื่อง ขอหารือความกว้างของถนนที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงพื้นที่รวมกันไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร	246
67.ที่ มท.0710/5645 ลว. 12 เมษายน 2560 เรื่อง ขอหารือการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	251
68.ที่ มท.0710/5758 ลว. 19 เมษายน 2560 เรื่อง ขอให้วินิจฉัยกรณีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต	254

สารบัญ

เนื้อหา	หน้า
69.ที่ มท.0710/1943 ลว. 25 เมษายน 2560 เรื่อง ขอหารือเรื่องระยะห่างของป้ายกับแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558	258
70.ที่ มท.0710/1991 ลว. 26 เมษายน 2560 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคาร	260
71.ที่ มท.0710/6394 ลว. 26 เมษายน 2560 เรื่อง การพิจารณาให้ความเห็นชอบร่างกฎกระทรวงเกี่ยวกับการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน	265
72.ที่ มท.0710/2019 ลว. 27 เมษายน 2560 เรื่อง ขอหารือที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ	268
73.ที่ มท.0710/6481 ลว. 27 เมษายน 2560 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	273
74.ที่ มท.0710/2170 ลว. 3 พฤษภาคม 2560 เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกแบบและการก่อสร้างอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายด้วยเครื่องจักรกล	277
75.ที่ มท.0710/2180 ลว. 3 พฤษภาคม 2560 เรื่อง ขอปรึกษาหารือข้อกฎหมายว่าด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	279
76.ที่ มท.0710/6758 ลว. 3 พฤษภาคม 2560 เรื่อง หนังสือชี้แจงการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม	283
77.ที่ มท.0710/2258 ลว. 9 พฤษภาคม 2560 เรื่อง หารือการก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	290
78.ที่ มท.0710/2260 ลว. 9 พฤษภาคม 2560 เรื่อง ขอหารือที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ	292
79.ที่ มท.0710/7122 ลว. 11 พฤษภาคม 2560 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคาร	296
80.ที่ มท.0710/7462 ลว. 19 พฤษภาคม 2560 เรื่อง ขอหารือในเรื่องการก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 42	302
81.ที่ มท.0710/2491 ลว. 22 พฤษภาคม 2560 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการต่อใบอนุญาตตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2554) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	305
82.ที่ มท.0710/2494 ลว. 22 พฤษภาคม 2560 เรื่อง หารือการก่อสร้างอาคารในที่ดินซึ่งไม่มีเอกสารสิทธิ์	307
83.ที่ มท.0710/2495 ลว. 22 พฤษภาคม 2560 เรื่อง ขอหารือการออกแบบบันไดหรือเส้นทางหนีไฟในอาคารสำนักงาน	311
84.ที่ มท.0710/7570 ลว. 23 พฤษภาคม 2560 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ภาคพื้นดินระบบดิจิตอล	314
85.ที่ มท.0710/2566 ลว. 25 พฤษภาคม 2560 เรื่อง ขอหารือข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคาร	318
86.ที่ มท.0710/7726 ลว. 25 พฤษภาคม 2560 เรื่อง ขอให้พิจารณาหลักเกณฑ์การกำหนดความกว้างของเขตทางตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ	321
87.ที่ มท.0710/7727 ลว. 25 พฤษภาคม 2560 เรื่อง ขอหารือกรณีเกิดความเหลื่อมล้ำระยะห่างระหว่างแนวเขตที่ดินกับแนวชายฝั่งทะเล	325
88.ที่ มท.0710/2666 ลว. 30 พฤษภาคม 2560 เรื่อง หารือประเภทอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	329
89.ที่ มท.0710/7965 ลว. 30 พฤษภาคม 2560 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับข้อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและมหาธรรมกายเจดีย์	333
90.ที่ มท.0710/2807 ลว. 6 มิถุนายน 2560 เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ.2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน สำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดลพบุรี(ลำนารายณ์) ระยะที่ 2	342

สารบัญ

เนื้อหา	หน้า
91.ที่ มท.0710/2814 ลว. 6 มิถุนายน 2560 เรื่อง ขอหารือที่ตั้งของที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษซึ่งไม่อยู่ริมถนนสาธารณะ	346
92.ที่ มท.0710/2877 ลว. 8 มิถุนายน 2560 เรื่อง การติดตั้งหน้าต่างกระจกใสติดตายบนผนังทึบของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร	352
93.ที่ มท.0710/8552 ลว. 13 มิถุนายน 2560 เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 กรณีการก่อสร้างอาคารในที่ดินของรัฐ	355
94.ที่ มท.0710/8684 ลว. 14 มิถุนายน 2560 เรื่อง หารือการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) อาคาร ค.ส.ล. อาคารโรงเรือนเก็บพืชผลทางการเกษตร (ผนังห้องเย็น) ของห้างหุ้นส่วนจำกัด	358
95.ที่ มท.0710/3110 ลว. 28 มิถุนายน 2560 เรื่อง ขอหารือการฟ้องคดีของศาลปรกครองระยอง	362
96.ที่ มท.0710/3157 ลว. 23 มิถุนายน 2560 เรื่อง ขอหารือการดำเนินการเปลี่ยนการใช้อาคาร	354
97.ที่ มท.0710/9085 ลว. 26 มิถุนายน 2560 เรื่อง ขอหารือที่จอดรถยนต์และจำนวนที่จอดรถยนต์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 64 (พ.ศ.2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	368
98.ที่ มท.0710/3223 ลว. 28 มิถุนายน 2560 เรื่อง ขอหารือการจัดที่จอดรถยนต์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	370
99.ที่ มท.07410/9204 ลว. 28 มิถุนายน 2560 หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับใช้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม	374
100.ที่ มท 0710/9372 ลว. 3 กรกฎาคม 2560 เรื่อง ขอหารือเรื่องบันไดของชั้นจอดรถของโครงการ	379
101.ที่ มท 0710/3351 ลว. 4 กรกฎาคม 2560 เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือปัญหาข้อกฎหมายควบคุมอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ฯ ข้อ 2 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ ข้อ 46	388
102.ที่ มท 0710/3618 ลว. 20 กรกฎาคม 2560 เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมาย	392
103.ที่ มท 0710/9614 ลว. 7 กรกฎาคม 2560 เรื่อง หารือเสาส่งวิทยุกระจายเสียง	394
104.ที่ มท 0710/9629 ลว. 7 กรกฎาคม 2560 เรื่อง ขอหารือเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติกรณีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	396
105.ที่ มท 0710/3614 ลว. 20 กรกฎาคม 2560 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับแนวถอยร่นริมห้วยตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 42 และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอุดรธานี พ.ศ. 2553	405
106.ที่ มท 0710/3615 ลว. 20 กรกฎาคม 2560 เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษในซอยต้นสน ถนนเพลินจิต	409
107.ที่ มท 0710/3616 ลว. 20 กรกฎาคม 2560 เรื่อง หารือการก่อสร้างป้ายโฆษณายื่นจากผนังอาคาร	412
108.ที่ มท 0710/3631 ลว. 21 กรกฎาคม 2560 เรื่อง ขอหารือกรณีรั้วที่ก่อสร้างริมทางสาธารณประโยชน์และขอคัดสำเนาคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร	416
109.ที่ มท 0710/10467 ลว. 27 กรกฎาคม 2560 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีคำสั่งรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างล่วงล้ำลำน้ำเมย	420
110.ที่ มท 0710/10469 ลว. 27 กรกฎาคม 2560 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติการถอยร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์	426
111.ที่ มท 0710/10644 ลว. 2 สิงหาคม 2560 เรื่อง ขอหารือการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆของโครงสร้างอาคาร	433

สารบัญ

เนื้อหา	**หน้า**
112.ที่ มท 0710/4089 ลว. 15 สิงหาคม 2560 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับเขตควบคุมอาคารและเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร	437
113.ที่ มท 0710/11197 ลว. 16 สิงหาคม 2560 เรื่อง ขอหารือการคิดความสูงของอาคาร	439
114.ที่ มท 0710/11463 ลว. 22 สิงหาคม 2560 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ภาคพื้นดินระบบดิจิตอล	445
115.ที่ มท 0710/11668 ลว. 25 สิงหาคม 2560 เรื่อง ขอหารือการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารภายในเขตเทศบาลนครอุดรธานี	450
116.ที่ มท 0710/4339 ลว. 28 สิงหาคม 2560 เรื่อง ขอหารือกรณีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	454
117.ที่ มท 0710/4342 ลว. 28 สิงหาคม 2560 เรื่อง สอบถามข้อสงสัยเรื่องกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	457

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.2560
(ตุลาคม 2559 – กันยายน 2560)

1.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 94/2559 วันที่ 15 ธันวาคม 2559	459
2.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 98/2559 วันที่ 15 ธันวาคม 2559	467
3.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 99/2559 วันที่ 29 ธันวาคม 2559	481
4.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 1/2560 วันที่ 31 มกราคม 2560	492
5.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 2/2560 วันที่ 31 มกราคม 2560	500
6.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 5/2560 วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2560	507
7.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 6/2560 วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2560	513
8.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 9/2560 วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2560	523
9.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 10/2560 วันที่ 7 มีนาคม 2560	534
10.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 12/2560 วันที่ 20 เมษายน 2560	544
11.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 20/2560 วันที่ 26 เมษายน 2560	554
12.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 22/2560 วันที่ 4 พฤษภาคม 2560	569
13.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 27/2560 วันที่ 4 พฤษภาคม 2560	576
14.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 28/2560 วันที่ 7 มิถุนายน 2560	583
15.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 32/2560 วันที่ 12 มิถุนายน 2560	592
16.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 37/2560 วันที่ 12 มิถุนายน 2560	601
17.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 48/2560 วันที่ 7 สิงหาคม 2560	615
18.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 49/2560 วันที่ 10 สิงหาคม 2560	624

##########

ข้อหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2552
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2560
(ตุลาคม 2559 – กันยายน 2560)



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๖๔๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือการวัดความสูงของอาคาร

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้าง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด มีความประสงค์ที่จะพัฒนาที่ดินในจังหวัดกาฬสินธุ์เพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมชั้นเดียวพื้นที่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร โดยบริเวณที่จะก่อสร้างอยู่ในพื้นที่ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองกุง ตำบลโพนทอง ตำบลลำพาน ตำบลกาฬสินธุ์ ตำบลเหนือ และตำบลหลุบ อำเภอเมืองกาฬสินธุ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งตามข้อ ๒ (ข) ๘. กำหนดให้อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ฯลฯ ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยมิได้กำหนดวิธีวัดความสูงไว้ ในขณะที่กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่จังหวัดน่าน พ.ศ. ๒๕๕๙ กำหนดวิธีการวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า ภายใต้ข้อกำหนดของกฎกระทรวงที่ใช้บังคับในพื้นที่บางส่วนของจังหวัดกาฬสินธุ์ การวัดความสูงของอาคารจะต้องวัดอย่างไรจึงจะถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงดังกล่าว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองกุง ตำบลโพนทอง ตำบลลำพาน ตำบลกาฬสินธุ์ ตำบลเหนือ และตำบลหลุบ อำเภอเมืองกาฬสินธุ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ พ.ศ. ๒๕๔๗ มิได้กำหนดวิธีการวัดความสูงของอาคารไว้ จึงต้องพิจารณาตามกฎกระทรวงฉบับอื่นที่มีข้อกำหนดในลักษณะทำนองเดียวกัน ซึ่งกฎกระทรวงดังกล่าวเป็นการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งขนาดใหญ่ และกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่จังหวัดน่าน พ.ศ. ๒๕๕๙ เป็นกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งขนาดใหญ่เช่นเดียวกัน โดยมีข้อกำหนดวิธีการวัดความสูงของอาคารไว้ และกฎกระทรวงทั้งสองฉบับมีข้อกำหนดที่เหมือนกันกล่าวคือ กำหนดให้อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาสนสถาน โบราณสถาน หรือสถานศึกษาไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดิน

/ของสถานที่...

ของสถานที่ดังกล่าว ดังนั้น การวัดความสูงของอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ จังหวัดกาฬสินธุ์ พ.ศ. ๒๕๔๗ จึงสามารถนำเอาวิธีการวัดความสูงของอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ จังหวัดน่าน พ.ศ. ๒๕๕๙ มาปรับใช้ได้ กล่าวคือการวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินถึงพื้นดาดฟ้า กรณีอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่...../...../.....
หน.กลุ่มงาน.....วันที่...../...../.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่...../...../.....
พิมพ์/ทาน.....วันที่ ๕/มิ.ย.๕๙
มะปราง/ผอ./ขอหารือการวัดความสูงของอาคาร

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5966
วันที่ [illegible] 59
เวลา 14.10 น.

Memorandum

MEINHARDT

Meinhardt (Thailand) Ltd.,
Co. Reg. No. 0105534077670
6th, 15th, 16th Floor, Thanapoom Tower
1550 New Petchburi Road
Makkasan, Ratchtevee
Bangkok 10400 Thailand
Tel : +66 (0) 2207-0568
Fax : +66 (0) 2207-0574
thai@meinhardt.net
www.meinhardt.net
www.meinhardtgroup.com

เขียนที่ บริษัท จำกัด

วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2559

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยบริษัท จำกัด ตั้งอยู่บ้านเลขที่ ถนนเกษตรสมบูรณ์ ตำบลกาฬสินธุ์ อำเภอกาฬสินธุ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ ผู้ครอบครองที่ดินแปลงเลขที่106 โฉนดที่ดินเลขที่1018 (แปลงที่1) มีเนื้อที่ดินจำนวน 14ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา และที่ดินแปลงเลขที่ 105 โฉนดที่ดินเลขที่ 4230 (แปลงที่1) มีเนื้อที่ดินจำนวน 5 ไร่ 2 งาน 66 ตารางวา และนางสาว

อยู่บ้านเลขที่ ถนนเกษตรสมบูรณ์ ตำบลกาฬสินธุ์ อำเภอเมืองกาฬสินธุ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ ผู้ครอบครองที่ดินแปลงเลขที่ 86 โฉนดที่ดินเลขที่ 20640 (แปลงที่2) มีเนื้อที่ดินจำนวน 1งาน และที่ดินแปลงเลขที่ 85 โฉนดที่ดินเลขที่ 20797 (แปลงที่2) มีเนื้อที่ดินจำนวน 1ไร่ 3 งาน 64.7 ตารางวา มีความประสงค์ที่จะพัฒนาแปลงที่ดินดังกล่าวโดยก่อสร้างเป็นอาคารพาณิชยกรรมชั้นเดียวพื้นที่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร จากการตรวจสอบกฎกระทรวงที่เกี่ยงโยงปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ภายใต้ "กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองกุง ตำบลโพนทอง ตำบลลำพาน ตำบลกาฬสินธุ์ ตำบลเหนือ และตำบลหลุม อำเภอเมืองกาฬสินธุ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ พ.ศ.2547" ซึ่งภายใต้กฎกระทรวงดังกล่าวในข้อ (ข) 8

" 8. อาคารที่มีความสูงเกิน 10 เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาสนสถาน โบราณสถาน หรือสถานศึกษาไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว"

กฎกระทรวงฉบับนี้มีแต่ข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงแต่มิได้กำหนดวิธีวัดความสูงไว้ ซึ่งจะแตกต่างจาก "กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่จังหวัดน่าน พ.ศ.2559" ภายใต้ข้อกำหนดในกฎกระทรวงฯ ที่ใช้บังคับในพื้นที่บางส่วนของจังหวัดน่านนี้ จะกำหนดวิธีวัดความสูงของอาคารไว้ด้วยดังนี้ "ทั้งนี้การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด"

ดังนั้นบริษัทฯ จึงใคร่ขอหารือว่าภายใต้ข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯที่ใช้บังคับในพื้นที่บางส่วนของจังหวัดกาฬสินธุ์การวัดความสูงของอาคารจะต้องวัดอย่างไรจึงจะถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงฯฉบับดังกล่าว

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุมชนและผังเมือง
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นาย)

เบอร์ติดต่อ

DATE: 30 SEPTEMBER 2016

30 ก.ย. 59

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๙๘๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือตำแหน่งห้องพักขยะประจำชั้นที่ติดกับโถงลิฟต์ดับเพลิง

เรียน นาย...

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ ET 1310 TLA 2016/01 - 2 ข. ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือเกี่ยวกับตำแหน่งห้องพักขยะประจำชั้นของอาคารชุดสูง ๓๗ ชั้น เป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยออกแบบโถงลิฟต์ดับเพลิงมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๖ ตารางเมตร มีผนังและประตูที่ทำด้วยวัตถุทนไฟปิดกั้นมิให้เปลวเพลิงหรือควันเข้าได้ มีหน้าต่างเปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรง ตามข้อ ๒๘ และข้อ ๔๔ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และได้ออกแบบจัดวางห้องพักขยะประจำชั้นติดกับโถงลิฟต์ดับเพลิง โดยห้องพักขยะดังกล่าวมีผนังและประตูทนไฟปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าได้ โดยมิได้กีดขวางพื้นที่ว่างหน้าโถงลิฟต์ดับเพลิงแต่อย่างใด ตามแบบแปลนที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณา จึงขอหารือว่า การออกแบบจัดวางห้องพักขยะประจำชั้นลักษณะดังกล่าวสามารถทำได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดให้ห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้นต้องมีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัตถุทนไฟปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าได้ มีหน้าต่างเปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรง หรือมีระบบอัดลมภายในห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงที่มีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า ๓๘.๖ ปาสกาลมาตร ที่ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ และข้อ ๒๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้อาคารสูงต้องจัดให้มีช่องทางเฉพาะสำหรับบุคคลภายนอกเข้าไปบรรเทาสาธารณภัยที่เกิดในอาคารได้ทุกชั้น ช่องทางเฉพาะนี้จะเป็นลิฟต์ดับเพลิงหรือช่องบันไดหนีไฟก็ได้ และทุกชั้นต้องจัดให้มีห้องว่างที่มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๖ ตารางเมตร ติดต่อกับช่องทางนี้ และเป็นบริเวณที่ปลอดจากเปลวไฟและควันเช่นเดียวกับช่องบันไดหนีไฟ และเป็นที่ตั้งของตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงประจำชั้นของอาคาร ในกรณีตามประเด็นที่หารือ แม้ว่าห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงจะมีลักษณะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย

/ที่กล่าวมา...

ที่กล่าวมาแล้ว แต่พื้นที่ของห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงต้องเป็นบริเวณที่ปลอดจากไฟและควัน ซึ่งอาจเกิดขึ้นทั้งจากภายในและภายนอกห้องโถง กรณีการออกแบบโดยมีการจัดห้องพักขยะประจำชั้นติดกับโถงลิฟต์ดับเพลิง อาจทำให้มีเศษขยะที่เป็นวัสดุที่ติดไฟได้อยู่ในบริเวณห้องโถง จึงทำให้ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์และข้อกำหนดของกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 30 พ.ค 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 30 พ.ค 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 30 พ.ค 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 30 พ.ค 59
:D๕/ประณีต/ขอหารือตำแหน่งห้องพักขยะประจำชั้นที่ติดกับโถงลิฟต์ดับเพลิง/๕๙
รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า
30/5/59

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4435
วันที่ 15 ส.ค. 2559
เวลา 14.56 น.

ที่ ET1310 TLA 2016/01-2ข.

เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

10500

โทร

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1954
วันที่ 16 ส.ค. 2559
เวลา.....น.

15 สิงหาคม 2559

เรื่อง ขอหารือด้านแหน่งห้องพักขยะประจำชั้นที่ติดกับโถงลิฟต์ดับเพลิง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาแบบด้านแผ่นบริเวณห้องพักขยะที่ติดกับโถงลิฟต์ดับเพลิง 2 แผ่น

2.แบบประตูกันไฟ 2 แผ่น

ข้าพเจ้าในฐานะผู้ออกแบบ ขอเรียนสอบถามเกี่ยวกับด้านแหน่งห้องพักขยะประจำชั้น ในอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ประเภทอาคารชุดเป็นอาคารสูงเกิน 23 เมตร มีจำนวนชั้น 37 ชั้น พร้อมชั้นลอย

โดยได้ทำการออกแบบให้มีโถงลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้น จัดให้มีห้องว่างที่มีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6.00 ตารางเมตร มีผนังและประตูที่ทำด้วยวัตถุทนไฟปิดกั้นมิให้เปลวเพลิงไฟหรือควันเข้าได้ มีหน้าต่างเปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรง อ้างอิง ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ข้อ 28 และ ข้อ 44 (3)

โดยได้มีการจัดวางห้องพักขยะประจำชั้น ติดกับโถงลิฟต์ดับเพลิง (ตามที่แสดงในแบบแนบ) โดยห้องพักขยะนี้มีผนังและประตูทนไฟ (ประตู FD07 เป็นประตูกันไฟและทำจากวัสดุทนไฟ 2 ชั่วโมง) ปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าได้ โดยมิได้กีดขวางพื้นที่ว่างหน้าโถงลิฟต์ดับเพลิงแต่อย่างไร

จึงใคร่ขอหารือว่าการจัดวางห้องพักขยะประจำชั้นแบบนี้สามารถทำได้หรือไม่อย่างไร

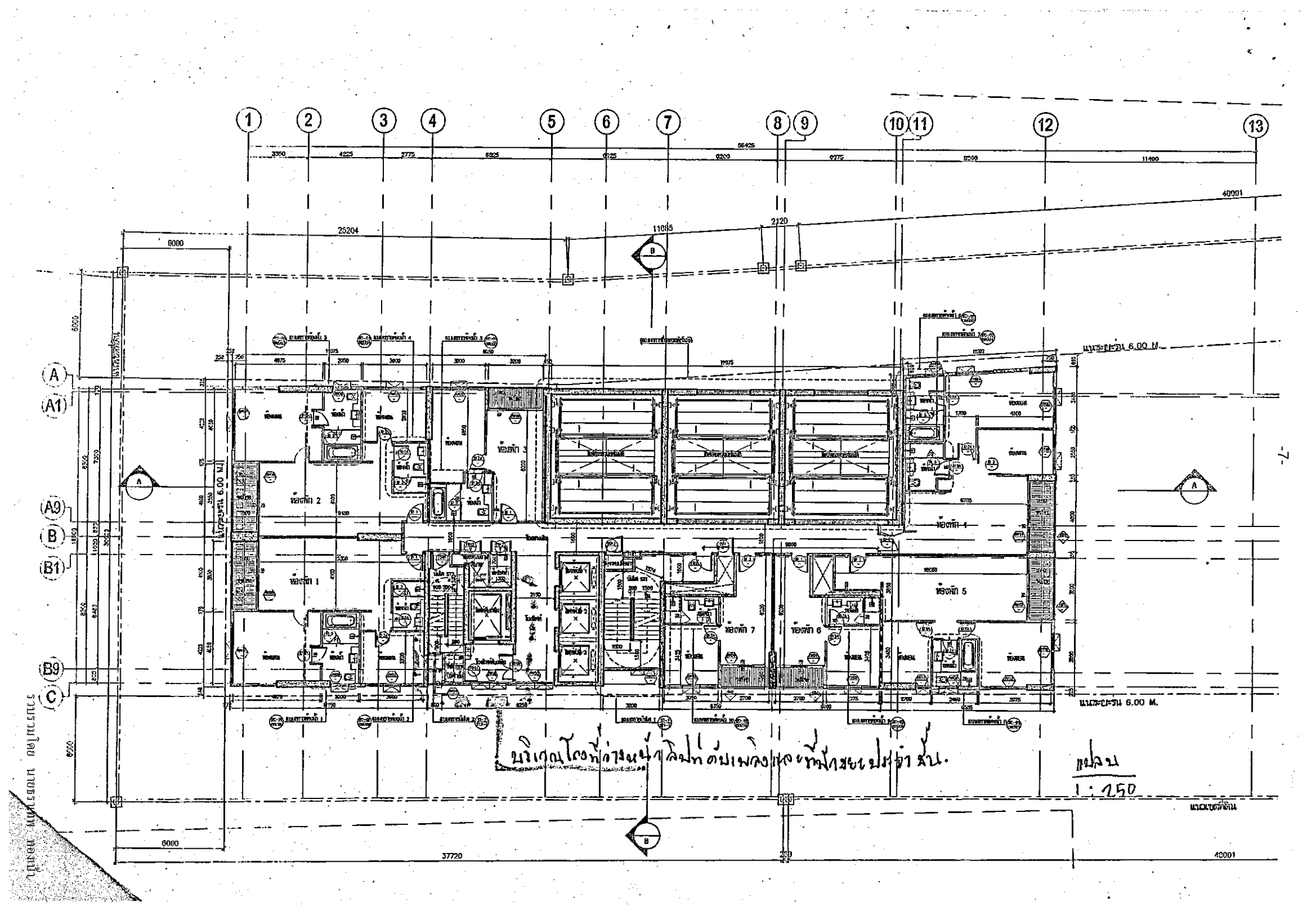
จึงเรียนมาหารือจะได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นาย

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

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า
09/08/2016 23:34 02-2369490 ECO-ID

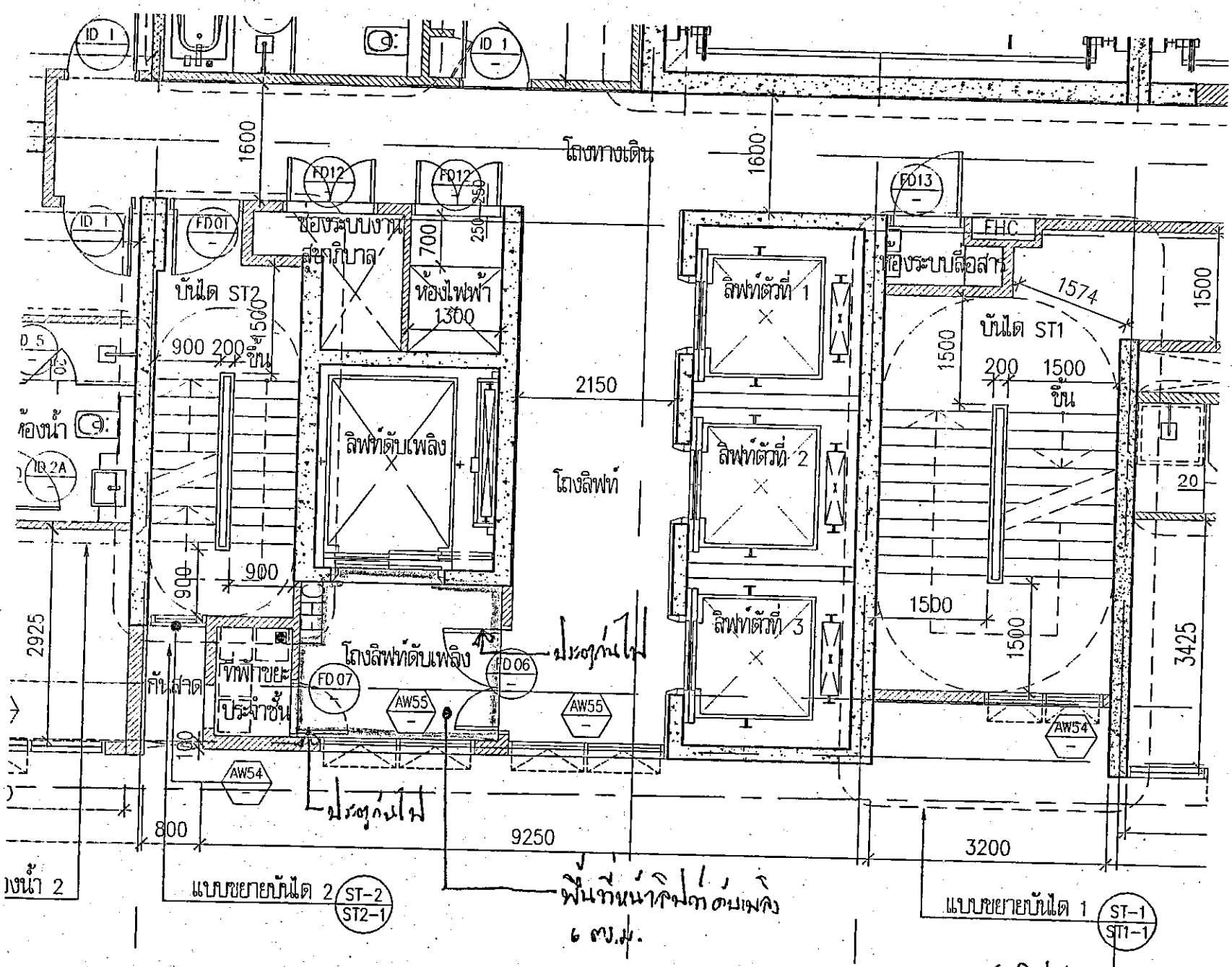


บริเวณโดยรอบอาคารน้ำไม่ท่วมขังและมีทางระบายน้ำที่ดี

แปลน

1 : 150

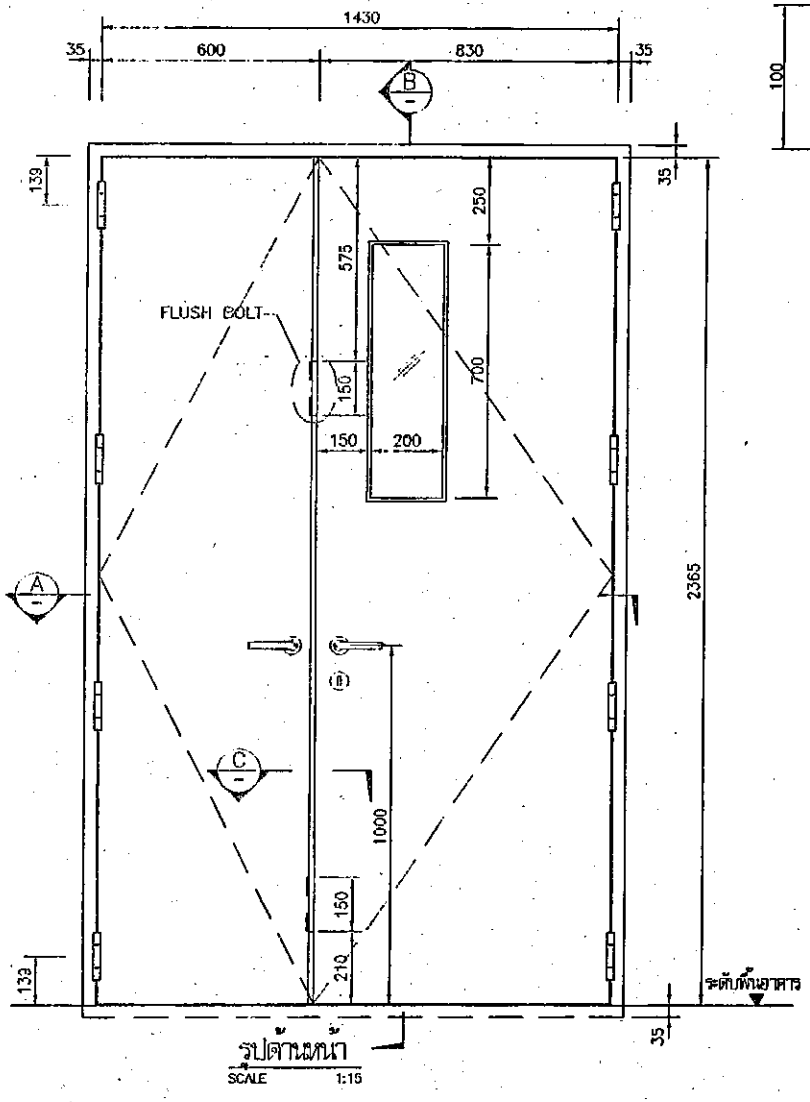
-7-

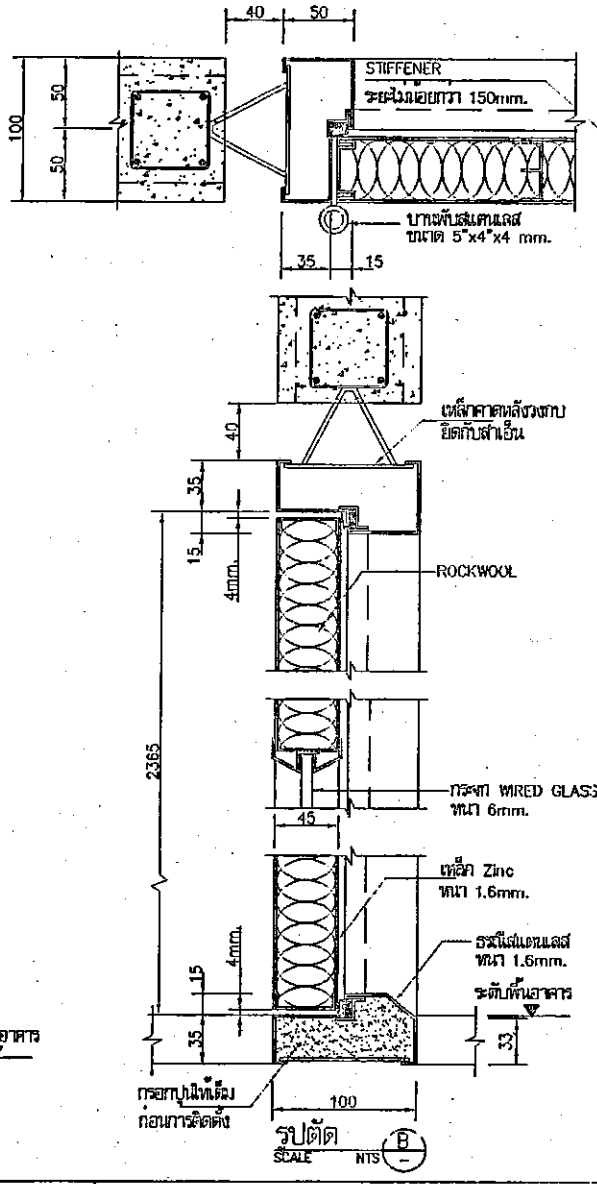


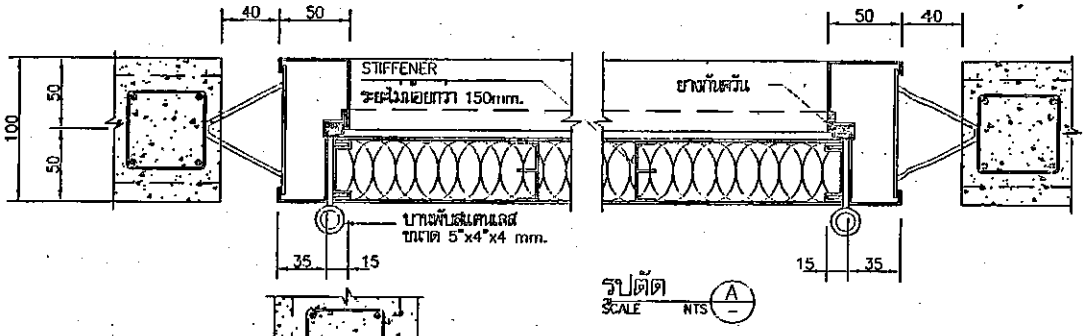
ฝ้าทึบน้ำยิปซั่มบอร์ด
6 มม.

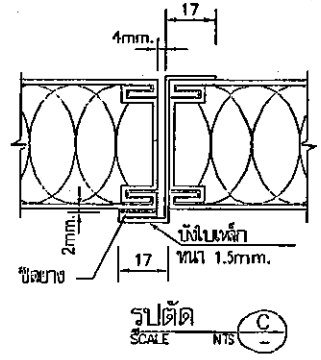
แบบขยายโถงลิฟท์

FD06 _ 2ND FLOOR – 44th FLOOR : FIREMAN LIFT LOBBY



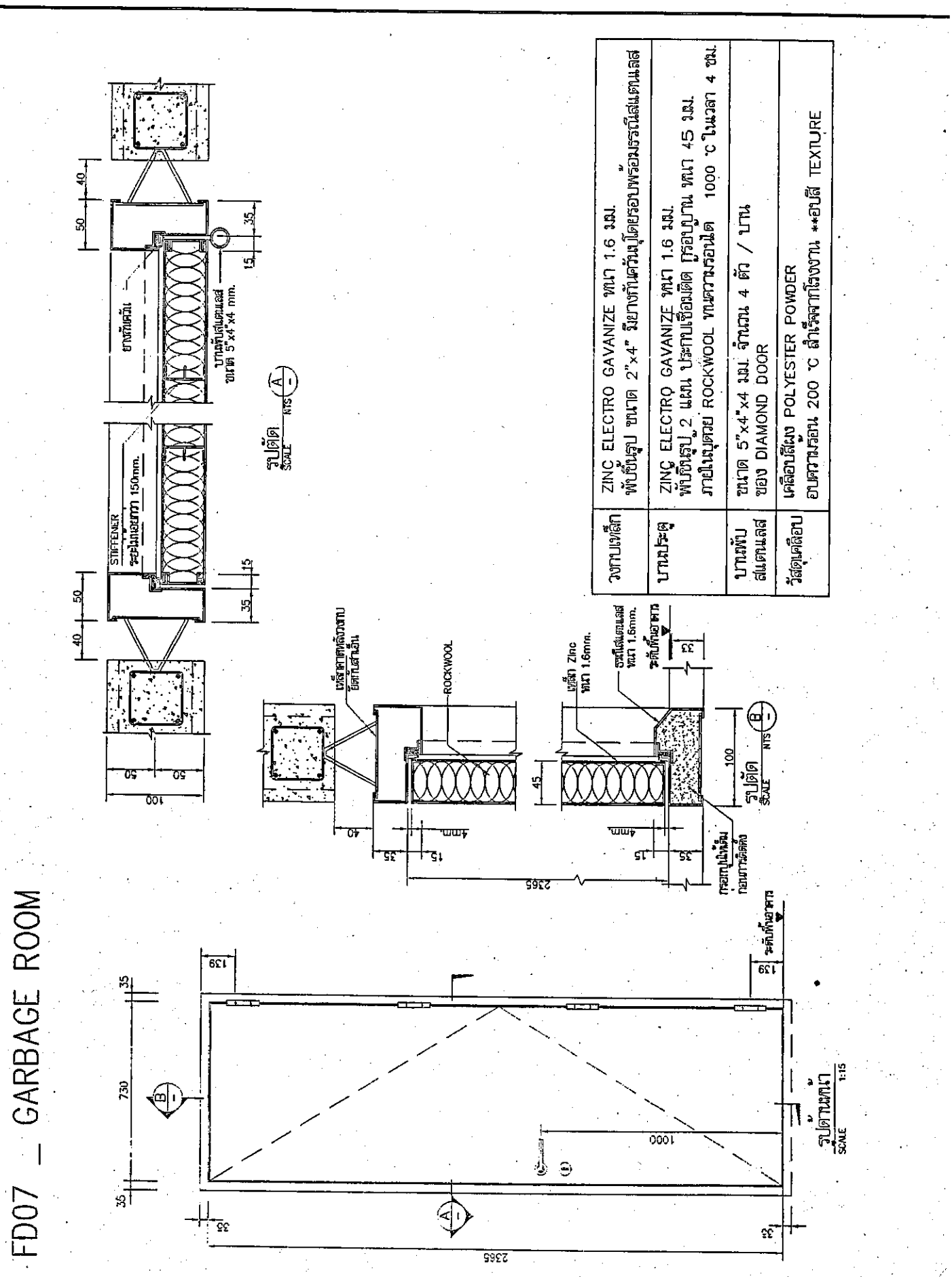






วงกบเหล็ก	ZINC ELECTRO GAVANIZE หนา 1.6 มม. พับขึ้นรูป ขนาด 2"x4" มียางกันควันบุโดยรอบพร้อมธรณีสแตนเลส	บานพับสแตนเลส	ขนาด 5"x4"x4 มม. จำนวน 4 ตัว / บาน ของ DIAMOND DOOR
บานประตู	ZINC ELECTRO GAVANIZE หนา 1.6 มม. พับขึ้นรูป 2 แผ่น ประกบเชื่อมติด กรอบบานหนา 45 มม.	วัสดุเคลือบ	เคลือบสีผง POLYESTER POWDER อบความร้อน 200 °C สำเร็จจากโรงงาน **อบสี TEXTURE

FD07 _ GARBAGE ROOM





ที่ มท ๐๗๑๐/๒๒๔๑๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๕ (พ.ศ. ๒๕๕๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกสภาวิศวกร

อ้างถึง หนังสือสภาวิศวกร ที่ กจ. ๑๔๕๗/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง สภาวิศวกรแจ้งว่า ตามที่ได้มีการออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๕ (พ.ศ. ๒๕๕๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้การกระทำดังต่อไปนี้ ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคารคือ "(๖) การติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ของระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารอยู่อาศัยที่มีขนาดพื้นที่ติดตั้งไม่เกิน ๑๖๐ ตารางเมตร และมีน้ำหนักรวมไม่เกิน ๒๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร โดยต้องมีผลการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงที่กระทำและรับรองโดยวิศวกรโยธาตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรว่าสามารถติดตั้งได้อย่างปลอดภัย และแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนดำเนินการ" ซึ่งปัจจุบันได้มีข้อหารือจากประชาชนและเจ้าพนักงานท้องถิ่นมายังสภาวิศวกรเกี่ยวกับประเด็นปัญหาของผู้ที่มีอำนาจรับรองผลการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงการติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ตามกฎกระทรวงดังกล่าวเป็นอย่างมาก โดยสภาวิศวกรมีความเห็นเบื้องต้นเกี่ยวกับแนวทางในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าวว่า การติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ของระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารอยู่อาศัยสามารถให้วิศวกรระดับภาคีวิศวกร ระดับสามัญวิศวกร และระดับวุฒิวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธา เป็นผู้ตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงได้ ตามขอบเขตการประกอบวิชาชีพสำหรับแต่ละระดับใบอนุญาต แต่ทั้งนี้เนื่องจากพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒ และกฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดให้การรับรองผลการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคารที่เข้าข่ายประเภทและขนาดของงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมสาขาวิศวกรรมโยธา ตามข้อ ๔ ของกฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐ เป็นการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมในงานให้คำปรึกษาตามข้อ ๓ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมฯ ที่กำหนดให้งานให้คำปรึกษา หมายความถึง การให้ข้อแนะนำ การตรวจวินิจฉัย หรือการตรวจรับรองงาน ดังนั้น การรับรองผลการตรวจสอบความมั่นคงของอาคารที่เข้าข่ายประเภทและขนาดของงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา จึงต้องกระทำโดยผู้ได้รับใบอนุญาตฯ สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับวุฒิวิศวกร ตามข้อบังคับสภาวิศวกรว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับ สาขาวิศวกรรมโยธา พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังนั้น สภาวิศวกรจึงขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาให้ความเห็นหรือข้อแนะนำในการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๕ (พ.ศ. ๒๕๕๘)ฯ เพื่อให้ประชาชนและเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีความเข้าใจและปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อการสนับสนุนนโยบายของรัฐในการส่งเสริมเรื่องดังกล่าวต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการ...

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๕ (พ.ศ. ๒๕๕๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีเจตนารมณ์เพื่อให้การติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ของระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารอยู่อาศัยที่มีขนาดพื้นที่ติดตั้งไม่เกิน ๑๖๐ ตารางเมตร และมีน้ำหนักรวมไม่เกิน ๒๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร ไม่เข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคารที่จะต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาต เพียงแต่แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ซึ่งข้อความว่า "โดยต้องมีผลการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงที่กระทำและรับรองโดยวิศวกรโยธาตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร" หมายความว่า การดำเนินการติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์นั้นจะต้องมีวิศวกรที่ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ตรวจสอบสภาพโครงสร้างอาคารเดิมว่ามีความมั่นคงแข็งแรงเพียงพอที่จะติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคาร พร้อมทั้งลงชื่อรับรองว่าสามารถติดตั้งได้อย่างปลอดภัยตามหลักวิศวกรรม โดยมิได้มีเจตนารมณ์ว่าจะต้องดำเนินการโดยวุฒิวิศวกรเท่านั้น ทั้งนี้ คำว่า "รับรอง" ตามกฎกระทรวงดังกล่าวมีความหมายคนละนัยกับคำว่า "การตรวจรับรองงาน" ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/5204
๒๖ ต.ค. ๒๕๕๙

ผอ.สนอ. ..... วันที่ 30 พ.ย. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 28 พ.ย. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ 6 ธ.ค. 59
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 5 ธ.ค. 59
พิมพ์/ทาน ..... สุดารัตน์ ..... วันที่ 29 พ.ย. 59
D๓:/สุดารัตน์ /สุภกิจ /สภาวิศวกรหารือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๕/๕๙

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

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 5953
วันที่ 1 พ.ค. 2559
เวลา 15:26

สภาวิศวกร
๔๘๗/๑ ซอยรามคำแหง ๓๙ (เพลินจิต) ถนนรามคำแหง แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร ๑๐๓๑๐
โทร.๐-๒๗๓๕-๖๘๖๘ สายต่อ ๑๓๐๓ โทรสาร.๐-๒๗๓๕-๖๖๗๕
www.coe.or.th

ที่ กจ.๐๔๕๗/๒๕๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
รับที่ 2393
วันที่ 12 พ.ค. 2559
เวลา 10.14 น.

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 2565
วันที่ 11 พ.ค. 59
เวลา 15:24

๕ พฤษภาคม ๒๕๕๙

☐ ด่วนที่สุด
☐ ด่วนมาก
☑ ด่วน
☐ ที่ปรึกษา
☐ ลับ
☐ _____

เรื่อง กรณีหารือเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎกระทรวงฉบับที่ ๖๕ (พ.ศ. ๒๕๕๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ในฐานะประธานกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ออกกฎกระทรวงฉบับที่ ๖๕ (พ.ศ. ๒๕๕๘) โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔ และมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เพิ่มความ (๖) ของข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อกำหนดให้การกระทำดังต่อไปนี้ ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร คือ "(๖) การติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ของระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารอยู่อาศัยที่มีขนาดพื้นที่ติดตั้งไม่เกิน ๑๖๐ ตารางเมตร และมีน้ำหนักรวมไม่เกิน ๒๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร โดยต้องมีผลการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงที่กระทำและรับรองโดยวิศวกรโยธาตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรว่าสามารถติดตั้งได้อย่างปลอดภัย และแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนดำเนินการ" ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

สภาวิศวกรขอเรียนว่า ในปัจจุบันได้มีข้อหารือจากประชาชนและเจ้าพนักงานท้องถิ่นมายังสภาวิศวกรเกี่ยวกับประเด็นปัญหาของผู้ที่มีอำนาจรับรองผลการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงการติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ตามกฎกระทรวงดังกล่าวเป็นอย่างมาก โดยสภาวิศวกรมีความเห็นเบื้องต้นเกี่ยวกับแนวทางในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าวว่า การติดตั้งแผงเซลล์แสงอาทิตย์ของระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาอาคารอยู่อาศัย สามารถให้วิศวกร ระดับภาคีวิศวกร ระดับสามัญวิศวกร และระดับวุฒิวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธา เป็นผู้ตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงได้ตามขอบเขตการประกอบวิชาชีพสำหรับแต่ละระดับใบอนุญาต แต่ทั้งนี้เนื่องจากพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒ และกฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดให้การรับรองผลการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคารที่เข้าข่ายประเภทและขนาดของงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ตามข้อ ๔ ของกฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐ เป็นการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมในงานให้คำปรึกษาตามข้อ ๓ (๑) ของกฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมฯ ที่กำหนดให้งานให้คำปรึกษา หมายความถึง การให้ข้อแนะนำ การตรวจวินิจฉัย หรือการตรวจรับรองงาน ดังนั้น การรับรองผลการตรวจสอบความมั่นคงของอาคารที่เข้าข่ายประเภทและขนาดของงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา จึงต้องกระทำโดยผู้ได้รับใบอนุญาตฯ สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับวุฒิวิศวกร ตามข้อบังคับสภาวิศวกร ว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับ สาขาวิศวกรรมโยธา พ.ศ. ๒๕๕๑

ด้วยเหตุดังกล่าว สภาวิศวกรจึงเห็นควรขอความอนุเคราะห์มายังท่านเพื่อพิจารณาเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร ในการพิจารณาให้ความเห็นหรือข้อแนะนำในการปฏิบัติตามกฎกระทรวง

/ฉบับที่ ...

ฉบับที่ ๖๕ (พ.ศ. ๒๕๕๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อให้ประชาชนและเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีความเข้าใจและปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ซึ่งจะเป็นประโยชน์ ต่อการสนับสนุนนโยบายของรัฐในการส่งเสริมเรื่องดังกล่าวต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายกมล ตรรบุตร)
นายกสภาวิศวกร

สำนักกฎหมายและจรรยาบรรณ
โทรศัพท์ ๑๓๐๓ ต่อ ๑๕๐๐-๑๕๐๘
โทรสาร ๐ ๒๙๓๕ ๖๘๖๘ ต่อ ๕๐๙

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรป)
วิศวกรใหญ่
11 พ.ค. 2559



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๒๒๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการเว้นระยะห่างของกำแพงกันดินกับอาคารอื่น

เรียน บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ EIA13/2559

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด ได้ดำเนินการออกแบบอาคารที่ตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี โดยมีอาคาร A อาคาร B และอาคาร C เนื่องจากพื้นที่ก่อสร้างมีลักษณะเป็นพื้นที่ลาดเอียง ทางสถาปนิกได้ออกแบบโดยปรับระดับพื้นที่ก่อสร้างด้วยการถมดินให้พื้นที่ในส่วนที่ก่อสร้างอาคารทั้ง ๓ หลัง โดยมีกำแพงกันดินในแต่ละส่วนจะมีบางจุดที่มีความสูงนับจากจุดที่ตั้งกำแพงกันดินนั้น ๆ มากกว่า ๑.๕ เมตร ทำให้เป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยกำแพงกันดินฝั่งที่ใกล้กับถนนสาธารณะนั้นจะมีระยะห่างจากถนนสาธารณะ และมีรั้วกั้นระหว่างขอบเขตที่ดินและถนนสาธารณะ จึงขอหารือว่า กำแพงกันดินดังกล่าวถูกควบคุมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร ในเรื่องดังต่อไปนี้

๑. ระยะระหว่างกำแพงกันดินกับถนนสาธารณะต้องเป็นอย่างไร สามารถทำได้หรือไม่

๒. ระยะระหว่างกำแพงกันดินกับอาคารชุด A, B และ C จะต้องมีระยะห่างอย่างไร สามารถทำได้หรือไม่

๓. กำแพงกันดินสามารถก่อสร้างชิดเขตที่ดินฝั่งที่ติดกับที่ดินข้างเคียง โดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้หรือไม่ สามารถทำได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มิได้มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะร่นหรือระยะห่างของกำแพงกันดินกับถนนสาธารณะ อาคาร หรือที่ดินข้างเคียงไว้เป็นกรณีเฉพาะ แต่อย่างไรก็ตาม กรณีที่กำแพงกันดินที่มีความสูงตั้งแต่ ๑.๕๐ เมตรขึ้นไป เป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ หากก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินข้างเคียงต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 6 ต.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 7 ต.ค. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 3 ต.ค. 59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D:/สุดารัตน์ /นำพล/บริษัท บางเสร่ ไรท์ จำกัด โดยอ้อม/ระยะกำแพงฯ.doc เบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5060
วันที่ 14 ก.ย. 2559
เวลา 14.35

ที่ EIA13/2559

บริษัท ... จำกัด
เลขที่ อาคาร ชั้น 3 ซอยชิดลม
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน.
กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง การเว้นระยะห่างของกำแพงกันดินกับอาคารอื่น

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายละเอียดที่ตั้งโครงการ
2. ผังโฉนดที่ดินที่ตั้งโครงการ
3. ผังบริเวณแสดงแนวรูปตัดผ่านอาคารและกำแพงกันดิน
4. ผังพื้นอาคาร A, B และ C แสดงระยะต่างๆ กับกำแพงกันดิน
5. รูปตัดอาคาร A, B และ C แสดงระดับความสูงกำแพงกันดินและอาคาร
6. สำเนาหนังสือรับรอง และ สำเนาบัตรกรรมการ

ตามที่ทางบริษัท จำกัด ได้ดำเนินการออกแบบอาคารบนโฉนดที่ดินเลขที่ 59966 เลขที่ดิน 401 ซึ่งจากนี้ไปจะเรียกว่าที่ดินแปลงที่ 1 และโฉนดที่ดินเลขที่ 59965 เลขที่ดิน 400 ซึ่งจากนี้ไปจะเรียกว่าที่ดินแปลงที่ 2 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสร่ อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ตามรายละเอียดที่ตั้งโครงการและผังโฉนดที่แนบมา

โดยมีอาคาร A ,B ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงที่ 1 และอาคาร C ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงที่ 2 ซึ่งแต่ละอาคารมีรายละเอียดดังนี้

1. อาคาร A (อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย)
   พื้นที่อาคารรวม 5,278.93 ตร.ม.
   ประกอบด้วยห้องชุดจำนวน 22 ห้อง ความสูงของอาคารต่ำกว่า 23 เมตร
2. อาคาร B (อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย)
   พื้นที่อาคารรวม 5,766.82 ตร.ม.
   ประกอบด้วยห้องชุดจำนวน 22 ห้อง ความสูงของอาคารต่ำกว่า 23 เมตร
3. อาคาร C (อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก เพื่อใช้เป็นสำนักงาน และที่จอดรถ)
   พื้นที่อาคารรวม 4,918.42 ตร.ม.
   ประกอบด้วยห้องชุดจำนวน 26 ห้อง ความสูงของอาคารต่ำกว่า 23 เมตร

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

เนื่องจากพื้นที่ก่อสร้างมีลักษณะเป็นพื้นที่ลาดเอียง ทางสถาปนิกได้ออกแบบ โดยปรับระดับพื้นที่ก่อสร้างด้วยการถมดินให้พื้นที่ในส่วนที่ก่อสร้างอาคารทั้ง 3 หลังมีลักษณะเป็นที่ราบ และเพื่อรักษาสภาพของดินถม จึงจำเป็นต้องออกแบบให้มีกำแพงกันดิน ตามรายละเอียดในเอกสารแนบของอาคารแต่ละหลังตามเอกสารแนบ กำแพงกันดินในแต่ละส่วนจะมีบางจุดที่มีความสูงนับจากจุดที่ตั้งกำแพงกันดินนั้นๆ มากกว่า 1.5 เมตร ทำให้ถูกนับเป็นอาคาร ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 โดยกำแพงกันดินฝั่งที่ใกล้กับถนนสาธารณะนั้น จะมีระยะห่างจากถนนสาธารณะ และมีรั้วกั้นระหว่างขอบเขตที่ดินและถนนสาธารณะตามที่ระบุในเอกสารแนบ

ทางโครงการจึงอยากสอบถามว่ากำแพงกันดินที่กล่าวมาข้างต้นนั้นถูกควบคุมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ในข้อต่อไปนี้หรือไม่อย่างไร

1. ระยะระหว่างกำแพงกันดินกับถนนสาธารณะต้องเป็นอย่างไร ระยะตามที่ระบุในเอกสารแนบสามารถทำได้หรือไม่
2. ระยะระหว่างกำแพงกันดินกับอาคารชุด A, B และ C จะต้องมีระยะห่างอย่างไร ระยะตามที่ระบุในเอกสารแนบสามารถทำได้หรือไม่
3. กำแพงกันดินสามารถก่อสร้างชิดเขตที่ดินฝั่งที่ติดกับที่ดินข้างเคียง โดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้หรือไม่ ระยะตามที่ระบุในเอกสารแนบสามารถทำได้หรือไม่

ทางบริษัทจึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์ให้รายละเอียดข้อมูล เพื่อประกอบการออกแบบให้สอดคล้องตามกฎหมายควบคุมอาคารกำหนด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท จำกัด

(นางสาว) (นางสาว)

กรรมการ กรรมการ

Rangsaray Heights Limited

หมายเหตุ หากต้องการข้อมูลเพิ่มเติมกรุณาติดต่อ คุณ โทร.

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

15 พฤษภาคม 2557

ราม ประเมินโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๖๗๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการใช้ประโยชน์ที่ดินและใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือ บริษัท จำกัด ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานอาหารสัตว์จากสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และทราบว่าในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยากำลังจะมีประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ดังนี้

๑. กรณีที่บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาต รง. ๔ แล้ว จะถือได้ว่าบริษัทฯ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องบังคับตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่จะประกาศใช้ โดยที่บริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องลงมือปรับหน้าดิน หรือลงมือก่อสร้างใด ๆ ก่อนใช่หรือไม่

๒. สำหรับอาคารที่ก่อสร้างคลุมเครื่องจักร สูงเกิน ๒๓ เมตร ตามแบบแปลนที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณา จะเข้าข่ายเป็นอาคารสูงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่จะต้องดำเนินการขอใบอนุญาตก่อสร้างก่อนดำเนินการก่อสร้างหรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า

๑. ตามข้อหารือข้อ ๑ มีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า การได้รับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงงานก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจะถือว่าเป็นกรณีที่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน อันจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ หรือไม่ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๑) ได้เคยพิจารณาปัญหาที่ว่าอย่างไรเป็นกรณีที่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎหมายให้ใช้บังคับผังเมืองรวมว่า ถ้าเป็นการดำเนินการที่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใด หรือต้องดำเนินการตามขั้นตอนเช่นใดก่อน ต้องพิจารณาจากการรับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติหรือการได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายเป็นสำคัญ และในประเด็นนี้คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คนที่ ๔) ได้เคยให้ความเห็นไว้แล้วว่า การได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือให้ประกอบกิจการก่อนมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม แม้จะยังไม่มีการก่อสร้างหรือประกอบกิจการในที่ดินก็ถือได้ว่าเป็นการเริ่มใช้ประโยชน์ที่ดินแล้วนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการเป็นต้นไป กรณีที่หารือมานี้ เมื่อเจ้าของที่ดินได้รับใบอนุญาตตั้งโรงงาน ย่อมถือได้ว่าเจ้าของที่ดินนั้นได้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่กำหนดในมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ แล้ว

/๒. ตามข้อหารือ...

๒. ตามข้อหารือข้อ ๒ กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยพิจารณากรณีในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพียงใช้คลุมเครื่องจักรเพื่อกันแดดกันฝน แม้จะมีบันไดขึ้นไปได้ แต่ก็เป็นเพียงการขึ้นไปเพื่อดูแลซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาเครื่องจักรเป็นครั้งคราว หรือมีวัตถุประสงค์ในการใช้งานเป็นการเฉพาะ แม้จะมีความสูงเกิน ๒๓ เมตร ก็จะไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดให้เป็นอาคารที่บุคคลทั่วไปเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ หากอาคารคลุมเครื่องจักรดังกล่าวจะก่อสร้างนอกเขตควบคุมอาคารก็ไม่ต้องยื่นขออนุญาตหรือยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่ถ้าก่อสร้างในเขตควบคุมอาคารต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ก่อนดำเนินการก่อสร้าง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่...../...../.....
หน.กลุ่มงาน.....วันที่...../...../.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่...../...../.....
พิมพ์/ทาน.....ทัฐษณะ.....วันที่ 10/ก.ย./59
D/ทัฐษณะ2559/ผอ.สินิทธิ์/กรุฯ (ขอหารือการใช้ประโยชน์ที่ดินและใบอนุญาตก่อสร้าง)

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5420
วันที่ - 5 ต.ค. 59
เวลา 14.30 น.

บริษัท จำกัด

ถนนกาญจนาภิเษก แขวงหลักสอง เขตบางแค กรุงเทพฯ

โทร. แฟกซ์

5 ตุลาคม 2559

เรื่อง ขอหารือการใช้ประโยชน์ที่ดินและ ใบอนุญาตการก่อสร้าง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาใบคำขอรับใบอนุญาต และใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน ทะเบียนโรงงานเลขที่ 3-15(1)-5/59 อย (ใบ รง.4)

2. สำเนาแบบแปลนโครงการและรูปด้านอาคารคลุมเครื่องจักร

ด้วย บริษัท จำกัด โดยข้าพเจ้า นาย กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานลำดับที่ 15 (1) ประกอบกิจการโรงงานอาหาสัตว์ตามบัญชีโรงงานต่อสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา แต่ในขณะเดียวกันข้าพเจ้าทราบมาว่ากฎกระทรวงผังเมืองรวมฉบับใหม่กำลังจะบังคับใช้ในอนาคตอันใกล้นี้ ข้าพเจ้าจึงเกิดความไม่สบายใจ จึงเรียนมาเพื่อขอปรึกษาหารือ และขอคำแนะนำดังต่อไปนี้

1. บริษัทในฐานะผู้ที่ได้รับใบอนุญาต รง. 4 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ในกรณีนี้ถือได้ว่าบริษัทได้รับการยกเว้นจากกฎกระทรวงผังเมืองรวมที่จะประกาศใช้ โดยที่บริษัทไม่จำเป็นต้องลงมือปรับหน้าดิน หรือลงมือก่อสร้างใด ๆ ก่อน ใช่หรือไม่
2. สำหรับอาคารที่มีความสูงเกินกว่า 23 เมตรตามแบบ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) ที่สร้างขึ้นเพื่อคลุมเครื่องจักร จะเข้าข่ายอาคารสูงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมอื่น ๆ ที่จะต้องดำเนินการขอใบอนุญาตก่อสร้างก่อนการก่อสร้างหรือไม่

หากที่ผ่านท่านมีเอกสารการตอบข้อหารือที่เป็นประโยชน์ให้บริษัทสามารถอธิบายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้ดียิ่งขึ้น บริษัทมีความยินดีที่จะได้รับและจะขอบพระคุณท่านเป็นอย่างสูง

บริษัทหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความกรุณาตอบข้อหารือและคำแนะนำอย่างเร่งด่วนเป็นกรณีพิเศษ และขอขอบคุณพระคุณท่านมา ณ ที่นี้

ขอแสดงความนับถือ

(นาย

กรรมการผู้จัดการ

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.ลม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุตสาหกรรม
☐ ก.กพ. ☐ ก.ด้านกฎหมายและคดีปกครอง
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เห็นควรทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ .....

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๒๖๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเพื่อหาข้อยุติกรณีเห็นต่างการออกใบอนุญาตเลขที่ ๑๓๗/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลด่านสำโรง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลด่านสำโรง ที่ สป ๕๒๗๐๓/๗๐๔ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลด่านสำโรงแจ้งว่า มีความประสงค์ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีความผิดพลาดคลาดเคลื่อนในการออกใบอนุญาตเลขที่ ๑๓๗/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘ เนื่องจากอาคารที่ขอนั้น ถือเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภท ย. ๖ ในแต่ละบริเวณและกิจการดังกล่าวต้องไม่เป็นข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อ ๑๒ (๑) ถึง (๑๓) เทศบาลฯ จึงมีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว ดังนี้

๑. อาคารที่ขออนุญาตเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ ภัตตาคาร ร้านค้า โรงภาพยนตร์ ที่จอดรถ พื้นที่ ๓๔,๗๖๔ ตารางเมตร ประเด็นคือคำว่าพาณิชย์ที่ระบุในใบอนุญาตก่อสร้างนั้นจะรวมถึงอาคารที่ห้ามก่อสร้างตามข้อ ๑๒ (๖) และ (๗) หรือไม่ เนื่องจากเทศบาลฯ เห็นว่า เป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

๒. อาคารหลังดังกล่าวไม่ได้ยื่นใบรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรไฟฟ้า

๓. ไม่มีการยื่นรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ ข้อที่ ๒๗ (๒๗.๓) อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการเอกชน ขนาดความสูงตั้งแต่ ๒๓.๐๐ เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างหรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔. ตามข้อหารือกับโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการได้พิจารณาแล้ว ดังนี้ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) ประเภท ย. ๖ มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมพื้นที่ให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ยังคงที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว อาคารอยู่อาศัยรวม การอยู่อาศัยรวม การอยู่อาศัย ทั้งที่เป็นอาคารขนาดใหญ่และไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ เป็นกิจกรรมประเภทหลัก และมีข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำนวน ๑๓ ข้อ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ๆ สามารถดำเนินการได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภท ย. ๖ ในแต่ละบริเวณ ซึ่งผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการในเขตผังเมืองรวมจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้ตามข้อ ๓๓ แห่งกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว รวมถึงจะต้องพิจารณากฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง สำหรับการประกอบกิจการที่เป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษในบริเวณดังกล่าว ถือเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภท ย. ๖ ในแต่ละบริเวณ และกิจการดังกล่าวต้องไม่เป็นข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินข้อ ๑๒ (๑) ถึง (๑๓)

/๕. คลังสินค้า...

๕. คลังสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่จะอยู่ในข้อห้ามตามกฎหมายผังเมืองหรือไม่

๖. สถานีขนส่งสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่จะอยู่ในข้อห้ามตามกฎหมายผังเมืองหรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าว (โดยมีนาย ผู้อำนวยการกองช่าง นาย วิศวกรโยธาชำนาญการ นาย วิศวกรโยธาชำนาญการ และนาย นายช่างโยธาอาวุโส เป็นผู้แทนเทศบาลตำบลด่านสำโรง ชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงในชั้นการพิจารณาของคณะอนุกรรมการพิจารณากลั่นกรองข้อกฎหมายและข้อหารือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร) แล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. กรณีข้อหารือข้อ ๑ อาคารตามข้อหารือได้รับอนุญาตให้ใช้เพื่อเป็นอาคารพาณิชย์ ภัตตาหาร ร้านค้า โรงภาพยนตร์ และที่จอดรถยนต์ ซึ่งอาคารพาณิชย์จะเข้าข่ายเป็นคลังสินค้าที่ต้องห้ามตามข้อ ๑๒ (๖) และ (๗) แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ หรือไม่ นั้น กรณีจึงมีประเด็นจะต้องพิจารณาก่อนว่า อาคารพาณิชย์และคลังสินค้ามีลักษณะอย่างไร ซึ่งเมื่อพิจารณาตามกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๓ ได้กำหนดว่า “อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ได้แก่ อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่สามร้อยตารางเมตรขึ้นไป” เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ได้กำหนดนิยามคำว่า “อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมหรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า ๕ แรงม้า และให้หมายความถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้ ส่วนอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมหรืออาคารพาณิชย์จะเก็บสินค้าประเภทใดไว้ในอาคารได้บ้าง และเก็บไว้ได้มากน้อยเพียงใดนั้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมิได้กำหนดไว้แต่อย่างใด ส่วน “คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม ส่วนจะเก็บสินค้าประเภทใดไว้ในอาคารได้บ้างและเก็บไว้ได้มากน้อยเพียงใดนั้น สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยให้ความเห็นไว้ว่า การเก็บรักษาสินค้าจำนวนมากเพื่อประโยชน์ในทางการค้าจะมีลักษณะเป็นสถานที่เก็บรักษาสินค้าซึ่งอยู่ในความหมายของคลังสินค้าตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเห็นว่า อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมเป็นอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจ ส่วนคลังสินค้าคืออาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม ดังนั้น อาคารพาณิชยกรรมจึงแตกต่างจากคลังสินค้า โดยที่คลังสินค้าได้สร้างขึ้นในการใช้เก็บรักษาสินค้าจำนวนมากเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม ส่วนอาคารดังกล่าวจะขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือไม่ เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องพิจารณาต่อไป

๒. กรณีข้อหารือข้อ ๒ ตามคำถามไม่ได้ระบุว่ามีความประสงค์จะหารือเรื่องใด จึงไม่อาจพิจารณาให้ความเห็นได้

๓. กรณีข้อหารือข้อ ๓ ถึงข้อ ๔ เป็นประเด็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายอื่นจึงควรหารือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

/๔. กรณี...

๔. กรณีข้อหารือข้อ ๕ และข้อ ๖ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๑๒ วรรคสอง (๖) และ (๗) กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการประเภทคลังสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ และสถานีขนส่งสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ อาคารดังกล่าวจึงไม่สามารถก่อสร้างในที่ดินประเภท ย. ๖ ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๑๐/5301
๑๒ ต.ค. ๒๕๕๙

ผอ.สำนัก.....วันที่ 7 ต.ค.59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 6-10-59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 7 ตค 59
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ 7 ตค 59
D:/ สุดารัตน์ / ถนก/เทศบาล ต.ด่านสำโรงการออกใบอนุญาต/

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุม... อาคาร
กรม... เมือง
เลขรับที่ 167
วันที่ 12 ธ.ค. 2559
เวลา 14.38

ที่ สป ๕๒๗๐๓/๗๐๙ สำนักงานเทศบาลตำบลด่านสำโรง
๕๔๕ ซอยด่านสำโรง ๔๗ สป ๑๐๒๗๐

๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือเพื่อหาข้อยุติกรณีเห็นต่างการออกใบอนุญาตเลขที่ ๑๓๗/๒๕๕๘ ลว. ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือที่ สป.๐๐๒๒.๓/๑๒๓๕ ลว. ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนการขออนุญาตและใบอนุญาตเลขที่๑๓๗/๒๕๕๘ ลว. ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘
จำนวน ๑ ชุด

ตามที่เทศบาลตำบลด่านสำโรงมีหนังสือหารือ กรณีความผิดพลาดคลาดเคลื่อนในการออกใบอนุญาตเลขที่ ๑๓๗/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘ พบว่าอาคารที่ขอนั้นถือเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภท ย.๖ ในแต่ละบริเวณและกิจการดังกล่าวต้องไม่เป็นข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อ ๑๒ (๑) ถึง (๑๓) เทศบาลฯ มีประเด็นข้อสงสัยดังนี้

๑. อาคารที่ขออนุญาตเป็นอาคาร คสล. ๓ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ ภัตตาคาร ร้านค้า โรงภาพยนตร์ ที่จอดรถ พื้นที่ ๓๔,๗๖๔ ตารางเมตร ประเด็นคือคำว่า พาณิชย์ที่ระบุในใบอนุญาตก่อสร้างนั้นจะรวมถึงอาคารที่ห้ามก่อสร้างตาม ข้อ ๑๒(๖) และ(๗) หรือไม่ เนื่องจากเทศบาลฯ เห็นว่าอาคารเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

๒. พบว่าอาคารหลังดังกล่าวไม่ได้ยื่นใบของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรไฟฟ้า

๓. ไม่มีการยื่นรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ ข้อที่ ๒๗ (๒๗.๓) อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการเอกชน ขนาดความสูงตั้งแต่ ๒๓.๐๐ เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างหรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔. ตามข้อหารือกับทางโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ ได้พิจารณาแล้วดังนี้ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.๒๕๕๖ ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) ประเภท ย.๖ มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมพื้นที่ให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ยังคงที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว อาคารอยู่อาศัยรวม การอยู่อาศัยรวม การอยู่อาศัยทั้งที่เป็นอาคารขนาดใหญ่และไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นกิจกรรมประเภท

หลัก และมีข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำนวน ๑๓ ข้อ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ๆ สามารถดำเนินการได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภท ย.๖ ในแต่ละบริเวณซึ่งผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการก่อสร้างอาคาร หรือการประกอบกิจการในเขตผังเมืองรวมจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้ตามข้อ ๓๓ แห่งกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว รวมถึงจะต้องพิจารณากฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง สำหรับการประกอบกิจการที่เป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษในบริเวณดังกล่าว ถือเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภท ย.๖ ในแต่ละบริเวณ และกิจการดังกล่าวต้องไม่เป็นข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินข้อ ๑๒ (๑) ถึง (๑๓)

๕. คลังสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ จะอยู่ในข้อห้ามตามกฎหมายผังเมืองหรือไม่

๖. สถานีขนส่งสินค้าประเภทอาคารหรืออาคารขนาดใหญ่ จะอยู่ในข้อห้ามตามกฎหมายผังเมืองหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ และตอบข้อหารือเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายทวี พึ่งสาคร)
รองปลัดเทศบาล รักษาราชการ
ปลัดเทศบาล ปฏิบัติหน้าที่
นายกเทศมนตรีตำบลด่านสำโรง

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1772
วันที่ 13 ต.ค. 2559
เวลา.....น.

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

13 ต.ค. 59

งานธุรการ กองช่าง
โทร.๐ ๒๗๕๙ ๒๗๗๐ – ๖ ต่อ ๔๐๒
โทรสาร ๐ ๒๗๕๙ ๒๗๗๐ ต่อ ๔๐๕

รวบรวมโดย นายธนพัฒ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๒๖๙๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการนำท่อดับเพลิง Flame Guard Chlorinated polyvinyl chloride (CPVC) เพื่อนำมาใช้เป็นระบบท่อแขนงในระบบ Sprinkler

เรียน นาย บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีบริษัท จำกัด ได้มีท่อดับเพลิง Flame Guard CPVC FIRE SPRINKLER PRODUCTS ซึ่งเป็นสินค้าที่ผลิตและใช้อย่างแพร่หลายในประเทศสหรัฐอเมริกาและแถบยุโรป ซึ่งมีการใช้ท่อชนิดนี้ในระบบดับเพลิงของอาคารเป็นระยะเวลามากกว่า ๑๐ ปี ท่อดับเพลิงชนิดนี้ผลิตจากพลาสติกที่มีชื่อว่า Chlorinated polyvinyl chloride (CPVC) ซึ่งได้รับมาตรฐานจาก UL และ NFPA 13 ให้สามารถใช้ในระบบดับเพลิงได้ จึงขอหารือว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๑๘ กำหนดไว้ว่า อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ประกอบด้วยระบบท่อยืน ที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิง ดังต่อไปนี้ (๑) ท่อยืนต้องเป็นโลหะผิวเรียบที่สามารถทนแรงดันใช้งานได้ไม่น้อยกว่า ๑.๒ เมกะปาสกาลมาตร โดยท่อดังกล่าวต้องทาด้วยสีน้ำมันสีแดง อาคารดังกล่าวตามกฎกระทรวงและอาคารอื่น ๆ สามารถใช้ท่อพลาสติกชนิด Flame Guard CPVC FIRE SPRINKLER PRODUCTS มาใช้เป็นระบบท่อแขนงที่ไม่ใช่ท่อยืน ในระบบ SPRINKLER ได้หรือไม่ ถ้าใช้ได้จะสามารถใช้กับการก่อสร้างอาคารแบบไหนได้บ้าง และเป็นอาคารที่มีความสูงได้ตั้งแต่กี่ชั้นขึ้นไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๑๘ กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ประกอบด้วยระบบท่อยืน ที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิง โดยท่อยืนต้องเป็นโลหะผิวเรียบที่สามารถทนแรงดันใช้งานได้ไม่น้อยกว่าตามที่กำหนด และต้องทาด้วยสีน้ำมันสีแดง และข้อ ๒๐ กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษจะต้องมีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น Sprinkler System หรือเทียบเท่า การที่กฎหมายกำหนดให้ท่อยืนของระบบป้องกันเพลิงไหม้ต้องเป็นโลหะ ก็เพื่อให้สามารถทนต่อแรงดันน้ำและความร้อนเมื่อเกิดเพลิงไหม้ได้ก่อนที่หัวกระจายน้ำดับเพลิงในระบบดับเพลิงอัตโนมัติจะทำงานหรือมีการเข้าระงับเหตุ โดยผู้ออกแบบจะต้องออกแบบระบบป้องกันเพลิงไหม้ในอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

/เช่น...

เช่น มาตรฐาน NFPA ที่กำหนดค่าแรงดันใช้งานสำหรับท่อเหล็กไม่น้อยกว่า ๑.๒๑ เมกะปาสกาลมาตร และสูงสุดไม่เกิน ๒.๐๑ เมกะปาสกาลมาตร สำหรับท่อ CPVC ไม่น้อยกว่า ๑.๒๑ เมกะปาสกาลมาตร ที่อุณหภูมิไม่เกิน ๑๕๐ °F (๖๕.๕ °C) เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 5302

๑๒ ต.ค. ๒๕๕๙

ผอ.สนอ. ..... วันที่ 10 ต.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ ๑๐ ต.ค. ๕๙
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ ๑๐ ต.ค. ๕๙
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 7 ต.ค. 59
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ ..... วันที่ ๑๐ ต.ค. ๕๙
D:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /บจก.พิวราไดม์ (ไทยแลนด์) หารือท่อดับเพลิงฯ/๕๙

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

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

PURADIGM บริษัท จำกัด Co.,Ltd.
โทร :

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 1341
วันที่ 04/03/59
เวลา 12.44 น.

วันที่ 3 มีนาคม 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1273
วันที่ 08 มี.ค. 2559
เวลา 15.14 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 3050
วันที่ 3 มี.ค. 2559
เวลา 15.15 น.

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง ขอหารือ เกี่ยวกับการนำท่อดับเพลิง FlameGuard Chlorinated polyvinyl chloride (CPVC) เพื่อนำมาใช้เป็นระบบท่อแขนงในระบบ SPRINKLER

สิ่งที่เนบมาด้วย : UL และ NFPA 13

ทางบริษัท จำกัด ได้มีท่อดับเพลิง FlameGuard CPVC FIRE SPRINKLER PRODUCTS ซึ่งเป็นสินค้าที่ผลิตและใช้อย่างแพร่หลายในประเทศสหรัฐอเมริกา และในแถบยุโรป ซึ่งมีการใช้ท่อชนิดนี้ในระบบดับเพลิงของอาคารเป็นระยะเวลามากกว่า 10 ปีแล้ว ท่อดับเพลิงชนิดนี้ผลิตจากพลาสติกที่มีชื่อว่า Chlorinated- polyvinyl chloride (CPVC) ซึ่งได้รับมาตรฐานจาก UL และ NFPA 13 ให้สามารถใช้ในระบบดับเพลิงได้ รายละเอียดตามเอกสารแนบ

บริษัท จำกัด ขอเรียนสอบถามว่า ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ ข้อ ๑๙ นั้นกำหนดไว้ว่า "อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ประกอบด้วยระบบท่อยืน ที่เก็บน้ำสำรอง และหัวรับน้ำดับเพลิงดังต่อไปนี้ (1) ท่อยืนต้องเป็นโลหะผิวเรียบ ที่สามารถทนแรงดันใช้งานได้ไม่น้อยกว่า 1.2 เมกะปาสกาลเมตร โดยท่อดังกล่าวต้องทาด้วยสีน้ำมันสีแดง อาคารดังกล่าวตามกฎกระทรวงและอาคารอื่นๆ สามารถใช้ท่อพลาสติกชนิด FlameGuard CPVC FIRE SPRINKLER PRODUCTS มาใช้เป็นระบบท่อแขนง ที่ไม่ใช่ท่อยืนในระบบ SPRINKLER ได้หรือไม่ ถ้าใช้ได้จะสามารถใช้กับการก่อสร้างอาคารแบบไหนได้บ้าง และเป็นอาคารที่มีความสูงได้ตั้งแต่กี่ชั้นขึ้นไป

จึงเรียนมาโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1829
วันที่ 9 มี.ค. 2559
เวลา น.

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☑ ...
☐ ...
☐ ...

(นา... ☐ ส.บพ. ☐ ก.พค.
☐ ก.พม. ☐ ...
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป
☐ อื่นๆ.....

รวบรวมโดย ...นายธรรมนพ ...ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๗๕๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือเกี่ยวกับการยื่นเอกสารการตรวจสอบป้าย

เรียน นาย ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายสำนักงาน บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ สนง. ๔๓๕/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นตรวจสอบป้ายทุก ๆ ปี ต่อมาได้มีกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ หมวด ๑๒ หลักเกณฑ์การตรวจสอบ ข้อ ๒๖ (๑) การตรวจสอบป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายและอุปกรณ์ประกอบของป้ายให้ตรวจสอบเป็นประจำทุกสามปี ซึ่งกฎกระทรวงดังกล่าวใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ นับแต่วันที่ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษานั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการยื่นเอกสารการตรวจสอบป้ายฯ ของสาขาต่าง ๆ ของบริษัทฯ ทั่วประเทศเป็นจำนวนหลายแห่งครั้งสุดท้ายเมื่อเดือนธันวาคม ๒๕๕๘ ที่ผ่านมาเรียบร้อยแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอหารือเกี่ยวกับการยื่นตรวจสอบป้ายฯ ในครั้งต่อไปเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีที่ใบรับรองการตรวจสอบป้ายฯ ออกให้ในเดือนธันวาคม ๒๕๕๘ หรือต้นปี ๒๕๕๙ โดยใบรับรองการตรวจสอบดังกล่าวมิได้ระบุกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดไว้ จะถือว่าใบรับรองการตรวจสอบมีกำหนดระยะเวลา ๓ ปี นับแต่วันที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้หรือไม่

๒. กรณีที่ใบรับรองการตรวจสอบป้ายฯ ออกให้ในเดือนธันวาคม ๒๕๕๘ หรือต้นปี ๒๕๕๙ โดยใบรับรองการตรวจสอบดังกล่าวกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดไว้โดยชัดแจ้ง ๑ ปี หากบริษัทฯ ไม่ยื่นตรวจสอบเมื่อครบกำหนดระยะเวลา ๑ ปี แต่บริษัทฯ จะยื่นตรวจสอบเมื่อครบกำหนดระยะเวลา ๓ ปี นับแต่วันที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้จะถือว่าบริษัทฯ ปฏิบัติโดยชอบตามกฎกระทรวงฯ แล้วหรือไม่

๓. เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ให้คำตอบไม่ตรงกัน เรื่องการตรวจสอบป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป
จึงขอหารือว่า อาคารสูง ๑๒ เมตร ป้ายบนดาดฟ้าอาคารขนาดพื้นที่ ๔ ตารางเมตร สูง ๖ เมตร กรณีดังกล่าวนี้การกำหนดความสูง ๑๕ เมตรขึ้นไป ที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบป้าย หมายความรวมถึงความสูงของอาคารรวมกับความสูงของป้ายด้วยหรือไม่ และกรณีตามรูปถ่ายที่แนบจะต้องยื่นตรวจสอบป้ายหรือไม่ เพราะเหตุใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามข้อหารือที่ต้องบังคับตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ต้องเป็นป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่เข้าข่ายเป็นอาคารตามที่กำหนดในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๓ (พ.ศ. ๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘

/ข้อ ๓...

ข้อ ๓ (๓) กล่าวคือ เป็นป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดความกว้างของป้ายเกินห้าสิบเซนติเมตรหรือยาวเกินหนึ่งเมตรหรือเนื้อที่ของป้ายเกินห้าพันตารางเซนติเมตร หรือมีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองอย่างรวมกันเกินสิบกิโลกรัม โดยตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๒๕ และข้อ ๒๖ กำหนดให้ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ที่ติดหรือตั้งอยู่บนพื้นดินที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ป้ายตั้งแต่ ๕๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคา หรือดาดฟ้า หรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒๕ ตารางเมตรขึ้นไป ที่การก่อสร้างได้ดำเนินการแล้วเสร็จมาแล้วเกินหนึ่งปี ต้องจัดให้มีการตรวจสอบเป็นประจำทุกสามปี กรณีป้ายซึ่งติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าตามข้อหารือหากเข้าข่ายเป็นอาคาร แต่มีพื้นที่เพียง ๔ ตารางเมตร ก็ไม่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบตามกฎกระทรวงดังกล่าว จึงไม่มีประเด็นต้องพิจารณาตามข้อหารือในประเด็นที่ ๑. และ ๒.

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๓๐/5328

๑๓ ต.ค. ๒๕๕๙

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

ผอ. สำนักฯ ..... วันที่ 11 ต.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 11 ต.ค. 59
หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ 11 ต.ค. 59
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 11 ต.ค. 59
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 10 ต.ค. 59
:D๗/สุดารัตน์/นำพล/บจม.วิริยะประกันภัย หารือการยื่นการตรวจสอบป้ายฯ/๕๙
รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

ที่ สนง. 435 / 2559

สำนักงานวิสาหกรใหญ่
เลขที่รับ 3916
วันที่ 01 มิถุนายน 2559
เวลา 13.22 น.

วันที่ 21 มิถุนายน 2559

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 8672
วันที่ 30 มิ.ย. 2559
เวลา 10.40 น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3598
วันที่ 06 ก.ค. 2559
เวลา 10.34 น.

เรื่อง ขอปรึกษาหารือเกี่ยวกับการยื่นเอกสารการตรวจสอบป้าย

เรียน ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่บริษัท จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นตรวจสอบป้ายทุกๆปี ต่อมาได้มีกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 หมวด 12 หลักเกณฑ์การตรวจสอบ ข้อ 26 (1) การตรวจสอบป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายและอุปกรณ์ประกอบของป้ายให้ตรวจสอบเป็นประจำทุกสามปี ซึ่งกฎกระทรวงดังกล่าว ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 24 เมษายน 2558 นับแต่วันที่ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษานั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการยื่นเอกสารการตรวจสอบป้ายฯ ของสาขาต่างๆ ของบริษัทฯ ทั่วประเทศเป็นจำนวนหลายแห่ง ครั้งสุดท้ายเมื่อเดือนธันวาคม 2558 ที่ผ่านมาเรียบร้อยแล้ว

ดังนั้นบริษัทฯ จึงมีความประสงค์ขอเรียนปรึกษาหารือ เกี่ยวกับการยื่นตรวจสอบป้ายฯ ในครั้งต่อไป เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

1. กรณีที่ใบรับรองการตรวจสอบป้ายฯ ออกให้ในเดือนธันวาคม 2558 หรือต้นปี 2559 โดยใบรับรองการตรวจสอบดังกล่าวมิได้ระบุกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดไว้ จะถือว่าใบรับรองการตรวจสอบมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่เจ้าพนักงานออกให้หรือไม่ (ปรากฏตามสำเนาใบรับรองการตรวจสอบป้ายฯ ฉบับที่ 1 ที่แนบมาพร้อมนี้)

2. กรณีที่ใบรับรองการตรวจสอบป้ายฯ ออกให้ในเดือนธันวาคม 2558 หรือต้นปี 2559 โดยใบรับรองการตรวจสอบดังกล่าวกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดไว้โดยชัดแจ้ง 1 ปี หากบริษัทฯ ไม่ยื่นตรวจสอบเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี แต่บริษัทฯ จะยื่นตรวจสอบเมื่อครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่เจ้าพนักงานออกให้ จะถือว่าบริษัทฯ ปฏิบัติโดยชอบตามกฎกระทรวงแล้วหรือไม่ (ปรากฏตามสำเนาใบรับรองการตรวจสอบป้ายฯ ฉบับที่ 2 ที่แนบมาพร้อมนี้)

3. เนื่องจากเจ้าพนักงานได้ให้คำตอบที่ไม่ตรงกัน เรื่องการตรวจสอบป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป จึงขอเรียนปรึกษาหารือในกรณีดังต่อไปนี้

THE VIRIYAH INSURANCE

ความเป็นธรรม คือ กฎหมาย

- อาคารสูง 12 เมตร ป้ายบนดาดฟ้าอาคารขนาดพื้นที่ 4 ตารางเมตร สูง 6 เมตร (ตามรูปถ่ายที่แนบมาด้วย) กรณีดังกล่าวนี้ การกำหนดความสูง 15 เมตรขึ้นไป ที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบป้าย หมายความรวมถึงความสูงของอาคารรวมกับความสูงของป้ายด้วยหรือไม่ และกรณีตามรูปถ่ายที่แนบจะต้องยื่นตรวจสอบป้ายหรือไม่ เพราะเหตุใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้คำปรึกษาแก่บริษัทฯ ด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
5 ก.ค. 2559

(นาย)
ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายสำนักงาน

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1921
วันที่ 8 ก.ค. 2559
เวลา.....น.

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วย ☐ ก.ด้านอุทกวิทยา
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณา ดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบ แจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบด้วย
☐ อื่นๆ.....

6 ก.ค. 59

1. ...
2. ...
3. ...

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๓๗๖ **วันที่** ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเพื่อให้ความเห็นและความเหมาะสมด้านผังเมืองเพื่อประกอบการพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างศูนย์บริการโตโยต้าและเคาะพ่นสี โครงการ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุโขทัย

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุโขทัยได้มีบันทึก ที่ สท ๐๐๒๒/๑๐๓๔ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๙ แจ้งว่า ได้ดำเนินการตรวจสอบเอกสารพร้อมทั้งลงพื้นที่ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่า บริษัท จำกัด ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารศูนย์บริการ ในพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินหมายเลข ๕.๘ กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองสุโขทัย พ.ศ. ๒๕๕๒ และในข้อกำหนดของพื้นที่ดังกล่าว ห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งผังบริเวณที่ผู้ขอความเห็นนำเสนอพบว่าพื้นที่โครงการฯ มีลักษณะที่อาจเข้าข่ายอาคารขนาดใหญ่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอหารือในประเด็นว่า ศูนย์บริการโตโยต้าและเคาะพ่นสีตามที่ได้ยื่นมาเพื่อขอความเห็นและความเหมาะสมด้านผังเมืองดังกล่าวนั้น เป็นอาคารขนาดใหญ่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ “อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕.๐๐ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด กรณีตามข้อหารือข้อเท็จจริงปรากฏว่า ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) เลขที่ ๗/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ อนุญาตให้ บริษัท โตโยต้า เอ็กซ์เซลเลนท์ จำกัด ก่อสร้างอาคารทั้งหมด ๑๒ หลัง ซึ่งแต่ละหลังก็มีพื้นที่ที่แตกต่างกันไป การพิจารณาว่าอาคารใดมีลักษณะที่เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่จะพิจารณาตามลักษณะของอาคารแต่ละหลังตามนิยาม “อาคารขนาดใหญ่” ตามที่กล่าวมาแล้ว มิได้พิจารณาตามพื้นที่โครงการฯ แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 18 ต.ค. 59
หน.กลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๗ ต.ค. ๕๙
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 17 ต.ค. 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่.....
:D๓/สุดารัตน์/จิรพร/โยธาฯ จ.สุโขทัย หารือก่อสร้างศูนย์บริการโตโยต้าฯ /๕๙

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4768
วันที่ - 1 ก.ย. 2559
เวลา 14.15 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุโขทัย โทร.๐-๕๕๖๓-๖๐๘๖/โทรสาร.๐-๕๕๖๕-๑๐๗๕

ที่ สท ๐๐๒๒/๑๐๓๕ วันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเพื่อให้ความเห็นและความเหมาะสมด้านผังเมืองเพื่อประกอบการพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างศูนย์บริการโตโยต้าและเคาะพ่นสี โครงการ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุโขทัย ขอส่งหนังสือขอความเห็นและความเหมาะสมด้านผังเมืองของนาง ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท จำกัด ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ พร้อมเอกสารประกอบอันได้แก่ ๑) โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๘๘๘ ตำบลบ้านสวนใต้ อำเภอเมืองสุโขทัย จังหวัดสุโขทัย เนื้อที่ ๒๒ ไร่ ๓๘.๗๐ ตารางวา จำนวน ๑ แปลง ๒) แบบ อ. ๑ ที่ออกโดยนายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านสวน เมื่อวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ๓) ผังบริเวณโครงการหมายเลข A - ๐๐๖ ซึ่งก่อสร้างเต็มพื้นที่โฉนดที่ดิน ๔) หนังสือมอบอำนาจของบริษัท จำกัด ๕) สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของนาย และของนาง เพื่อประกอบการขออนุญาตดำเนินการก่อสร้างศูนย์บริการโตโยต้าและเคาะพ่นสี ของโครงการ และ ๖) ภาพแสดงบริเวณสถานที่ก่อสร้างศูนย์บริการโตโยต้าฯ

สำนักงานฯ ได้ดำเนินการการตรวจสอบเอกสาร ๑, ๒, ๓ พร้อมทั้งลงพื้นที่ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณดังกล่าวแล้ว ปรากฏตามภาพถ่ายที่แนบมาจำนวน ๔ ภาพ พบว่า บริษัท จำกัด ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารศูนย์บริกา เต็มพื้นที่ตามข้อ ๑ และ ๓ และบริเวณการก่อสร้างศูนย์บริการ ดังกล่าว ตั้งอยู่ในพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินหมายเลข ๕.๘ กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองสุโขทัย พ.ศ. ๒๕๕๒ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๒๖ ตอนที่ ๘๕ ก ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ และในข้อกำหนดของพื้นที่ดังกล่าว ห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินตามวรรคที่ ๒ (๙) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งผังบริเวณที่ผู้ขอความเห็นนำมาเสนอ พบว่า พื้นที่โครงการฯ มีลักษณะที่อาจเข้าข่ายอาคารขนาดใหญ่ตามมาตรา ๔ วรรค ๒, (๔), (๕) และวรรค ๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุโขทัย จึงขอหารือท่านในประเด็นว่าศูนย์บริกา และเคาะพ่นสีตามที่ได้ยื่นมาเพื่อขอความเห็นและความเหมาะสมด้านผังเมืองดังกล่าวนั้น เป็นอาคารขนาดใหญ่ตามมาตรา ๔ วรรค ๒, (๔), (๕) และวรรค ๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เพื่อจะได้แจ้งให้นา ทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1971
วันที่ 2 0 ก.ย. 2559
เวลา ..... น.

(นายทวี ไข่แก้ว)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุโขทัย

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

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า
1 กย. 59



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๔๕๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ปรึกษาข้อกฎหมายการขออนุญาตก่อสร้างบ้านพักอาศัยบนที่ว่างระหว่างบ้านแถว

เรียน พันตำรวจโท

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้ซื้อขายที่ดินโดยวิธีการประมูลจากสำนักงานบังคับคดีจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ปรากฏตามสัญญาซื้อขายลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ซึ่งภายหลังได้มีการหารือกับเทศบาลเมืองหัวหินเพื่อขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเดี่ยวใช้ประโยชน์เพื่อพักอาศัย ต่อมาเทศบาลเมืองหัวหินได้แจ้งว่า ไม่สามารถอนุญาตปลูกสร้างอาคารได้ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ว่างระหว่างบ้านแถวและไม่สามารถปลูกสร้างอาคารใด ๆ ได้ ด้วยเหตุนี้ จึงขอหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. ที่ดินที่จะดำเนินการปลูกสร้างอาคารเป็นที่ดินว่างด้านข้างของบ้านแถว ปัจจุบันได้มีการก่อสร้างอาคารเป็นบ้านแถว ๒ ชั้น ทั้งด้านซ้ายและด้านขวา โดยมีความยาวแต่ละด้านรวมกัน ๔๐.๐๐ เมตร ด้วยเหตุนี้เมื่อพิจารณาจากประเด็นดังกล่าวข้างต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถนำกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) หมวด ๓ ว่าด้วยที่ว่างภายนอกอาคาร ข้อ ๓๖ มาบังคับใช้ได้หรือไม่ เหตุด้วยที่ดินที่จะดำเนินการปลูกสร้างอาคารนั้นเป็นที่ดินที่มีโฉนดแบ่งแยกจากที่ดินข้างเคียงทั้งด้านซ้ายและด้านขวาไว้ชัดเจน

๒. กรณีตามข้อ ๑ สามารถนำกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) หมวด ๔ ว่าด้วยแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคารตามข้อ ๓๖ มาบังคับใช้ได้หรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔ กำหนดให้ ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม และข้อ ๓๖ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดให้ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้น กว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของบ้านแถว กรณีที่ดิน

/ที่อยู่...

ที่อยู่ระหว่างบ้านแถวตามข้อหารือ แม้ว่าจะมีโฉนดแบ่งแยกจากที่ดินข้างเคียงทั้งด้านซ้ายและด้านขวา ก็มิได้ทำให้เป็นข้อยกเว้นในการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ตามที่กล่าวมาแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๑๙ ต.ค. ๕๙
เจ้าหน้าที่ พิชญ์ นภ. วันที่ 19 ต.ค. 59
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ วันที่ 19 ต.ค. 59
D๔ / ปิยวรรณ / พันตำรวจโทหิวา หารือการขออนุญาตก่อสร้างบ้านพักอาศัยบนที่ว่างระหว่างบ้านแถว / ๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1998
วันที่ 30 ก.ย. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและ ...อาคาร
กรมโยธาธิก ...ง
เลขรับที่ 5345
วันที่ 29 ก.ย. 2559
เวลา 09.21 น.

๒๖ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ปรึกษาข้อกฎหมายการขออนุญาตก่อสร้างบ้านพักอาศัย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบพร้อมภาพถ่าย จำนวน ๑ ชุด

ด้วยข้าพเจ้า พันตำรวจโท ..... ได้ซื้อขายที่ดินโดยวิธีการประมูลจากสำนักงานบังคับคดีจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ปรากฏตามสัญญาซื้อขายลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ซึ่งภายหลังได้มีการหารือกับเทศบาลเมืองหัวหินเพื่อขออนุญาตปลูกสร้างอาคารเดี่ยวใช้ประโยชน์เพื่อพักอาศัย ต่อมาหลังเทศบาลเมืองหัวหินได้แจ้งว่าไม่สามารถอนุญาตปลูกสร้างอาคารได้ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ว่างระหว่างบ้านแถว และไม่สามารถปลูกสร้างอาคารใดๆได้ ด้วยเหตุนี้ ข้าพเจ้าจึงมีความประสงค์ขอปรึกษาข้อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในกรณีดังกล่าว ดังนี้

๑. ที่ดินที่ข้าพเจ้าจะดำเนินการปลูกสร้างอาคาร เป็นที่ดินที่ว่างด้านข้างของบ้านแถว ปัจจุบันได้มีการก่อสร้างอาคารเป็นบ้านแถว ๒ ชั้น ทั้งด้านซ้ายและด้านขวา โดยมีความยาวแต่ละด้านรวมกัน ๔๐.๐๐ เมตร ด้วยเหตุนี้ เมื่อพิจารณาจากประเด็นดังกล่าวข้างต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถนำกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) หมวด ๓ ว่าด้วยที่ว่างภายนอกอาคาร ข้อ ๓๖ มาบังคับใช้ได้หรือไม่ เหตุด้วย ที่ดินที่ข้าพเจ้าที่จะดำเนินการปลูกสร้างอาคารนั้น เป็นที่ดินมีโฉนดแบ่งแยกจากที่ดินข้างเคียงทั้งด้านซ้ายและด้านขวาไว้ชัดเจน

๒. จากกรณีดังกล่าวข้างต้นตามข้อที่ ๑ สามารถนำกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) หมวด ๔ ว่าด้วยแนวอาคารและระยะต่างๆของอาคาร ข้อ ๓๖ มาบังคับใช้ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้คำอธิบายข้อหารือดังกล่าวข้างต้น จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

พันตำรวจโท

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

29 ก.ย. 59

โทร. 0988286387.

รวบรวมโดย ... ทองเบ้า

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๓๓๑๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือการตีความคำว่า "พื้นที่ใช้สอย" สำหรับโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เรียน นายกเทศมนตรีนครหาดใหญ่

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครหาดใหญ่ ด่วนที่สุด ที่ สข ๕๒๑๐๖/๔๔๓๓ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครหาดใหญ่แจ้งว่า มีการยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวมเป็นจำนวนมาก แต่เนื่องจากการตีความของคำว่า "พื้นที่ใช้สอย" ภายใต้ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๕๕ และฉบับเพิ่มเติม กล่าวว่า โครงการหรือกิจการที่ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แก่ โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป และอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป จึงขอหารือว่า "พื้นที่ใช้สอย" ครอบคลุมเพียงใด ครอบคลุมทั้งพื้นที่ดาดฟ้าที่มีการติดตั้งห้องเครื่อง roof deck บันไดหนีไฟ ลิฟท์ ห้องเครื่อง ห้องเก็บของ ทางเดิน ที่จอดรถชั้นใต้ดิน ใต้ถุนอาคาร (พื้นที่โล่งใต้อาคาร) หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า การคิดพื้นที่ใช้สอยของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารอาจมีความแตกต่างไปจากกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เนื่องจากกฎหมายแต่ละฉบับมีเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน กรณีตามข้อหารือดังกล่าวเป็นประเด็นปัญหาตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งเทศบาลฯ ได้หารือไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้ว เทศบาลฯ จึงควรพิจารณาตามความเห็นของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ดูแลรับผิดชอบกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติจะถูกต้องและเหมาะสมกว่า แต่อย่างไรก็ตาม การคิดพื้นที่ใช้สอยของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารจะคิดตามพื้นที่ของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ส่วนช่องโล่งหรือช่องลิฟต์หรือกันสาด ซึ่งไม่มีพื้นหรือไม่เป็นพื้นที่ที่บุคคลสามารถเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ก็ไม่ต้องนำมาคิดเป็นพื้นที่ใช้สอยของอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 4624
วันที่ 17 ส.ค. 58
เวลา 12.10 น.

ด่วนที่สุด

ที่ สข ๕๒๑๐๖/๔๔๓๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 10803
วันที่ 18 ส.ค. 2559
เวลา 16:52 สำนักงานเทศบาลนครหาดใหญ่

ถนนเพชรเกษม สข ๙๐๑๑๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่รายงานการวิเคราะห์ 4561
วันที่ 22 ส.ค. 2559
เวลา 14.25 น.

๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือการตีความคำว่า "พื้นที่ใช้สอย" สำหรับโครงการหรือกิจการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างการคิดพื้นที่ใช้สอยกรณีโรงแรมสยามออเรียนทัล จำนวน ๑๕ แผ่น

ด้วย เทศบาลนครหาดใหญ่ (สำนักการช่าง) มีการยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวมเป็นจำนวนมาก แต่เนื่องจากการตีความของคำว่า "พื้นที่ใช้สอย" ภายใต้ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๕๕ และฉบับเพิ่มเติม กล่าวว่าโครงการหรือกิจการที่ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้แก่

- โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมาย ว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้อง ขึ้นไป หรือมี พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป
- อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้อง ขึ้นไป หรือมี พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

เนื่องจากหน่วยงานของท่านเป็นหน่วยงานที่ถือปฏิบัติภายใต้ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ โดยตรง ฉะนั้นจึงใคร่ขอซักถามในประเด็นเกี่ยวกับการตีความวินิจฉัยคำว่า **"พื้นที่ใช้สอย" ครอบคลุมเพียงใด ครอบคลุมทั้งพื้นที่ดาดฟ้าที่มีการติดตั้งห้องเครื่อง , roof deck , บันไดหนีไฟ , ลิฟท์ , ห้องเครื่อง , ห้องเก็บของ , ทางเดิน , ที่จอดรถชั้นใต้ดิน ใต้ถุนอาคาร (พื้นที่โล่งใต้อาคาร) หรือไม่** พร้อมนี้ได้แนบตัวอย่างการคำนวณพื้นที่ใช้สอยอาคารกรณีของโรงแรมสยามออเรียนทัล ที่ประกอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาด้วย รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย นอกจากนี้ในประเด็นดังกล่าวเทศบาลฯ ได้มีหนังสือสอบถามต่อสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ส.ว.ผ.) สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ด้วยเช่นกัน เพื่อจักได้นำคำตอบดังกล่าวใช้เป็นกรอบการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องและลดความขัดแย้งกับผู้ประกอบการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ จักขอบพระคุณยิ่ง

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1958
23 ส.ค. 2559
เวลา ..... น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันพรา)
วิศวกรใหญ่
22 ส.ค. 2559
สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร. (๐๗๔) – ๒๐๐๑๐๗

(นายรุ่งโรจน์ กั่วพานิช)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครหาดใหญ่

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☑ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไ
☐ อื่นๆ.....รวบรวมโดย นายธรรมพพ ทองเม้า.....

☐ ☐ ☑ ☐ ☐ ☐

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

0707



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๖๔๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอคำชี้แจงในการต่อเติมอาคาร

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้ทำการก่อสร้างอาคารสูง ๑๕ เมตร เพื่อทำเป็นโรงรับจำนำ ซึ่งได้ขออนุญาตก่อสร้างถูกต้องและอยู่ในขั้นตอนดำเนินการก่อสร้าง โดยด้านข้างอาคารมีระยะร่นจากเขตที่ดินข้างเคียง ๑ เมตร และเป็นผนังทึบ ต่อมาต้องการจะต่อเติมห้องบนดาดฟ้าเพื่อทำเป็นห้องเก็บของ โดยความสูงของส่วนที่ต่อเติมมีความสูง ๗.๗๐ เมตร และผนังด้านที่ติดกับโฉนดที่ดินข้างเคียงก่อสร้างเป็นผนังทึบ จากคู่มือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ฉบับการ์ตูนสำหรับประชาชน เรื่อง ระยะห่างระหว่างอาคารในที่ดินต่างเจ้าของ ระบุว่า "ในกรณีที่อาคารสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่เกิน ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ในกรณีที่ไม่สามารถเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินได้ตามเกณฑ์ ผนังหรือระเบียงจะต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร" และได้ทำการปรึกษากับเทศบาลเพื่อจะทำการขออนุญาตต่อเติม แต่เนื่องจากเทศบาลไม่แน่ใจในเรื่องระยะร่นจากที่ดินข้างเคียง ๑ เมตร จะเพียงพอต่อการต่อเติมดังกล่าวหรือไม่ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. อาคารสามารถต่อเติมขึ้นอีก ๗.๗๐ เมตร โดยก่อสร้างเป็นผนังทึบ มีระยะร่น ๑ เมตร จากแนวเขตที่ดินข้างเคียงได้หรือไม่

๒. หากการต่อเติมดังกล่าวต้องการระยะร่นเพิ่มเติม จะสามารถร่นเพิ่มเติมเฉพาะส่วนที่ต่อเติมบนดาดฟ้าได้หรือไม่ และต้องร่นเข้ามาที่ระยะเท่าใด
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ กำหนดให้อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ถ้าผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๓ เมตร ต้องเป็นผนังทึบอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินโดยที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นและจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร กรณีที่หารือหากอาคารเดิมและส่วนที่ดัดแปลงต่อเติมมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า (ของส่วนที่จะต่อเติม)

/หรือ...

หรือถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (ของส่วนที่จะต่อเติม) กรณีเป็นอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ไม่เกิน ๒๓ เมตร ผนังของอาคารสามารถอยู่ห่างเขตที่ดิน ๑ เมตรก็ได้ และต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบตลอดแนว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 1 พ.ย 59
หน.กลุ่มงาน ..... วันที่ ๑ พ.ย ๕๙
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 1 พ.ย 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 1 พ.ย. 59
:D๓/สุดารัตน์/ธิดารัตน์/นายพุธภูมิฯ หารือการต่อเติมอาคาร/๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1997
วันที่ 27 ก.ย. 2559
เวลา.....น.

เขียนที่
อ.พยุหะคีรี จ.นครสวรรค์ 60130
วันที่ 23 กันยายน พ.ศ.2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5309
วันที่ 27 ก.ย. 2559
เวลา 15.53

เรื่อง ขอคำชี้แจงในการต่อเติมอาคาร

เรียน ท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ข้าพเจ้า นาย ในฐานะหุ้นส่วนผู้จัดการ ผู้มีอำนาจกระทำแทนห้างหุ้นส่วนจำกัด ผู้รับมอบสิทธิ์ในอาคารบนฉโนดที่ดิน เลขที่ 35563 เล่ม 356 หน้า 63 อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก

โดยทางข้าพเจ้าได้ทำการก่อสร้างอาคารสูง 15 เมตร เพื่อทำเป็นโรงรับจำนำ บนฉโนดที่ดินเลขที่ 35563 เล่ม 356 หน้า 63 อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก โดยด้านข้างอาคารมีระยะร่นจากเขตที่ดินข้างเคียง 1 เมตร และก่อสร้างเป็นผนังทึบในด้านที่ติดเขตที่ดินข้างเคียง (ตามแบบที่แนบมา) ซึ่งทางอาคารได้ทำการขออนุญาตก่อสร้างถูกต้องและอยู่ในขั้นตอนดำเนินการก่อสร้าง

ต่อมาทางเราต้องการจะต่อเติมห้องบนดาดฟ้าเพื่อทำเป็นห้องเก็บของ โดยความสูงของส่วนที่ต่อเติมมีความสูง 7.70 เมตรและผนังด้านที่ติดกับฉโนดข้างเคียงก่อสร้างเป็นผนังทึบ (ตามแบบที่แนบท้ายมา) โดยทางเราได้เข้าไปดูในคู่มือปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ฉบับการ์ตูนสำหรับประชาชน หน้าที่ 15-16 ในเรื่องระยะห่างระหว่างอาคารในที่ดินต่างเจ้าของ ระบุว่า "ในกรณีที่อาคารสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร แต่ในกรณีที่ไม่สามารถเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินได้ตามเกณฑ์ ผนังหรือระเบียงจะต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร"(ตามเอกสารที่แนบท้ายมา) และได้ทำการปรึกษากับทางเทศบาลเพื่อจะทำการขออนุญาตต่อเติม แต่เนื่องจากทางเทศบาลไม่แน่ใจในเรื่องระยะร่นจากที่ดินข้างเคียง 1 เมตร นั้นเพียงพอต่อการต่อเติมดังกล่าวหรือไม่ จึงใคร่ขอความกรุณาทางสำนักควบคุมอาคารและตรวจสอบอาคาร ช่วยชี้แจงในกรณีดังกล่าวตามรายการที่ข้าพเจ้าแจ้งมาดังนี้

1. ทางอาคารสามารถต่อเติมเพิ่มขึ้นอีก 7.70เมตร โดยก่อสร้างเป็นผนังทึบ โดยมีระยะร่น 1 เมตร จากแนวเขตที่ดินข้างเคียงได้หรือไม่?
2. หากการต่อเติมดังกล่าวต้องการระยะร่นเพิ่มเติม ทางเราสามารถร่นเพิ่มเติมเฉพาะส่วนห้องที่ต่อเติมบนดาดฟ้าได้หรือไม่ และต้องร่นเข้ามาที่ระยะเท่าไร?

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

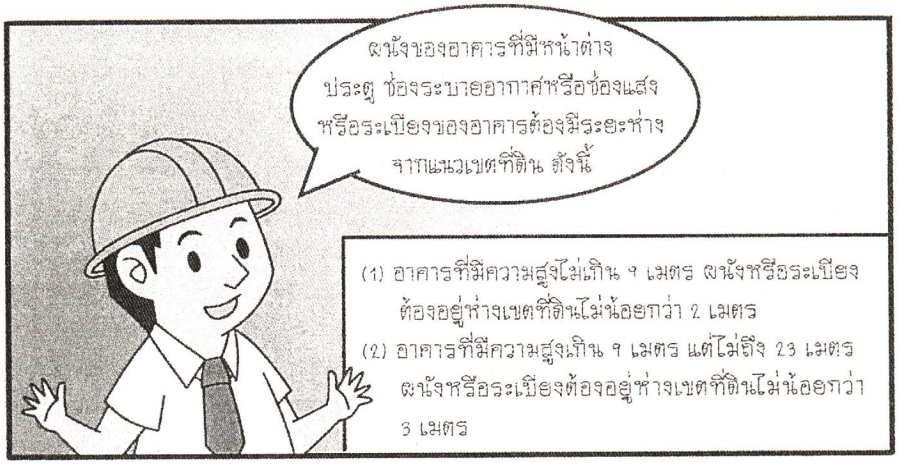
(ลงชื่อ).....ผู้อุทธรณ์
(นาย)

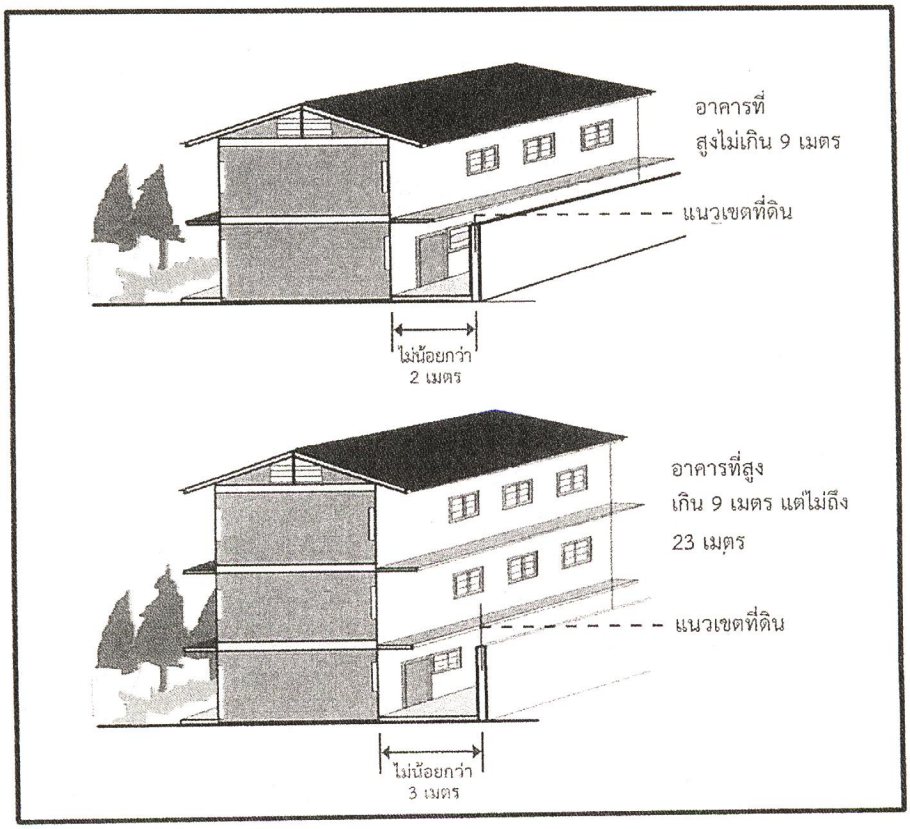
เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.ตม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ ดำเนินการเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

28 พ.ย. 59

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

ระยะห่างระหว่างอาคารในที่ดินต่างเจ้าของ



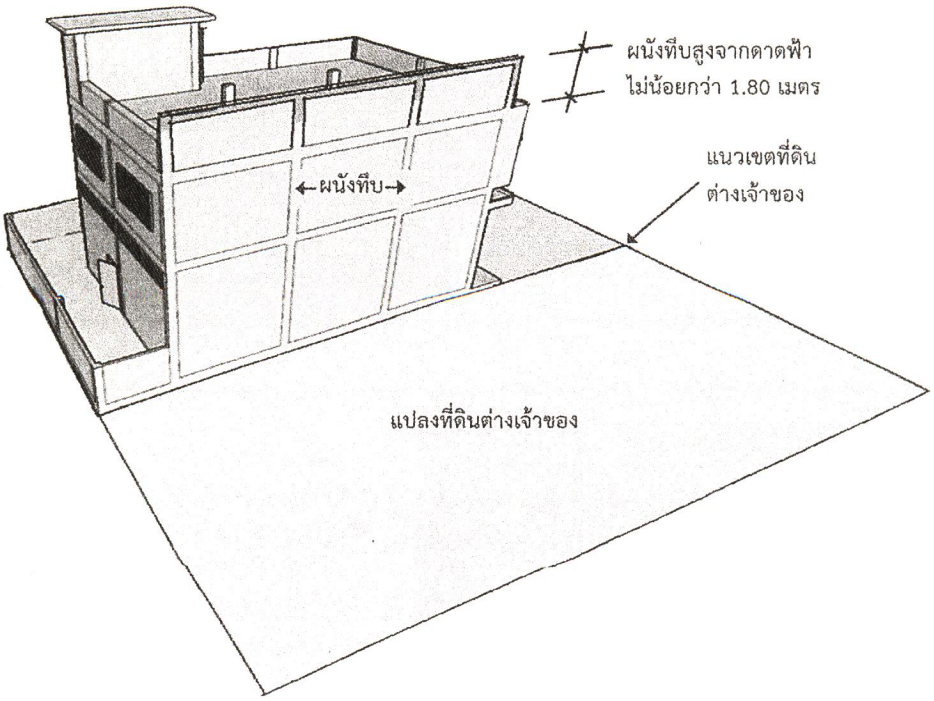


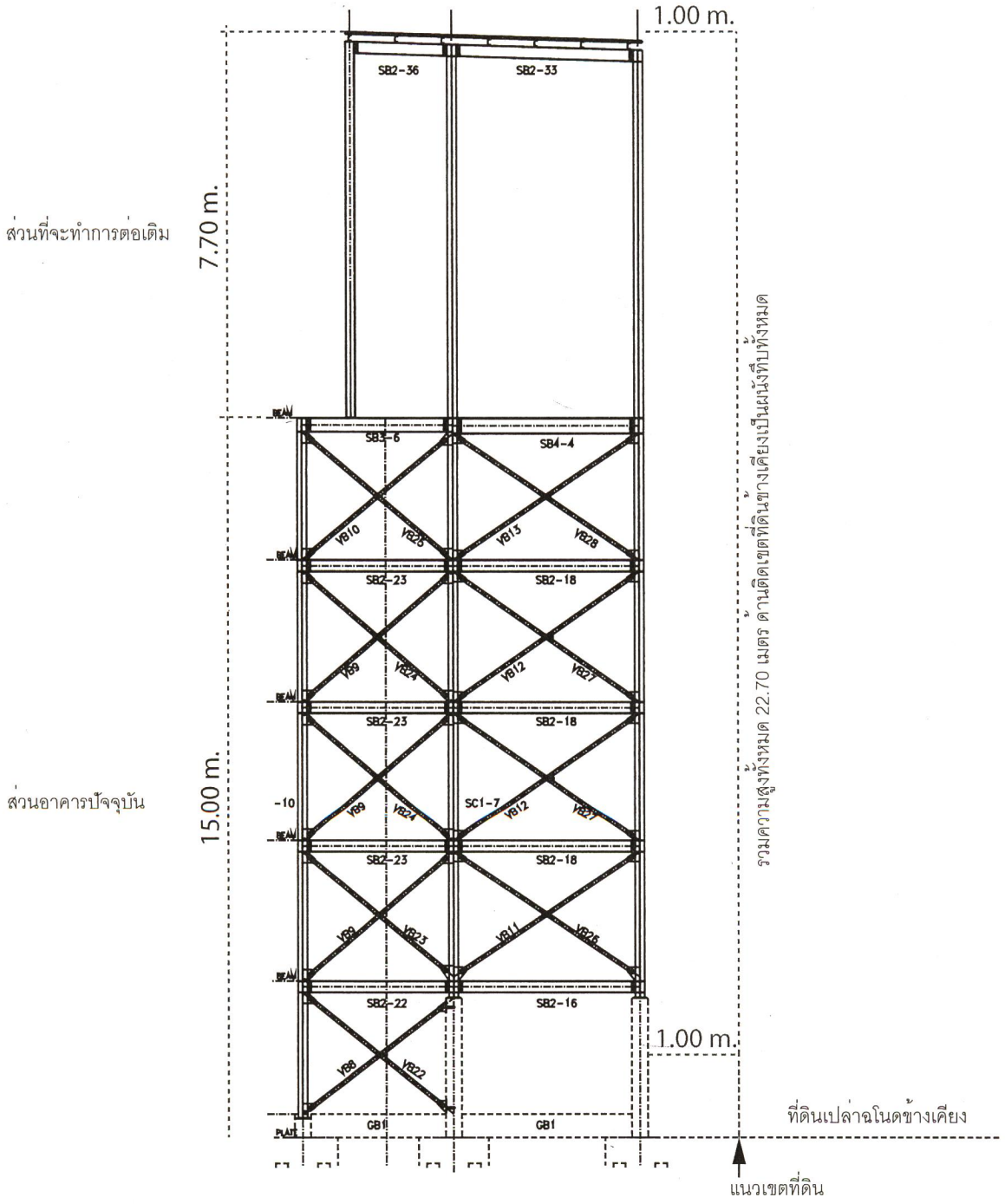
10

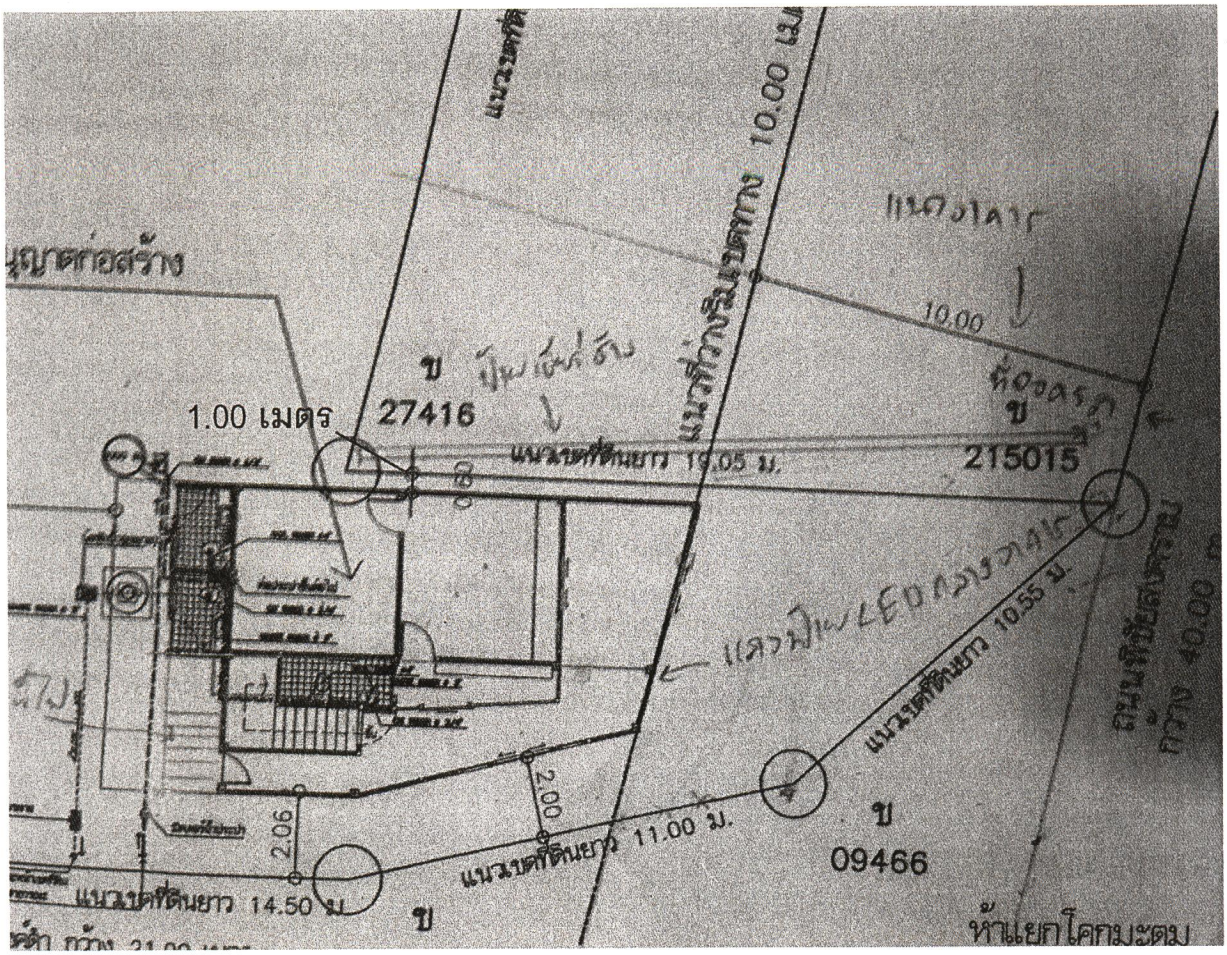


ถ้าไม่สามารถเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินได้ตามเกณฑ์ ผนังหรือระเบียง ก็จะต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร และเป็นผนังทึบด้วย แต่ถ้าจะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและเป็นผนังทึบอาคารจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตรและต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วยนอกจากนั้นดาดฟ้าของอาคารด้านที่ไม่สามารถเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินได้นั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร






1.00 m.
SB2-36
SB2-33
7.70 m.
ส่วนที่จะทำการต่อเติม
SB3-6
SB4-4
VB10
VB26
VB13
VB28
SB2-23
SB2-18
VB9
VB24
VB12
VB27
SB2-23
SB2-18
15.00 m.
ส่วนอาคารปัจจุบัน
-10
VB9
VB24
SC1-7
VB12
VB27
SB2-23
SB2-18
VB9
VB23
VB11
VB25
SB2-22
SB2-16
1.00 m.
VB8
VB22
GB1
GB1
ที่ดินเปล่าฉนดข้างเคียง
แนวเขตที่ดิน
รวมความสูงทั้งหมด 22.70 เมตร ด้านติดเขตที่ดินข้างเคียงเป็นผนังทึบทั้งหมด


1.00 เมตร
27416
215015
09466
แนวเขตที่ดินยาว 19.05 ม.
แนวเขตที่ดินยาว 10.55 ม.
แนวเขตที่ดินยาว 11.00 ม.
แนวเขตที่ดินยาว 14.50 ม.
10.00
2.00
2.06
ห้าแยกโคกมะตูม



0708

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๖๗๑ **วันที่** ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการเปลี่ยนการใช้อาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรีได้มีบันทึก ที่ รบ ๐๐๒๒.๒/๑๕๐๒ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๕๙ แจ้งว่า ได้รับเรื่องหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลคูบัวเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๙ วรรคหนึ่งและวรรคสอง กรณีนางสาว ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารขนาดกว้าง ๑๒.๕๐ เมตร ยาว ๔๐ เมตร มีพื้นที่รวม ๕๐๐ ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารคลังสินค้า หมู่ที่ ตำบลคูบัว อำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๙/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๗ องค์การบริหารส่วนตำบลคูบัว ได้พิจารณาตรวจสอบตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๘ วรรคหนึ่ง คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๑๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร องค์การบริหารส่วนตำบลคูบัวจึงออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ต่อมาเมื่อวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๕๙ นางสาว มีความประสงค์ขอเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารคลังสินค้าเป็นอาคารอุตสาหกรรมประเภทที่ ๓ องค์การบริหารส่วนตำบลคูบัวได้พิจารณาตรวจสอบตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๙ วรรคหนึ่ง โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จำนวนสองด้าน โดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบ ด้วยอิฐหรือคอนกรีตยกเว้นประตูหนีไฟ ส่วนด้านที่เหลือให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ซึ่งอาคารดังกล่าวสามารถเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารคลังสินค้าเป็นอาคารอุตสาหกรรมประเภท ๓ ได้ แต่วรรคสองระบุไว้โรงงานที่มีพื้นที่ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร จึงขอหารือว่า อาคารคลังสินค้าลักษณะดังกล่าวสามารถเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารอุตสาหกรรมฯ และต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ตามข้อ ๓๙ วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จำนวนสองด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีตยกเว้นประตูหนีไฟ ส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และวรรคสองกำหนดให้โรงงานที่มีพื้นที่ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ทุกด้าน

/กรณี...

กรณีที่หารือเป็นคลังสินค้าที่มีพื้นที่อาคารรวม ๕๐๐ ตารางเมตร เมื่อประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการใช้ไปเป็นโรงงาน โดยมีพื้นที่ประกอบกิจการ ๕๐๐ ตารางเมตร จะต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๙ วรรคหนึ่งหรือวรรคสอง กล่าวคือ ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ทุกด้าน ตามข้อ ๓๙ วรรคสอง แต่หากมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นน้อยกว่า ๖ เมตร ต้องปฏิบัติตามข้อ ๓๙ วรรคหนึ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หน.กลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....วันที่.....
:D๓/สุดารัตน์/ธิดารัตน์/โยธาฯ จ.ราชบุรีหารือการเปลี่ยนการใช้อาคารฯ /๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1985
วันที่ 13 ก.ย. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4985
วันที่ 12 ก.ย. 2559
เวลา 10.32

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรี โทร. ๐๓๒-๓๒๑๘๕๒ โทรสาร. ๐๓๒-๓๒๓๒๕๓

ที่ รบ ๐๐๒๒.๒/ ๑๕๐๒ วันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการเปลี่ยนการใช้อาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลคูบัว ได้ขอหารือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรีเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ข้อ ๓๙ วรรคหนึ่งและวรรคสองกรณี นางสาว ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารขนาดกว้าง ๑๒.๕๐ เมตร ยาว ๔๐.๐๐ เมตร มีพื้นที่รวม ๕๐๐.๐๐ ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารคลังสินค้า หมู่ที่ ตำบลคูบัว อำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๙/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๗ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๗ องค์การบริหารส่วนตำบลคูบัวได้พิจารณาตรวจสอบ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ข้อ ๓๘ วรรคหนึ่ง คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๑๐๐.๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐.๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร องค์การบริหารส่วนตำบลคูบัว จึงออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ต่อมาเมื่อวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๕๙ นางสาว มีความประสงค์ขอเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารคลังสินค้า เป็นอาคารอุตสาหกรรมประเภทที่ ๓ องค์การบริหารส่วนตำบลคูบัว ได้พิจารณาตรวจสอบตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ข้อ ๓๙ วรรคหนึ่ง โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๒๐๐.๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐.๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร จำนวนสองด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบ ด้วยอิฐหรือคอนกรีต ยกเว้นประตูหนีไฟ ส่วนด้านที่เหลือให้มีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ซึ่งอาคารดังกล่าวสามารถเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารคลังสินค้าเป็นอาคารอุตสาหกรรมประเภท ๓ ได้ แต่วรรคสองระบุไว้โรงงานที่มีพื้นที่ประกอบกิจการของอาคาร ทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๕๐๐.๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐.๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรี จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่าอาคารคลังสินค้าลักษณะดังกล่าวสามารถเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารอุตสาหกรรมฯ และต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

☐ ผ่อ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านกฎหมายที่ดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

(นายประกอบ วงกิมณีรุ่ง)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรี
12 ก.ย. 59

0709

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๕๖๕๖ **วันที่** ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๙
เรื่อง ขอหารือในการบังคับใช้กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานีได้มีบันทึก ที่ อด ๐๐๒๒/๓๗๙๗ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๕๙ แจ้งว่า ได้รับหนังสือจากเทศบาลนครอุดรธานีขอหารือกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ กรณีป้ายที่ตั้งบนพื้นดินโดยตรง ที่ต้องบังคับตามข้อ ๑๕ และข้อ ๑๖ โดยหากใช้บังคับเงื่อนไขระยะห่างจากแนวเขตที่ดินของตนเองไม่น้อยกว่าความสูงป้ายกับเขตที่ดินทุกด้านรวมถึงด้านที่ติดถนนสาธารณะตามข้อ ๑๕ ก็จะส่งผลให้ขัดแย้งกับเงื่อนไขตามข้อ ๑๖ ที่ได้กำหนดระยะห่างของป้ายกับถนนสาธารณะไว้เป็นการเฉพาะแล้ว ดังนั้น กรณีเงื่อนไขระยะห่างจากขอบป้ายถึงแนวเขตที่ดินของตนเองไม่น้อยกว่าความสูงป้ายนั้น ใช้บังคับกับเขตที่ดินทุกด้านรวมถึงด้านติดถนนสาธารณะหรือไม่ และการใช้บังคับระยะห่างจากขอบป้ายถึงถนนสาธารณะควรพิจารณาอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๑๕ เป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย และระยะห่างจากแนวเขตที่ดินหรือป้ายอื่น โดยต้องห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่น ไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างแนวเขตที่ดินซึ่งไม่ใช่เขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ส่วนข้อ ๑๖ เป็นเรื่องของระยะห่างระหว่างขอบป้ายกับถนนสาธารณะ ซึ่งกรณีป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงต้องถูกต้องเป็นไปตามเกณฑ์ทั้งข้อ ๑๕ และข้อ ๑๖

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 3 พ.ย. 59
หน.กลุ่มงานฯ..... วันที่ 3 พ.ย. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 3 พ.ย. 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 3 พ.ย. 59
:D๓/สุดารัตน์/ธิดารัตน์/โยธาฯ จ.อุดรธานีหารือกฎกระทรวงป้ายฯ /๕๙

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2005
วันที่ ๑๓ ต.ค. ๒๕๕๙
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5481
วันที่ ๑๐ ต.ค. ๒๕๕๙
เวลา 9.15

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี โทรศัพท์ ๐-๔๒๒๒-๔๐๐๑
ที่ อด ๐๐๒๒/ ๓๗๙๗ **วันที่** ๗ ตุลาคม ๒๕๕๙
เรื่อง ขอหารือในการบังคับใช้กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี ได้รับหนังสือจากเทศบาลนครอุดรธานี ขอหารือกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ซึ่งมีผลใช้บังคับเดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๕๘ กรณีเงื่อนไขระยะห่างจากขอบป้ายถึงแนวเขตที่ดินของตนเองไม่น้อยกว่าความสูงป้ายนั้น ใช้บังคับกับเขตที่ดินทุกด้านรวมถึงด้านติดถนนสาธารณะหรือไม่ และการใช้บังคับระยะห่างจากขอบป้ายถึงถนนสาธารณะควรพิจารณาอย่างไร

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานีพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานเกี่ยวกับกฎกระทรวงดังกล่าวเป็นไปในแนวทางเดียวกัน และใช้เป็นบรรทัดฐานในการปฏิบัติงาน จึงขอความร่วมมือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร พิจารณาตอบข้อหารือของเทศบาลนครอุดรธานี ตามหนังสือสำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี ที่ อด ๕๒๐๐๔/๗๕๕๓ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ที่แนบมาพร้อมนี้ ผลเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งให้ทราบด้วย เพื่อที่สำนักงานฯ จักได้แจ้งผลให้เทศบาลนครอุดรธานีทราบและถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายชัยพันธุ์ ทิพย์โยธาดล)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุดรธานี

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

๑๐ ต.ค. ๕๙

0710

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๓๘๑๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร (เพิ่มเติม)

เรียน กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ ๑๐๐๐๐/๐๖๖/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด (มหาชน) แจ้งว่า ได้เคยขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการอนุญาตดัดแปลงอาคารควบคุมหอกลั่น โดยมีการยื่นแจ้งความประสงค์จะดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามแบบ กทม. ๑ เลขที่ ๓๓๔ เมื่อวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๓ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๓ ได้มีการแจ้งข้อทักท้วงจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นว่า อาคารที่ยื่นแจ้งการดัดแปลงยังขาดแบบแปลนและใบอนุญาตของอาคารเดิม และไม่สามารถออกใบรับรองการดัดแปลงอาคารให้ได้ บริษัทฯ จึงขอหารือว่า กรณีดังกล่าวจะต้องปฏิบัติอย่างไร ซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยตอบข้อหารือไปแล้ว และบริษัทฯ ได้ขอหารือเพิ่มเติม ดังนี้

๑. กรณีบริษัทฯ ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะดัดแปลงอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามแบบ กทม. ๑ เลขที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๓ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นรับแจ้งแล้วตามแบบ กทม. ๖ เลขที่ ๓๓๔/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๓ การกระทำดังกล่าวถือว่าได้ยื่นถูกต้องสอดคล้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วหรือไม่ อย่างไร

๒. กรณีบริษัทฯ ได้รับหนังสือรับแจ้งตามแบบ กทม. ๖ เลขที่ ๓๓๔/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๓ แต่เนื่องจากไม่มีแบบแปลนอาคารเดิม หากบริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบว่า อาคารเดิมสามารถรับน้ำหนักบรรทุกที่เพิ่มขึ้นได้ โดยมีวิศวกรผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมระดับวุฒิวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธาเป็นผู้รับรองผลการตรวจวินิจฉัยความมั่นคงของอาคารเดิม สามารถทำได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้ ผู้ใดจะก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ โดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและเอกสารตามมาตรา ๓๙ ทวิ (๑) และชำระค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๓๙ ทวิ (๒) เมื่อได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังกล่าวครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกใบรับแจ้งตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ วรรคสอง ดังนั้น หากบริษัทฯ ได้รับใบแจ้งการดัดแปลงอาคาร (แบบ กทม. ๖) จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ก็ถือได้ว่าเป็นการปฏิบัติตามขั้นตอน

/ที่กฎหมาย...

ที่กฎหมายกำหนด และมาตรา ๓๙ ตรี แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดว่า ภายใน ๑๒๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับใบรับแจ้งหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงให้บริษัทฯ ทราบ ก็จะถือว่าอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการดัดแปลงอาคารไปก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตหรือยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หากอาคารดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎหมาย บริษัทฯ ก็สามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้ และกรณีเช่นนี้มิใช่การอนุญาตย้อนหลังแต่อย่างใด

๒. ในกรณีการดัดแปลงอาคารโดยไม่มีแบบแปลนอาคารเดิม หากบริษัทฯ จัดให้มีการตรวจสอบว่า อาคารเดิมสามารถรับน้ำหนักบรรทุกที่เพิ่มขึ้นได้ โดยมีวิศวกรผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ระดับวุฒิวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธา เป็นผู้รับรองผลการตรวจวินิจฉัยความมั่นคงของอาคารเดิมก็สามารถกระทำได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ 5727

๓๗ พ.ย. ๒๕๕๙

ผอ.สำนัก.....วันที่ ๔ พ.ย. ๕๙
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ ๓ พ.ย. ๕๙
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๑ พ.ย. ๕๙
เจ้าหน้าที่.....วันที่ ๑ พ.ย. ๕๙
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ.....วันที่ ๑ พ.ย. ๕๙
D๓:/ ปิยวรรณ /บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) หารือการดัดแปลงอาคารอาคาร / ๕๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 9835
28 ก.ค. 2559
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4111
วันที่ 29 ก.ค. 2559
เวลา 10.56 น.

บริษัท จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่
Head Office : The Bangchak Petroleum Public Company Limited
Bangchak, Bangkok 10330 Thailand
Tel. 66 (0) 2140 8999 Fax. 66 (0) 2140 8500
Refinery : The Bangchak Petroleum Public Company Limited
Prakanong, Bangkok 10260 Thailand
Tel. 66 (0) 2335 4999 Fax. 66 (0) 2335 4029
www.bangchak.co.th

ที่ 10000/066 /2559

28 กรกฎาคม 2559

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคารเพิ่มเติม

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มธ 0720/7303 เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2559

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่ 334/2553 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2553

2. สำเนาหนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท 0907/ก.2403 เรื่อง แจ้งข้อทักท้วง ตามมาตรา 39 ทวิ ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2553

ตามที่บริษัท จำกัด (มหาชน) ได้ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคารควบคุมหอกลั่น โดยอาคารหลังนี้มีการยื่นแจ้งดัดแปลงอาคารตั้งแต่ปี 2553 รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แต่ได้มีการแจ้งข้อทักท้วงจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2553 ว่าไม่มีแบบแปลน และใบอนุญาตของอาคารเดิม รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2. จึงเป็นที่มาของการขอหารือและกรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีหนังสือตอบข้อหารือดังกล่าว ความละเอียดปรากฏตามเอกสารที่อ้างถึงนั้น

เนื่องจากบริษัท (มหาชน) มีความตั้งใจที่จะดำเนินการให้เรื่องดังกล่าวครบถ้วนสอดคล้องตามกฎหมาย ในการนี้ บริษัท (มหาชน) จึงใคร่ขอเรียนหารือเพิ่มเติมเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปโดยถูกต้องต่อไปว่า

1. การที่บริษัท (มหาชน) ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ ตามแบบ กทม.1 เลขรับที่ 334 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2553 และทางเจ้าพนักงานท้องถิ่นรับแจ้งแล้วตามแบบ กทม.6 เลขรับที่ 334/2553 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2553 นั้น การกระทำดังกล่าวถือว่าได้ยื่นถูกต้องสอดคล้องตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วหรือไม่ อย่างไร

2. การที่บริษัท (มหาชน) ได้รับหนังสือรับแจ้ง ตามแบบ กทม.6 เลขรับที่ 334/2553 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2553 ตามข้อ 1.แล้ว แต่เนื่องจากไม่มีแบบแปลนอาคารเดิม หากบริษัท (มหาชน) จัดให้มีการตรวจสอบว่า อาคารเดิมสามารถรับน้ำหนักบรรทุกที่เพิ่มขึ้นได้ โดยมีวิศวกรผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ระดับวุฒิวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธา เป็นผู้รับรองผลการตรวจวินิจฉัยความมั่นคงของอาคารเดิม สามารถทำได้หรือไม่

/ ทั้งนี้ บริษัท บางจากฯ...

ทั้งนี้ บริษัท (มหาชน) ขอมอบหมายให้นาย ผู้จัดการส่วนวิศวกรรม
หมายเลขโทรศัพท์ เป็นผู้ประสานงาน และให้รายละเอียดเกี่ยวกับเรื่องนี้แก่ท่านต่อไป และ
หากปรากฏผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ บริษัท (มหาชน) ทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นและบริษัท บางจากฯ (มหาชน) ใคร่ขอขอบคุณสำหรับความอนุเคราะห์ที่ได้รับด้วยดีมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาว)
ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายกำกับองค์กร
ปฏิบัติหน้าที่แทนกรรมการผู้จัดการใหญ่

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1944
วันที่ 6 ก.ค. 2559
เวลา.....น.

ฝ่ายกำกับองค์กร
โทรศัพท์.
โทรสาร.

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

29 ก.ค. 59

3 ส.ค. 59

0711

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๗๖๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท

เรียน ผู้อำนวยการฝ่ายอสังหาริมทรัพย์ บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ RED. ๐๑๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้าง ท่านได้ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในบางพื้นที่ของจังหวัดต่าง ๆ ที่มีข้อกำหนดว่า "อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาสนสถาน โบราณสถาน และสถานศึกษาไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว" จึงขอทราบความหมายของคำว่า "ศาสนสถาน" และสถานที่ฝังศพตามศาสนาต่าง ๆ เช่น สุสาน ฮวงซุ้ย หรือกูโบร์ที่จัดตั้งและได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะถือว่าเป็นศาสนสถานหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า "ศาสนสถาน" ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ หมายถึง วัดของศาสนาพุทธหรือศาสนาคริสต์ มัสยิด หรือสถานที่ประกอบศาสนกิจในนิกายหรือศาสนาอื่น ซึ่งจะมีกฎหมายที่ใช้บังคับเป็นการเฉพาะ เช่น พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ พระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะ ฐานะ ของวัดบาทหลวงโรมันคาธอลิกในกรุงสยามตามกฎหมาย ร.ศ. ๑๒๘ พระราชบัญญัติการบริหารองค์กรศาสนาอิสลาม พ.ศ. ๒๕๔๐ เป็นต้น ส่วนสถานที่ฝังศพของศาสนาต่าง ๆ จะอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัติสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ. ๒๕๒๘ ดังนั้น ศาสนสถานตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ จึงมิได้หมายความรวมถึงสถานที่ฝังศพแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่...../...../.....
หน.กลุ่มงาน.....วันที่...../...../.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่...../...../.....
พิมพ์/ทาน.....วันที่...../...../.....
มะปราง/ผอ./ขอหารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร บ.แลนด์แอนด์เฮ้าส์

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5997
วันที่ 9 พ.ย. 2559
เวลา 13.36 น.

ที่ RED. 019/2559

วันที่ 31 ตุลาคม 2559

เรื่อง ขอหารือ กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ...

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง กฎกระทรวง กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท...

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. กฎกระทรวง ฉบับที่ 28 พ.ศ.2549 ออกตามความในพระราชบัญญัติยาสูบ พ.ศ.2509
2. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตั้งโรงฆ่าสัตว์ โรงพักสัตว์ และการฆ่าสัตว์ พ.ศ.2555

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ออกกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในบางพื้นที่ของจังหวัดต่างๆ โดยมีข้อกำหนดว่า "อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีความสูงเกิน 10 เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาสนสถาน โบราณสถาน และสถานศึกษาไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว" นั้น

บริษัทฯ เป็นผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง จึงใคร่ขอเรียนหารือมายังกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับความหมายของคำว่า "ศาสนสถาน" มีความหมายอย่างไร เพราะในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารไม่ได้กล่าวไว้ และสถานที่ฝังศพตามศาสนาต่างๆ เช่น สุสาน ฮวงซุ้ย หรือกูโบร์ ที่จัดตั้งและได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะถือว่าเป็นศาสนสถานตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงที่อ้างถึงข้างต้นหรือไม่ บริษัทฯ จะใช้กฎกระทรวงตามสิ่งที่ส่งมาด้วยมาปรับใช้กับความหมายของคำว่า "ศาสนสถาน"ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

ผู้อำนวยการฝ่ายอสังหาริมทรัพย์

บริษัท จำกัด (มหาชน)

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.อพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ต้ว.อาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ต้ว.ผังเมือง
☐ ก.กท. ☐ ก.ต้ว.ที่ดินและเหมือง
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

0712

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๘๓๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง สอบถามเรื่องลิฟต์ยกรถอาคารที่จอดรถแบบอัตโนมัติ (Fully Automated Parking System)

เรียน นาย กรรมการผู้จัดการบริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือหารือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า มีความประสงค์ที่จะออกแบบอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล (Fully Automated Parking System) ซึ่งในเวลาใช้งานปกติจะไม่มีผู้คนเข้าไปในระบบ ยกเว้นตอนทำการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมระบบเท่านั้นที่จะมีช่างเข้าไปในระบบ โดยผู้ขับขี่เพียงนำรถเข้าจอดในช่องรับ – ส่งรถของระบบ จากนั้นรถจะถูกเคลื่อนย้ายไปยังช่องจอดรถภายในตามชั้นต่าง ๆ โดยเครื่องลำเลียงของระบบตามที่ระบบคอมพิวเตอร์ได้ตั้งโปรแกรมไว้ จากการตรวจสอบกฎหมายพบว่าคงมีเพียงกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๖ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๐๓ – ข้อ ๑๐๕ เท่านั้น ที่กล่าวถึงอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล โดยไม่พบว่ามีข้อกำหนดหรือมีการระบุว่าจะต้องมีลิฟต์ยกรถเป็นจำนวนกี่เครื่องสำหรับจำนวนช่องจอดกี่คัน จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่าตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีการกำหนดจำนวนลิฟต์ยกรถและจำนวนรถไว้สำหรับอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๖ เป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ซึ่งเป็นคนละกรณีกับอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบยกรถขึ้นลงระหว่างขึ้นลงของอาคารด้วยลิฟต์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๕ ของกฎกระทรวงดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๑๕ พ.ย. ๕๙
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๕ พ.ย. ๕๙
เจ้าหน้าที่..... วันที่ .....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ ๑๕ พ.ย. ๕๙
D:/สุดารัตน์ /กนก /บริษัท ท็อปไฟลท์ จำกัด หารือลิฟต์ยกรถอัตโนมัติ/๕๙

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1919
วันที่ 31 ก.ค. 2558
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4728
วันที่ 30 ส.ค. 2558
เวลา 15.33 น.

วันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง สอบถามเรื่องลิฟต์ยกรถอาคารที่จอดรถแบบอัตโนมัติ (Fully Automated Parking System)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ด้วยบริษัท จำกัด มีความประสงค์ที่จะออกแบบอาคารจอดรถ ซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล (Fully Automted Parking System) ในโครงการอาคารพักอาศัย (โปรดดูรายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) โดยหลักในการออกแบบคือ ออกแบบตามความเหมาะสมของลักษณะของพื้นที่ และจำนวนช่องจอดที่ต้องการ โดยการใช้ลิฟต์ยกรถของระบบ ทำการลำเลียงรถในแนวต่างๆ ในจำนวนที่เหมาะสม ตามเทคโนโลยีของระบบ เพื่อให้สามารถนำรถเข้า-ออกจากระบบอย่างมีประสิทธิภาพในเวลาที่เหมาะสม

โดยอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ บริษัทออกแบบมา เป็นระบบปิด หมายความว่าในเวลาใช้งานปกติจะไม่มีผู้คนเข้าไปในระบบ ยกเว้นแค่ตอนทำการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมระบบเท่านั้น ที่จะมีช่างเข้าไปในระบบ โดยผู้ขับขี่เพียงแค่นำรถเข้าจอด ในช่องรับ-ส่งรถของระบบ จากนั้นรถจะถูกเคลื่อนย้ายไปยังช่องจอดรถภายในตามชั้นต่าง ๆ โดยเครื่องลำเลียงต่างๆ ของระบบตามที่ระบบคอมพิวเตอร์ได้โปรแกรมไว้ (โปรดดูรายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

จากการตรวจสอบกฎหมายควบคุมอาคาร มีกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ระบุเกี่ยวกับอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ดังนี้

<u>กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗)</u> ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ๖กล่าวถึงอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ดังนี้

ข้อ ๖ อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะ จะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(๑) ต้องมีระยะของทางเดินรถจากปากทางเข้าถึงอาคารไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร

(๒) พื้นหรือผนังของอาคาร ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นและถนนสาธารณะ ดังนี้

(ก) ในกรณีที่มีความสูงของอาคารจากพื้นดินตั้งแต่ ๒๓.๐๐ เมตรขึ้นไป ต้องอยู่ห่างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(ข) ในกรณีที่มีความสูงของอาคารจากพื้นดินน้อยกว่า ๒๓.๐๐ เมตร ต้องอยู่ห่างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร

การคำนวณออกแบบอาคารจอดรถตามวรรคหนึ่งต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และมิให้นำความในข้อ ๒ ข้อ ๓ และ ข้อ ๔ มาใช้บังคับ

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ กล่าวถึงอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ตามข้อ ๑๐๓ ถึงข้อ ๑๐๕ ดังนี้

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

ในกรณีอาคารจอดรถเกิน ๒๐๐ คันขึ้นไป ระยะทางดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า ๖๐ เมตร หรือพื้นที่จอดรอได้ไม่น้อยกว่า ๑๐ คัน

ข้อ ๑๐๔ การคิดความสูงของอาคารจอดรถ ซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ให้คิดความสูงของอาคารจากระบบพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารจอดรถ

กรณีอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลเชื่อมต่อกับอาคารอื่นให้คิดความสูงของอาคารระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารจอดรถ

ข้อ ๑๐๕ การคิดคำนวณพื้นที่อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ให้คิดพื้นที่ใช้จอดรถได้ ๑ คัน โดยคิดทุกคันรวมกัน และรวมถึงพื้นที่อื่นๆ ที่บุคคลอาจใช้สอยได้

ทางบริษัทฯ จึงใคร่ขอเรียนสอบถามข้อกฎหมาย เกี่ยวกับอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลดังนี้

จากการตรวจสอบข้อกฎหมาย ไม่พบว่ามีข้อกำหนดหรือมีการระบุว่าจะต้องมีลิฟต์ยกรถเป็นจำนวนกี่เครื่อง สำหรับจำนวนช่องจอดกี่คัน ตามความเข้าใจของบริษัท เข้าใจว่าที่ไม่ได้ระบุ คงเนื่องจาก เทคโนโลยีระบบจอดรถ ด้วยเครื่องจักรกลในแต่ละรุ่นของแต่ละบริษัท มีเทคโนโลยีและประสิทธิภาพ ที่แตกต่างกัน จึงไม่ได้กำหนดไว้

แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทยังมีความประสงค์ที่จะได้รับการยืนยันจากทางสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมืองว่า ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีการกำหนด จำนวนลิฟต์ยกรถและจำนวนรถไว้สำหรับอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และตอบข้อสอบถามดังกล่าว เพื่อที่บริษัทฯ จะได้ดำเนินการได้อย่างถูกต้องต่อไป และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาส นี้

ขอแสดงความนับถือ

นาย

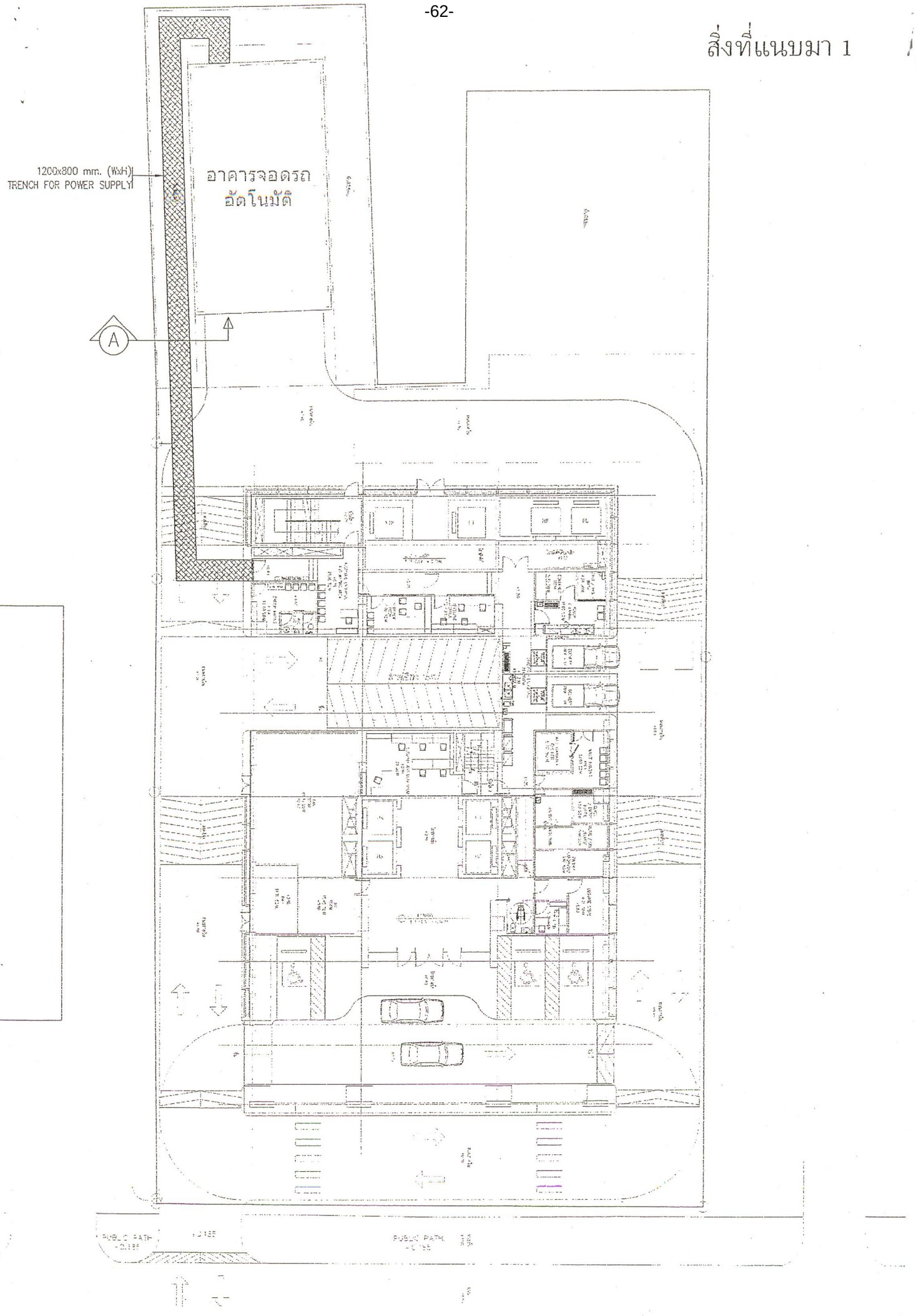
กรรมการผู้จัดการ

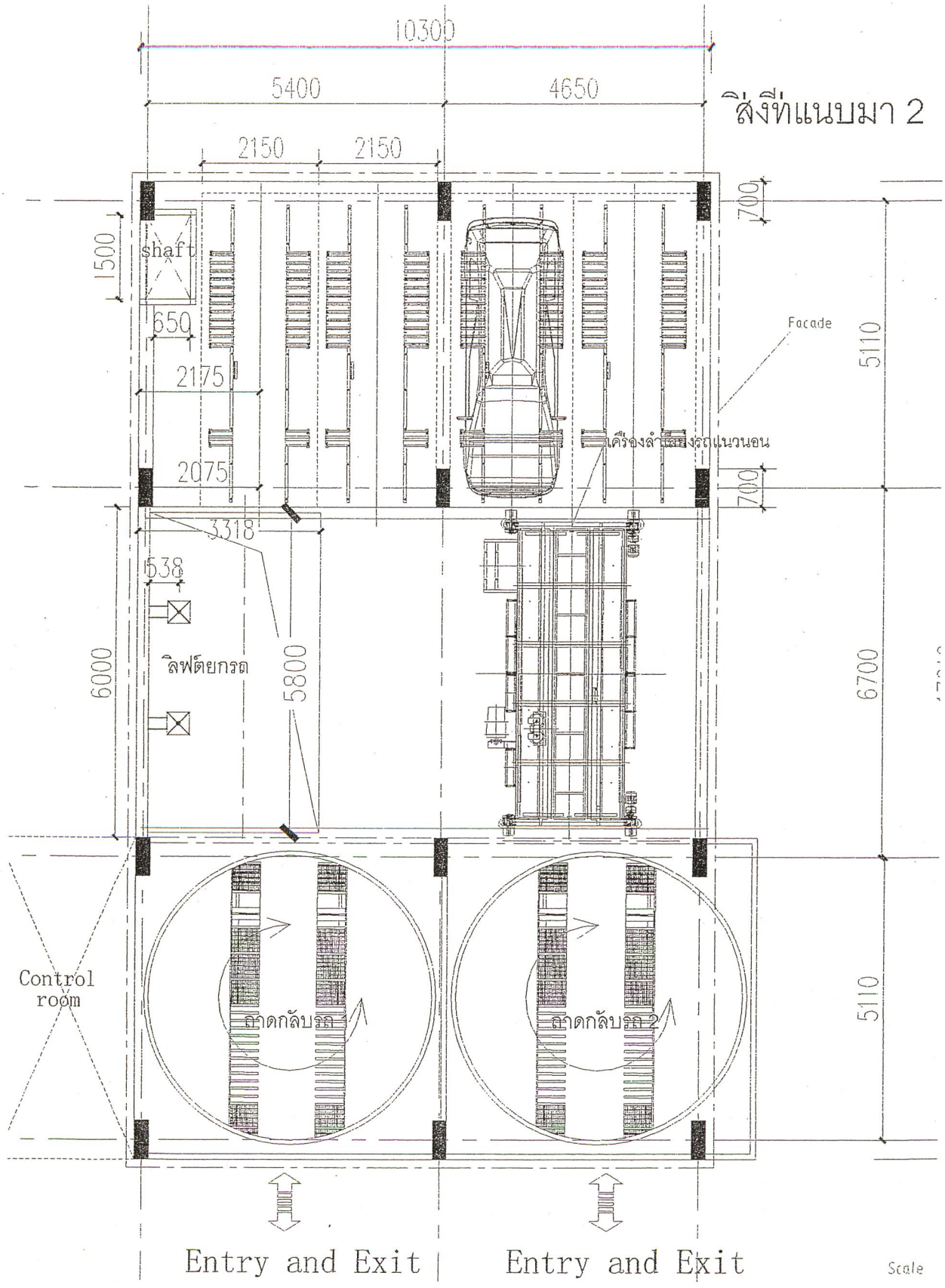
บริษัท จำกัด

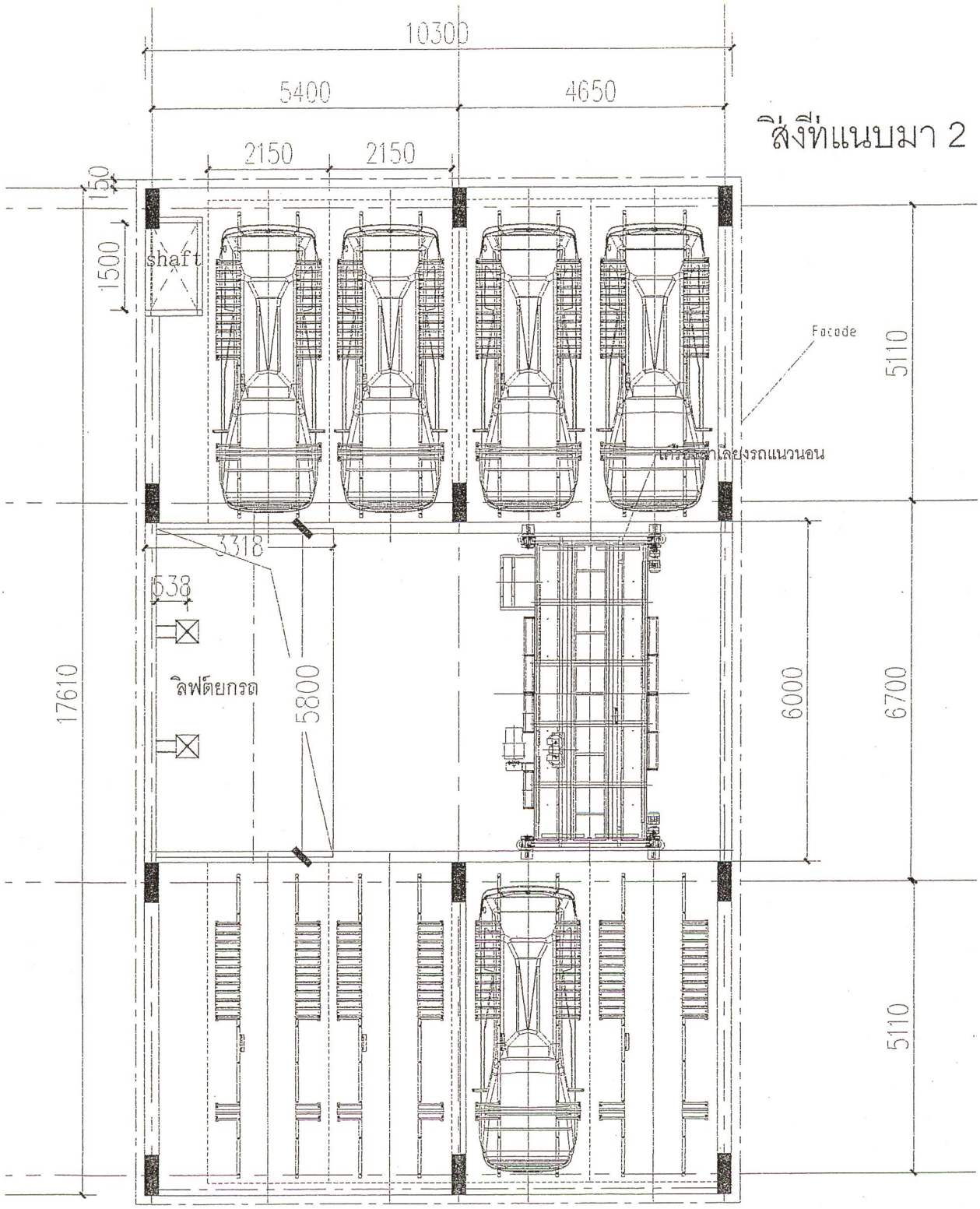
เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

31 มี.ค. 59

สิ่งที่แนบมา 1

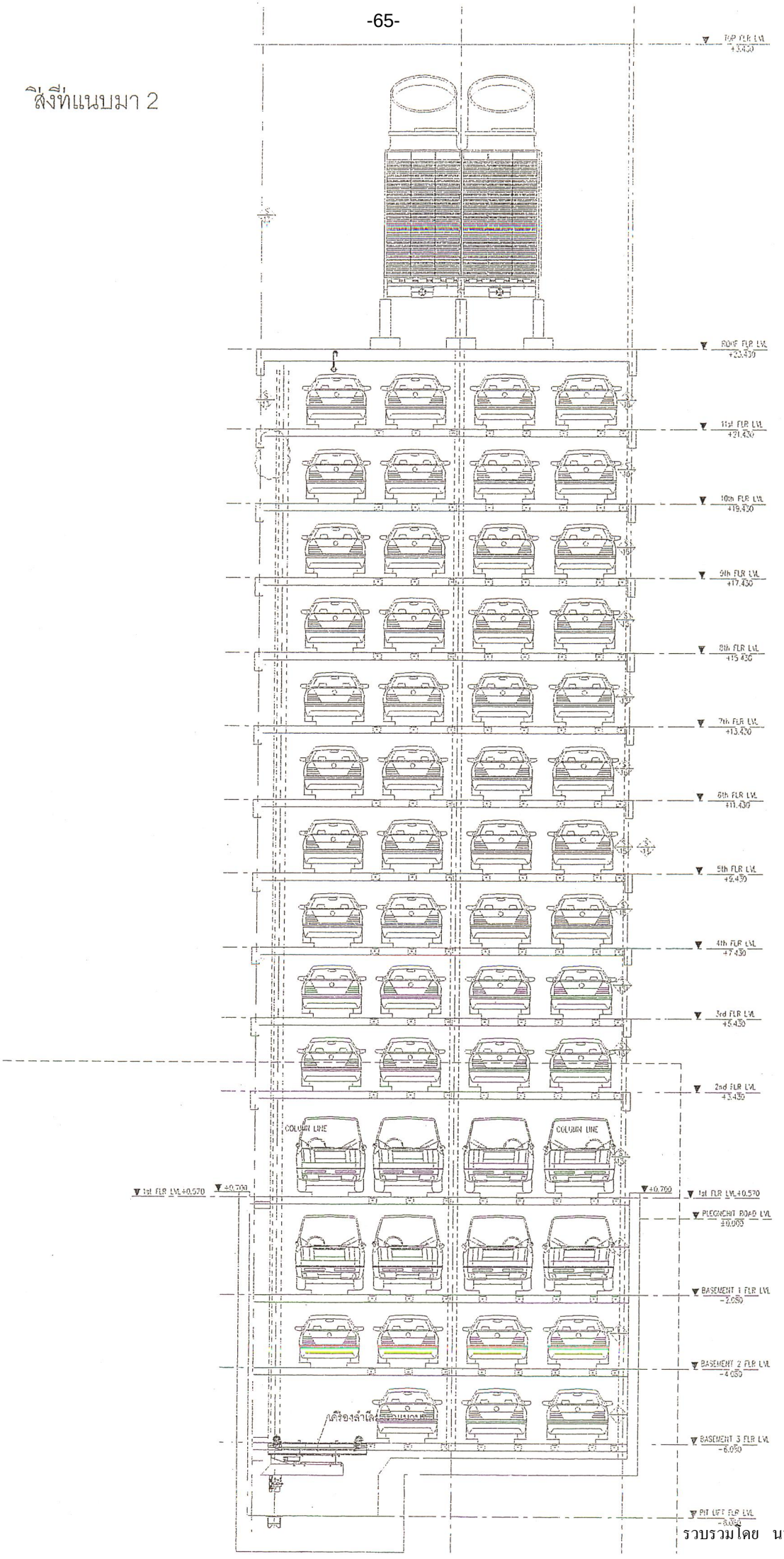

1200x800 mm. (WxH)
TRENCH FOR POWER SUPPLY
อาคารจอดรถ
อัตโนมัติ
A
PUBLIC PATH
PUBLIC PATH


10300
5400
4650
สิ่งที่แนบมา 2
2150
2150
1500
shaft
650
2175
2075
700
Facade
5110
เครื่องลำเลียงรถแนวนอน
700
3318
538
ลิฟต์ยกรถ
6000
5800
6700
Control room
ลาดกลับรถ
ลาดกลับรถ 2
5110
Entry and Exit
Entry and Exit
Scale

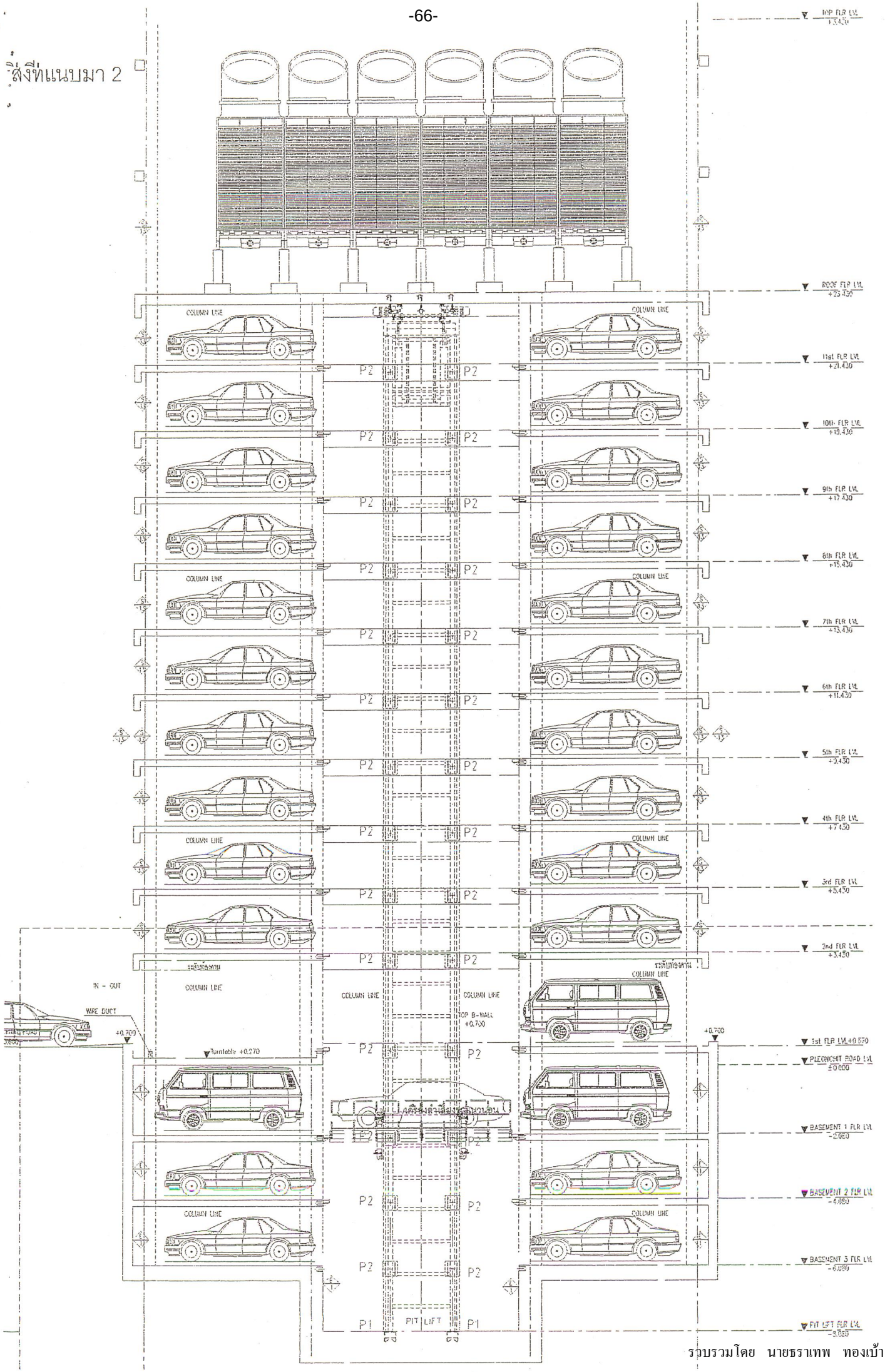

10300
5400
4650
2150
2150
150
1500
shaft
Facade
5110
เครื่องมือเลี่ยงรถแนวนอน
3318
538
ลิฟต์ยกรถ
17610
5800
6000
6700
5110

สิ่งที่แนบมา 2

สิ่งที่แนบมา 2


TOP FLR LVL
+30.430
ROOF FLR LVL
+23.430
11st FLR LVL
+21.430
10th FLR LVL
+19.430
9th FLR LVL
+17.430
8th FLR LVL
+15.430
7th FLR LVL
+13.430
6th FLR LVL
+11.430
5th FLR LVL
+9.430
4th FLR LVL
+7.430
3rd FLR LVL
+5.430
2nd FLR LVL
+3.430
COLUMN LINE
COLUMN LINE
1st FLR LVL+0.570
±0.000
±0.000
1st FLR LVL+0.570
PLEQNCHIT ROAD LVL
-0.080
BASEMENT 1 FLR LVL
-2.080
BASEMENT 2 FLR LVL
-4.080
BASEMENT 3 FLR LVL
-6.080
PIT LIFT FLR LVL
-8.080

สิ่งที่แนบมา 2


TOP FLR LVL
+33.430
ROOF FLR LVL
+23.430
11st FLR LVL
+21.430
10th FLR LVL
+19.430
9th FLR LVL
+17.430
8th FLR LVL
+15.430
7th FLR LVL
+13.430
6th FLR LVL
+11.430
5th FLR LVL
+9.430
4th FLR LVL
+7.430
3rd FLR LVL
+5.430
2nd FLR LVL
+3.430
1st FLR LVL+0.570
PLEONCHIT ROAD LVL
±0.000
BASEMENT 1 FLR LVL
-2.080
BASEMENT 2 FLR LVL
-4.080
BASEMENT 3 FLR LVL
-6.080
PIT LIFT FLR LVL
-8.080
COLUMN LINE
P2
P1
PIT LIFT
IN - OUT
WIRE DUCT
+0.700
Turntable +0.270
TOP B-WALL
+0.700

0713

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๘๔๗ **วันที่** ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือกรณีทางเข้า - ออกอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้มีบันทึก ที่ ชบ ๐๐๒๒/๒๐๘๗ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ แจ้งว่า ได้รับหนังสือสอบถามข้อเท็จจริงจากนาย ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด. ซึ่งมีที่ดินติดต่อกับโครงการ ถนนเจิมจอมพล ตำบลศรีราชา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี เป็นผู้มีส่วนได้เสียตามมาตรา ๔๓ (ที่ถูกต้องคือมาตรา ๗๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีความประสงค์จะสอบถามข้อเท็จจริงในการก่อสร้างโครงการ ว่าทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของโครงการ เป็นทางภาระจำยอม (โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๖๙๕๓) แต่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ ระบุว่า “ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรือขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดนับตั้งแต่ที่ตั้งอาคารจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร” ทางเข้าออกของโครงการมารีน่า เบย์ฟร้อนท์ เป็นทางภาระจำยอมจึงไม่ตรงกับที่กฎหมายระบุไว้ อีกทั้งถนนภาระจำยอมติดกับถนนสาธารณะนั้นต่างกันและไม่มีที่ใดในกฎหมายดังกล่าวระบุให้ใช้แทนกันได้ จึงขอหารือว่าทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของโครงการ นั้น ชอบด้วยกฎหมายข้างต้นหรือไม่ เพราะเหตุใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามสำเนาบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ข้อ (๑) ระบุว่า โฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๘๖๙๕๓ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของ (โฉนดที่ดิน เลขที่) ๑๘๒๖๙๔, ๑๘๒๖๙๓, ๘๘๑ ตำบลและอำเภอเดียวกัน และยินยอมให้ใช้ที่ดินแปลงนี้ยื่นร่วมในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ของโฉนดของ ๑๘๒๖๙๔, ๑๘๒๖๙๓, ๘๘๑ ตำบลและอำเภอเดียวกัน ดังนั้น หากโครงการได้นำโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๘๖๙๕๓ ซึ่งตกอยู่ในภาระจำยอมในเรื่องตามที่กล่าวมาแล้วมาใช้เป็นแปลงที่ดินแปลงหนึ่งในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินโฉนด เลขที่ ๑๘๒๖๙๔, ๑๘๒๖๙๓ หรือ ๘๘๑ ก็จะทำให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารมีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นติดถนนเจิมจอมพล ส่วนจะชอบด้วยกฎหมายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒ หรือไม่นั้น เป็นประเด็นที่ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 14 พ.ย. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๗-๑๑
เจ้าหน้าที่ ปิยวรรณ มงค์ วันที่ 11 พ.ย. 59
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ..... วันที่ 11 พ.ย. 59
:D๔ / ปิยวรรณ / โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีหารือทางเข้า – ออกอาคาร / ๕๙

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4703
วันที่ 30 ส.ค. 2559
เวลา 09.47 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ฝ่ายบริหารงานทั่วไป โทร. ๐-๓๘๒๘-๗๑๗๔

ที่ ชบ ๐๐๒๒/๒๐๙๗ **วันที่** ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอสอบถามกรณีทางเข้า – ออกอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ได้รับหนังสือสอบถามข้อเท็จจริงจาก นาย ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีที่ดินติดต่ออยู่กับโครงการ ถนนเจิมจอมพล ตำบลศรีราชา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียตามมาตรา ๔๓ (น่าจะเป็นมาตรา ๗๓) ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มีความประสงค์จะสอบถามข้อเท็จจริงในการก่อสร้างโครงการ มารีน่า เบย์ฟร้อนท์ ดังนี้

ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของโครงการ เป็นทางทางภาระจำยอม (โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๖๙๕๓) แต่กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ ๒ ระบุว่า "ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตที่ดินกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดนับตั้งแต่ที่ตั้งอาคารจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร" แต่ทางเข้าออกของโครงการมารีน่า เบย์ฟร้อนท์ เป็นทางภาระจำยอมไม่ตรงกับที่กฎหมายระบุไว้ อีกทั้งถนนภาระจำยอมติดกับถนนสาธารณะนั้นต่างกันและไม่มีที่ใดในกฎหมายดังกล่าวระบุให้ใช้แทนกันได้ จึงขอสอบถามว่าทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะของโครงการ นั้นขอบด้วยกฎหมายดังกล่าวข้างต้นหรือไม่เพราะเหตุใด

ดังนั้น สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี จึงขอส่งข้อสอบถามดังกล่าวมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้โปรดพิจารณาให้ความเห็น ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ทราบด้วย จะขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ ทั้งนี้ได้แนบเอกสารที่เกี่ยวข้องมาพร้อมด้วยแล้ว

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1966
วันที่ 31 ส.ค. 2559
เวลา ..... น.

(นายดนัย สุนันทารอด)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

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

30 สค 59

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

0714

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๘๘๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

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

เรียน นางสาว

อ้างถึง หนังสือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้แจ้งความประสงค์ให้เทศบาลตำบลดอนฉิมพลีตรวจสอบการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ๔ ชั้นครึ่ง จำนวน ๙ คูหา ซึ่งอยู่ติดกับที่อยู่ของท่าน เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการดำเนินการ เมื่อเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างดังกล่าวแล้วและตอบกลับเป็นหนังสือแต่ยังมีความสงสัยในเรื่องระยะร่นของแนวอาคาร ซึ่งมีความไม่ชัดเจนในหนังสือที่ได้รับมา จึงมีความประสงค์ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาตรวจสอบอีกครั้งหนึ่งเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารดังกล่าวว่าถูกต้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดินกรณีห้องแถวหรือตึกแถวต้องปฏิบัติตามข้อ ๓๔ วรรคหก แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ที่กำหนดให้ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่นต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 15 พ.ย. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 15 พ.ย. 59
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 15 พ.ย. 59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ / จิรพร/น.ส.ปนภรณ์ฯ หารือการสร้างอาคารตามกฎกระทรวงฯ/๕๙

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5546
วันที่ 12 ต.ค. 2559
เวลา 14.26 น.

๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือการปลูกสร้างอาคารเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)

เรียน ผู้อำนวยการกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รูปถ่ายตัวอาคารที่กำลังปลูกสร้าง
๒. สำเนาหนังสือเทศบาลตำบลดอนฉิมพลี ที่ ฉช ๕๒๔๐๓/๕๐๙ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๕๙
๓. สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๗๑๔๕ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๙
๔. สำเนาคำร้อง ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๙

ตามที่ข้าพเจ้า นางสาว ได้แจ้งความประสงค์ให้เทศบาลดอนฉิมพลีตรวจสอบการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ๔ชั้นครึ่ง จำนวน ๙ คูหา ซึ่งอยู่ติดกับที่อยู่ของข้าพเจ้า เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการดำเนินการนั้น ซึ่งทางเทศบาลดอนฉิมพลีได้ตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างดังกล่าวแล้วและตอบกลับเป็นหนังสือมายังข้าพเจ้าตามเอกสารที่แนบมา เนื่องจากข้าพเจ้ามีความสงสัยในเรื่องระยะร่นของแนวอาคาร ซึ่งมีความไม่ชัดเจนในหนังสือที่ได้รับมา ข้าพเจ้าจึงมีความประสงค์ให้ทางกรมโยธาธิการและผังเมืองช่วยพิจารณาตรวจสอบอีกครั้งเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารดังกล่าวว่าถูกต้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) หรือไม่ ตามที่เทศบาลดอนฉิมพลีชี้แจงมา

ข้าพเจ้าจึงใคร่ขอความกรุณากรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาเรื่องดังกล่าวและตอบเป็นหนังสือกลับมายังข้าพเจ้า เพื่อข้าพเจ้าจะได้นำหนังสือตอบกลับฉบับดังกล่าวไปชี้แจงกับทางเทศบาลดอนฉิมพลีต่อไป ตามที่อยู่ หมู่ ต.ดอนฉิมพลี อ.บางน้ำเปรี้ยว จ.ฉะเชิงเทรา ๒๔๑๗๐ โทร.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2010
วันที่ 13 ต.ค. 2559
เวลา น.

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวปนภรณ์ สุจิวัฒน์)

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

13 ต.ค. 59

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า





รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

0715

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๙๙๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการเปลี่ยนการใช้อาคาร

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้ขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม (ใบอนุญาตเลขที่ ๐๙๓/๒๕๕๕ ออกให้ ณ วันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕) และเมื่อวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๙ ได้ขออนุญาตต่อเทศบาลนครเชียงใหม่เพื่อเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรม แต่เทศบาลนครเชียงใหม่แจ้งว่า การขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๑๕ (๖) และเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่ตำบลศรีภูมิ ตำบลสุเทพ ตำบลช้างม่อย ตำบลพระสิงห์ ตำบลช้างคลาน และตำบลหายยา ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๙ (๑๗) แต่เมื่อพิจารณาเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ฯ ข้อ ๑๑ มีรายละเอียดที่ไม่ขัดต่อการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวข้างต้น เนื่องจากอาคารพักอาศัยรวม ค.ส.ล. ๖ ชั้น ขออนุญาตก่อสร้างและก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนที่เทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ฯ จะบังคับใช้ จึงขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารให้ความชัดเจนในกรณีดังกล่าว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ โดยข้อ ๑๕ (๖) กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่บริเวณพื้นที่ตั้งอาคารตามข้อหารือ และเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่ตำบลศรีภูมิ ตำบลสุเทพ ตำบลช้างม่อย ตำบลพระสิงห์ ตำบลช้างคลาน และตำบลหายยา ในเขตเทศบาลนครเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๗ ซึ่งมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ข้อ ๙ กำหนดให้ภายในบริเวณที่ ๔ ซึ่งครอบคลุมบริเวณที่ตั้งอาคารตามข้อหารือ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารดังต่อไปนี้ (๑๗) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ และข้อ ๑๐ กำหนดว่า อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๖ ข้อ ๗ ข้อ ๘ และข้อ ๙ ก่อนวันที่เทศบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามเทศบัญญัตินี้ และห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าว เว้นแต่เป็นการดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารในลักษณะที่ไม่ขัดกับอาคารตามที่กำหนดในข้อ ๖ ข้อ ๗ ข้อ ๘ และข้อ ๙

/ดังนั้น...

ดังนั้น กรณีที่เป็นการขอเปลี่ยนการใช้อาคารภายหลังจากที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ และเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ใช้บังคับแล้ว หากอาคารมีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด และไม่เข้ากรณียกเว้นให้สามารถกระทำได้ แม้ว่าจะเคยได้รับอนุญาตและก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนวันที่กฎหมายมีผลบังคับใช้ ก็ไม่สามารถขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารให้ขัดกับกฎหมายดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 2/พ.ย/59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๒ พ.ย ๕๙
เจ้าหน้าที่.....วันที่ ๒ พ.ย ๕๙
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ ๒๒ ต.ค ๕๙
D๓:/สุดารัตน์ /นำพล/นายกัมปนาทฯ หารือการเปลี่ยนการใช้อาคาร/๕๙

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2021
วันที่ 27 พ.ย. 2559
เวลา.....น.

ถนนนันทาราม ตำบลหายยา
อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๓๐๐

๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5837
วันที่ 1 พ.ย. 2559
เวลา 09.01

เรื่อง ขอปรึกษาการเปลี่ยนการใช้อาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่ข้าพเจ้าขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม(ใบอนุญาต เลขที่ ๐๙๓/๒๕๕๕ ออกให้ ณ วันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๕๕ ตามเอกสารที่**แนบ**มาพร้อมนี้) และเมื่อวันที่ ๑๙ กันยายน พ.ศ.๒๕๕๙ ข้าพเจ้าขออนุญาตต่อสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่เพื่อเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรม(อ.๑) แต่ไม่สามารถยื่นขอตามเจตจำนงนี้ได้ เนื่องจากได้รับแจ้งจากสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ว่า การขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าว ขัดต่อกฎหมายผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.๒๕๕๖ ข้อ ๑๕ ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ซึ่งมีข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินในข้อ (๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่และขัดต่อเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ พ.ศ.๒๕๕๗ ข้อ ๙(๑๗) ห้ามโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่(ตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้) แต่เมื่อพิจารณาเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ในเขตเมืองเก่า พ.ศ.๒๕๕๗ ข้อ ๑๑ มีรายละเอียดที่ไม่ขัดต่อการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวข้างต้นนี้(ตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้) เนื่องจากอาคารพักอาศัยรวม ค.ส.ล ๖ ชั้น ของข้าพเจ้าขออนุญาตก่อสร้างและก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนที่เทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ในเขตเมืองเก่า พ.ศ. ๒๕๕๗ จะบังคับใช้

จึงใคร่ขอความกรุณาท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารให้ความชัดเจนในกรณีนี้ที่**อาคาร**ของข้าพเจ้าไม่ผ่านการพิจารณาออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารให้เป็นอาคารโรงแรม(อ.๑) **ข้าพเจ้าใคร่ขอความเห็นใจประชาชนที่อยากดำเนินธุรกิจโดยสุจริตบนพื้นที่ตั้งอันเป็นถิ่นที่อยู่อาศัยของตน**

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นาย

เจ้าของอาคารค.ส.ล ๖ ชั้น ถนน**นันท**ารام
ตำบลหายยา อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

นาย

ถนนนันทาราม ตำบลหายยา
อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๓๐๐
โทร.

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

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๔๒๗๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงกำหนดวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๔๙

เรียน นายกสภาสถาปนิก

อ้างถึง หนังสือสภาสถาปนิก ที่ สภส ๔๐๒/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง สภาสถาปนิกได้ขอให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงกำหนดวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๔๙ กรณีงานวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ในสาขาสถาปัตยกรรมภายในและมัณฑนศิลป์ ได้แก่ งานตามข้อ ๓ สำหรับพื้นที่ภายในอาคารสาธารณะที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ต้องออกแบบโดยผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมสาขาสถาปัตยกรรมภายในและมัณฑนศิลป์ เพื่อให้เกิดความปลอดภัยแก่สาธารณะและสอดคล้องกับกฎหมายสถาปนิก การก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารที่มีลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรมควรมีการควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยกำหนดให้มีการยื่นแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายละเอียดด้านสถาปัตยกรรมภายในของอาคารมาพร้อมกับคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารด้วย และงานออกแบบดังกล่าวต้องกระทำโดยผู้ได้รับอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก และกระทรวงมหาดไทยได้มอบให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณา นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้กำหนดให้อาคารที่มีลักษณะ ขนาด ที่อยู่ในประเภทวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้องแนบหนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของผู้ออกแบบตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๖) ของแบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข. ๑) ดังนั้น สภาสถาปนิกในฐานะควบคุมดูแลกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกควรต้องประชาสัมพันธ์หรือแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ รวมทั้งแจ้งผู้ประกอบวิชาชีพที่ต้องทราบในหน้าที่ของตน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ว๒๐๗
๒ ธ.ค. ๒๕๕๙

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

ผอ.สำนัก..... วันที่ ๒๙ พ.ย. ๕๙
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๒๙ พ.ย. ๕๙
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๙ พ.ย. ๕๙
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๒๙ พ.ย. ๕๙
พิมพ์/ทาน..... รวบรวมโดย ..... ทองเบ้า

สภาสถาปนิก
12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
โทรศัพท์ 02 318 2112 โทรสาร 02 318 2131-2

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 11202
วันที่ 25 ส.ค. 2559
เวลา ๑๕.๕๐ น.

สำนักงานรัฐมนตรี
รับที่ 5936
วันที่ 24 ส.ค. 2559
เวลา 11.50
กระทรวงมหาดไทย

ที่ สภส 402/2559

สำนักงานปลัดกระทรวงใหญ่
เลขที่รับ 4784
วันที่ 29/08/59
เวลา 08.17 น.

22 สิงหาคม 2559

เรื่อง การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงกำหนดวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. 2549

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4863
วันที่ 2 ส.ค. 2559
เวลา 15.55

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ในฐานะสภานายกพิเศษแห่งสภาสถาปนิก

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) พระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543
2) กฎกระทรวงกำหนดวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. 2549

ด้วยเกิดกรณีเพลิงไหม้อาคารโรงมหรสพ เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2559 ซึ่งจากการตรวจวัสดุที่ใช้ก่อสร้างพบว่า วัสดุปูพื้นโรงภาพยนตร์เป็นพรม ผนังบุด้วยยิปซั่มบอร์ด โครงคร่าวโลหะตรงกลางมีวัสดุดูดซับเสียง เช่นฟองน้ำ พร้อมทั้งผ้ามีแผ่นลามิเนตพร้อมกระจก เฟอร์นิเจอร์เป็นฟองน้ำบุหนังเทียม ผ้าพลาสติก โครงเหล็ก เป็นวัสดุลามไฟซึ่งทำให้ไฟไหม้ลุกลามอย่างรวดเร็วและรุนแรง นั้น

สภาสถาปนิกใคร่ขอเรียนว่า จากกรณีข้างต้นเป็นที่เห็นได้ชัดว่าการออกแบบตกแต่งภายในอาคารประเภทดังกล่าว รวมถึงอาคารสาธารณะต่างๆ ต้องคำนึงถึงความปลอดภัย การป้องกันเพลิงไหม้ การหนีไฟ การใช้วัสดุที่ไม่ติดไฟหรือไม่ลามไฟ ฯลฯ พระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543 มาตรา 4 บัญญัติว่า "วิชาชีพสถาปัตยกรรม" หมายความว่า วิชาชีพสถาปัตยกรรมที่ใช้ศาสตร์และศิลป์สร้างสรรค์สถาปัตยกรรมสิ่งแวดล้อมในสาขาสถาปัตยกรรมหลัก สาขาสถาปัตยกรรมผังเมือง สาขาภูมิสถาปัตยกรรม สาขาสถาปัตยกรรมภายในและมัณฑนศิลป์ และสาขาสถาปัตยกรรมอื่นๆ ที่กำหนดในกฎกระทรวง และตามกฎกระทรวงกำหนดวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม พ.ศ. 2549 ข้อ 2 (4) กำหนดงานวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ในสาขาสถาปัตยกรรมภายในและมัณฑนศิลป์ ได้แก่ งานตามข้อ 3 สำหรับพื้นที่ภายในอาคารสาธารณะที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องออกแบบโดยผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมสาขาภายในและมัณฑนศิลป์.

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความปลอดภัยแก่สาธารณะ และสอดคล้องกับกฎหมายสถาปนิกดังกล่าวการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมาย ว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม ควรมีการควบคุมตามกฎหมายควบคุมอาคารสำหรับอาคารที่ประชาชนสามารถเข้าไปใช้จำนวนมาก เช่น โรงภาพยนตร์ สถานบริการ โรงแรม เป็นต้น โดยกำหนดให้มีการยื่นแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายละเอียดด้านสถาปัตยกรรมภายในของอาคารมาพร้อมกับคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารด้วยและงานออกแบบดังกล่าวต้องกระทำโดยผู้ได้รับอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายเจตกำจร พรหมโยธี)
นายกสภาสถาปนิก

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รับที่ 1973
วันที่ 1 ก.ย. 2559
เวลา
สำเนาเรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

(นายเกียรติศักดิ์ จิรพรรณ)
ฝ่ายจรรยาบรรณและกฎหมาย โทร. 02-318-2112 ต่อ 140

ที่ มท 0100/ 4471
เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
เพื่อโปรดทราบและพิจารณา

(นายราเชนทร์ ดุวงษ์วัฒนาเสรี)
หัวหน้าสำนักงานรัฐมนตรีฯ
24 ส.ค. 2559

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ - ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๖๒๑๙ **วันที่** ๖ ธันวาคม ๒๕๕๙
เรื่อง ขอหารือตำแหน่งอาคารของโครงการเข้าข่ายตั้งอยู่ในมุมถนนสาธารณะขนาดไม่เท่ากันหรือไม่

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้มีบันทึก ที่ ชบ ๐๐๒๒/๒๘๑๘ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ แจ้งว่า ได้รับหนังสือของบริษัท จำกัด หารือในกรณีที่บริษัทฯ จะดำเนินการก่อสร้างโครงการ เป็นโรงแรมสูง ๑๒ ชั้น (อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ) บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๖๒ และ ๑๕๖๔๐๙ ตั้งอยู่ที่หมู่ที่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี โดยตำแหน่งที่ตั้งโครงการด้านหน้าติดถนนสุขุมวิท ด้านข้างติดห้วย ลอดแนวและถัดไปเป็นซอยบ้านสวน – สุขุมวิท ๒๕ (ถนนสาธารณะ) จึงมีประเด็นหารือ ดังนี้

๑. อาคารของโครงการถือว่าอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันหรือไม่

๒. กรณีจากข้อ ๑ หากไม่ติดถนนสาธารณะ แต่ทั้งนี้โครงการมีการสร้างสะพานเชื่อมคร่อมห้วย จะนับว่าโครงการติดถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันหรือไม่ ภายใต้เงื่อนไขกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๖
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า จากผังบริเวณที่ตั้งโครงการ ด้านหน้าติดถนนสุขุมวิท ซึ่งมีความกว้างประมาณ ๓๐ เมตร ส่วนด้านข้างระหว่างที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการกับซอยบ้านสวน – สุขุมวิท ๒๕ มีห้วย ซึ่งมีความกว้าง ๖ – ๗ เมตร คั่นอยู่ กรณีดังกล่าวจึงไม่อาจถือได้ว่าอาคารของโครงการอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน แม้ว่าจะมีการก่อสร้างสะพานคร่อมห้วย เพื่อเชื่อมติดกับซอยบ้านสวน – สุขุมวิท ๒๕ หรือไม่ก็ตาม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๓๐ พ.ย. ๕๙
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๓๐ พ.ย. ๕๙
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๓๐ พ.ย. ๕๙
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ ๑ ธ.ค. ๕๙
D:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /โยธาฯ จ.ชลบุรีหารือมุมถนนสาธารณะขนาดไม่เท่ากัน/๕๙
รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6064
วันที่ 15 พ.ย. 2559
เวลา.....น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี โทร. (มท.) ๓๐๙๕๕๓, ๐-๓๘๒๘-๗๓๗๕

ที่ ชบ ๐๐๒๒/๒๘๖๘ **วันที่** ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือตำแหน่งอาคารของโครงการเข้าซ่ายตั้งอยู่ในมุมถนนสาธารณะขนาดไม่เท่ากันหรือไม่

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ได้รับหนังสือของบริษัท จำกัด หารือในกรณีที่บริษัท จำกัด จะดำเนินการก่อสร้างโครงการ ซึ่งเป็นโครงการประเภทโรงแรม สูง ๑๒ ชั้น (อาคารสูงและใหญ่พิเศษ) บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๖๒ และ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๖๔๐๙ ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ ตำบลเสม็ด อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี จากตำแหน่งที่ตั้งโครงการด้านหน้าติดถนนสุขุมวิท ด้านข้างติดห้วยละมุดลอดแนวและถัดไปเป็นถนนซอยบ้านสวน-สุขุมวิท ๒๕ (ถนนสาธารณะ) จึงมีประเด็นหารือ ดังนี้

๑. อาคารของโครงการถือว่าอยู่มุมถนนสาธารณะ สองสายขนาดไม่เท่ากันหรือไม่

๒. กรณีจากข้อ ๑ หากไม่ติดถนนสาธารณะ แต่ทั้งนี้โครงการมีการสร้างสะพานเชื่อมต่อม ห้วย ฯ จะนับว่าโครงการติดถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันหรือไม่ ภายใต้เงื่อนไขกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ พ.ศ.๒๕๕๔ ข้อ ๔๖

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี จึงขอความอนุเคราะห์จากสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารในการตอบข้อหารือดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้จัดส่งเอกสารประกอบการหารือดังกล่าวมาพร้อมนี้ ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

(นายไพศาล ปรางศรี)
นักผังเมืองชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2039
วันที่ 16 พ.ย. 2559
เวลา.....น.

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

15 พ.ย. 59



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๒๗๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครปากเกร็ด ที่ นบ ๕๒๒๐๔/๔๒๔๘ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครปากเกร็ดแจ้งว่า ได้รับหนังสือจากนาย กรณีการสอบถามเกี่ยวกับการขึงผ้าใบตามแนวผนังอาคารพักอาศัย ๔ ชั้น โดยผนังของอาคารที่ก่อสร้างสูงกว่าผนังทั่วไป และมีการติดป้ายผ้าใบเพื่อการโฆษณาจะถือเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ผนังหรือระเบียงตามข้อหารือจะเข้าข่ายเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งในกรณีนี้ได้ระบุไว้ในแบบแปลนว่ามีการก่อสร้างผนังมีความสูง ๖ เมตร ยาวตลอดความยาวของอาคาร เหนือชั้นที่ ๔ พร้อมทั้งระบุข้อความไว้ว่า "สิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อสำหรับติดหรือตั้งป้าย" จึงถือว่าผนังของอาคารดังกล่าวเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๓๐ พ.ย ๕๙
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๓๐ พ.ย ๕๙
เจ้าหน้าที่ มท. วันที่ 30 พ.ย. 59
พิมพ์/ทาน ปิยวรรณ วันที่ 30 พ.ย. 59
D๔ / ปิยวรรณ / เทศบาลนครปากเกร็ด หารือกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้าย / ๕๙
รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3265
วันที่ 22 มิ.ย. 59
เวลา 14.08 น.

ที่ นบ ๕๒๒๐๔/๔๖๕๗

เทศบาลนครปากเกร็ด
๑ ถนนแจ้งวัฒนะ อำเภอปากเกร็ด
จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๒๐

๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๘

เรียน ผู้อำนวยการสำนักตรวจสอบและควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.สำเนาหนังสือ เรื่อง ขอสอบถามเกี่ยวกับการจะขึงผ้าใบแนบกำแพงอาคารพักอาศัย ๔ ชั้น ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙ จำนวน ๑ ฉบับ
๒.สำเนาแผนผังบริเวณและแบบแปลน จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลนครปากเกร็ดได้รับหนังสือจากนาย กรณีการขอสอบถามเกี่ยวกับการจะขึงผ้าใบแนบกำแพงอาคารพักอาศัย ๔ ชั้น รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

ในการนี้ เทศบาลนครปากเกร็ดจึงใคร่ขอหารือมายังท่านเพื่อพิจารณาว่า ผนังระเบียงของอาคารที่ก่อสร้างไว้สูงกว่าระเบียงทั่วไปและมีการติดป้ายผ้าใบเพื่อการโฆษณา จะถือเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ พ.ศ.๒๕๕๘ หรือไม่ เนื่องจากเทศบาลพิจารณาแล้วแต่ไม่อาจชี้ชัดลงไปได้ จึงเกรงว่าจะขัดแย้งกับกฎหมายด้วยไม่ทราบถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงของกฎกระทรวงดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความชัดเจนและเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งเทศบาลนครปากเกร็ดทราบด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

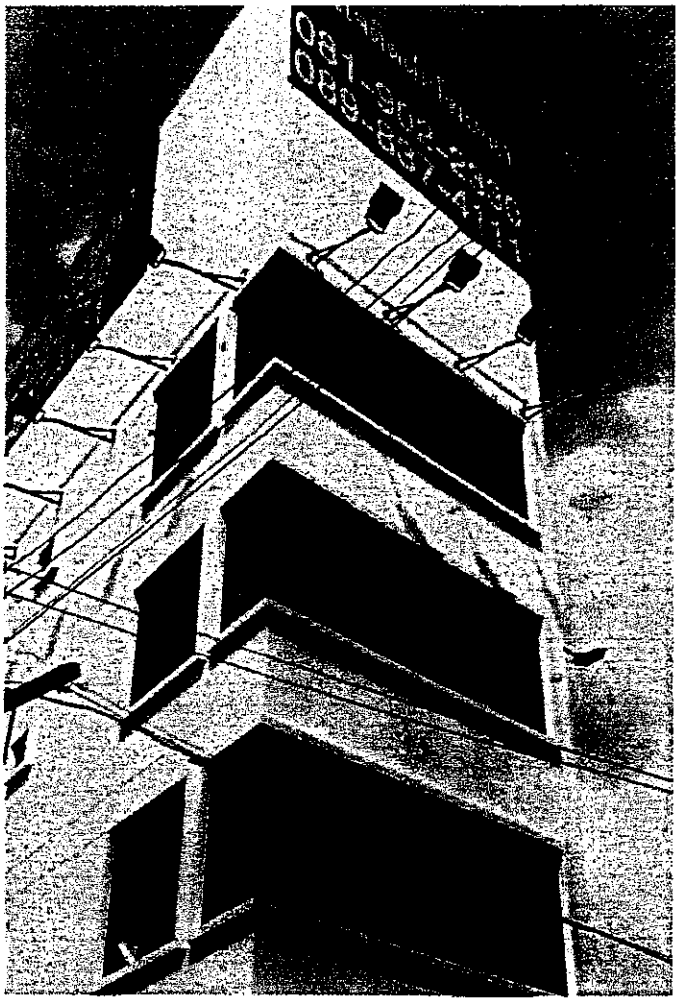
(นายวิรัตน์ บรรดาศักดิ์)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

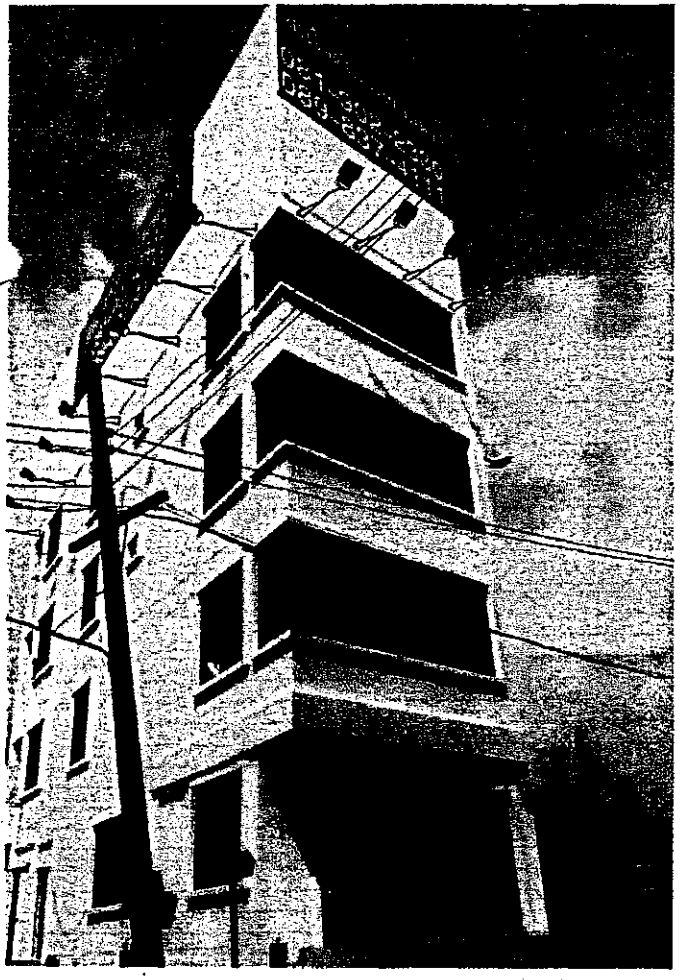
สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร.๐ ๒๙๖๐ ๙๗๐๔ – ๑๔ ต่อ ๘๒๐
โทรสาร.๐ ๒๙๖๐ ๙๗๐๔ ต่อ ๘๒๗
www.pakkretcity.go.th

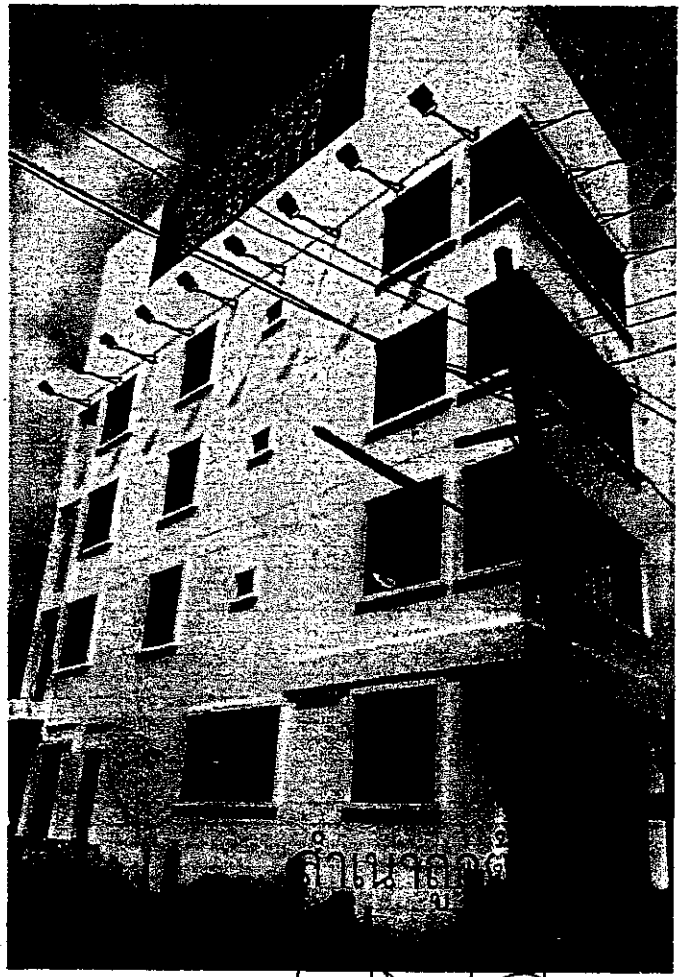
“ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน”

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า









(นายวัชรากรณ์ สมศักดิ์)
นายช่างโยธาชำนาญงาน

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๒๗๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ ธันวาคม ๒๕๕๙

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

เรียน คุณ [redacted] กรรมการบริษัท [redacted] จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท [redacted] จำกัด มีความประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารสูง ๑๓ ชั้น กับอาคารสูง ๓๘ ชั้น โดยจะก่อสร้างทางเดินเชื่อมจำนวน ๒ แห่ง คือ แห่งที่ ๑ ระหว่างอาคาร A กับอาคาร B ต่อเชื่อมในระดับชั้น ๓ ชั้น ๔ และชั้น ๕ จำนวน ๓ จุด ซึ่งทางเดินเชื่อมในระดับชั้น ๓ จะเยื้องกับชั้น ๔ และชั้น ๕ เล็กน้อย และแห่งที่ ๒ ระหว่างอาคาร A กับอาคาร C ต่อเชื่อมในระดับชั้น ๓ ชั้น ๔ ชั้น ๕ และชั้น ๖ จำนวน ๔ จุด โดยมีระยะห่างระหว่างทางเดินเชื่อมอาคาร A และอาคาร B กับทางเดินเชื่อมอาคาร A และ อาคาร C ที่ชั้น ๓ ประมาณ ๘๐.๒๕ เมตร ชั้น ๔ ประมาณ ๗๘.๓๙ เมตร และชั้น ๕ ประมาณ ๗๘.๓๕ เมตร จึงขอหารือว่า ทางเดินเชื่อมที่ ๑ ซึ่งเชื่อมระหว่างอาคาร A กับอาคาร B ที่มีลักษณะเยื้องกันเล็กน้อย แต่ลักษณะของทางเดินเชื่อมเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ แล้วใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ ข้อ ๓๒/๑ (๒) กำหนดให้อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมากกว่าหนึ่งแห่ง ต้องมีระยะของช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อมไม่ว่าจะอยู่ในชั้นเดียวกันหรือต่างชั้นกันไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ไม่กีดขวางรถกระเช้าเพื่อการดับเพลิง กรณีตามข้อหารือที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารทั้งในชั้นเดียวกันและต่างชั้นกัน ก็จะต้องพิจารณาให้มีช่องว่างในแนวราบระหว่างอาคารให้เป็นไปตามที่กำหนดดังกล่าว ซึ่งระยะห่างระหว่างทางเดินเชื่อมที่น้อยที่สุดเท่ากับ ๗๘.๓๕ เมตร มากกว่าตามที่กฎหมายกำหนดเท่ากับ ๓๐ เมตรแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๖ ธ.ค. ๕๙
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๖-ธ.ค.๕๙
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๖-ธ.ค.๕๙
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓/สุดารัตน์ /คุภกิจ/บจก.โดยะมอลล์ กรุป หารือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖/๕

THE MALL

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5911
วันที่ 19 ต.ค. 59
เวลา 14.53 น.

วันที่ 10 ตุลาคม 2559

เรื่อง ขอหารือกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ.2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนแสดงทางเชื่อมระหว่างอาคารเอ็มควอเทียร์ ซอยสุขุมวิท 35

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2009
วันที่ 19 ต.ค. 2559
เวลา ..... น.

ตามที่กฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ.2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.2522 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา มีผลใช้บังคับแล้วนั้น

บริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารสูง 13 ชั้น กับอาคารสูง 38 ชั้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้มาใช้บริการ โดยจะก่อสร้างทางเดินเชื่อมจำนวน 2 แห่ง คือ ระหว่างอาคาร A กับอาคาร B 1 แห่ง และระหว่างอาคาร A กับอาคาร C 1 แห่ง โดยมีรายละเอียด (ตามแบบแปลนที่ส่งมาด้วย) ดังนี้

แห่งที่ 1 ระหว่างอาคาร A กับอาคาร B ต่อเชื่อมในระดับชั้น 3 , ชั้น 4 และชั้น 5 จำนวน 3 จุด
ซึ่งทางเดินเชื่อมในระดับชั้น 3 จะเยื้องกับชั้น 4 และชั้น 5 เล็กน้อย

แห่งที่ 2 ระหว่างอาคาร A กับอาคาร C ต่อเชื่อมในระดับชั้น 3, ชั้น 4, ชั้น 5 และชั้น 6 จำนวน 4 จุด

บริษัทฯ มีข้อหารือในประเด็นของทางเดินเชื่อมแห่งที่ 1 ระหว่างอาคาร A กับอาคาร B เนื่องจากทางเดินเชื่อมในแนวตั้งระหว่างชั้น 3 จะเยื้องกับชั้น 4 และชั้น 5 เล็กน้อย แต่ลักษณะของทางเดินเชื่อมเป็นไปตามข้อ 32/1(1)ถึง (6) ของกฎกระทรวงดังกล่าว จะถือว่าทางเชื่อมระหว่างอาคารตามที่กล่าวนี้ เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แล้ว ใช่หรือไม่ (แสดงตามแบบแปลนที่ส่งมาด้วย)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

( )

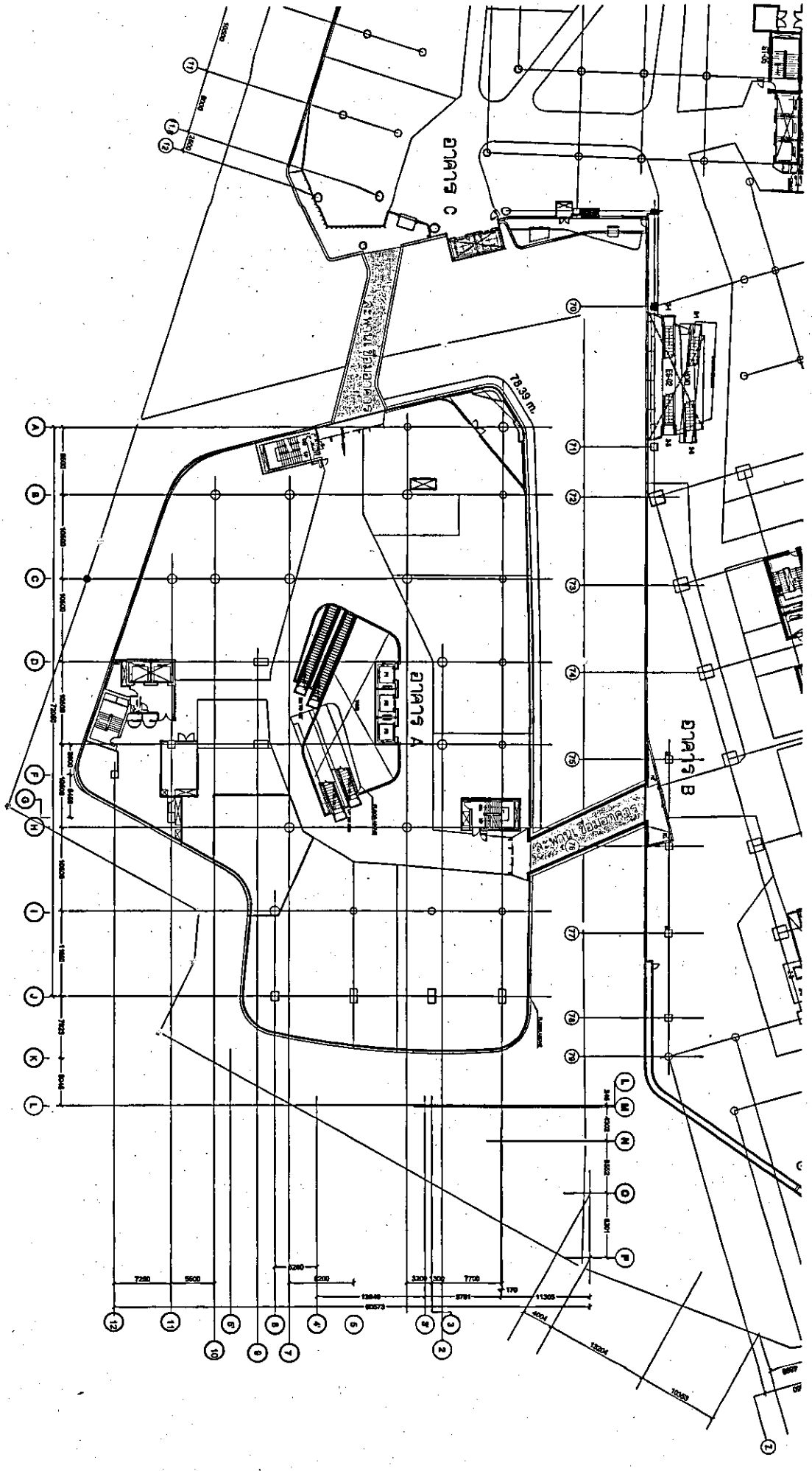
กรรมการบริษัท

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

11 ต.ค. 59

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเขียว

ผังบริเวณ
มาตราส่วน 1:500
ขอบเขตที่ดินของโรงพยาบาลศิริราช
80.25 ม.
ถนนวังหลัง
ตึก A
ตึก B
ตึก C



แผนผังที่ 4
มาตราส่วน 1:500
รันเวย์และทางขับ

รูปที่ 5
แสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคาร
มาตราส่วน 1:500
แสดงขอบเขตที่ดิน

9 แปลนหลังคา
มาตราส่วน 1:500
รายละเอียดตามแบบสถาปัตยกรรม

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๔๙ ๔๓๕๙ - ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๒๘๐ **วันที่** ๙ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือประเด็นข้อกฎหมายในการยกเลิกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ. ๑)

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทราได้มีบันทึก ที่ ฉช ๐๐๒๒/๔๔๕๗ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๙ แจ้งว่า องค์การบริหารส่วนตำบลบางกระไหได้ขอหารือกรณีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้นาย ดังนี้

๑. ในกรณีที่องค์การบริหารส่วนตำบลบางกะไหจะทำการยกเลิกใบอนุญาตก่อสร้าง (อ. ๑) นั้น จะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายอย่างไรบ้าง

๒. เมื่อองค์การบริหารส่วนตำบลบางกะไหได้ทำการยกเลิกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของนาย แล้ว หากต่อมาภายหลังนาย มาดำเนินการยื่นคำร้องขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ เนื่องจากได้ทำการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินกับโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทราแล้ว พบว่า ไม่ขัดต่อผังเมืองรวมชุมชนสุวินทวงศ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๕๘ เมื่อองค์การบริหารส่วนตำบลบางกะไหได้ทำการตรวจเอกสารต่าง ๆ เสร็จสิ้น แล้วสามารถที่จะออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่นายชาญวัฒน์ฯ ได้หรือไม่

๓. หรือในกรณีที่นาย มาดำเนินการยื่นคำร้องขอถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกับองค์การบริหารส่วนตำบลบางกะไหแล้ว ต่อมาภายหลังนาย มายื่นคำร้องขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ เนื่องจากไม่ขัดต่อผังเมืองรวมชุมชนสุวินทวงศ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๕๘ องค์การบริหารส่วนตำบลบางกะไหสามารถที่จะออกใบอนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทราจึงขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารพิจารณาข้อหารือดังกล่าว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. การยกเลิกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งมาตรา ๔๙ ได้ให้อำนาจเจ้าหน้าที่หรือผู้บังคับบัญชาของเจ้าหน้าที่อาจเพิกถอนคำสั่งได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๕๑ มาตรา ๕๒ และมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว

๒. ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น ดังนั้น หากในขณะขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร กฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้นไม่มีข้อกำหนดห้ามไว้แต่อย่างใด และการยื่นขออนุญาตมีเอกสารครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนดไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถที่จะออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๖ ธ.ค. ๕๙
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๖ ธ.ค. ๕๙
เจ้าหน้าที่..... วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓:/สุดารัตน์ /กนก /โยธาฯ จ.ฉะเชิงเทรา/ขอยกเลิกใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.๑)/๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5782
วันที่ 27 มี.ค. 2559
เวลา 10.0๖

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา กลุ่มงานวิชาการโยธา โทร.๐-๓๘๕๑-๒๕๑๙
ที่ ฉช ๐๐๒๒/ ๔๙๕๗ **วันที่** ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๙
เรื่อง ขอหารือประเด็นข้อกฎหมายในการยกเลิกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบางกระไท ได้มีหนังสือที่ ฉช ๗๖๘๐๑ / ๒๑๓ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๙ ขอสอบถามประเด็นข้อกฎหมายในการยกเลิกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) ในเบื้องต้นสรุปได้ว่า องค์การบริหารส่วนตำบลบางกระไทได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้นาย ซึ่งขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๘ (๔) ที่ระบุว่า "ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ในการเลี้ยงไก่เพื่อการค้า" ในขณะนั้น ต่อมามีเหตุร้องเรียนร้องทุกข์ เจ้าของอาคารได้ยื่นขอตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินต่อสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา ปรากฏว่า ปัจจุบันพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในเขตผังเมืองรวมชุมชนสุวินทวงศ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๕๘ บริเวณที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม หมายเลข ๕.๕๕ สามารถเลี้ยงไก่เพื่อการค้าได้ จึงขอสอบถามประเด็นข้อกฎหมาย ดังนี้

๑. ในกรณีที่องค์การบริหารส่วนตำบลบางกระไท จะทำการยกเลิกใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.๓) นั้น จะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายอย่างไรบ้าง

๒. เมื่อองค์การบริหารส่วนตำบลบางกระไทได้ทำการยกเลิกใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ ๑๐ / ๒๕๕๗ ของนาย เนื่องจากขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๘ (๔) ที่ระบุว่าที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ในการเลี้ยงไก่เพื่อการค้าแล้วหากต่อมาภายหลังนาย มาดำเนินการยื่นคำร้องขอรับใบอนุญาตก่อสร้างโรงเรือนสำหรับเลี้ยงไก่เพื่อการค้าใหม่ เนื่องจากได้ทำการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินกับทางโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทราแล้วพบว่า บริเวณโรงเรือนสำหรับเลี้ยงไก่ ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมชุมชนสุวินทวงศ์จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๕๘ บริเวณที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) บริเวณหมายเลข ๕.๕๕ ที่กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ (ตามเอกสารที่แนบ) ในกรณีนี้เมื่อองค์การบริหารส่วนตำบลบางกะไทได้ทำการตรวจเอกสารต่าง ๆ เสร็จสิ้นแล้วสามารถที่จะออกใบอนุญาตก่อสร้างโรงเรือนสำหรับเลี้ยงไก่เพื่อการค้าให้แก่นาย ได้หรือไม่ เนื่องจากการขออนุญาตครั้งใหม่ไม่ขัดต่อผังเมืองรวมชุมชนสุวินทวงศ์จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๕๘

๓. หรือในกรณีที่นาย มาดำเนินการยื่นคำร้องขอถอนใบอนุญาตก่อสร้างโรงเรือน เลขที่ ๑๐ / ๒๕๕๗ กับทางองค์การบริหารส่วนตำบลบางกะไทแล้วต่อมาภายหลังนาย มายื่นคำร้องขอรับใบอนุญาตก่อสร้างโรงเรือนสำหรับเลี้ยงไก่ใหม่ เนื่องจากไม่ขัดต่อผังเมืองรวมชุมชนสุวินทวงศ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๕๘ องค์การบริหารส่วนตำบลบางกะไทสามารถที่จะออกใบอนุญาตก่อสร้างเมื่อตรวจสอบแล้วพบว่าเอกสารหลักฐานครบถ้วนได้หรือไม่

/สำนักงาน...

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา จึงขอความอนุเคราะห์สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้โปรดพิจารณาข้อหารือดังกล่าวตามสำเนาหนังสือขอสอบถามประเด็นข้อกฎหมายฯ เพื่อให้องค์การบริหารส่วนตำบลบางกะไหใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์และขอขอบพระคุณอย่างสูง

ด. สุวรรณ

(นายเฉลิมพล ต. สุวรรณ)
วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2026
วันที่ 28 ต.ค. 2559
เวลา.....น.

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



ที่ มท ๐๗๑๐/ว๑๕๔๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๙ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอให้ชักซ้อมความเข้าใจกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกรมโยธาธิการและผังเมืองได้รับแจ้งจากสภาสถาปนิกว่า ได้รับการร้องเรียนและสอบถามจากสมาชิกสภาสถาปนิกในประเด็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้กำหนดวิธีปฏิบัติในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร โดยให้ระบุชื่อผู้ควบคุมงานในขั้นตอนการขออนุญาต ซึ่งตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดให้ในขั้นตอนการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร กรณีซึ่งไม่ใช่เป็นการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ผู้ยื่นขออนุญาตไม่จำเป็นจะต้องแจ้งชื่อและยื่นเอกสารรับรองของผู้ควบคุมงานด้วย ดังนั้น จึงขอความร่วมมือให้กรมโยธาธิการและผังเมืองชักซ้อมความเข้าใจกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นถึงแนวทางปฏิบัติการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร กรณีมิใช่การยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า แบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข. ๑) ซึ่งเป็นแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามข้อ ๓ ประกอบข้อ ๕ (๘) ของแบบดังกล่าวกำหนดให้ในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ต้องแสดงชื่อผู้ควบคุมงานพร้อมหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน แต่ต่อมาได้มีการออกพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ แก้ไขมาตรา ๒๙ ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตมีหนังสือแจ้งผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตแล้ว ดังนั้น จึงต้องปฏิบัติตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กล่าวคือ ในกรณีที่มีการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างฯ อาคารผู้ยื่นคำขออนุญาตไม่จำต้องแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานในขั้นตอนการยื่นคำขออนุญาต แต่เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตจะต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ ตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย หากฝ่าฝืนมาตรา ๒๙ ต้องมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างฯ ตามมาตรา ๔๐ (๑) คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคารหรือสถานที่ก่อสร้างตามมาตรา ๔๐ (๒) และคำสั่งให้ปฏิบัติให้ถูกต้อง (แจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน) ตามมาตรา ๔๑ แต่หากผู้ยื่นคำขออนุญาตได้แจ้งชื่อผู้ควบคุมงานและแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาพร้อมกับคำขออนุญาต

รวบรวมโดย นายชัยวัฒน์ ทองเบ้า

ก่อสร้างฯ อาคาร ก็สามารถกระทำได้เช่นกัน โดยไม่จำต้องแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานอีกหลังจากได้รับใบอนุญาตแล้ว จึงขอให้กรุงเทพมหานครแจ้งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและปฏิบัติให้เป็นแนวทางเดียวกันต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายมณฑล สุดประเสริฐ)
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๓๐/6316 ๒๘ ธ.ค. ๒๕๕๙

รองอธิบดี ..... วันที่ 20.ค.59
ผอ.สนอ. ..... วันที่ 1 ธ.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 30 ค.ย. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ ๓๐ พ.ย. ๕๙
เจ้าหน้าที่ ประชุม ..... วันที่ 29 พ.ย. 59
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 30 พ.ย. 59
:D๕/ประเมิน/ ขอให้ชักช้อมความเข้าใจฯ/ ๕๙

สภาสถาปนิก
12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240
โทรศัพท์ 02 318 2112 โทรสาร 02 318 2131-2

-93 กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1953
วันที่ 16 ส.ค. 2559
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 10542
วันที่ 11 ส.ค. 2559
เวลา 14:47

ที่ สภส 377/2559

สำนักงานวิสวกรใหญ่
เลขที่รับ 1476
วันที่ 11 ส.ค. 59
เวลา 15:46

8 สิงหาคม 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4410
วันที่ 15 ส.ค. 2559
เวลา 13.27

เรื่อง ขอให้ชักซ้อมความเข้าใจกับพนักงานท้องถิ่นในการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท 0710/1725 เรื่อง หารือเรื่องการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ลงวันที่ 3 มีนาคม 2551

ด้วยสภาสถาปนิกได้รับการร้องเรียนและสอบถามจากสมาชิกสภาสถาปนิกในประเด็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้กำหนดวิธีปฏิบัติในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ที่ให้ระบุชื่อผู้ควบคุมงานในขั้นตอนการขออนุญาต ไม่เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ตามที่สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ได้มีหนังสือที่ 030/2551 ลงวันที่ 24 มกราคม 2551 หารือไปยังกรมโยธาธิการและผังเมือง และกรมโยธาธิการฯ มีหนังสือตอบสมาคมฯ ที่ มท 0710/ 1725 ลงวันที่ 3 มีนาคม 2551 เรื่อง หารือเรื่องการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า *(3) "ในขั้นตอนการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร กรณีซึ่งไม่ใช่เป็นการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ผู้ยื่นขออนุญาตไม่จำเป็นจะต้องแจ้งชื่อและยื่นเอกสารรับรองของผู้ควบคุมงานด้วย เพราะตามมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้จะต้องระบุชื่อ ผู้ควบคุมงานพร้อมกับหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานหลังจากที่ผู้ขออนุญาตได้รับใบอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงแล้ว"* แต่ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานท้องถิ่นหลายแห่งยังคงมีความคลาดเคลื่อนต่อการบังคับใช้กฎหมาย โดยกำหนดวิธีปฏิบัติให้ผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง จำเป็นจะต้องระบุชื่อผู้ควบคุมงานพร้อมกับหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานในการยื่นขออนุญาต

สภาสถาปนิกจึงขอความร่วมมือท่านโปรดชักซ้อมความเข้าใจกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นถึงแนวทางปฏิบัติการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร กรณีซึ่งไม่ใช่เป็นการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ผู้ยื่นขออนุญาตไม่จำเป็นจะต้องแจ้งชื่อและยื่นเอกสารรับรองของผู้ควบคุมงาน เพื่อให้การปฏิบัติตามกฎหมายเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สอดคล้องตามเจตนารมณ์กฎหมาย

ขอแสดงความนับถือ

(นายเจตกำจร พรหมโยธี)
นายกสภาสถาปนิก

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิสวกรใหญ่
ฝ่ายจรรยาบรรณและกฎหมาย
โทร. 02-318-2112 ต่อ 140

๑๑ ส.ค. ๒๕๕๙

ARCHITECT COUNCIL OF THAILAND
12 RAMA IX Rd. Huamark Bangkapi, Bangkok, Thailand 10240 Tel: +66 2 318 2112 Fax: +66 2 318 2131-2 E-mail: [illegible]



ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๙๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย

เรียน ผู้อำนวยการองค์การสะพานปลา

อ้างถึง หนังสือองค์การสะพานปลา ที่ กษ ๑๗๐๘.๑/๔๑๕๖ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การสะพานปลาแจ้งว่า องค์การสะพานปลาเป็นหน่วยงานราชการสังกัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติจัดระเบียบกิจการแพปลา พ.ศ. ๒๔๙๖ มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารขนาดพื้นที่รวมกันเกินกว่า ๗๕ ตารางเมตร แต่ไม่เกินกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร ในเขตพื้นที่บริเวณที่ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว องค์การสะพานปลาจะต้องดำเนินการส่งแผนผัง แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงจำนวนสองชุดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารไม่น้อยกว่าสามสิบวัน จึงขอหารือ ดังนี้

๑. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารขนาดพื้นที่รวมกันเกินกว่า ๗๕ ตารางเมตร แต่ไม่เกินกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร ในเขตพื้นที่บริเวณที่ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ จะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนการก่อสร้างไม่น้อยกว่าสามสิบวันใช่หรือไม่

๒. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารขององค์การสะพานปลาดังกล่าวไม่มีค่าธรรมเนียมของทางราชการใช่หรือไม่

๓. ในกรณีที่องค์การสะพานปลาได้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวไป โดยยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จยังคงสามารถยื่นขออนุญาตเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ใช่หรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ (ข) (๑) กำหนดให้การก่อสร้างอาคารของทางราชการภายในบริเวณที่ ๒ ต้องอยู่ห่างจากชายฝั่งทะเลเกิน ๒๐ เมตร ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า องค์การสะพานปลาเป็นหน่วยงานราชการสังกัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ จะก่อสร้างอาคารในบริเวณที่ ๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ก็จะต้องอยู่ห่างจากชายฝั่งทะเลเกิน ๒๐ เมตร และต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย โดยหากเป็นอาคารที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ ที่กำหนดให้การก่อสร้างอาคารได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ แต่ต้องส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน ที่ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวนสองชุด ก่อนทำการก่อสร้างอาคารไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ทั้งนี้ ไม่มีการออกใบอนุญาต

/และ...

และเก็บค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด และตามข้อ ๓ กำหนดให้เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการรักษาแนวอาคารตามถนนให้เป็นระเบียบ ระดับชั้นล่างของอาคาร ลักษณะสัมพันธ์ระหว่างอาคารกับทาง ถนนหรือที่สาธารณะ ที่ว่างอื่น ๆ หรืออาคารต่างเจ้าของหรือผู้ครอบครอง และบริเวณที่ต้องห้ามกระทำการสำหรับอาคารบางชนิดหรือบางประเภท และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งให้ผู้ดำเนินการทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า แผนผังบริเวณ แบบแปลน หรือรายการประกอบแบบแปลน ไม่ถูกต้องตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ผู้ดำเนินการแก้ไขปรับปรุงแผนผังบริเวณ แบบแปลน หรือรายการประกอบแบบแปลน ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเสนอแนะโดยไม่ชักช้า แต่หากอาคารที่จะก่อสร้างไม่ได้ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ก็ต้องยื่นขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามขั้นตอนปกติ และมีค่าธรรมเนียมใบอนุญาตและการตรวจแบบแปลน

๒. ในกรณีที่องค์การสะพานปลาได้ทำการก่อสร้างอาคารไปแล้ว แต่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หากองค์การสะพานปลาไม่ได้ดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดตามที่กล่าวมาแล้วในข้อ ๑ องค์การสะพานปลาก็ย่อมต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หน.กลุ่มงาน .....วันที่.....
เจ้าหน้าที่ ปวิ:ดีๆ (ภาพ) วันที่ 14 ธ.ค. 59
พิมพ์/ทาน ผู้ดีนโยธา วันที่ 14 ธ.ค. 59
:D๗/สุดารัตน์/ธิดารัตน์/องค์การสะพานปลาหารือการก่อสร้างอาคาร๖/๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6343 บต.๑
วันที่ 30 พ.ย. 2559
เวลา 10.56 น.

ที่ กษ ๑๗๐๘.๑/๘๗๕๖

องค์การสะพานปลา
เลขที่ ๑๔๙ ถนนเจริญกรุง ๕๘
เขตสาทร กทม. ๑๐๑๒๐

๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยองค์การสะพานปลาซึ่งเป็นหน่วยงานราชการ สังกัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติจัดระเบียบกิจการแพปลา พ.ศ. ๒๔๙๖ ซึ่งเป็นองค์การของรัฐ มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารขนาดพื้นที่รวมกันเกินกว่า ๗๕ ตารางเมตร แต่ไม่เกินกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร ในเขตพื้นที่บริเวณที่ ๒ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น

ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวข้างต้น องค์การสะพานปลาจะต้องดำเนินการส่งแผนผัง แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงจำนวนสองชุดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในการดำเนินการดังกล่าวองค์การสะพานปลาขอหารือดังนี้

๑. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารขนาดพื้นที่รวมกันเกินกว่า ๗๕ ตารางเมตร แต่ไม่เกินกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร ในเขตพื้นที่บริเวณที่ ๒ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕) จะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนการก่อสร้างไม่น้อยกว่าสามสิบวันใช่หรือไม่

๒. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารขององค์การสะพานปลาดังกล่าวไม่มีค่าธรรมเนียมของทางราชการใช่หรือไม่

๓. ในกรณีที่องค์การสะพานปลาได้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวไป โดยยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จยังคงสามารถยื่นขออนุญาตเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ใช่หรือไม่

เพื่อให้การดำเนินการขององค์การสะพานปลาเป็นไปด้วยความเรียบร้อย ฉะนั้น ใคร่ขอหารือการก่อสร้างอาคารดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2063
วันที่ 21 ธ.ค. 2559
เวลา.....น.

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์มานพ กาญจนบุรางกูร)

ผู้อำนวยการองค์การสะพานปลา

สำนักงานสะพานปลาและท่าเทียบเรือประมง
โทร ๐ – ๒๒๑๒ – ๔๔๙๐ ต่อ ๓๐๑

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

30 พ.ย. 59

ตรวจร่างโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๔๐๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีนครรังสิต

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครรังสิต ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๔๓๒๔ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครรังสิตแจ้งว่า ได้รับเรื่องร้องเรียนจากประชาชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณทางเข้า – ออก โครงการจัดสรรที่ดิน บริษัท จำกัด ที่ทำการจัดสรรที่ดินบนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๘๘๒๘ และมีทางเข้า – ออก โครงการ คือ ถนนซอยรังสิต – นครนายก ๗ ซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินซอยรังสิต – นครนายก ๗ เป็นของบริษัท จำกัด ได้จดภาระจำยอมให้เป็นทางเข้า – ออก ยานพาหนะบุคคล รวมถึงระบบสาธารณูปโภค ถนน ไฟฟ้า สุขาภิบาล ให้กับที่ดินแปลงที่ขอจัดสรรที่ดินเลขที่ ๘๘๘๒๘ ต่อมาได้มีการก่อสร้างรั้วด้านข้างซอยรังสิต – นครนายก ๗ ทั้งสองข้างยาวตลอดแนว พร้อมก่อสร้างถนน ค.ส.ล. ทำให้ที่ดินข้างเคียงไม่มีทางเข้า - ออก กรณีดังกล่าวเทศบาลฯ ขอหารือ ดังนี้

๑. กรณีก่อสร้างรั้วจะต้องมีการขออนุญาตก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร

๒. กรณีก่อสร้างถนน ค.ส.ล. ทางเข้า – ออก จะต้องมีการขออนุญาตก่อสร้างหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเรียนว่า

๑. กรณีการก่อสร้างรั้วที่จะต้องได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะต้องเป็นรั้วที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัตินิยามคำว่า “ที่สาธารณะ” หมายความว่า ที่ซึ่งเปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

๒. กรณีถนนที่จะเข้าข่ายต้องได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างฯ จะต้องเป็นกรณีที่เข้าข่ายเป็นอาคารตามความในมาตรา ๔ (๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ เป็นพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดให้ต้องจัดให้มีที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถตามกฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา ๘ (๙)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 13 ธ.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 13 ธ.ค. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 13 ธ.ค. 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 15 ธ.ค. 59

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2006
วันที่ 11 ต.ค. 2559

ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๔๓๒๔

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต .....น.

ถนนรังสิต – ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5489
วันที่ 10 ต.ค. 2559
เวลา 13.15 น.

๔ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ผังบริเวณแสดงที่ตั้งที่ดิน จำนวน ๑ แผ่น

ด้วยเทศบาลนครรังสิตได้รับเรื่องร้องเรียนจากประชาชนที่อาศัยอยู่ในบริเวณทางเข้า-ออกโครงการจัดสรรที่ดิน บริษัท จำกัด ที่ทำการ จัดสรรที่ดินบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๘๘๒๘ และมีทางเข้า-ออกโครงการ คือถนนซอยรังสิต-นครนายก ๗ ซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินซอยรังสิต-นครนายก ๗ เป็นของบริษัท จำกัด ได้จดภาระจำยอมให้เป็นทางเข้า-ออก พาหนะ บุคคล รวมถึงระบบสาธารณูปโภค ถนน ไฟฟ้า สุขาภิบาล ให้ที่ดินแปลงที่ขอจัดสรรที่ดินเลขที่ ๘๘๘๒๘ ต่อมาได้มีการก่อสร้างรั้วด้านข้างซอยรังสิต-นครนายก ๗ ทั้งสองข้างยาวตลอดแนว พร้อมก่อสร้างถนน คสล. ทำให้ที่ดินข้างเคียงไม่มีทางเข้า-ออก กรณีดังกล่าวเทศบาลฯ ขอหารือว่า

๑. กรณีก่อสร้างรั้วจะต้องมีการขออนุญาตก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯหรือไม่อย่างไร

๒. กรณีก่อสร้างถนน คสล.ทางเข้า-ออก จะต้องมีการขออนุญาตก่อสร้างหรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือ เพื่อเทศบาลฯ จะได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งเทศบาลฯ ทราบด้วย และขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพโรจน์ อินทร์เนื่อง)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครรังสิต

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมการก่อสร้างอาคารฯ
โทร.๐-๒๕๖๗-๖๐๐๗
โทรสาร ๐-๒๕๖๗-๖๐๐๗

☐ ฝ.บห. ☐ ก.ตช.
☐ ก.สม. ☐ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

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

10 ต.ค. 59

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๔๗๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือระบบระบายอากาศด้วยพัดลมระบายอากาศบริเวณลานจอดรถชั้น P1 – P6 โครงการ

เรียน นาย ผู้จัดการอาคารชุด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ SRC/PK/L134/2559 ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า โครงการ ได้จดทะเบียนอาคารชุด วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๗ ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท (มหาชน) ต้องดำเนินการจัดให้มีการระบายอากาศในพื้นที่จอดรถด้วยพัดลมระบายอากาศที่ได้ออกแบบอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่าที่กำหนดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ และจัดให้มีการบำบัดมลสารทางอากาศด้วยดินเพื่อบำบัดมลสารทางอากาศจากชั้นจอดรถของอาคารโครงการ เนื่องจากอาคารชุด ตั้งอยู่บริเวณติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณลานจอดรถภายในอาคารชุด ตั้งแต่ชั้น P2 – P6 เป็นพื้นที่โปร่งอากาศสามารถถ่ายเทได้สะดวกปลอดโปร่ง จึงขอสอบถามว่า บริเวณพื้นที่จอดรถภายในอาคารชุดตั้งแต่ชั้น P2 – P6 นั้นจำเป็นต้องติดตั้งระบบระบายอากาศด้วยพัดลมระบายอากาศตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๙ กำหนดให้การระบายอากาศในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติหรือโดยวิธีกล ตาม (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี กรณีอาคารตามข้อหารือได้มีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและใบรับรองการก่อสร้างอาคารแล้ว ซึ่งตามมาตรการในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกำหนดให้อาคารต้องติดตั้งระบบระบายอากาศด้วยพัดลมระบายอากาศ อันเป็นเงื่อนไขของการอนุญาตก่อสร้างด้วย เจ้าของอาคารจึงต้องมีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต เช่น ต้องมีการติดตั้งระบบระบายอากาศด้วยพัดลมระบายอากาศตามมาตรการตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๑๖ ธ.ค. ๕๙
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 15 ธ.ค. 59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์ รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า
D๓/สุดารัตน์ /ศุภกิจ/นิติบุคคลอาคารชุด ศุภาลัยฯ หารือการระบายอากาศฯ/๕๙

นิติบุคคลอาคารชุด

SRC/PK/L134/2559

3 พฤศจิกายน 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5915
วันที่ 4 พ.ย. 2559
เวลา 9.06

เรื่อง เรียนสอบถามเรื่องระบบระบายอากาศด้วยพัดลมระบายอากาศบริเวณลานจอดรถ ชั้น P1 - P6 โครงการ

เรียน ท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย
- สำเนาเอกสารรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ จำนวน 15 แผ่น
- สำเนาเอกสารสอบถามสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม จำนวน 1 แผ่น
- เอกสารตอบกลับจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จำนวน 13 แผ่น เลขที่หนังสือออก ที่ ทส 1009.8/6625
- ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) จำนวน 2 แผ่น
- หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด จำนวน 1 แผ่น
- ภาพพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารชุดฯ จำนวน 7 แผ่น

ตามที่โครงการ มีห้องชุดเพื่อพักอาศัยจำนวน 866 ห้องชุด และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 20 ห้องชุด รวมห้องชุดทั้งสิ้น 886 ห้องชุด โดยมีพื้นที่จอดรถยนต์ภายในตัวอาคารชุด จำนวน 681 ช่องจอดรถยนต์ และพื้นที่จอดรถยนต์ภายนอกตัวอาคาร จำนวน 229 ช่องจอดรถยนต์ รวมมีช่องจอดรถยนต์ทั้งสิ้น 910 ช่องจอดรถยนต์ อาคารดังกล่าวได้จดทะเบียนอาคารชุด เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2557 และจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2557 ปัจจุบันอาคารชุดฯ มีผู้เข้าพักอาศัยประมาณ 40 % มีผู้ใช้บริการลานจอดรถภายในอาคาร ชั้น P1 - P6 ประมาณ 250 - 300 คันต่อวัน

ตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัท จำกัด (มหาชน) ต้องดำเนินการจัดให้มีการระบายอากาศในพื้นที่จอดรถด้วยพัดลมระบายอากาศ ที่ได้ออกแบบอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่าที่กำหนดตามกฎกระทรวงฉบับที่ 30 พ.ศ. 2540 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 และจัดให้มีการบำบัดมลสารทางอากาศด้วยดินเพื่อบำบัดมลสารทางอากาศจากชั้นจอดรถของอาคารโครงการ (รายละเอียดตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย)

เนื่องจากอาคารชุด ตั้งอยู่บริเวณติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณลานจอดรถภายในอาคารชุด ตั้งแต่ชั้น P2 - P6 เป็นพื้นที่โปร่งอากาศสามารถถ่ายเทได้สะดวกปลอดโปร่งตามภาพถ่ายที่ส่งมาด้วย

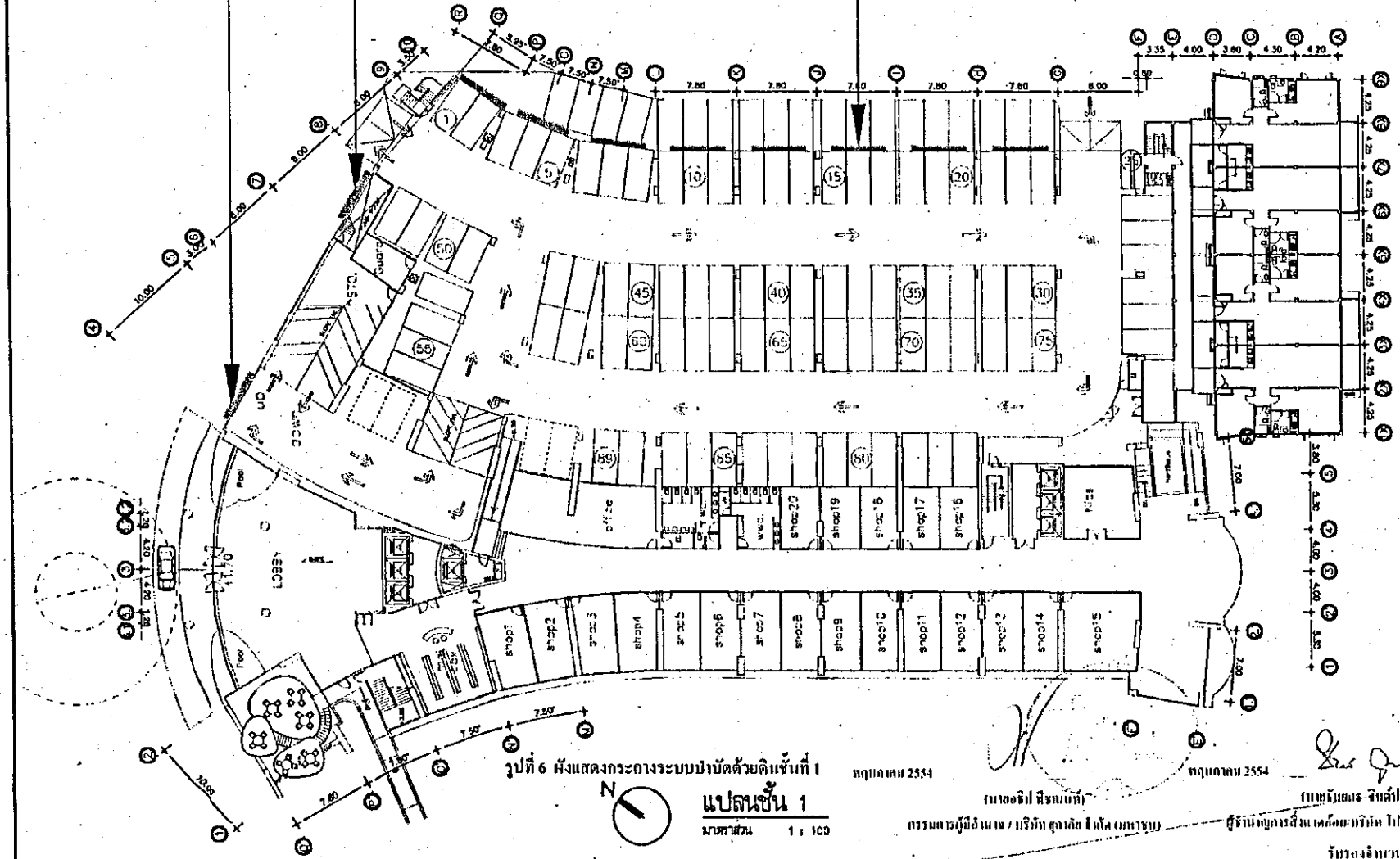
สำเนาเรียน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กระถางดินกรองไอเสีย
ปริมาณดิน-5ม.x0.4ม.x0.5ม. 1.0ลบ.ม.

ปริมาณดิน=1x10=10ลบ.ม.

กระถางดินกรองไอเสีย(TYPICAL)



รูปที่ 6 ผังแสดงกระถางระบบบำบัดด้วยดินชั้นที่ 1

แปลนชั้น 1
มาตราส่วน 1 : 100

พฤษภาคม 2554

(นายอธิป ศิรพนมที)
กรรมการผู้มีอำนาจ / บริษัท สุกลลัย จำกัด (มหาชน)

พฤษภาคม 2554

(นายพิมพกร จันต์ประเสริฐ)
ผู้จัดการฝ่ายบริหารสิ่งแวดล้อม บริษัท ไบโอเทค เอนไวโรนี จำกัด

รับรองจำนวน.....56/68.....หน้า

ผังแสดงตำแหน่งกระถางดินกรองไอเสียรถยนต์ ที่จอดรถชั้น 1

สุกลลัย

บริษัท สุกลลัย จำกัด (มหาชน)

ผังแสดงตำแหน่งกระถางดินกรองไอเสียรถยนต์ ที่จอดรถชั้น 1

0

- สำหรับ ขออนุญาตขั้นฐานราก
- สำหรับ ประกอบการยื่น
- สำหรับ แจ้งเตือนผู้ขาย
- สำหรับ ขออนุญาต
- สำหรับ ก่อสร้าง

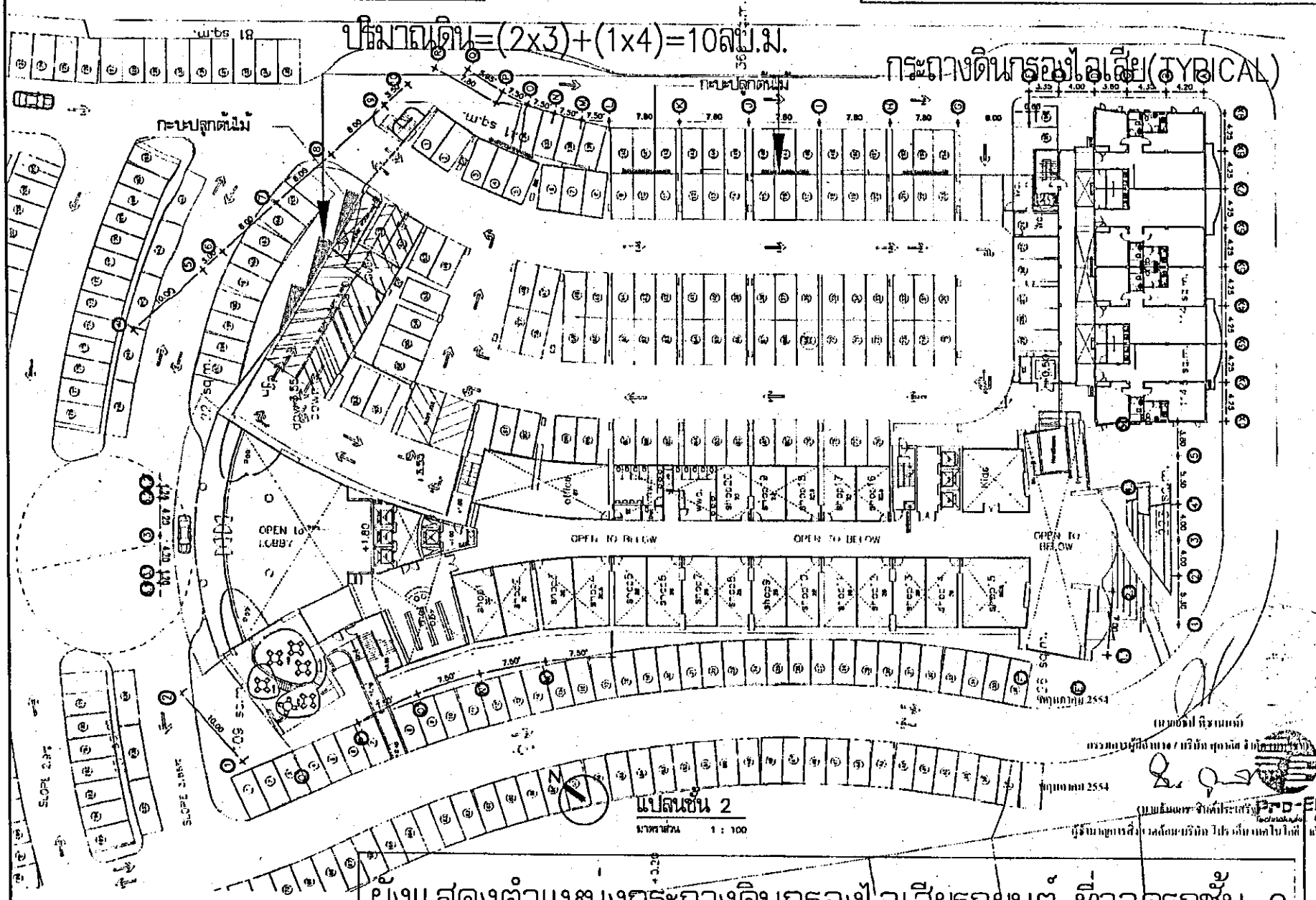
ลิขสิทธิ์ของบริษัท สุกลลัย จำกัด (มหาชน) ห้ามนำไปใช้ในการก่อสร้างหรือเผยแพร่ก่อนได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร

กระถางดินกรองไอเสีย
ปริมาณดิน= 4ตร.ม.x0.5ม.= 2.0ลบ.ม.

กระถางดินกรองไอเสีย
ปริมาณดิน= 5ม.x0.4ม.x0.5ม.= 1.0ลบ.ม.

ปริมาณดิน=(2x3)+(1x4)=10ลบ.ม.

กระถางดินกรองไอเสีย(TYPICAL)



ผังแสดงตำแหน่งกระถางดินกรองไอเสียรถยนต์ ที่จอดรถชั้น 2

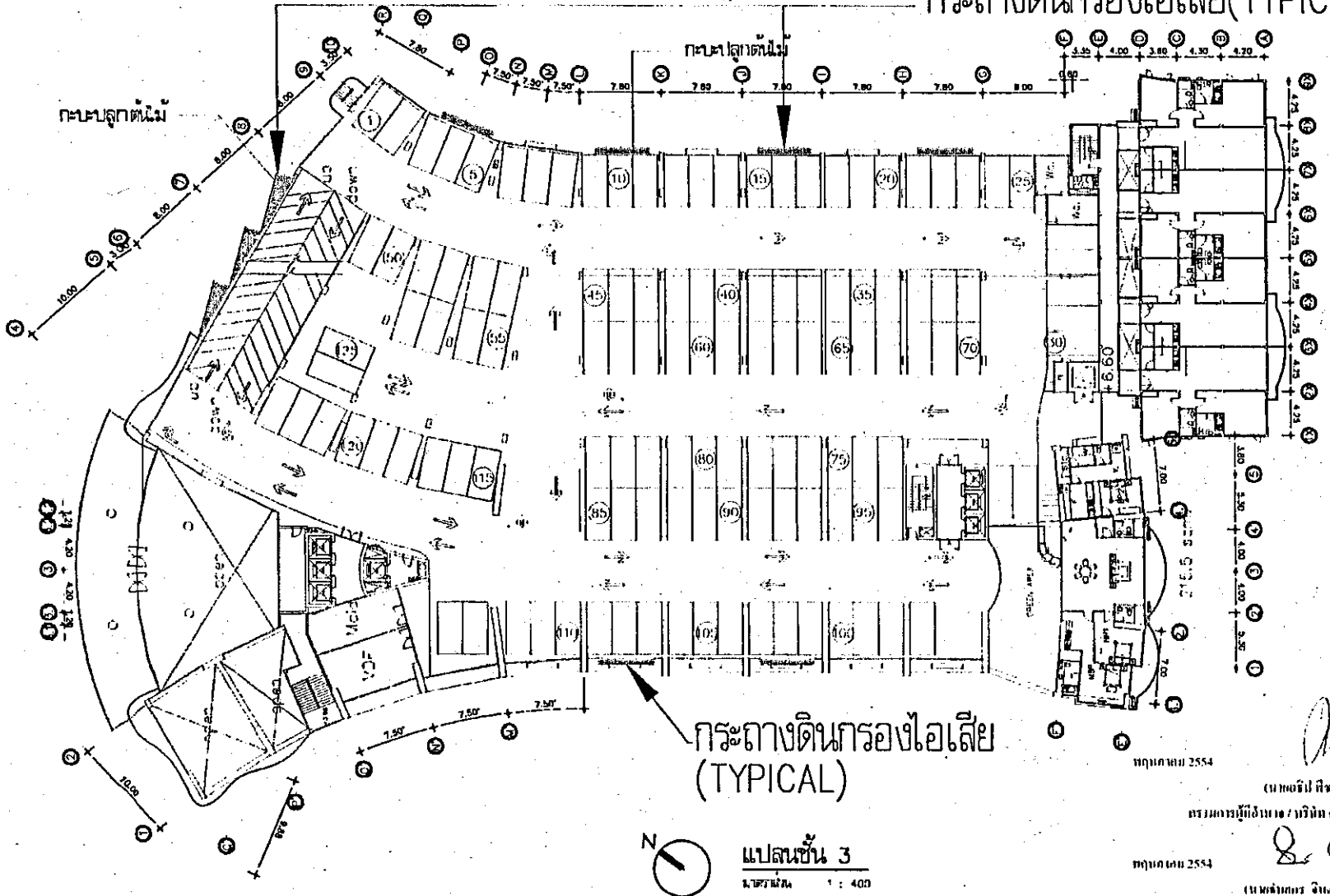
รูปที่ 7 ผังแสดงกระถางระบบบำบัดด้วยดินชั้นที่ 2

กระถางดินกรองไอเสีย
ปริมาณดิน= 4ตร.ม.x0.5ม. = 2.0ลบ.ม.

กระถางดินกรองไอเสีย
ปริมาณดิน= 5ม.x0.4ม.x0.5ม. = 1.0ลบ.ม.

ปริมาณดิน=(2x3)+(1x6)=12ลบ.ม.

กระถางดินกรองไอเสีย(TYPICAL)



แปลนชั้น 3
มาตราส่วน 1 : 400

รูปที่ 8 ผังแสดงกระถางระบบบำบัดด้วยดินชั้นที่ 3

ผังแสดงตำแหน่งกระถางดินกรองไอเสียรถยนต์ ที่จอดรถชั้น 3

พฤษภาคม 2554

(นายชัยโป ศิริวงษ์ชัย)
กรรมการผู้มีอำนาจ / บริษัท ยุคาลัย จำกัด (มหาชน)

พฤษภาคม 2554

(นายสุรัตน์ จันต์ประเสริฐ)
ผู้จัดการฝ่ายวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม/บริษัท โปรเอ็นเทค เทคโนโลยี จำกัด

รับรองจำนวน.....58/68.....แบบ

ผังแสดงตำแหน่งกระถางดินกรองไอเสียรถยนต์ ที่จอดรถชั้น 3

0

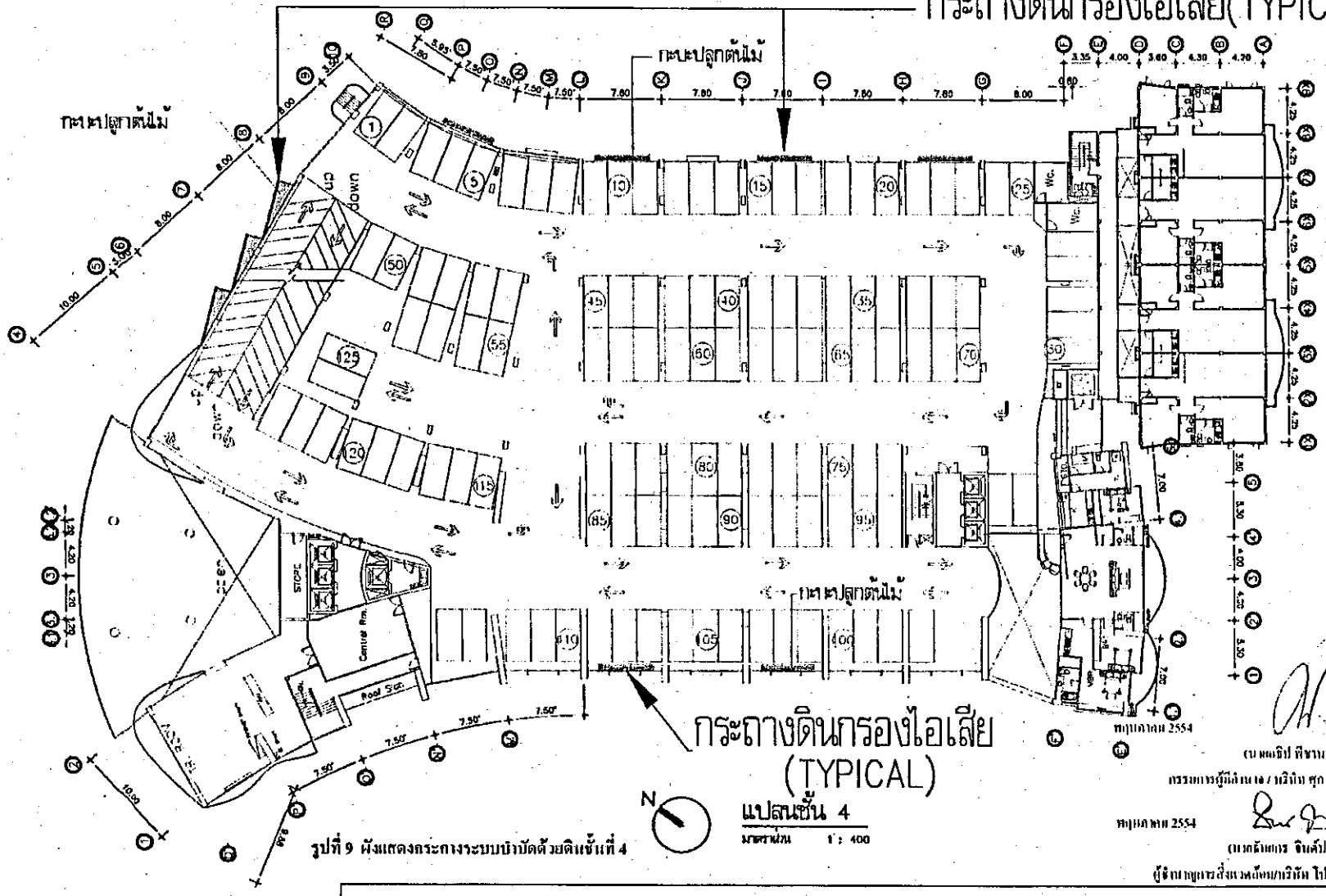
สำหรับ ขออนุญาตก่อสร้าง
สำหรับ ประกอบการ
สำหรับ แบบแก้ไขครั้ง
สำหรับ ขออนุญาต
สำหรับ กองช่าง

กระถางดินกรองไอเสีย
ปริมาณดิน=4ตร.ม.x0.5ม.=2.0ลบ.ม.

กระถางดินกรองไอเสีย
ปริมาณดิน=5ม.x0.4ม.x0.5ม.=1.0ลบ.ม.

ปริมาณดิน=(2x3)+(1x6)=12ลบ.ม.

กระถางดินกรองไอเสีย(TYPICAL)



รูปที่ 9 ผังแสดงกระถางระบบบำบัดด้วยดิเข้าที่ 4

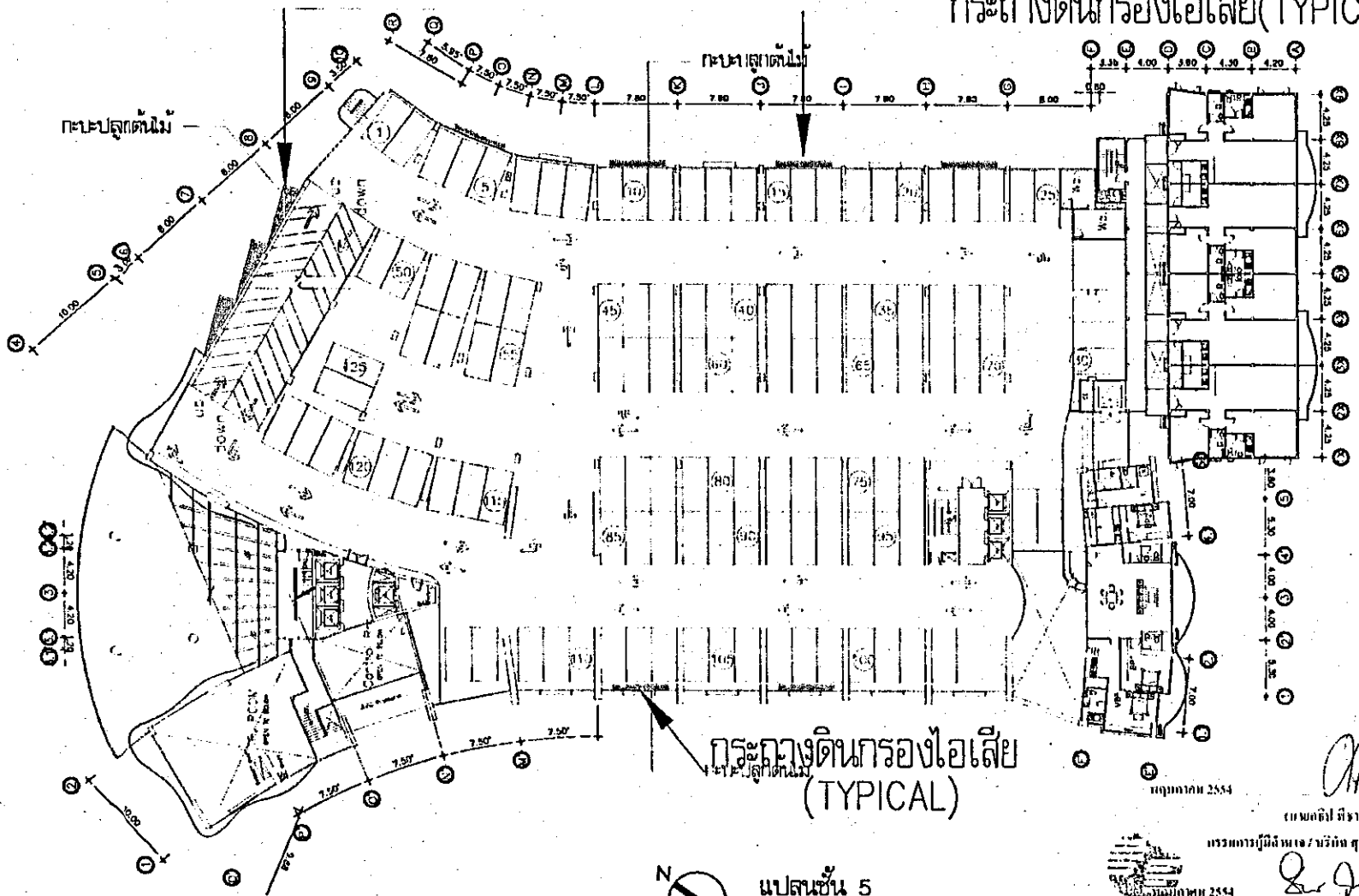
ผังแสดงตำแหน่งกระถางดินกรองไอเสียรถยนต์ ที่จอดรถชั้น 4

กระถางดินกรองไอเสีย
ปริมาณดิน= 4ตร.ม.x0.5ม. – 2.0ลบ.ม.

กระถางดินกรองไอเสีย
ปริมาณดิน= 5ม.x0.4ม.x0.5ม. – 1.0ลบ.ม.

ปริมาณดิน=(2x3)+(1x6)=12ลบ.ม.

กระถางดินกรองไอเสีย(TYPICAL)



รูปที่ 10 ผังแสดงกระถางระบบบำบัดด้านเดินชั้นที่ 5

N

แปลนชั้น 5
มาตราส่วน 1 : 400

กรรมการผู้มีอำนาจ / บริษัท ศุภลัย จำกัด (มหาชน)

Pro-En Technologies, Ltd.

ผู้รับเหมาดูแลการติดตั้งและสิ่งแวดล้อม บริษัท โปร เอ็น เทคโนโลยี จำกัด

ผังแสดงตำแหน่งกระถางดินกรองไอเสียรถยนต์ ที่จอดรถชั้น 5

ศุภลัย

ผังแสดงตำแหน่งกระถางดินกรอง ไอเสียรถยนต์ ที่จอดรถชั้น 5

0

☐ สำหรับ พิมพ์เพื่อเสนอราคา
☐ สำหรับ ประกอบการขอ
☐ สำหรับ ขออนุญาต
☐ สำหรับ ขออนุญาต
☐ สำหรับ ก่อสร้าง

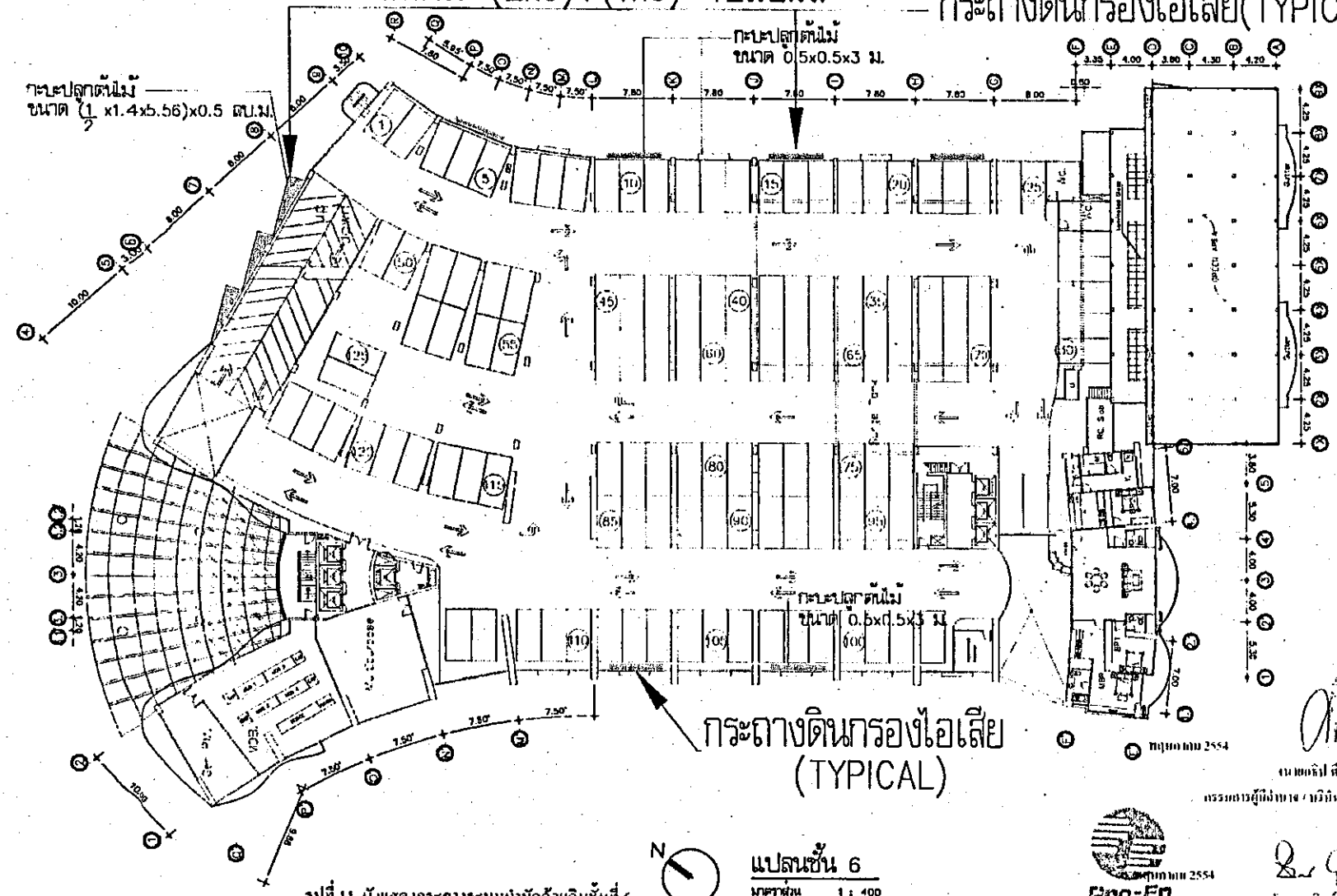
เอกสารนี้เป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ศุภลัย จำกัด (มหาชน) ห้ามนำไปใช้ประโยชน์ในทางการค้า ไม่ว่ากรณีใดๆ ก่อนได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร

กระถางดินกรองไอเสีย
ปริมาณดิน= 4ตร.ม.x0.5ม. -- 2.0ลบ.ม.

กระถางดินกรองไอเสีย
ปริมาณดิน= 5ม.x0.4ม.x0.5ม. 1.0ลบ.ม.

ปริมาณดิน=(2x3)+(1x6)=12ลบ.ม.

กระถางดินกรองไอเสีย(TYPICAL)



แปลนชั้น 6
มาตราส่วน 1 : 400

รูปที่ 11 ผังแสดงกระถางระบบบำบัดด้วยดินชั้นที่ 6

ผังแสดงตำแหน่งกระถางดินกรองไอเสียรถยนต์ ที่จอดรถชั้น 6

ลิขสิทธิ์ของ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

เอกสารนี้ใช้ประกอบการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเท่านั้น ห้ามนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๕๔๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

เรียน บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ LAP. 1639/2559 ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด (มหาชน) แจ้งว่า บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๘ เลขที่ดิน ๒๓๖ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๘๒ เลขที่ดิน ๒๓๗ ซึ่งใช้เป็นที่ดินที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยบริษัทฯ ได้นำแปลงที่ดินโฉนดที่ดิน ๕๗๘ เลขที่ดิน ๒๓๖ อุทิศที่ดินบางส่วนให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์ถนนสุขุมวิท ๕๕ แยกทองหล่อซอย ๒ เพื่อให้แปลงที่ดินนี้มีด้านใดด้านหนึ่งมีความยาว ๑๒.๐๐ เมตร ตรงไปยังที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามที่กำหนดในข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ ซึ่งกรณีดังกล่าวนี้ บริษัทฯ ได้มีหนังสือสอบถามไปยังสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ว่าสามารถขออนุญาตสร้างเป็นอาคารสูงเพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัยได้หรือไม่ ซึ่งต่อมาสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้แจ้งตอบว่า หากที่ดินดังกล่าวเข้าตามเงื่อนไขตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวก็สามารถที่จะกระทำได้เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายควบคุมอาคาร แต่เนื่องจากคณะอนุกรรมการผู้ชำนาญการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมยังไม่แน่ใจ และขอให้บริษัทฯ นำเรื่องมาหารือต่อสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง อีกทางหนึ่งเสียก่อน บริษัทฯ จึงขอหารือว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๘ เลขที่ดิน ๒๓๖ ซึ่งได้มีการแบ่งหักที่ดินด้านหน้าบางส่วนให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์แล้ว จะสามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ดังนั้น หากบริษัทได้มีการอุทิศที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์และทำให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารมีด้านใดด้านหนึ่งยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทาง

/กว้าง...

กว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ก็สามารถก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 16 ก.ย. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 16 ก.ย. 59
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 16 ก.ย. 59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ 15 ก.ย. 59
D๓/สุดารัตน์ /บำพล/บจม.พฤกษาเรียลเอสเตท หารืออาคารสูงฯ/๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6203
วันที่ 22 พ.ย. 2559
เวลา 12.58

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2047
วันที่ 22 พ.ย. 2559
เวลา.....น.

คิด สร้างสรรค์คุณค่า เพื่อลูกค้า

ที่ LAP.1639/2559

17 พฤศจิกายน 2559

เรื่อง ขอหารือที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ผังบริเวณโครงการ
2. สำเนาโฉนดที่ดินโครงการ
3. สำเนาหนังสือ สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท 0907/อ.940 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2559

ตามรายละเอียดในสิ่งที่ส่งมาด้วย (1 และ 2) บริษัท จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร โดย นา[illegible] และนางสาว [illegible] ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินเลขที่ 578 เลขที่ดิน 236 และโฉนดที่ดินเลขที่ 582 เลขที่ดิน 237 แขวงคลองตันเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 578 เลขที่ดิน 236 และโฉนดที่ดินเลขที่ 582 เลขที่ดิน 237 ซึ่งใช้เป็นที่ดินที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยบริษัทฯ ได้นำแปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 578 เลขที่ดิน 236 อุทิศที่ดินบางส่วนให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์ถนนสุขุมวิท 55 แยกทองหล่อซอย 2 เพื่อให้แปลงที่ดินนี้มีด้านใดด้านหนึ่ง มีความยาวได้ 12.00 เมตร ตรงไปยังที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามที่กำหนดในข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 2 ซึ่งในกรณีดังกล่าวนี้ บริษัท จำกัด (มหาชน) ได้มีหนังสือ ที่ LAP.0365/2559 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2559 สอบถามไปยังผู้อำนวยการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ว่าสามารถขออนุญาตสร้างเป็นอาคารสูงเพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัยได้หรือไม่ ซึ่งต่อมาสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือ ที่ กท 0907/อ.940 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2559 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) แจ้งให้ทราบว่าหากที่ดินดังกล่าวเข้าตามเงื่อนไข ตามข้อ2 แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวข้างต้น ก็สามารถที่จะกระทำได้เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายควบคุมอาคาร แต่เนื่องจากคณะอนุกรรมการผู้ชำนาญการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมยังไม่แน่ใจ และขอให้บริษัทฯ นำเรื่องนี้มาหารือต่อสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง อีกทางหนึ่งเสียก่อน

บริษัทฯ จึงขอหารือว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 578 เลขที่ดิน 236 ซึ่งได้มีการแบ่งหักที่ดินด้านหน้าบางส่วนให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์แล้ว จะสามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตรได้หรือไม่ เพื่อบริษัทฯ จะได้นำไปชี้แจงในคณะอนุกรรมการผู้ชำนาญการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือด้วย และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

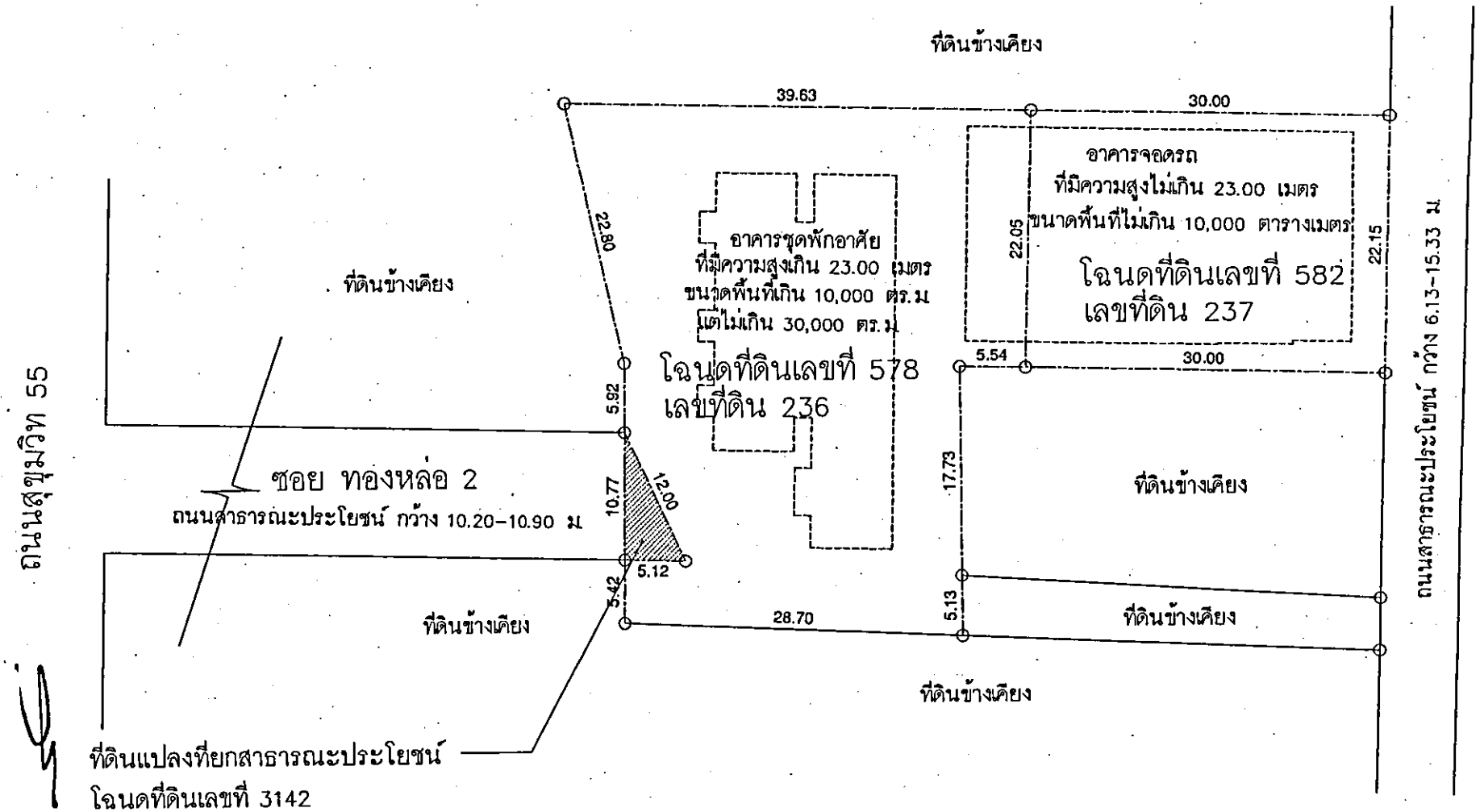
([illegible])
ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน

ฝ่ายจัดสรรและพัฒนาที่ดิน
โทรศัพท์ [illegible]

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

30 พ.ย. 59

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า
22 พ.ย. 59



ผังโฉนดที่ดินโครงการ

มาตราส่วน 1 : 500



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๕๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือกรณีข้อกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดปทุมธานี ที่ ปท ๐๐๒๒/๒๑๗๓๕ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดปทุมธานีแจ้งว่า บริษัท จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินที่ตำบลบางขะแยงและตำบลบางเดื่อ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี โดยจะจำหน่ายเป็นที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว ใช้ชื่อโครงการว่า " " โดยพื้นที่ของโครงการบางส่วนอยู่บริเวณที่ ๓ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งตามกฎกระทรวงข้อ ๒ (ค) (๒) "ห้าม" ก่อสร้างอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว เว้นแต่ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานีจึงขอหารือว่า "ภายในบริเวณที่ ๓ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ สามารถก่อสร้างอาคารประเภทบ้านแถวได้หรือไม่" ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยตอบข้อหารือเกี่ยวกับ "บ้านแถว" และ "ตึกแถว" ไว้แล้วว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ได้นิยามคำว่า "บ้านแถว" หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ฯลฯ คำนิยามดังกล่าวเป็นเพียงการอธิบายลักษณะของบ้านแถวที่คล้ายคลึงกับห้องแถวหรือตึกแถวที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดว่า "ห้องแถว" หรือ "ตึกแถว" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา ฯลฯ นั่นคือ บ้านแถวเป็นอาคารอยู่อาศัยที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหา ประกอบกับมีข้อกำหนดเกี่ยวกับลักษณะของบ้านแถวไว้ชัดเจนเป็นการเฉพาะ เช่น ข้อ ๓๖ แตกต่างจากลักษณะของห้องแถวหรือตึกแถวตามข้อ ๓๔ ดังนั้น บ้านแถวจึงเป็นอาคารคนละประเภทกับห้องแถวหรือตึกแถว และโดยที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๒ (ค) (๒) กำหนดให้ในบริเวณที่ ๓ ห้ามก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว เมื่อบ้านแถวเป็นอาคารคนละประเภทกับห้องแถวหรือตึกแถว การก่อสร้างบ้านแถวในบริเวณดังกล่าวจึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ และโครงการจัดสรรดังกล่าวต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี พ.ศ. ๒๕๕๘ ด้วย ซึ่งที่ตั้งของโครงการอยู่ในที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑๘ เป็นที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ โดยไม่มีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างบ้านแถวแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6110
วันที่ 16 พ.ย. 2559
เวลา 14.25 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 15109
วันที่ 15 พ.ย. 2559
เวลา 11.42 น.

ที่ ปท ๐๐๒๒/ ๒๙๗๕

ศาลากลางจังหวัดปทุมธานี
ถนนปทุมธานี – สามโคก ปท ๑๒๐๐๐

๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือข้อกำหนดการห้ามก่อสร้างอาคารในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยบริษัท ..... จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๗๑ ๓๐๗๒ ๑๑๗๒๘ ๑๑๗๙๗ ๑๑๗๙๘ ๗๒๐๕๙ ๗๒๐๖๐ ๗๒๐๖๑ และ ๙๑๘๔๐ รวม ๙ โฉนด ตั้งอยู่ที่ตำบลบางขะแยงและตำบลบางเดื่อ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี โดยจะจำหน่ายเป็นที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว ใช้ชื่อโครงการว่า “ ..... ” ซึ่งจากการตรวจสอบที่ดินตามโฉนดดังกล่าวบางส่วนอยู่บริเวณที่ ๓ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งตามกฎกระทรวงข้อ ๒ (ค) (๒) “ห้าม” ก่อสร้างอาคารประเภทห้องแถว ตึกแถว เว้นแต่ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี

จังหวัดปทุมธานีขอเรียนว่า ประเด็นที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดปทุมธานีต้องการใช้ประกอบการพิจารณาคือ “ภายในบริเวณที่ ๓ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สามารถก่อสร้างอาคารประเภทบ้านแถวได้หรือไม่” ในการนี้ จึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาข้อหารือดังกล่าว เพื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดปทุมธานีจะได้นำเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุญาตของคณะกรรมการฯต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรชัย ขันอาสา)
ผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี

☐ ...
☐ ...
☐ ...
☐ ...
☐ ...
☑ ผอ.สนอ.
๑๖ พ.ย. ๒๕๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2044
วันที่ 17 พ.ย. 2559
เวลา ..... น.

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี
กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
โทร. ๐-๒๕๖๗-๓๕๖๑
โทรสาร. ๐-๒๕๖๗-๓๕๖๑

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

16 พ.ย. 59

ตรวจรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๕๙๖๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอความเห็นสำหรับการก่อสร้างฐานวางเครื่องจักรที่ใช้ในโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดิน สำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร สหกรณ์การเกษตรกระทุ่มแบน จำกัด ที่ตั้งโครงการ ตำบลบ้านเกาะ อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

เรียน กรรมการบริษัท จำกัด (นาย)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ SE – IQS – 1412/16/1304 ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า ได้ทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA) ในโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดิน ที่ตำบลบ้านเกาะ อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร และต้องยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร (อ. ๑) ในกรณีที่โครงการของบริษัทฯ มีการปลูกสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการพลังงานกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน บริษัทฯ จึงขอความเห็นสำหรับการก่อสร้างฐานวางเครื่องจักรที่ใช้ในโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดิน ถือว่าเป็นอาคารที่ต้องยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร (อ. ๑) หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยามคำว่า “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๕) กำหนดให้สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นนอกจาก (๑) (๒) (๓) และ (๔) ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีตามข้อหารือหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ฐานวางเครื่องจักรที่ใช้ในโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดิน บุคคลไม่อาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยเป็นปกติได้ และมีความสูงจากระดับฐานไม่ถึง ๑๐ เมตร ก็ไม่ถือว่าเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ไม่จำต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่มท ๐๗๑๐/ 6452
๑๕ ธ.ค. ๒๕๕๙

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

ผอ.สนอ. วันที่ 16 ธ.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่
หัวหน้ากลุ่มงานฯ วันที่ ๑๕ ธ.ค. ๕๙
เจ้าหน้าที่ วันที่ 15 ธ.ค. 59
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ 15 ธ.ค. 59
Dตท/ สุดารัตน์ / จิรพร/บจก.ไอดิว โซล่า หารือการก่อสร้างฐานวางเครื่องจักร/๕๙
รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

บริษัท [redacted] จำกัด

กรมโยธาธิการและผังเมือง
รับที่ 16254
วันที่ 14 ธ.ค. 2559
เวลา

เลขที่ SE-IQS-1412/16/1304

วันที่ 14 ธันวาคม 2559

เรื่อง ขอความเห็นสำหรับการก่อสร้างฐานวางเครื่องจักรที่ใช้ในโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดิน สำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร สหกรณ์การเกษตรกระทุ่มแบน จำกัด ที่ตั้งโครงการ ตำบลบ้านเกาะ อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6567
วันที่ 15 ธ.ค. 2559
เวลา 13.45 น.

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วิศวกร
☐ ที่ปรึกษา
☐ ผอ.กอง
☑ ผอ.สนอ.

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รูปภาพแสดงฐานวาง Switchgear
2. รูปภาพแสดงฐานวางอินเวอร์เตอร์และหม้อแปลงไฟฟ้า

14 ธ.ค. 59

ตามที่ บริษัท จำกัด (บริษัทฯ) ได้ทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้า สัญญาเลขที่ PVF2-PEA-034/2559 กับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA) ในโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดิน สำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร (สหกรณ์การเกษตรกระทุ่มแบน จำกัด) ในปริมาณไม่เกิน 5.0 เมกะวัตต์ ที่ตั้งโครงการอยู่ที่ ตำบลบ้านเกาะ อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร นั้น และจำเป็นต้องมีการยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร (อ.1) ในกรณีที่โครงการของทางบริษัทฯ มีการปลูกสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการพลังงานกับทางสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน ตามความละเอียดที่ทราบแล้วนั้น

ในการนี้ ทางบริษัทฯ ใคร่ขอความเห็นสำหรับการก่อสร้างฐานวางเครื่องจักรที่ใช้ในโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดิน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และ 2 ถือว่าเป็นอาคารที่ต้องยื่นการขอรับใบอนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร (อ.1) หรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาการยื่นขอใบอนุญาต อ.1 ของบริษัทฯต่อไป และหากท่านต้องการข้อมูลเพิ่มเติม โปรดติดต่อกลับทางบริษัท จักเป็นพระคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบพระคุณในความกรุณาของท่านด้วยดี ตลอดมา

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

บริษัท [redacted] จำกัด

(นาย [redacted])
กรรมการ
บริษัท จำกัด

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2074
วันที่ 19 ธ.ค. 2559
เวลา น.

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

ติดต่อประสานงาน 1.

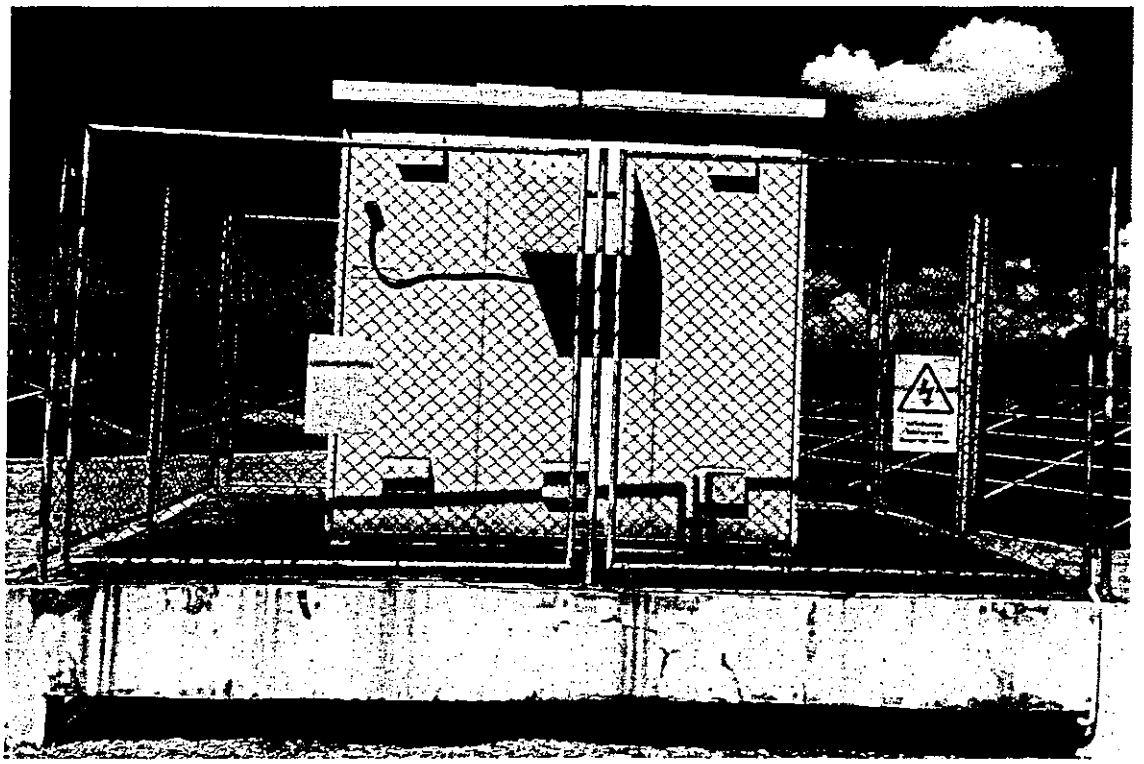
2.

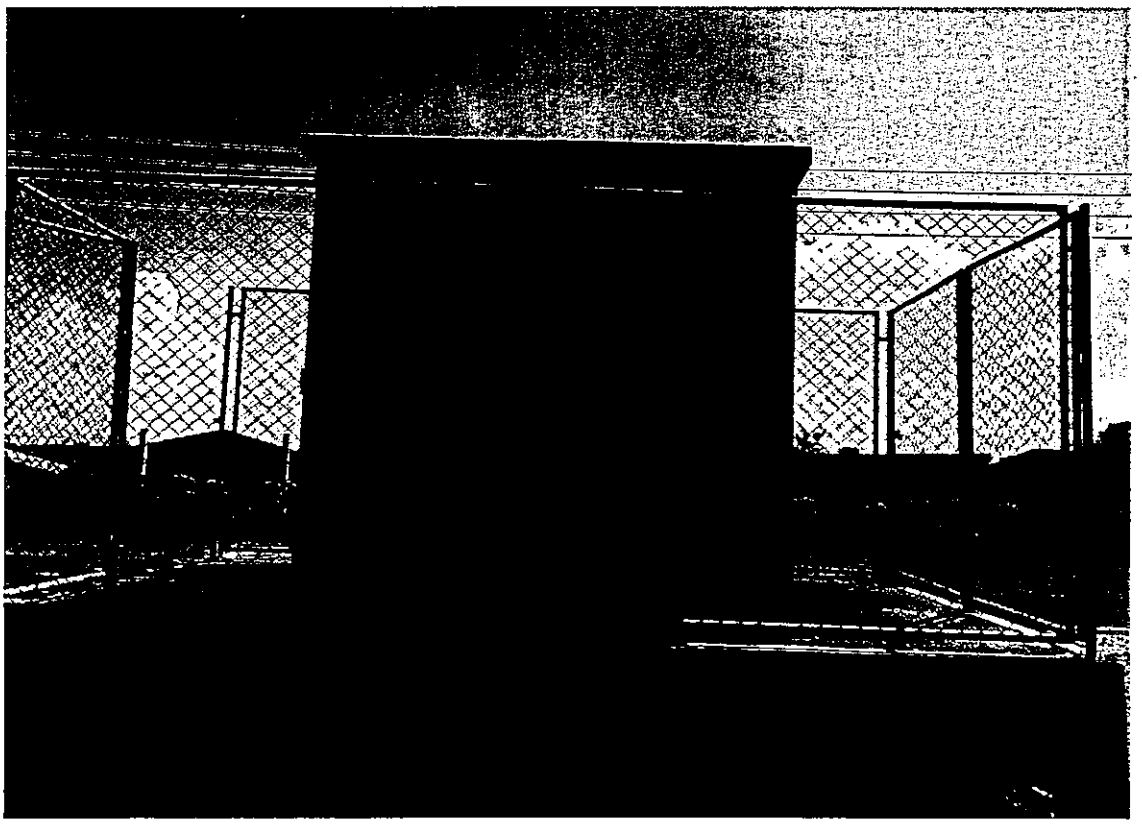
15 ธ.ค. 59

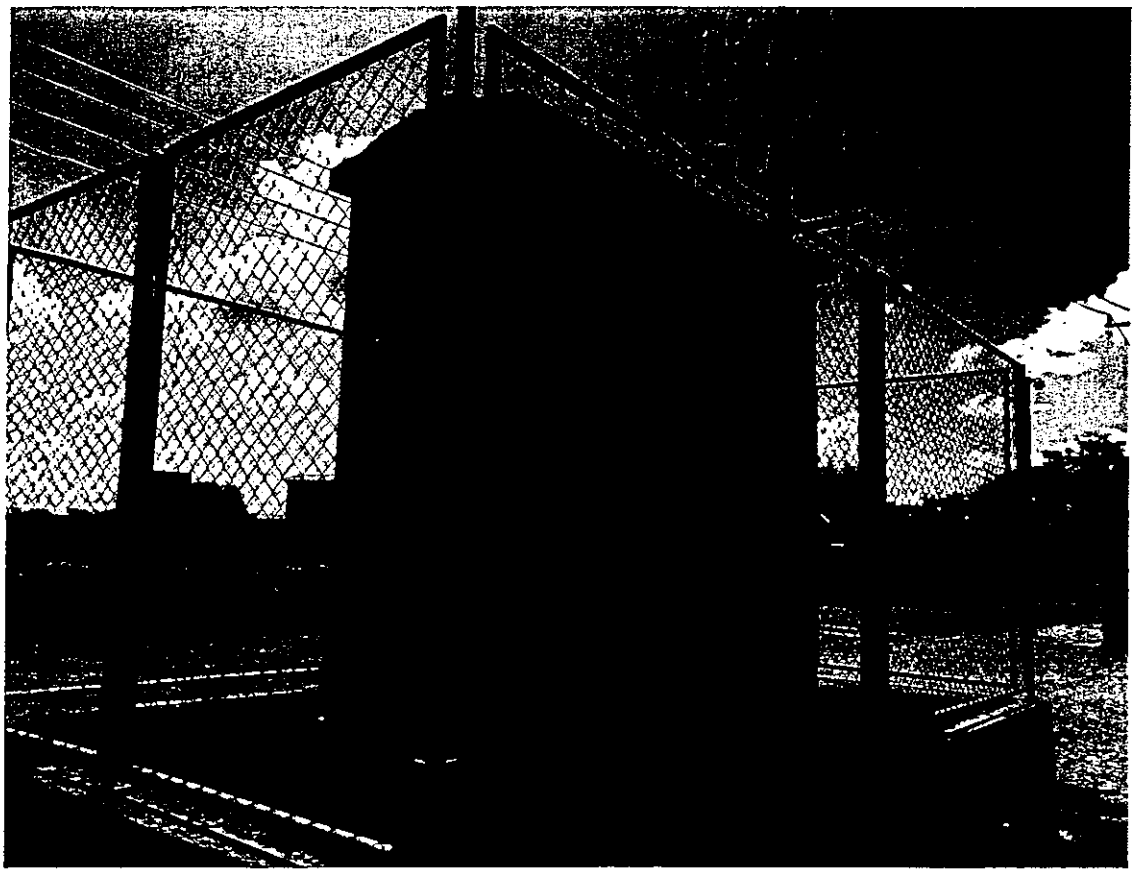
คุณอิงคม ไปราชการต่างประเทศ

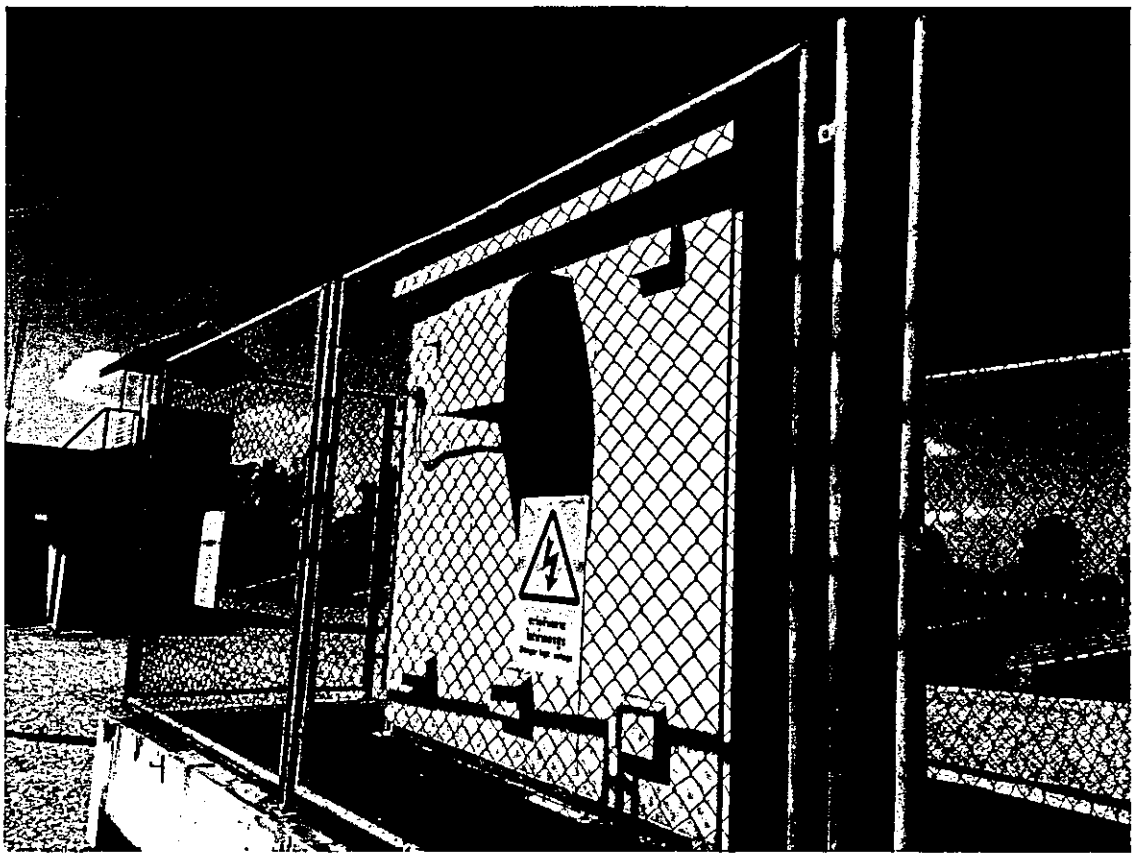
รวบรวมข้อมูล นายธราเทพ ทองเบ้า

รูปแสดงฐานวางสวิตช์เกียร์

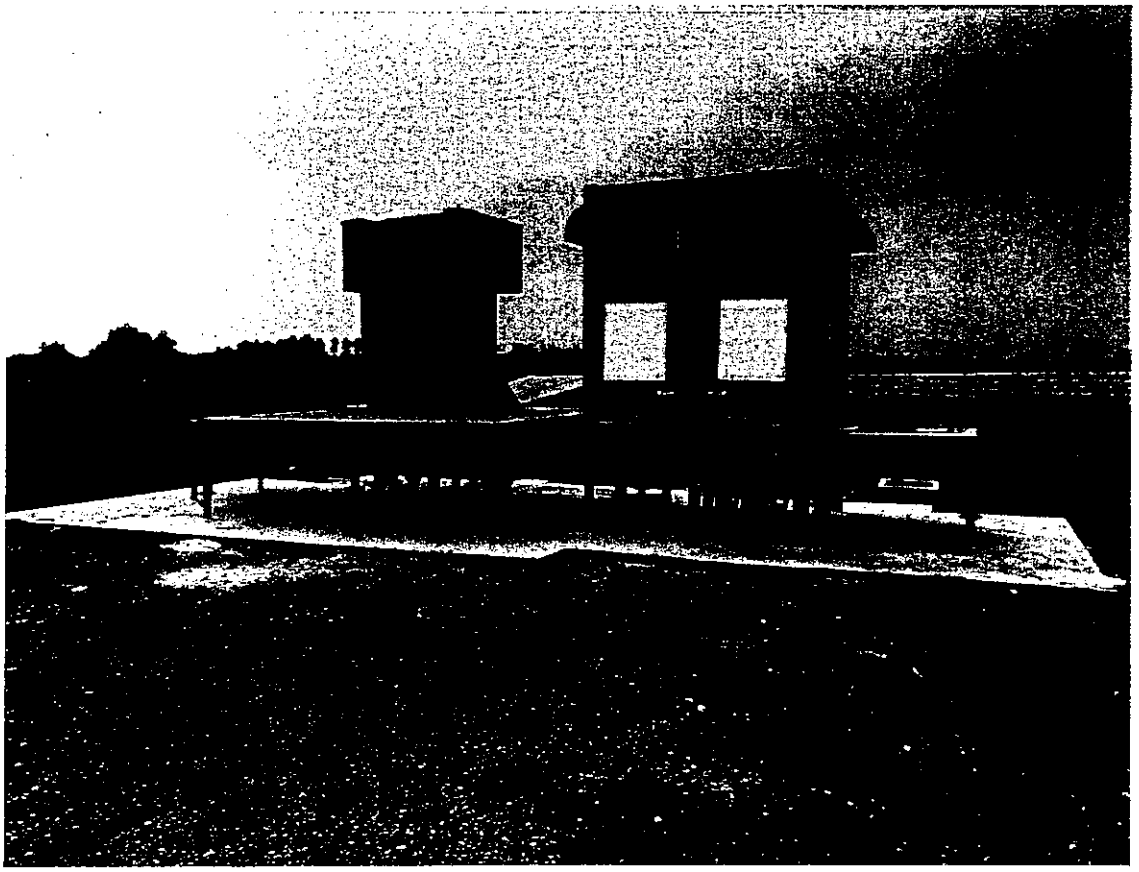


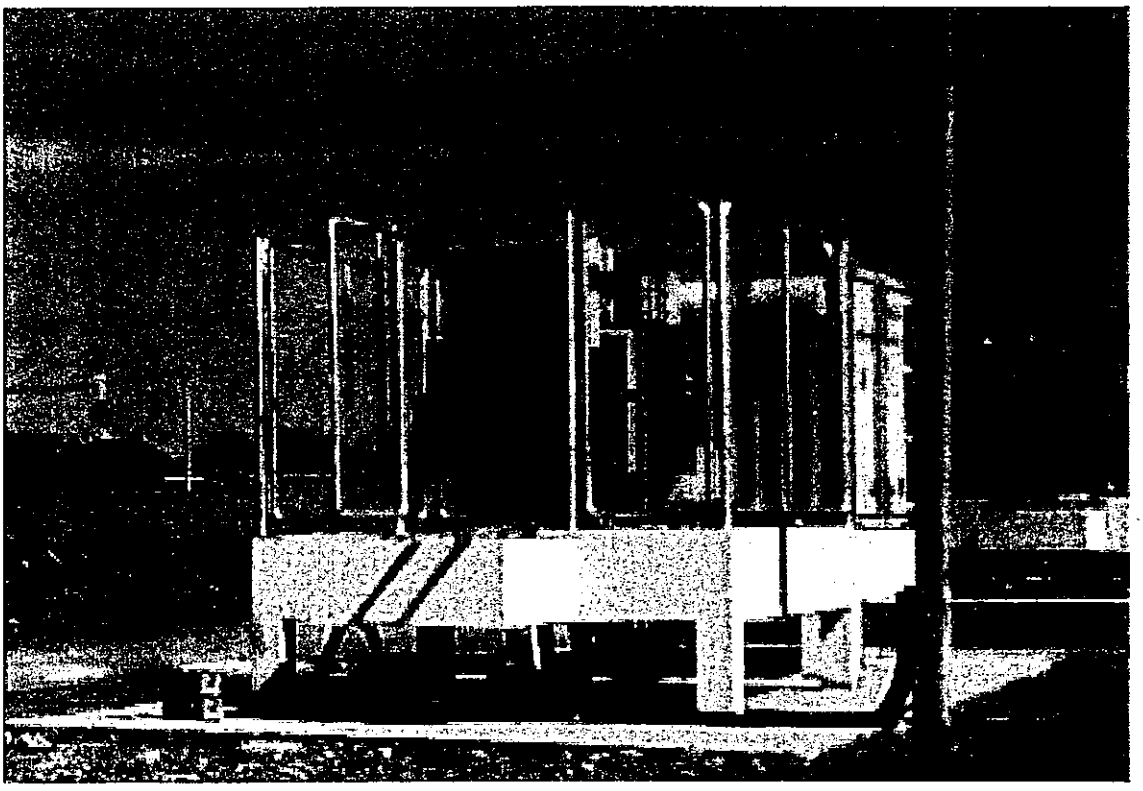






รูปแสดงฐานวางอินเวอร์เตอร์และหม้อแปลงไฟฟ้า





ด่วนมาก
ที่ มท ๐๗๑๐/๖๖๐๕๘



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีการรื้อถอนอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองน่าน

อ้างถึง หนังสือของเทศบาลเมืองน่าน ที่ นน ๕๒๐๐๗/๐๙๕๗ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองน่านแจ้งว่า ขอหารือแนวทางปฏิบัติการรื้อถอนอาคาร กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่ง ที่ นน ๕๒๐๐๕/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้นาง ทำการรื้อถอนอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว ขนาด ๒.๐๐ x ๑๒.๐๐ เมตร ที่เลขที่ ๑๒๙ – ๑๓๓ ถนนอนันตวรฤทธิเดช ตำบลในเวียง อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน ภายใน ๓๑ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง โดยนาง ได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเมื่อวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ และเทศบาลฯ ได้นำคำสั่งไปปิดประกาศที่อาคารมูลกรณีเมื่อวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๙ แต่นาง มิได้อุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ และไม่รื้อถอนอาคารตามคำสั่งแต่อย่างใด เทศบาลฯ จะเข้าดำเนินการรื้อถอนอาคารเสียเองตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยให้นาง เป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารที่นาง จะต้องรื้อถอนตามคำสั่งฯ เป็นอาคารเดียวกันกับอาคารพิพาทในคดีแพ่งที่นาง ถูกนาง ฟ้องเป็นจำเลย ซึ่งศาลจังหวัดน่านได้มีคำพิพากษาให้นาง รื้อถอนและขนย้ายสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งอื่นใดที่รุกล้ำทั้งวัสดุสิ่งของต่าง ๆ ออกไปจากที่ดินของนาง โจทก์ ต่อมาวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ศาลอุทธรณ์ภาค ๕ ได้มีคำพิพากษากลับให้ยกฟ้องโจทก์ และให้จำเลย (นาง ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๓๑๕ เลขที่ดิน ๒๔๐ ตำบลในเวียง อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน ของโจทก์ เฉพาะส่วนที่ขีดเส้นสีส้มในแผนที่พิพาทเอกสารหมายเลข จล. ๑ โดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ ห้ามโจทก์และบริวารเข้ามาเกี่ยวข้องกับที่ดินส่วนนี้อีก คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยกค่าฤชาธรรมเนียมในส่วนของคำฟ้องและฟ้องแย้งทั้งสองศาลให้เป็นพับ โดยนางพูนสุขฯ ได้ยื่นฎีกาคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๕ ต่อศาลฎีกา เมื่อวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการรื้อถอนอาคารโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในกรณีดังต่อไปนี้ได้หรือไม่

๑. หากปรากฏว่า อาคารส่วนที่ต่อเติมโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นอยู่ระหว่างทุเลาการบังคับคดีไว้ก่อนตามคำสั่งของศาลจังหวัดน่าน หรืออยู่ระหว่างการทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์

๒. หากคดีแพ่งที่นาง ถูกฟ้อง เป็นจำเลยยังไม่มีคำพิพากษาหรือคดียังไม่ถึงที่สุด

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการ...

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า หลังจากที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้นาง[redacted] รื้อถอนอาคารในส่วนที่ได้ทำการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และนาง[redacted] ก็มิได้อุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แต่อย่างใด เทศบาลเมืองน่านสามารถเข้าดำเนินการรื้อถอนอาคารได้ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เว้นแต่ในกรณีดังกล่าวศาลฯ จะมีคำสั่งให้ทุเลาการบังคับตามระเบียบของที่ประชุมใหญ่ในศาลปกครองสูงสุดว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๖๙ ส่วนในกรณีที่มีปัญหาเป็นข้อพิพาทในศาลแพ่งนั้น เป็นเรื่องเกี่ยวกับการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ มิใช่เป็นการดำเนินการทางปกครองแต่อย่างใด เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ เว้นแต่ศาลฯ จะมีคำสั่งให้ทุเลาการบังคับ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ 6508

๒ ๑ ธ.ค. ๒๕๕๙

ผอ.สำนัก[redacted] วันที่ 16 ธ.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ[redacted] วันที่ 16 ธ.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ[redacted] วันที่ 16 ธ.ค. 59
เจ้าหน้าที่[redacted] วันที่ 16 ธ.ค. 59
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ 16 ธ.ค. 59
D:/ สุดารัตน์ /เจษฎา/เทศบาลเมืองน่านหารือการรื้อถอนอาคารฯ/

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1870
วันที่ 24 มิ.ย. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2195
วันที่ 29 มิ.ย. 2559
เวลา 13.31 น.

ที่ นน ๕๒๐๐๗ / ๑๕๕๗

สำนักงานเทศบาลเมืองน่าน
ถนนมหายศ นน ๕๕๐๐๐

๒๒ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติกรณีการรื้อถอนอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำสั่งรื้อถอนอาคาร ที่ นน ๕๒๐๐๕/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘
๒. สำเนาคำพิพากษาศาลจังหวัดน่าน คดีหมายเลขดำที่ ๓๒๕/๒๕๕๗ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๐๔/๒๕๕๘
๓. สำเนารายงานกระบวนพิจารณา ศาลจังหวัดน่าน คดีหมายเลขดำที่ ๓๒๕/๒๕๕๗ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๐๔/๒๕๕๘

ด้วยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้มีคำสั่ง ที่ นน ๕๒๐๐๕/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ (แบบ ค.๗) ให้นางอัชนา อภิญญาเวศพร ทำการรื้อถอนอาคารเลขที่ ๑๒๙-๑๓๓ ถนนอนันตวรฤทธิเดช ตำบลในเวียง อำเภอเมืองน่าน จังหวัดน่าน ในส่วนที่ต่อเติมโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ขนาดกว้าง ๒ เมตร ยาว ๑๒ เมตร ภายใน ๓๑ วัน นับแต่วันได้รับคำสั่ง นางอัชนา อภิญญาเวศพร ได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเมื่อวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ และเทศบาลเมืองน่านปิดประกาศคำสั่งรื้อถอนอาคาร เมื่อวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๙ แต่นางอัชนา อภิญญาเวศพร มิได้อุทธรณ์คำสั่งที่ให้รื้อถอนอาคารและไม่ยอมรื้อถอนอาคารตามคำสั่งแต่อย่างใด เทศบาลเมืองน่านจึงพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ เทศบาลเมืองน่านจะเข้าดำเนินการรื้อถอนอาคารเสียเอง โดยให้นางอัชนา อภิญญาเวศพร เป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย แต่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า อาคารที่นางอัชนา อภิญญาเวศพร จะต้องรื้อถอนตามคำสั่งนั้น เป็นอาคารเดียวกันกับอาคารที่พิพาทในคดีแพ่งที่นางอัชนา อภิญญาเวศพร ถูกฟ้องเป็นจำเลย ซึ่งศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้นางอัชนา อภิญญาเวศพร รื้อถอนและขนย้ายสิ่งปลูกสร้างและสิ่งอื่นใดที่รุกล้ำ ทั้งวัสดุสิ่งของต่างๆ ออกไปจากที่ดินของนางพูนสุข ไชยสุวรรณ โจทก์ แต่นางอัชนา อภิญญาเวศพร อุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้นและขอทุเลาการบังคับคดีไว้ก่อน ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีของศาลอุทธรณ์และไม่ปรากฏว่ามีการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาลชั้นต้น

เทศบาลเมืองน่านจึงใคร่ขอหารือว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถดำเนินการรื้อถอนอาคารโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในกรณีดังต่อไปนี้ได้หรือไม่

๑.หากปรากฏว่าอาคารส่วนที่ต่อเติมโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นอยู่ระหว่างทุเลาการบังคับคดีไว้ก่อนตามคำสั่งของศาลจังหวัดน่าน หรืออยู่ระหว่างการขอทุเลาการบังคับคดีต่อศาลอุทธรณ์

๒.หากคดีแพ่งที่นางอัชนา อภิญญาเวศพร ถูกฟ้องเป็นจำเลย ยังไม่มีคำพิพากษาหรือคดียังไม่ถึงที่สุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

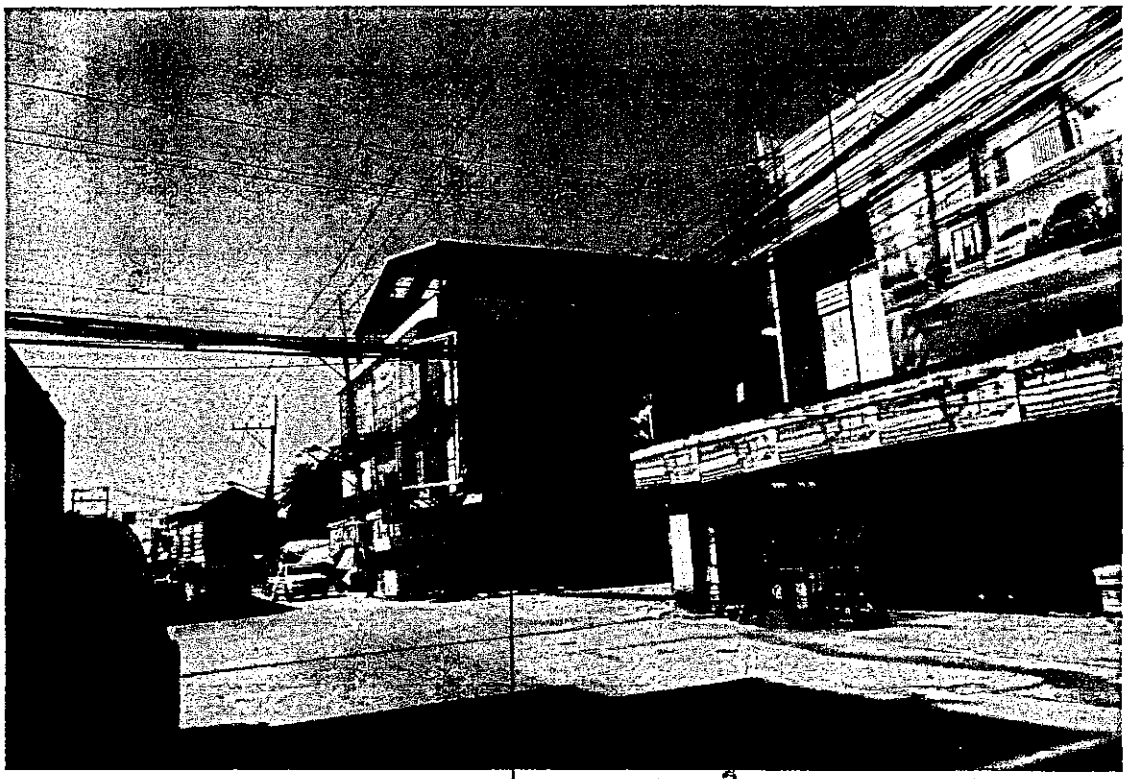
(นายสุรพล เธียรสูตร)
นายกเทศมนตรีเมืองน่าน

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณา
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่เนื่องกัดเกี่ยวกรณี
☑ อื่นๆ ทำหนังสือตอบกลับ

งานนิติการ
กองวิชาการและแผนงาน
โทร. ๐๕๔-๗๑๐-๒๓๔ ต่อ ๑๑๗

รวบรวมโดย นายชาญณพ ทองเบ้า
2 พ.ค. 59

ก.ฑ. ๑๖ ก.ค. 58

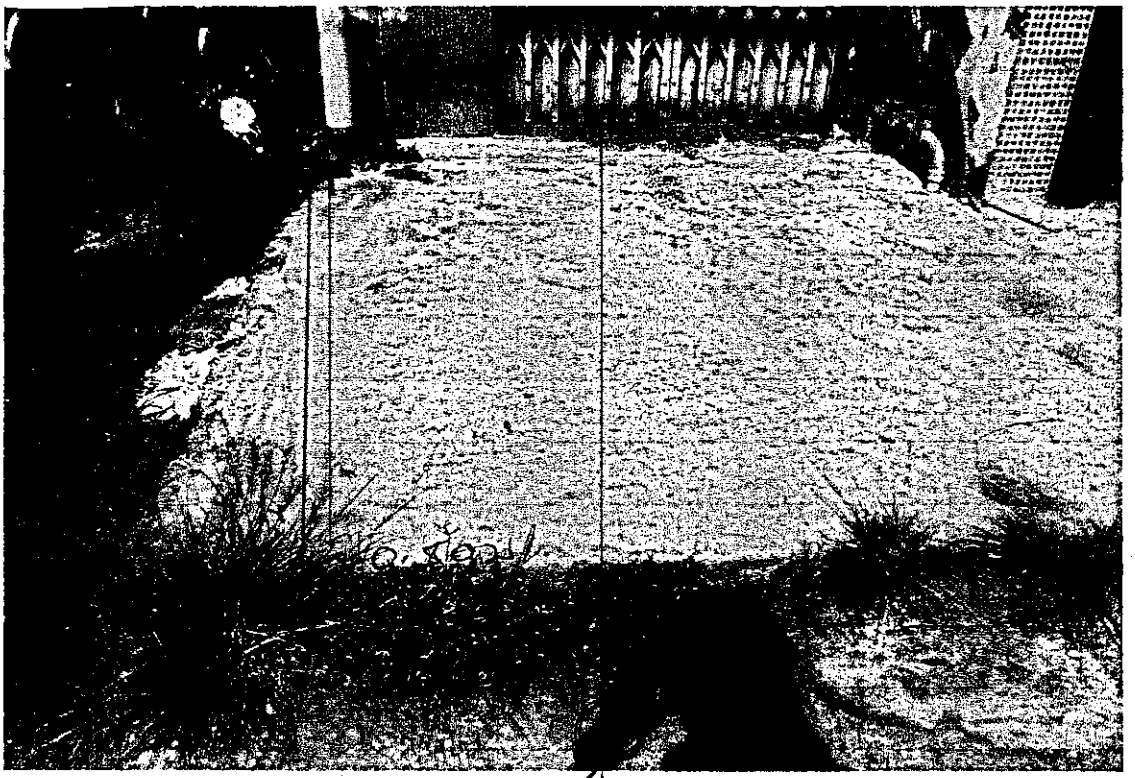


แผนราน ส.รุงเรือง
เจาของ นางอัชนา อภิญญาเวศพร



แนวอาคาร คสล.1 ชั้นพื้นไม้ร้อยถอน ขนาด 2.00 x 12.00 ม.

2.00 เมตร.



แนวหลักมุดเขตที่ดินที่ทำการสอบเขตรังวัดใหม่



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๐๖๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือของจังหวัดเชียงใหม่ ที่ ชม ๐๐๑๘.๑/๕๐๙๖๐ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดเชียงใหม่แจ้งว่า ได้รับเรื่องการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมชื่อ โดยที่อาคารดังกล่าวได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๘ มีพื้นที่ ๓,๔๒๘ ตารางเมตร ตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัยตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ต่อมาได้ขอเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรมเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งจังหวัดได้พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารที่ขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น พื้นที่ ๓,๔๒๘ ตารางเมตร ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๘ และได้รับใบอนุญาตให้เปลี่ยนการใช้อาคารเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นเวลาภายหลังที่มีการบังคับใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ กำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินบริเวณหมายเลข ๑.๓ กำหนดไว้เป็นสีเหลือง มีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งข้อ ๗ กำหนดให้ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินในแต่ละบริเวณ และวรรคสามกำหนดให้ “การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่ทั้งหมดรวมกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร...” เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีพื้นที่เกินกว่าที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ นายทะเบียนโรงแรมจึงไม่อาจพิจารณาอนุญาตให้ใช้อาคารดังกล่าวประกอบธุรกิจโรงแรมได้ จึงขอหารือว่า ความเห็นประเด็นนี้ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ และกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ข้อ ๗ วรรคสาม กำหนดว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่ทั้งหมดรวมกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารที่ขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นอาคารที่มีพื้นที่

/๓,๔๒๘...

๓,๔๒๘ ตารางเมตร ซึ่งเกินกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และขอเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมภายหลังจากที่กฎกระทรวงประกาศใช้บังคับแล้ว จึงไม่สามารถเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมได้ เนื่องจากขัดต่อกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๓๐/ 6509

๒ ๑ ธ.ค. ๒๕๕๙

ผอ.สำนัก.....วันที่ 16 ธ.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 16 ธ.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 16 ธ.ค. 59
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 16 ธ.ค. 59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ 16 ธ.ค. 59
D๓/ สุดารัตน์ / กนก/จังหวัดเชียงใหม่หารือขอรับใบอนุญาตฯ/๕๙

สำนักงานวิสวกรใหญ่
เลขที่รับ 6116
วันที่ 8 พย. 59
เวลา 10:25

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 14550
วันที่ 2 พย. 2559
13.31 น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5948
วันที่ -7 พย. 2559
เวลา 09.38

ที่ ชม ๐๐๑๘.๑/๕๐๙๖๐

ศาลากลางจังหวัดเชียงใหม่
ถนนโชตนา ชม ๕๐๓๐๐

๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๙

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☑ วศญ.
☐ ที่ปรึกษา
☐ ผวญ.
☐

เรื่อง หารือการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการหารือ จำนวน ๒ ฉบับ

จังหวัดเชียงใหม่ได้รับเรื่องการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมชื่อ "
" และได้มอบหมายให้คณะกรรมการพิจารณากลั่นกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ของจังหวัดเชียงใหม่ ออกตรวจดูอาคารสถานที่ เมื่อวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๙ และเนื่องจากตรวจพบว่า อาคารสถานที่ตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งพื้นที่อาคารมีจำนวน ๓,๔๒๘ ตารางเมตร ประกอบกับอาคารได้ก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๙ และได้ขอเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรม เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๙ คณะกรรมการฯ จึงมีความเห็นว่า ควรมีหนังสือหารือกรมโยธาธิการฯ ว่ากรณีนี้สามารถประกอบธุรกิจโรงแรมได้หรือไม่ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จังหวัดเชียงใหม่จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง ว่าอาคารที่ขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม "
" เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง(๓๐ ห้อง) พื้นที่ ๓,๔๒๘ ตารางเมตร ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ เลขที่ ๒๙๙/๒๕๔๘ ออกให้ ณ วันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๔๘ จากนายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่ และได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร เลขที่ ชม ๕๒๐๐๔/๖๘๐๗ ออก ณ วันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๙ จังหวัดเห็นว่า อาคารดังกล่าวได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนมีการใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ แต่ได้เปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรม ภายหลังที่มีการบังคับใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินบริเวณหมายเลข ๑.๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง มีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย ข้อ ๗ ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อการอยู่อาศัย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินในแต่ละบริเวณวรรคสาม "การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่ทั้งหมดรวมกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร....." เนื่องจากอาคารดังกล่าวมี

/พื้นที่...

พื้นที่เกินกว่าที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ นายทะเบียนโรงแรมจึงไม่อาจพิจารณาอนุญาตให้ใช้อาคารดังกล่าวประกอบธุรกิจโรงแรมได้ ความเห็นประเด็นนี้ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้จังหวัดทราบด้วย เพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพุฒิพงศ์ ศิริมาตย์)
รองผู้ว่าราชการจังหวัด รักษาราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

(นายเกียรติศักดิ์ จิ...)
วิศวกรใหญ่
4 พ.ย. 2559

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2034
วันที่ 9 พ.ย. 2559
เวลา.....น.

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

7 พ.ย. 59

ที่ทำการปกครองจังหวัด
กลุ่มงานปกครอง/ฝ่ายกฎหมายฯ
โทร/โทรสาร ๐-๕๓๑๑-๒๖๑๐
http://www.dopacm.go.th//
D:\งานโรงแรม\การขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมปี ๕๙\บุรีปัน



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๕๑๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเรื่องการพิจารณาความสูงของอาคารตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ ๐๑/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ที่ซอยสุขุมวิท ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร จึงขอหารือกรณีจะก่อสร้างอาคารตามผังบริเวณที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณา จำนวน ๒ อาคาร ที่อยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน การวัดความสูงของอาคารตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ให้วัดเฉพาะระยะราบทางด้านถนนซอยสุขุมวิท ๔๒ เพียงอย่างเดียวใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามผังบริเวณที่ดินของโครงการอาคารตามข้อหารืออยู่มุมของถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน มีอาคาร B อยู่ด้านหน้าติดซอยสุขุมวิท ๔๒ และอาคาร A อยู่ด้านหลังอาคาร B กรณีอาคาร A จึงไม่อาจถือได้ว่าเป็นอาคารที่อยู่มุมถนนสาธารณะ ความสูงของอาคารจึงต้องเป็นไปตามข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ส่วนอาคาร B จะถือว่าอยู่มุมถนนสาธารณะหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับข้อกฎหมายเป็นกรณี ๆ ไป เช่น หากพื้นที่ด้านที่อยู่ระหว่างซอยบาโบส ๑ กับอาคาร B สามารถก่อสร้างอาคารอื่นใดขึ้นในบริเวณพื้นที่นี้ได้ ก็ไม่อาจถือได้ว่าอาคาร B เป็นอาคารที่อยู่มุมถนนสาธารณะ ความสูงของอาคารจึงต้องเป็นไปตามข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เช่นเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๒๖ ธ.ค. ๕๙
เจ้าหน้าที่.....วันที่ ๒๑ ธ.ค. ๕๙
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ ๒๑ ธ.ค. ๕๙
D๓/สุดารัตน์ /ศุภกิจ/บจก.ไซมิส แอสเสท หารือความสูงของอาคาร/๕๙

รวบรวมโดย นายธรรมนูญ ทองเบ้า

-128- กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2029
วันที่ 26 ต.ค. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5719
วันที่ 25 ต.ค. 2559
เวลา 13.55 น.

ที่ 01/2559

วันที่ 18 ตุลาคม 2559

เรื่อง ขอหารือเรื่องการพิจารณาความสูงของอาคารตามข้อ 46 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ
2. ผังบริเวณโครงการ
3. รูปตัดโครงการ
4. สำเนาหนังสือรับรองของบริษัท สำเนาบัตรประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้าน

เนื่องด้วย บริษัท [redacted] จำกัด มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งตำแหน่งที่ดินตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท [redacted] ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร ดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

บริษัทฯ มีความประสงค์หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับแนวระยะอาคาร ซึ่งมีประเด็นการตีความข้อ 46 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งระบุว่า " อาคารหลังเดียวกัน ซึ่งอยู่ในมุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร"

บริษัทฯ จึงขอหารือดังนี้ กรณีจะก่อสร้างอาคารจำนวน 2 อาคารที่อยู่ในมุมถนนสาธาณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ตามแบบที่แสดงดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 การวัดความสูงอาคารตามข้อ 46 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ให้วัดเฉพาะระยะราบทางด้านถนนซอยสุขุมวิท 42 เพียงอย่างเดียวใช่หรือไม่ ตามแบบที่แสดงดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

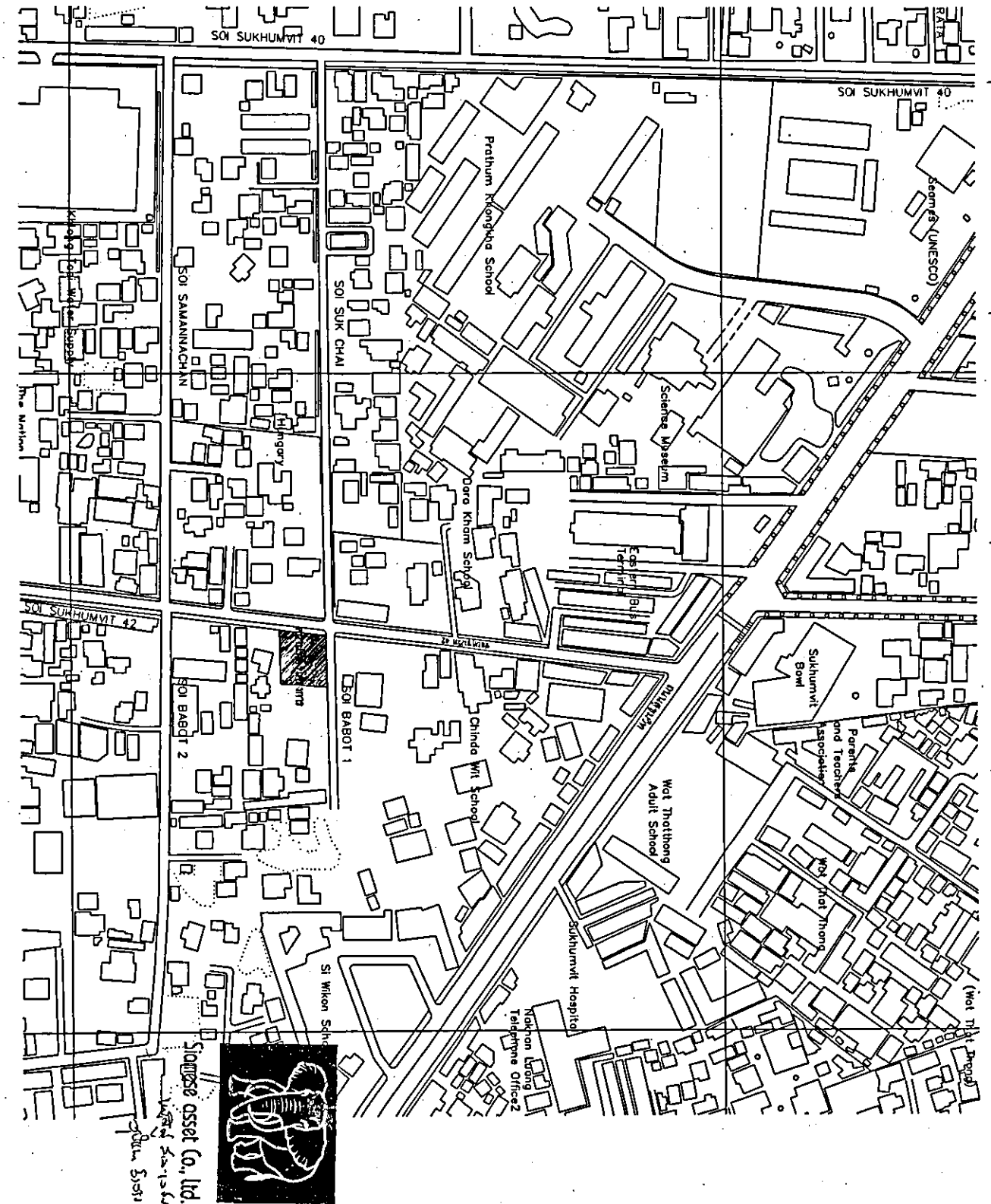
ขอแสดงความนับถือ

Siamese asset Co., ltd.

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

25 ต.ค. 59

รวบรวมโดย นายธราเทพ ...



แผนที่สังเขป

สังเขปบริเวณโดยรอบ 1

Siamese asset Co., Ltd.

OWNER
Client Name

Siamese Asset

DESIGNER

CASE

A 49

ARCHITECTS

FRANQUE

GENERAL NOTE

PROJECT NAME
SIAMESE EXCLUSIVE
SUKHUMVIT 42

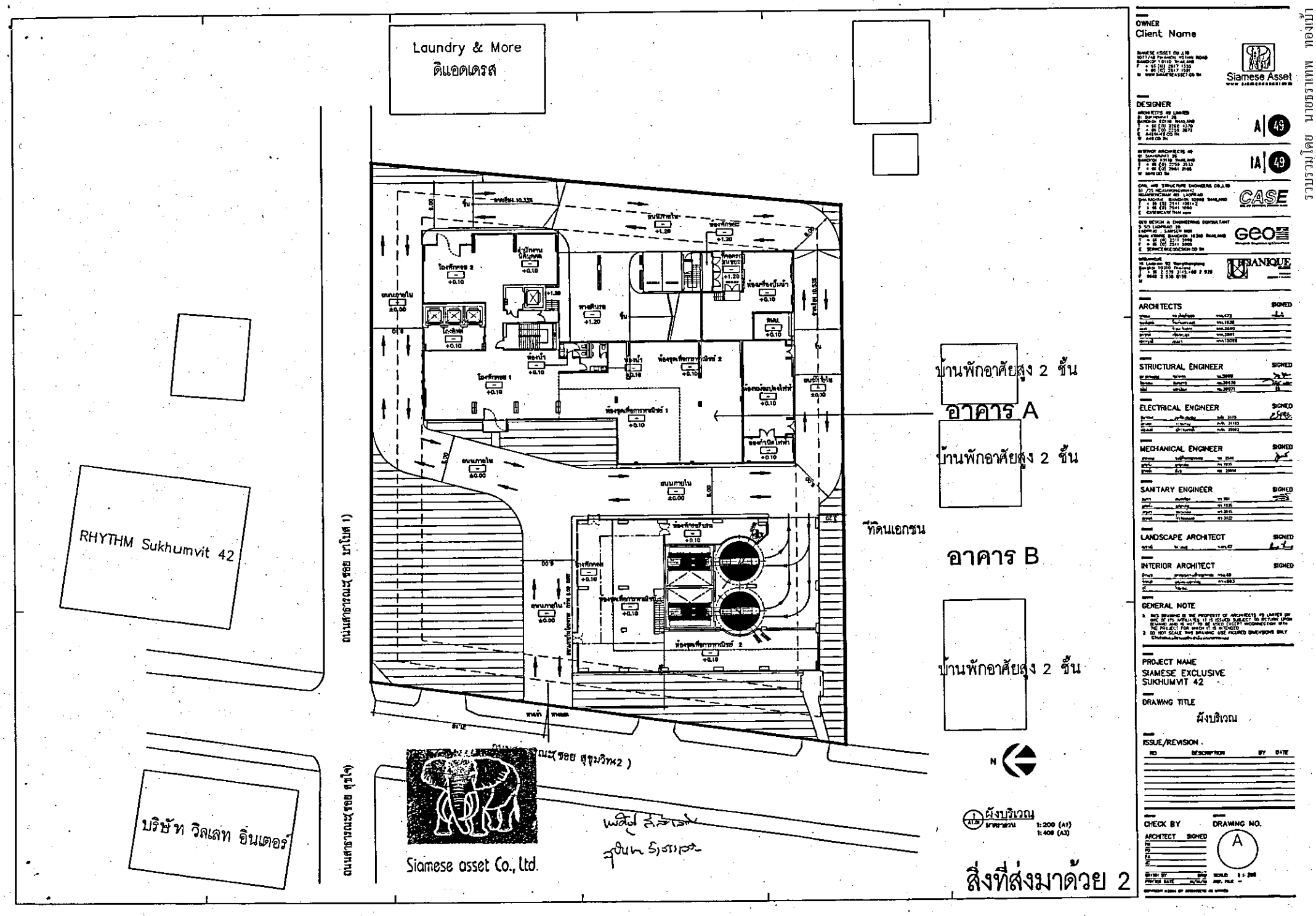
DRAWING TITLE
แผนที่สังเขป

CHECK BY

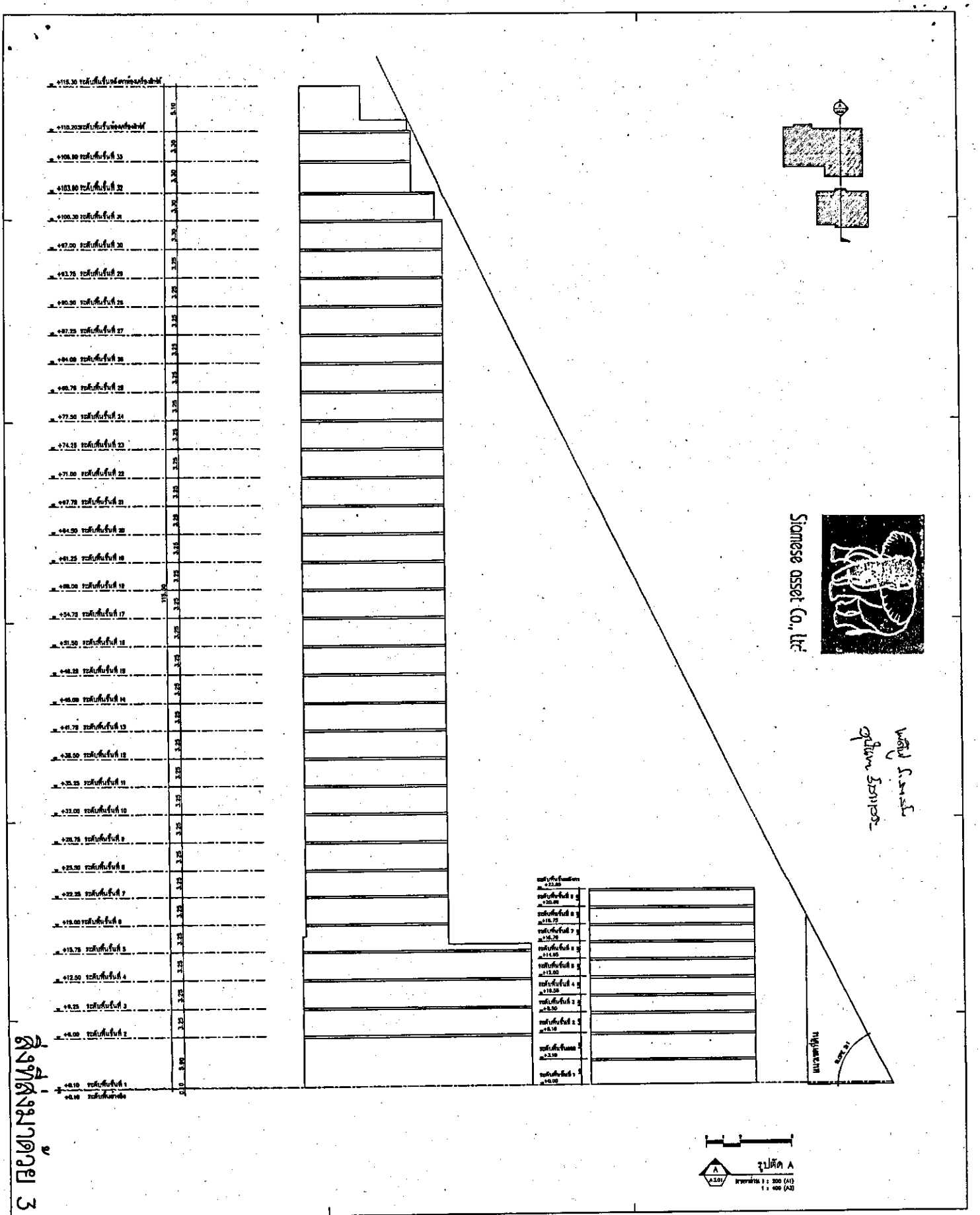
ARCHITECT SIGNED

DRAWING NO.
A

ISSUE/REVISION
NO DESCRIPTION BY DATE



เอกสารนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของ


Siamese asset Co., Ltd
รูปตัด A
DESIGNER
STRUCTURAL ENGINEER
ELECTRICAL ENGINEER
MECHANICAL ENGINEER
SANITARY ENGINEER
LANDSCAPE ARCHITECT
INTERIOR ARCHITECT
ARCHITECTS
OWNER
Client Name
PROJECT NAME
SIAMESE EXCLUSIVE
SUKHUMVIT 42
DRAWING TITLE
CHECK BY
ARCHITECT SIGNED
DRAWING NO.
A 3.04
ISSUE/REVISION
NO DESCRIPTION BY DATE
GENERAL NOTE



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๖๒๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘

เรียน นายกเทศมนตรีนครรังสิต

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครรังสิต ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๒๑๐๑ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครรังสิตแจ้งว่า อาคารคลองหนึ่งแมนชั่นตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครรังสิตได้รับใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๔๒/๒๕๔๕ ทำการดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๘ ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยรวม พื้นที่ ๗,๒๐๒ ตารางเมตร ซึ่งตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารนั้นมีห้องพักจำนวน ๗๙ ห้อง ต่อมาผู้ได้รับใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารได้ทำการกั้นห้องแบ่งห้องพักอาศัยรวมเพิ่มเติมจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจาก ๗๙ ห้อง เป็น ๒๘๙ ห้อง ซึ่งเป็นการดำเนินการให้ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้ดัดแปลงอาคาร เทศบาลฯ ได้ดำเนินการออกคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคารฯ (แบบ ค. ๕) คำสั่งห้ามใช้อาคารฯ (แบบ ค. ๖) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขฯ (แบบ ค. ๑๒) แจ้งไปยังเจ้าของอาคารเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งจากการตรวจสอบปัจจุบันเจ้าของอาคารยังไม่ดำเนินการแต่อย่างใด ต่อมาเจ้าของอาคารได้ดำเนินการยื่นรายงานผลการตรวจสอบอาคารตามกฎกระทรวงที่กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ กรณีดังกล่าวเทศบาลฯ จึงขอหารือว่า ในกรณีอาคารที่กระทำการดัดแปลงผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตและยังมิได้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อเจ้าของอาคารได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบอาคารจะสามารถพิจารณาออกใบรับรองผลการตรวจสอบอาคาร (ตามแบบ ร. ๑) ได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาตามข้อหารือกรณีอาคารที่ฝ่าฝืนกฎหมายจะต้องตรวจสอบสภาพอาคารตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ว่า การตรวจสอบสภาพอาคารกับการดำเนินการกรณีอาคารที่ฝ่าฝืนกฎหมายเป็นคนละกรณีกัน หากอาคารที่ฝ่าฝืนกฎหมายมีการใช้อาคารอยู่ก็ต้องมีการตรวจสอบอาคารตามสภาพของอาคารที่ใช้งานอยู่จริง เนื่องจากการตรวจสอบสภาพอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๔๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมของอาคารในขณะที่มีการใช้งาน หากรายงานการตรวจสอบอาคารดังกล่าวเป็นการตรวจสอบสภาพจริงของอาคารที่มีการใช้งานอยู่ในปัจจุบัน (จำนวนห้องพัก ๒๘๙ ห้อง) และเป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดและมีความปลอดภัยในการใช้งาน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกใบรับรอง

การตรวจสอบ...

การตรวจสอบอาคารได้ กรณีอาคารตามหารือมีการดัดแปลงอาคารผิดจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตและเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ห้ามใช้อาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขอาคาร ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงว่า การกระทำดังกล่าวส่งผลต่อความปลอดภัยต่อการใช้สอยอาคารหรือไม่ประกอบการพิจารณาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ/เทศบาลนครรังสิตหารือกฎกระทรวงต้องจัดให้ผู้ตรวจสอบ/๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กองนิติการและพัฒนาเมือง
เลขรับที่ 3362
วันที่ 27 มิ.ย. 2559
เวลา 13-54 น.

ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๒๑๐๑

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต
ถนนรังสิต – ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยอาคารคลองหนึ่งแมนชั่น ซึ่งตั้งอยู่ในเขตเทศบาลนครรังสิต ได้รับใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๔๒/๒๕๔๕ ทำการดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๘ ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยรวม พื้นที่ ๗,๒๐๒ ตารางเมตร ซึ่งตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ให้ดัดแปลงอาคารนั้น มีห้องพักจำนวน ๗๙ ห้อง ต่อมาผู้ได้รับใบอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารได้ทำการกั้นห้องแบ่งห้องพักอาศัยรวมเพิ่มเติมจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต จาก ๗๙ ห้อง เป็น ๒๘๙ ห้อง ซึ่งเป็นการดำเนินการให้ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้ดัดแปลงอาคาร

เทศบาลนครรังสิตได้ดำเนินการออกคำสั่งการระงับการก่อสร้างอาคารฯ (แบบ ค.๕), คำสั่งห้ามใช้อาคารฯ(แบบ ค.๖) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขฯ (แบบ ค.๑๒) ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๓๒๒๔, ๓๒๒๕ และ ๓๒๒๖ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๘ แจ้งไปยังเจ้าของอาคารเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งจากการตรวจสอบปัจจุบันเจ้าของอาคารยังไม่ดำเนินการแก้ไขแต่อย่างใด

ต่อมาเจ้าของอาคารได้ดำเนินการยื่นรายงานผลการตรวจสอบอาคารตามกฎกระทรวงที่กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ กรณีดังกล่าวเทศบาลฯ ขอหารือว่าในกรณีอาคารที่กระทำการดัดแปลงผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตและยังมิได้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร เมื่อเจ้าของอาคารได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบอาคารฯจะสามารถพิจารณาออกใบรับรองผลการตรวจสอบอาคาร (ตามแบบ ร.๑) ได้หรือไม่อย่างไร ผลประการใดโปรดแจ้งเทศบาลฯ ทราบด้วย เพื่อนำไปใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1914
วันที่ 28 มิ.ย. 2559
เวลา ..... น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพโรจน์ อินทร์เนื่อง)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครรังสิต

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมการก่อสร้างฯ
โทร.๐-๒๕๖๗-๖๐๐๗
โทรสาร ๐-๒๕๖๗-๖๐๐๗

☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ .....

ครบรอบ ๒๐๐ ปี ของการสิ้นพระชนม์ของ "ประทุมราชา"
เมื่อวันที่ ๑๖ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๓๕๔

รวบรวมข้อมูล นายธราเทพ ทองเบ้า
27 มิ.ย. 59



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๖๓๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือกรณีก่อสร้างรั้วด้านหน้าอาคารพาณิชย์

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลศาลายา

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลศาลายา ที่ นฐ ๕๓๔๐๔/๑๓๑๔ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลศาลายาแจ้งว่า ได้รับเรื่องกรณีเจ้าของอาคารข้างเคียงก่อสร้างรั้วกำแพงโครงสร้างเหล็กสูง ๒.๐๐ เมตร ด้านหน้าอาคารพาณิชย์ปิดบังทัศนียภาพ เทศบาลฯ จึงขอหารือกรณีการก่อสร้างรั้วด้านหน้าอาคารพาณิชย์สามารถพิจารณาอนุญาตก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า คณะอนุกรรมการพิจารณากลั่นกรองข้อกฎหมายและข้อหารือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วเห็นว่า หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า รั้วหรือกำแพงโครงสร้างเหล็กสูง ๒.๐๐ เมตร เป็นส่วนหนึ่งของอาคารก็ต้องมีระยะร่นตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดไว้ รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๒๙ ธ.ค. ๕๙
เจ้าหน้าที่.....วันที่ ๒๗ ธ.ค. ๕๙
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D:/สุดารัตน์ /นำพล/เทศบาลตำบลศาลายาหารือก่อสร้างรั้วหน้าอาคารพาณิชย์/๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอ
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4587
วันที่ 23 ส.ค. 2559
เวลา 13.07

ที่ นฐ ๕๓๔๐๔/ ๑๓๑๔

สำนักงานเทศบาลตำบลศาลายา
๑๙๙/๙๕ หมู่ ๕ ตำบลศาลายา
อำเภอพุทธมณฑล นฐ ๗๓๑๗๐

๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือกรณีก่อสร้างรั้วด้านหน้าอาคารพาณิชย์

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเทศบาลตำบลศาลายา ได้รับเรื่องร้องเรียนกรณีเจ้าของอาคารข้างเคียงก่อสร้างรั้วกำแพงโครงสร้างเหล็กสูง ๒.๐๐ เมตร ด้านหน้าอาคารพาณิชย์ปิดบังทัศนียภาพ นั้น

สำนักงานเทศบาลตำบลศาลายา ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อเป็นการปฏิบัติ กรณีการก่อสร้างรั้วด้านหน้าอาคารพาณิชย์สามารถพิจารณาอนุญาตก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ได้หรือไม่ หากมีแนวทางปฏิบัติโดโปรดแจ้งให้สำนักเทศบาลตำบลศาลายาทราบ ขอขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1912
วันที่ 29 ส.ค. 2559
เวลา ..... น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายณัฐวัฒน์ ปริยพาณิชย์)
นายกเทศมนตรีตำบลศาลายา

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

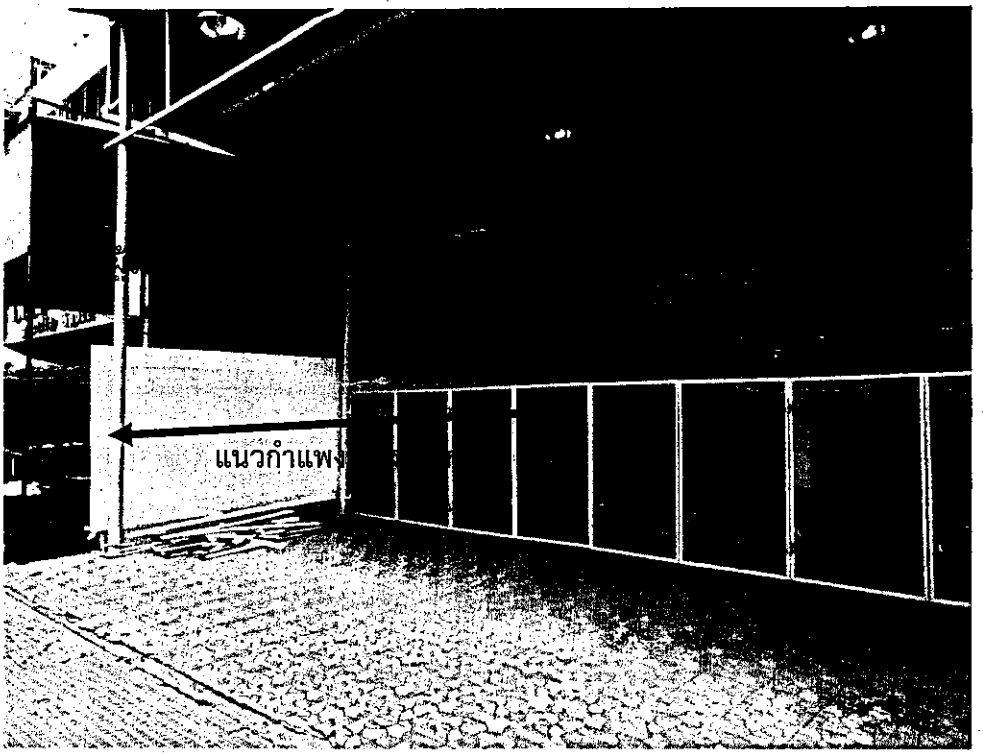
26 ส.ค. 59

กองช่าง
โทร.๐ ๒๘๘๙ ๒๑๔๑ - ๔๒ ต่อ ๑๒๙
โทรสาร ๐ ๒๔๔๑ ๐๙๙๔
www.salaya.go.th

อำเภอพุทธมณฑล
อำเภอคุณธรรมตามรอยพระยุคลบาท

รวบรวมโดย นายธรรมทัศน์ ทองเบ้า

ภาพถ่ายอาคาร







ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๔๔๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับระยะร่นหรือระยะต่าง ๆ ของอาคาร

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ นต. ๗๔๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด (มหาชน) แจ้งว่า มีความประสงค์จะพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัยบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๔๘๐, ๔๘๖๘๐, ๔๘๖๘๑ และ ๔๘๖๘๒ ตำบลบางขุนศรี อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร โดยพื้นที่โครงการฝั่งทิศเหนือจะอยู่ติดกับทางสาธารณประโยชน์ (สายที่ ๑) กว้างประมาณ ๑.๐๙ – ๑.๓๔ เมตร สภาพเป็นทางคนเดิน รถยนต์ไม่สามารถวิ่งผ่านได้ และฝั่งทิศตะวันออกติดกับทางสาธารณประโยชน์ (สายที่ ๒) กว้างประมาณ ๑.๑๑ – ๑.๙๓ เมตร สภาพเป็นทางคนเดิน รถยนต์ไม่สามารถวิ่งผ่านได้ และบางช่วงมีการต่อเติมจากบ้านเรือนข้างเคียงเข้ามาในเขตทางดังกล่าวด้วย บริษัทฯ จึงขอหารือว่าในการออกแบบอาคารจะต้องคิดระยะร่นหรือแนวระยะต่าง ๆ ของอาคารจากทางสาธารณประโยชน์สายที่ ๑ และสายที่ ๒ ดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะจะต้องร่นแนวอาคารตามที่กำหนด ซึ่งตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวได้กำหนดคำนิยามคำว่า “ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕ ได้กำหนดนิยามคำว่า “ทางสาธารณะ” หมายความว่า ที่ดินที่ประชาชนมีสิทธิใช้เป็นทางคมนาคมได้ที่ไม่ใช่ทางส่วนบุคคล และ “ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ทางสาธารณะที่ยวดยานผ่านได้ และข้อ ๕๐ วรรคสอง กำหนดระยะร่นสำหรับอาคารบางประเภท เช่น อาคารขนาดใหญ่ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะให้ร่นแนวอาคารตามที่กำหนด ดังนั้น กรณีตามข้อหารือจึงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงของทางสาธารณะนั้นว่ามีสภาพเป็นถนนสาธารณะตามคำนิยามในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ประกอบกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ พ.ศ. ๒๕๔๔ หรือไม่ โดยกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาที่สาธารณะตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ มาตรา ๘๙ (๑๐) จะต้องเป็นผู้พิจารณาให้ได้ข้อยุติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 6006
วันที่ 26 ต.ค. 59
เวลา 09:02

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 14199
วันที่ 26 ต.ค. 2560
เวลา 14.00 น.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2097
วันที่ 27 พ.ย. 2559
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5827
วันที่ 31 ต.ค. 2559
เวลา 09.55 น.

บริษัท จำกัด (มหาชน)

ที่นต. 749/2559

วันที่ 26 ตุลาคม 2559

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับระยะร่นหรือระยะต่างๆของอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาโฉนดที่ดิน 4480 , 48680 , 48681 , 48682 ต.บางขุนศรี อ.บางกอกน้อย กรุงเทพฯ

2. แผนผังโครงการ แสดงตำแหน่งพื้นที่ที่จะทำการพัฒนา

3. ภาพถ่ายแสดงสภาพทางสาธารณประโยชน์ สายที่ 1 และ 2

๒๗ ต.ค. ๒๕๕๙

เนื่องจากบริษัท จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4480 , 48680 , 48681 , 48682 ต.บางขุนศรี อ.บางกอกน้อย กรุงเทพฯ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1. และ 2 โดยพื้นที่โครงการฝั่งทิศเหนือจะอยู่ติดกับทางสาธารณประโยชน์(สายที่ 1) กว้างประมาณ 1.09 - 1.34 เมตร สภาพเป็นทางคนเดิน รถยนต์ไม่สามารถวิ่งผ่านได้ และฝั่งทิศตะวันออกติดกับทางสาธารณประโยชน์ (สายที่ 2) กว้างประมาณ 1.11 - 1.93 เมตร สภาพเป็นทางคนเดิน รถยนต์ไม่สามารถวิ่งผ่านได้ และบางช่วงมีการต่อเติมจากบ้านเรือนข้างเคียงเข้ามาในเขตทางดังกล่าวด้วย รายละเอียดปรากฏตามภาพถ่ายสิ่งที่ส่งมาด้วย 3.

ในการนี้ บริษัทฯ จึงใคร่ขอหารือว่า ในการออกแบบอาคาร บริษัทฯจะต้องคิดระยะร่นหรือแนวระยะต่างๆของอาคาร จากทางสาธารณประโยชน์ สายที่ 1 และสายที่ 2 ดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร เพื่อบริษัทฯจักได้นำข้อมูลไปใช้ประกอบการออกแบบอาคารในโครงการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์ และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
28 ต.ค. 2559

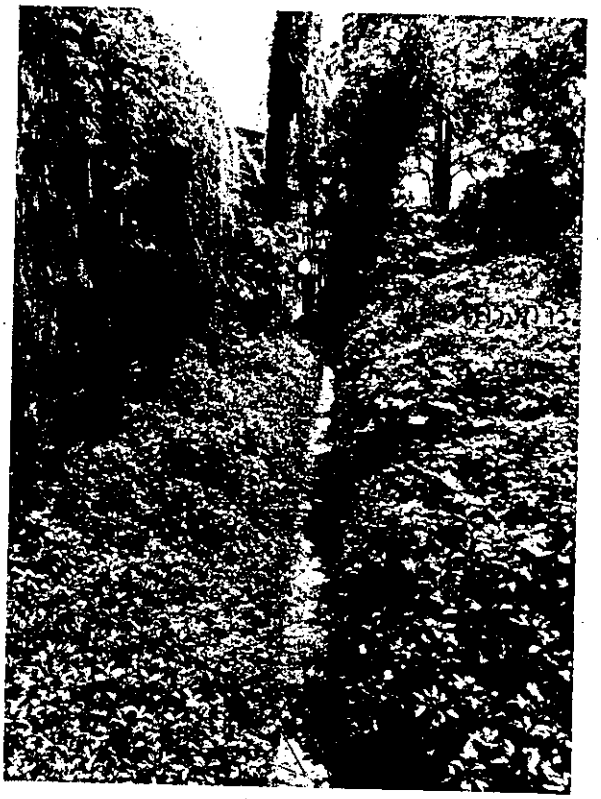
หมายเหตุ:ขาดตกบกพร่องต้องการข้อมูลเพิ่มเติม ติดต่อ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

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

ทางสาธารณประโยชน์ สายที่ 1









สำเนาถูกต้องเพื่อใช้ประกอบการ...ขอหนังสือไปยังกรมที่ดิน

SUPALAI PUBLIC COMPANY LIMITED

ที่มา: กรมโยธาธิการและผังเมือง

ทางสาธารณประโยชน์ สายที่ 2









รับรองสำเนาถูกต้องเพื่อใช้ประกอบการ...

บริษัท สุมิตร จำกัด (มหาชน) SUMITAI PUBLIC COMPANY LIMITED
รวบรวมโดย... ท่องเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๔๕๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอทราบแนวทางปฏิบัติในการปรับปรุงแก้ไขระบบดับเพลิงอัตโนมัติ FM200

เรียน ผู้อำนวยการใหญ่ (ภูมิภาคและศูนย์ประกอบการ) บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด ที่ ผญศ ๑๒๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด แจ้งว่า บริษัทฯ เป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงคมนาคม ปฏิบัติภารกิจให้บริการควบคุมจราจรทางอากาศ ภายใต้มาตรฐานสากล ICAO ซึ่งมีความสำคัญระดับประเทศภายในห้องปฏิบัติงานการควบคุมจราจรอากาศ มีเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานในแต่ละผลัดประมาณ ๔๐ คน ตลอด ๒๔ ชั่วโมง ห้องดังกล่าวมีอุปกรณ์เรดาร์แสดงพิกัดเครื่องบิน อุปกรณ์ควบคุมจราจรทางอากาศที่มีมูลค่าสูง ซึ่งได้มีเครื่องดับเพลิงมือถือในการดับเพลิงเบื้องต้น พร้อมทั้งได้ติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ FM200 เพื่อใช้ในการยับยั้งเพลิงไหม้ และเพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อการให้บริการจราจรทางอากาศกรณีที่ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ FM200 เกิดทำงานผิดพลาด สั่งฉีดสารดับเพลิงออกมา ซึ่งก่อนที่ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ FM200 สั่งฉีดสารดับเพลิง เจ้าหน้าที่ควบคุมจราจรทางอากาศต้องปฏิบัติภารกิจในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินตามแผนปฏิบัติการให้แล้วเสร็จ จึงจะอพยพเจ้าหน้าที่ออกจากพื้นที่และสั่งฉีดสารดับเพลิงได้ บวท. จึงเสนอแนวทางปรับปรุงแก้ไขระบบดับเพลิงอัตโนมัติ FM200 เพื่อป้องกันการเกิดเหตุผิดพลาดดังกล่าว ดังต่อไปนี้

๑. ติดตั้งอุปกรณ์เพื่อหน่วงเวลาการสั่งฉีดสารดับเพลิง

๒. เปลี่ยนสัญญาณแจ้งเตือนแบบเสียง (Alarm Ball) ให้เป็นสัญญาณแจ้งเตือนแบบแสงไฟกระพริบหรือแบบแสงไฟไซเรน เพื่อไม่ให้เกิดเสียงรบกวนต่อเจ้าหน้าที่ในขณะปฏิบัติงาน

๓. ตัดการทำงานของฟังก์ชั่น Horn ออกให้เหลือแค่ฟังก์ชั่น Strobe Light ทำงานเพียงอย่างเดียว เพื่อไม่ให้เกิดเสียงรบกวนต่อเจ้าหน้าที่ในขณะปฏิบัติงาน

ดังนั้น เพื่อปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายและความปลอดภัยของอาคาร บวท. จึงขอสอบถาม และขอคำแนะนำในการปรับปรุงแก้ไขระบบดับเพลิงอัตโนมัติดังกล่าว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑๖ (๑) กำหนดให้ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น โดยที่ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วยอุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง และข้อ ๒๐ กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น SPRINKLE SYSTEM หรือระบบอื่นที่เทียบเท่า ที่สามารถทำงานได้ด้วยตัวเองทันทีเมื่อมีเพลิงไหม้ โดยให้สามารถทำงานครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดทุกชั้น ในการนี้ให้แสดงแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของระบบดับเพลิงอัตโนมัติในแต่ละชั้นของอาคารไว้ด้วย กรณีที่บริษัทฯ เห็นว่า พื้นที่ภายในอาคารของบริษัทฯ มีความสำคัญและมีอุปกรณ์ที่มีมูลค่าสูงจึงเลือกใช้ระบบดับเพลิงอัตโนมัติชนิดสาร FM200 หากระบบดังกล่าวสามารถทำงานได้ด้วยตัวเองทันที

เมื่อมีเพลิงไหม้...

เมื่อมีเพลิงไหม้หรือเป็นไปตามมาตรฐานผลิตภัณฑ์ และครอบคลุมพื้นที่ของอาคารก็จะเป็นไปตามเจตนารมณ์ของข้อ ๒๐ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวแล้ว ส่วนกรณีที่บริษัทฯ เปลี่ยนสัญญาณแจ้งเตือนแบบเสียงให้เป็นส่งสัญญาณเตือนแบบแสงไฟกระพริบ หากสัญญาณแจ้งเตือนแบบแสงไฟกระพริบติดตั้งให้คนที่อยู่ในอาคารได้ทราบอย่างทั่วถึง ก็เป็นไปตามข้อกำหนดข้อ ๑๖ (๑) แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๐๑/ 6659

29 S.A 2559

ผอ.สบอ. ..... วันที่ ๒๙ ส.ค ๕๙
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๑ ก.ย ๕๙
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๙ ส.ค ๕๙
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๒๙ ส.ค ๕๙
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ ๒๙ ส.ค ๕๙
D๒/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /บจก.วิทยุการบินแห่งประเทศไทยหารือระบบดับเพลิง ฯ/๕๙

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด
รัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงคมนาคม
102 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

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 11936
วันที่ 9 ก.ย. 2559
เวลา 08.16 น.

สำนักงานปลัดกระทรวงใหญ่
เลขที่รับ 5093
วันที่ 9 กย 59
เวลา 15:56

ที่ ผญศ ๑๒๙ /๒๕๕๙ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๙

☐ ชวน
☐ รองอธิบ
☑ วกญ. สมอ
☐ ผอ.กอง
☐ ตรจ.
☐ _____

เรื่อง ขอทราบแนวทางปฏิบัติในการปรับปรุงแก้ไขระบบดับเพลิงอัตโนมัติ FM200

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

กรุงเทพมหานคร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5103
วันที่ 15 ก.ย. 2559
เวลา 15.09

๙ ก.ย. ๒๕๕๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือแต่งตั้งคณะทำงานการปรับปรุงแก้ไขระบบดับเพลิงอัตโนมัติ FM200
๒. บันทึกการประชุมคณะทำงานการปรับปรุงแก้ไขระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ครั้งที่ ๑
๓. บันทึกการประชุมคณะทำงานการปรับปรุงแก้ไขระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ครั้งที่ ๒
๔. Flowchart ขั้นตอนการปฏิบัติ ในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินของระบบดับเพลิงอัตโนมัติ FM200
๕. รูปแบบการปรับปรุงแก้ไขระบบดับเพลิงอัตโนมัติ FM200

ตามที่ บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด (บวท.) เป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงคมนาคม ปฏิบัติภารกิจการให้บริการควบคุมจราจรทางอากาศ ภายใต้มาตรฐานสากล ICAO ซึ่งมีความสำคัญระดับประเทศ ภายในห้องปฏิบัติงานการควบคุมจราจรทางอากาศ มีเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานในแต่ละผลัดประมาณ ๔๐ คน ตลอด ๒๔ ชั่วโมง ห้องดังกล่าวมีอุปกรณ์เรดาร์แสดงพิกัดเครื่องบิน อุปกรณ์ควบคุมจราจรทางอากาศที่มีมูลค่าสูง ซึ่งได้มีเครื่องดับเพลิงมือถือ ในการดับเพลิงเบื้องต้น พร้อมทั้งได้ติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ FM200 เพื่อใช้ในการยับยั้งเพลิงไหม้นั้น

เพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อการให้บริการจราจรทางอากาศกรณีที่ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ FM200 เกิดทำงานผิดพลาด สั่งฉีดสารดับเพลิงออกมา ซึ่งก่อนที่ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ FM200 สั่งฉีดสารดับเพลิง เจ้าหน้าที่ควบคุมจราจรทางอากาศต้องปฏิบัติภารกิจในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินตามแผนปฏิบัติการให้แล้วเสร็จ จึงจะอพยพเจ้าหน้าที่ออกจากพื้นที่และสั่งฉีดสารดับเพลิงได้ บวท. จึงเสนอแนวทางปรับปรุงแก้ไข ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ FM200 เพื่อป้องกันการเกิดเหตุผิดพลาดดังกล่าวตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. ติดตั้งอุปกรณ์เพื่อหน่วงเวลาการสั่งฉีดสารดับเพลิง

๒. เปลี่ยนสัญญาณแจ้งเตือนแบบเสียง (Alarm Ball) ให้เป็นสัญญาณแจ้งเตือนแบบแสงไฟกระพริบ หรือแบบแสงไฟไซเรน เพื่อไม่ให้เกิดเสียงรบกวนต่อเจ้าหน้าที่ในขณะปฏิบัติงาน

๓. ตัดการทำงานของฟังก์ชั่น Horn ออก ให้เหลือแค่ฟังก์ชั่น Strobe Light ทำงานเพียงอย่างเดียว เพื่อไม่ให้เกิดเสียงรบกวนต่อเจ้าหน้าที่ในขณะปฏิบัติงาน

๒/ดังนั้น...

บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด

ที่ ผญศ ๑๖๙/๒๕๕๙ - ๒ -

ดังนั้น เพื่อปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายและความปลอดภัยของอาคาร บวท. จึงขอสอบถาม และขอคำแนะนำในการปรับปรุงแก้ไขระบบดับเพลิงอัตโนมัติดังกล่าว เพื่อให้ถูกต้องตามข้อกฎหมายและความปลอดภัยอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายวราวุธ รพิพันธุ์)
ผู้อำนวยการใหญ่ (ภูมิภาคและศูนย์ประกอบการ)

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1988
วันที่ 16 ก.ย. 2559
เวลา.....น.

กองอาคารและสถานที่
โทรศัพท์ ๐-๒๑๓๑-๓๘๓๘ (คุณปารย์พิรัชญ์ ขำเมืองน้อย)
โทรสาร ๐-๒๒๘๕-๙๒๐๒

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

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
14 ก.ย. 2559

15 ก.ย. 59

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๖๖๖๗ **วันที่** ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๙
เรื่อง ขอหารือการตรวจสอบแบบขออนุญาตก่อสร้าง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาได้มีบันทึก ที่ อย ๐๐๒๒/๒๐๐๑ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ แจ้งว่า ได้รับหนังสือจากองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านซุ้งขอหารือกรณีบริษัท จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารโกดังเก็บสินค้าคอนกรีตเสริมเหล็กในพื้นที่นอกเขตควบคุมอาคาร ซึ่งอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง แต่เนื่องจากโกดังเก็บสินค้าคอนกรีตเสริมเหล็กดังกล่าวได้มีการก่อสร้างหลังคาเชื่อมต่อกัน โดยมีพื้นที่ของตัวอาคารเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร อาจจะเข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยได้ส่งแบบแปลนและภาพถ่ายของอาคารดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาว่าเข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดนิยามคำว่า "อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งข้อเท็จจริงปรากฏว่า โกดังเก็บสินค้าคอนกรีตเสริมเหล็กดังกล่าวได้มีการก่อสร้างหลังคาเชื่อมต่อกันจนมีลักษณะเป็นอาคารเดียวกัน ดังนั้น หากพื้นที่อาคารทั้งหมดเมื่อรวมกันแล้วมีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป อาคารดังกล่าวก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๙ ธ.ค. ๕๙
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๒๙ ธ.ค. ๕๙
พิมพ์/ทาน..... วันที่ ๒๙ ธ.ค. ๕๙
D๕/ ประณีต / ขอหารือการตรวจสอบแบบขออนุญาตก่อสร้าง โทร ๕๙ นายธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2056
วันที่ 29 พ.ย. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6260
วันที่ 25 พ.ย. 2559
เวลา 09.29 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา กลุ่มงานวิชาการโยธาฯ โทร.๐-๓๕๓๓ ๖๕๔๓
ที่ อย ๐๐๒๒/ ๒๐๐๑ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๙
เรื่อง ขอหารือการตรวจสอบแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านชุ้ง มีหนังสือแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ว่า บริษัท จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารโกดังเก็บสินค้าคอนกรีตเสริมเหล็ก ในพื้นที่หมู่ที่ ๕ ตำบลบ้านชุ้ง อำเภอนครหลวง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อยู่นอกเขตควบคุมอาคาร ซึ่งยังอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง แต่เนื่องจากโกดังเก็บสินค้าคอนกรีตเสริมเหล็ก ดังกล่าว ได้มีการก่อสร้างหลังคาเชื่อมต่อกัน โดยมีพื้นที่ของตัวอาคารเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร อาจจะเข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขอหารือว่า โกดังสินค้าคอนกรีตเสริมเหล็ก ของบริษัท เอกยงวงศ์ จำกัด ตามแบบแปลนและภาพถ่ายตามที่แนบมาพร้อมนี้ว่า เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษหรือไม่ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาทราบด้วยเพื่อจะได้ดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายโชคชัย เมฆฉาย)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

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

25 พ.ย. 59
30 พ.ย. 59



ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๗๑๐/๖๑๔๗๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลห้วยยาง

อ้างถึง หนังสือของเทศบาลตำบลห้วยยาง ที่ ชย ๗๘๖๐๓/๗๑๓ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลห้วยยางแจ้งว่า ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาลตำบลห้วยยาง มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ ๘๔.๕๐ ตารางกิโลเมตร มีชุมชนทั้งหมด ๑๙ หมู่บ้าน จำนวนประชากร ๑๕,๔๑๔ คน พื้นที่ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ ๙๐ ที่ประชาชนถือครองที่ดินอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน (สปก.) และเขตป่าสงวนแห่งชาติที่เสื่อมโทรมซึ่งได้รับการผ่อนผันให้เข้าทำกินได้ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๑ โดยพื้นที่ทั้งตำบลประชาชนมีเอกสารสิทธิหรือเอกสารการครอบครองการทำประโยชน์ประเภทโฉนดที่ดิน น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก หรือ ส.ค. ๑ ไม่ถึงร้อยละสิบของพื้นที่ทั้งหมด ดังนั้น เมื่อมีประชาชนมาขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารเพื่อเป็นที่พักอาศัยหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งของตนเองหรือบุคคลอื่นที่ได้ให้ความยินยอมจากเจ้าของผู้ถือการครอบครองที่ดินดังกล่าวแล้วทำให้เทศบาลฯ ไม่สามารถพิจารณาออกใบอนุญาต เนื่องจากไม่มีเอกสารแสดงการครอบครองที่ดินตามที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดไว้มีเพียง สปก. หรือ ภบท. ๕ เท่านั้น จึงทำให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติทำให้ประชาชนไม่สามารถที่จะได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จากเทศบาลฯ เพื่อนำไปประกอบในการขอเลขหมายประจำบ้าน การขอน้ำประปา – ไฟฟ้า และการประกอบนิติกรรมต่าง ๆ เป็นต้น ทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่ประชาชนที่ถูกจำกัดสิทธิในกรณีดังกล่าว ดังนั้น เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในการแก้ไขและบรรเทาความเดือดร้อนให้กับประชาชนเทศบาลฯ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัวในที่ของ สปก. ของตนเอง เทศบาลฯ สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างได้ ความเห็นดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ ถ้าไม่ถูกต้อง ที่ถูกต้องคืออย่างไร

๒. การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในที่ สปก. หากเจ้าของผู้ถือครองยินยอมและได้รับอนุญาตจาก สปก. แล้ว หากเป็นการปลูกสร้างที่ไม่ใช่พื้นที่เพียงเล็กน้อย โดยไม่ทำให้เสียเจตนารมณ์ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม และไม่ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม เทศบาลฯ สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างให้ได้ความเห็นดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ ถ้าไม่ถูกต้องคืออย่างไร

๓. การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัวในที่ดินของเขตป่าสงวนแห่งชาติซึ่งเป็นป่าเสื่อมโทรมตามมติคณะรัฐมนตรีที่ผ่อนผันให้เข้าทำกินได้ เทศบาลฯ สามารถออกใบอนุญาตให้ได้ความเห็นดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ ถ้าไม่ถูกต้องที่ถูกคืออย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการ...

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า

๑. กรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยสำหรับตนเองและครอบครัวในที่ดินของ สปก. นั้น จะต้องมีหนังสือยินยอมให้ทำการก่อสร้างอาคารจากหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลที่ดินนั้นมาประกอบในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารด้วย เทศบาลฯ จึงจะสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตได้ กรณีหลักฐานประเภทหนังสือให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินนั้น เป็นเพียงการอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินเท่านั้น ไม่ใช่เอกสารแสดงสิทธิ์ในที่ดินอย่างโฉนดที่ดิน น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑

๒. กรณีการปลูกสร้างอาคารที่พักอาศัยหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในที่ดิน สปก. หากเจ้าของผู้ถือครองยินยอมและได้รับอนุญาตจาก สปก. และการปลูกสร้างอาคารใช้พื้นที่เพียงเล็กน้อยไม่เสียเจตนารมณ์ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรมและไม่เปลี่ยนแปลงไปจากวัตถุประสงค์เดิม เทศบาลฯ จะสามารถออกใบอนุญาตได้หรือไม่นั้น เทศบาลฯ ควรสอบถามจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมโดยตรงจะได้รายละเอียดที่ชัดเจนมากกว่า

๓. กรณีการปลูกสร้างอาคารที่พักอาศัยสำหรับตนเองและครอบครัวในที่ดินเขตป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งเป็นเขตป่าเสื่อมโทรมตามมติคณะรัฐมนตรีที่ผ่อนผันให้เข้าทำกินได้การที่เทศบาลฯ จะพิจารณาออกใบอนุญาตได้ต้องมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารจากหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลที่ดินแห่งนั้นมาประกอบด้วย เทศบาลฯ จึงจะสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๖๖๖๓

๓๐ ธ.ค. ๒๕๕๙

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

ผอ.สำนัก.....วันที่.....
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓:/ สุดารัตน์ /เจษฎา/เทศบาลตำบลห้วยยางหารือ พรบ.อาคารฯ/๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5574
วันที่ 17 ตค 2559
เวลา 9.05 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 13363
วันที่ 11 ตค. 2559
เวลา 8.30 น.

ด่วนที่สุด

ที่ ชย ๗๘๖๐๓/ ๗๑๓

สำนักงานเทศบาลตำบลห้วยยาง
อำเภอคอนสาร จังหวัดชัยภูมิ
๓๖๑๘๐

สำนักงานปลัดกระทรวงฯ
เลขที่รับ 56916
วันที่ 11 ตค 59
เวลา 16:44 น.

๕ ตุลาคม ๒๕๕๙

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☑ วศญ. กฤษ
☐ ที่ปรึกษา
☐ ธวช.
☐ _____

๑๗ ต.ค. ๒๕๕๙

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง ๑. มาตรา ๒๑ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๒. กฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ด้วย เทศบาลตำบลห้วยยางมีข้อราชการที่จะหารือแนวทางปฏิบัติตามบทบัญญัติของมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงต่างๆ ที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องต่อไปนั้น เหตุที่ต้องหารือเนื่องจากในเขตพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาลตำบลห้วยยางมีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ ๘๔.๕๐ ตารางกิโลเมตร หรือประมาณ ๕๗,๘๑๒ ไร่ มีหมู่บ้าน ชุมชนทั้งหมด ๑๙ หมู่บ้าน ประชากร ๑๕,๔๑๔ คน ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่กว่าร้อยละ ๙๐% ประชาชนถือครองที่ดินอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.) และเขตป่าสงวนแห่งชาติที่เสื่อมโทรม ซึ่งได้รับการผ่อนผันให้เข้าทำกินได้ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งพื้นที่ทั้งตำบลประชาชนมีเอกสารสิทธิหรือเอกสารการครอบครองทำประโยชน์ประเภท โฉนดที่ดิน น.ส.๓ น.ส.๓ ก หรือ ส.ค.๑ เพียงเล็กน้อยโดยคิดเป็นประมาณไม่ถึง ๑๐% ของพื้นที่ทั้งหมด ชุมชนและที่พักอาศัย ตลอดจนที่ทำกินของประชาชนทั้ง ๑๙ หมู่บ้านคงมีพื้นที่ส่วนใหญ่อยู่ในเขต ส.ป.ก. และเขตป่าสงวนแห่งชาติที่เสื่อมโทรมดังกล่าวแล้ว ฉะนั้น เมื่อมีประชาชนมาขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ซึ่งการก่อสร้างเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทั้งของตนเองหรือบุคคลอื่นที่ได้ให้ความยินยอมจากเจ้าของผู้ถือครอบครองที่ดินดังกล่าวแล้วนั้น ทำให้เทศบาลไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ได้ เนื่องจากไม่มีเอกสารแสดงการครอบครองที่มิใช่โฉนดที่ดิน น.ส.๓/ น.ส.๓ก. หรือ ส.ค.๑ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ กำหนดไว้ มีเพียง ส.ป.ก. หรือ ภบท.๕ เท่านั้น จึงทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติตามกฎหมายและกฎกระทรวงที่อ้างถึง ทำให้ประชาชนไม่สามารถที่จะได้รับการอนุญาตและนำใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารจากเทศบาล เพื่อนำไปประกอบเป็นหลักฐานสำคัญในการยื่นติดต่อขอใช้สิทธิใดๆ ได้ เช่น ยื่นประกอบการขอบ้านเลขที่และทะเบียนบ้านเพื่อนำไปใช้เป็นหลักฐานสำคัญสำหรับประกอบคำขอต่างๆ เช่น การขอใช้ไฟฟ้า การขอใช้น้ำประปา การประกอบนิติกรรมต่างๆ เป็นต้น ทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่ประชาชนเป็นอย่างมากที่ถูกจำกัดสิทธิในการดังกล่าว ฉะนั้นเพื่อหาแนวทางปฏิบัติในการแก้ไขและบรรเทาความเดือดร้อนให้กับประชาชนเทศบาลตำบลห้วยยางจึงขอหารือดังต่อไปนี้

/๑. การปลูกสร้าง.....

๑. การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัวในที่ สปก. ของตนเอง เทศบาลสามารถออกใบอนุญาตให้ได้ ความเห็นดังกล่าวถูกต้องแล้วใช่หรือไม่ ถ้าไม่ถูกต้องที่ถูกต้องคืออย่างไร

๒. การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในที่ สปก. หากเจ้าของผู้ถือครองยินยอมและได้รับอนุญาตจาก สปก. แล้ว หากเป็นการปลูกสร้างที่ไม่ใช้พื้นที่มากและใช้พื้นที่เพียงเล็กน้อยไม่ทำให้เสียเจตนารมณ์ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรมและไม่ทำให้พื้นที่เกษตรกรรมเปลี่ยนแปลงไปจากวัตถุประสงค์เดิม เทศบาลสามารถออกใบอนุญาตให้ได้ ความเห็นดังกล่าวถูกต้องแล้วใช่หรือไม่ ถ้าไม่ถูกต้องที่ถูกต้องคืออย่างไร

๓. การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัวในที่ดินของเขตป่าสงวนแห่งชาติซึ่งเป็นเขตป่าเสื่อมโทรมตามมติคณะรัฐมนตรีที่ผ่อนผันให้เข้าทำกินได้ เทศบาลสามารถออกใบอนุญาตให้ได้ ความเห็นดังกล่าวถูกต้องแล้วใช่หรือไม่ ถ้าไม่ถูกต้องที่ถูกต้องคืออย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาข้อหารือเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวศริณญา โทรักษา)
นายกเทศมนตรีตำบลห้วยยาง

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2011
วันที่ 20 ต.ค. 2559
เวลา.....น.

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
12 ต.ค. 2559

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

17 ต.ค. 59

กองช่าง
โทร. ๐-๔๔๑๒-๙๒๘๑
โทรสาร. ๐-๔๔๑๒-๙๒๘๑

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

2/ต.ค.59



ที่ มท ๐๗๑๐/๐๑๐๓

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ มกราคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติในการแจ้งการก่อสร้างป้ายการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

เรียน ผู้ว่าการการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ที่ กฟผ. ๙A๔๓๐๐/๑๐๓๕๔๕ ลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) แจ้งว่า ได้แจ้งการก่อสร้างและติดตั้งป้ายการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย สำนักงานไทรน้อย และองค์การบริหารส่วนตำบลไทรน้อย ได้มีหนังสือ ที่ นบ ๗๑๒๐๓/๑๓๕๘ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ เรื่อง ขอแจ้งการก่อสร้างและติดตั้งป้ายการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย สำนักงานไทรน้อย แจ้งให้ กฟผ. จัดให้มีผู้ตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของอาคารโดยผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับวุฒิวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร กฟผ. เห็นว่า ได้แจ้งการก่อสร้างตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ จึงมิได้เข้าลักษณะตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบ งานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ จึงขอหารือว่า ต้องจัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณโครงสร้างป้ายตามกฎกระทรวงข้างต้นหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดให้อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ แต่ผู้ดำเนินการเกี่ยวกับอาคารตามวรรคหนึ่งต้องส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ถูกต้องและไปเป็นตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวนสองชุด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบ งานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดไว้ว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่สิบเมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ห้าสิบตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร และข้อ ๒ วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวกำหนดไว้ว่า การตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคารให้กระทำโดยผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับวุฒิวิศวกร ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร และในหมายเหตุท้ายหนังสือรับรองการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร ข้อ ๒ กำหนดไว้ว่า ผู้ดำเนินการตรวจสอบต้องลงลายมือชื่อในแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน

และรายการ...

และรายการคำนวณทุกแผ่นที่ได้ทำการตรวจสอบ กรณีตามข้อหารือหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ป้ายโครงสร้างเหล็กที่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยจะทำการก่อสร้างมีความสูง ๒๐.๔๕ เมตร ซึ่งถือเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร แม้จะเป็นอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ก็จะเป็นกรณีได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่จะต้องส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ถูกต้องและเป็นไปตามกฎหมายให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนดำเนินการก่อสร้าง ดังนั้น การก่อสร้างป้ายดังกล่าวจึงจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ โดยมีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร ซึ่งกระทำโดยผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับวุฒิวิศวกร ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร และผู้ดำเนินการตรวจสอบต้องลงลายมือชื่อในแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนทุกแผ่นที่ได้ทำการตรวจสอบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๕/๑๐/๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๔ ต.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ ๔ ต.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ ๓ ต.ค. ๖๐
D:๗/ สุดารัตน์ / จิรพร/การไฟฟ้าฝ่ายผลิตฯ หารือก่อสร้างป้าย/๕๙

ที่ กฟผ. ๙A๔๓๐๐ /๑๐๓๕๔๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6427
วันที่ 7 6 ธ.ค. 2559
เวลา 14.41 น.

๖ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติในการแจ้งการก่อสร้างป้ายการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือ กฟผ. ๙๓๓๐๑๒/๙๗๕๗๒ เรื่อง ขอแจ้งการก่อสร้างและติดตั้งป้ายการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย สำนักงานไทรน้อย ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

๒. หนังสือที่ นบ ๗๑๒๐๓/๑๓๕๘ เรื่อง ขอแจ้งการก่อสร้างและติดตั้งป้าย การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย สำนักงานไทรน้อย ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

๓. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๗๙๔ ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี จำนวน ๒ ชุด

๔. แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ๒ ชุด

๕. รายการคำนวณ จำนวน ๑ ชุด

๖. หนังสือรับรองของวิศวกรผู้ออกแบบและวิศวกรผู้ควบคุมงาน พร้อมสำเนาใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม จำนวน ๑ ชุด

ตามที่ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) แจ้งการก่อสร้างและติดตั้งป้ายการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย สำนักงานไทรน้อย (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) และ องค์การบริหารส่วนตำบลไทรน้อย มีหนังสือที่ นบ ๗๑๒๐๓/๑๓๕๘ เรื่อง ขอแจ้งการก่อสร้างและติดตั้งป้าย การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย สำนักงานไทรน้อย ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ แจ้งให้ กฟผ. จัดให้มีผู้ตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของอาคารโดยผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับวุฒิวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) นั้น

กฟผ. ได้แจ้งการก่อสร้าง ตามกฎกระทรวงว่าด้วย การยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ จึงเห็นว่ามิได้เข้าลักษณะตามข้อ ๑ ในกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบ งานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ จึงขอเรียนหารือว่า กฟผ. ต้องจัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณโครงสร้างป้ายตามกฎกระทรวงข้างต้น หรือไม่

การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย 53 หมู่ 2 ถ.จรัญสนิทวงศ์ อ.บางกรวย จ.นนทบุรี 11130 โทรสาร 0 2433 6317, 0 2433 5523, 0 2434 4064 www.egat.co.th
ELECTRICITY GENERATING AUTHORITY OF THAILAND 53 Moo 2 Charansanitwong Rd. Bang Kruai Nonthaburi 11130 Thailand Fax: (66) 2433 6317, (66) 2433 5523, (66) 2434 4064

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ข้อหารือดังกล่าวเป็นการเร่งด่วน จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นางเรืองวรายุตก์ ประดิษฐ์ทัศนีย์)
ผู้อำนวยการฝ่ายออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง
ทำการแทน ผู้ว่าการการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2065
วันที่ 8 S.A. 2559
เวลา.....น.

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

6 ธ.ค. 59

9 ธ.ค. 59

ฝ่ายออกแบบและบริหารงานก่อสร้าง
โทร. ๐ ๒๔๓๖ ๑๙๐๙
โทรสาร ๐ ๒๔๓๖ ๑๙๙๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6300
วันที่ 29 พ.ย. 2559
เวลา 09.50 น.

ที่ มท ๐๗๐๖/๑๔๘๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีได้หารือแนวทางการขออนุญาตก่อสร้างสถานีบรรจุแก๊สแอลพีจี ของบริษัท จำกัด ตามข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กองนิติการขอเรียนว่า เนื่องจากประเด็นดังกล่าวเป็นเรื่องเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้น จึงขอความเห็นจากสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่ามีแนวทางในการดำเนินการอย่างไร เพื่อกองนิติการจะได้แจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีทราบต่อไป

(นายบรรณรักษ์ สุวัณณปุระ)
ผู้อำนวยการกองนิติการ
๒๘ พ.ย. ๒๕๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 9061
วันที่ 30 พ.ย. 2559
เวลา ..... น.

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

๒๙ พ.ย. ๕๙

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๑๑

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๔ (ข) กำหนดให้ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้ (๑) โรงงานทุกประเภทตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทหรือชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีแนบท้ายข้อบัญญัตินี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน (๒) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ หากอาคารตามข้อหารือเข้าข่ายเป็นอาคารตามข้อ ๔ (ข) (๑) หรือ (๒) ก็จะต้องห้ามมิให้ก่อสร้างภายในบริเวณที่ ๒ ซึ่งการพิจารณาว่าจะเข้าข่ายเป็นอาคารตามข้อ ๔ (ข) (๑) หรือ (๒) หรือไม่นั้น ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับข้อกฎหมายของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กฎหมายว่าด้วยโรงงานและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง จึงควรหารือไปยังกรมโรงงานอุตสาหกรรมและกรมธุรกิจพลังงาน ซึ่งดูแลรับผิดชอบกฎหมายดังกล่าวต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
๑๑ ม.ค. ๒๕๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ ๔ ม.ค. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ ๕ ม.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ ๔ ม.ค. ๖๐

:D๓ /สุดารัตน์/ศุภกิจ/ทับหลัง โยธาฯ จ.นนทบุรีหารือผังเมืองรวมฯ /๕๙

กองนิติการ
เลขที่รับ ๕๕๒๘๙
วันที่ ๒๔ พ.ย. ๒๕๕๙
เวลา.....

ด่วนที่สุด

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี กลุ่มงานวิชาการผังเมือง โทร. ๐-๒๕๘๐-๐๗๒๓-๔
ที่ นบ ๐๐๒๒.๒/ ๗๕๑๐ วันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๙
เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายผังเมืองรวมนนทบุรี

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

ต้นเรื่อง

ด้วยจังหวัดนนทบุรี ได้รับหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ ผผ ๐๘ /๑๖๙๔ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๙ จากสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ขอให้ชี้แจงข้อเท็จจริงและส่งเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องร้องเรียนของบริษัท จำกัด (ผู้ร้องเรียน) ที่ได้ดำเนินการยื่นขออนุญาตสร้างสถานีบรรจุแก๊ส แอล พี จี ตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ซึ่งผู้ร้องเรียนได้ยื่นเรื่องตามขั้นตอนการขออนุญาตจากหน่วยงานของรัฐตามขั้นตอนตั้งแต่วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๗ และกรมธุรกิจพลังงานได้ออกใบรับแจ้งเป็นผู้ขนส่งเชื้อเพลิงเลขที่ นบ ๐๑/๐๑/๒๕๕๗ ตามมาตรา๑๒ แห่งพ.ร.บ.การค้าน้ำมันเชื้อเพลิง เมื่อวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ และอบต.บ้านใหม่ได้อนุมัติและออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๐๑๕-๒๕๕๗ ให้ผู้ร้องเมื่อวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๗ และใบอนุญาตนี้มีอายุ ๑ ปี แต่ผู้ร้องเรียนก่อสร้างอาคารไม่แล้วเสร็จจึงได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตอาคารครั้งที่ ๑ และได้อนุมัติให้ต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไปอีก ๑ ปี ซึ่งมีผลบังคับใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๙ ผู้ร้องเรียนได้ยื่นคำขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ครั้งที่ ๒ อีกครั้ง เนื่องจากใบอนุญาตหมดอายุการบังคับใช้ วันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๙ (ตามเอกสารแนบ ๑) แต่อบต.บ้านใหม่ได้มีหนังสือแจ้งผู้ร้องเรียนว่าไม่สามารถอนุญาตก่อสร้างอาคารโรงงานบรรจุแก๊สให้แก่ผู้ร้องเรียนได้ เนื่องจากได้มีประชาชนร้องเรียน ว่าโรงงานบรรจุแก๊สเป็นอันตรายต่อชุมชนและการก่อสร้างตามข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางประเภท ในเขตอบต.บ้านใหม่ ทำให้ผู้ร้องขอความเป็นธรรม และได้มีการตั้งคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงระดับจังหวัด โดยมีโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีร่วมเป็นกรรมการ

ข้อเท็จจริง

คณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จระดับจังหวัด กรณีร้องเรียนการขออนุญาตก่อสร้างสถานีบรรจุแก๊สแอล พี จี ของบริษัท จำกัด ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมือง วินิจฉัยข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.๒๕๕๕ **ในข้อ ๔ ให้กำหนดพื้นที่ในท้องที่เขตองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัตินี้เป็นบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ดังต่อไปนี้**

(ข) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกประเภทตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทหรือชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีแนบท้ายข้อบัญญัตินี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน (เอกสารแนบท้าย ๒)

ซึ่งตามบัญชีท้ายข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.๒๕๕๕ ลำดับที่ ๙๑ ได้ระบุว่า โรงงานบรรจุสินค้าในภาชนะโดยไม่มีการผลิตอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๒) การบรรจุก๊าซ ในพื้นที่บริเวณที่ ๒ โรงงานจำพวกที่ ๓ สามารถก่อสร้างได้ ข้อหารือ บริษัท จำกัด (ผู้ร้องเรียน) ที่ได้ดำเนินการยื่นขออนุญาตสร้างสถานีบรรจุแก๊ส แอล พี จี ตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี นั้นสามารถขอดำเนินอนุญาตสร้างสถานีบรรจุแก๊ส แอล พี จี ได้หรือไม่ประการใด

ข้อพิจารณา

จังหวัดนนทบุรี ขอความอนุเคราะห์ วินัจฉัยในข้อหารือดังกล่าวและแจ้งผลการวินัจฉัย เพื่อนำไปประกอบการประชุมในวาระการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จระดับจังหวัด กรณีร้องเรียนการขออนุญาตก่อสร้างสถานีบรรจุแก๊สแอล พี จี ของบริษัท จำกัด ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

(นายทวีเกียรติ ศรีสกุลเมฆี)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๙ มกราคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานกรรมการบริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ แจ้งว่าได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.๑) โรงผลิตไฟฟ้าขนาด ๙.๙ MW กับองค์การบริหารส่วนตำบลคูเมืองเพื่อขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลคูเมืองได้พิจารณาแล้วมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง เนื่องจากขาดเอกสารที่สำคัญ รวม ๔ เรื่อง ดังนี้

๑. การขอรับใบอนุญาต (แบบ อ. ๑) จำเป็นต้องมีหนังสือแสดงความยินยอมและรับรองพร้อมสำเนาใบประกอบวิชาชีพของผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารระดับวุฒิสถาปนิก และของผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร พร้อมผู้ควบคุมงานระดับวุฒิวิศวกรซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพควบคุมตามกฎหมายที่ออกโดยสภาสถาปนิกหรือสภาวิศวกร และต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งชื่อตามมาตรา ๔๙ ทวิ เพื่อให้เป็นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๓๙ ทวิ (๑๐) วรรคสอง หรือไม่

๒. การขอรับใบอนุญาต (แบบ อ. ๑) จำเป็นต้องมีหนังสือแสดงการให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๓๙ ทวิ (๙) และประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๒ หรือไม่

๓. การขอรับใบอนุญาต (แบบ อ. ๑) จำเป็นต้องมีหนังสือตอบรับซื้อไฟฟ้าจากการไฟฟ้าแล้ว หรือเป็นโครงการที่ได้ลงนามสัญญาซื้อไฟฟ้ากับการไฟฟ้าแล้ว และสัญญายังมีผลอยู่ หรือเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการอุทธรณ์เกี่ยวกับผังเมืองหรือเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการพิจารณาคัดเลือก หรือเป็นโครงการที่ดำเนินการรับซื้อไฟฟ้า หรือเป็นโครงการที่ได้รับการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี แล้วแต่กรณี เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติ เรื่อง.หลักเกณฑ์และรายละเอียดของโครงการหรือกิจการที่ได้รับการยกเว้นการใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม สำหรับการประกอบกิจการบางประเภท ตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๔/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๕๙ หรือไม่

๔. การขอรับใบอนุญาต (แบบ อ. ๑) จำเป็นต้องมีหนังสือรับรองการจัดทำประชาพิจารณ์การก่อสร้างโรงไฟฟ้า ในระดับหมู่บ้าน และระดับตำบล พร้อมเอกสารและหลักฐานแสดงการให้ข้อมูลและการแจ้งสิทธิในการแสดงความคิดเห็นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แก่บุคคลที่อยู่ข้างเคียงเกี่ยวกับการก่อสร้าง

เพื่อให้ ...

เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๓๙ ทวิ (๑๐) และตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๔ วรรคหนึ่ง หรือไม่ จึงขอหารือว่า กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลคูเมืองมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างตามที่กล่าวมาแล้วถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. การขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) ต้องยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. ๑ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ โดยหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขและขั้นตอนในการพิจารณาอนุญาตต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีอาคารที่ยื่นขออนุญาตเข้าข่ายเป็นอาคารที่มีลักษณะ ขนาด เป็นงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร หรือเข้าข่ายเป็นงานวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก ต้องแนบหนังสือแสดงความยินยอมและรับรองของวิศวกรและสถาปนิกผู้ออกแบบ พร้อมทั้งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือสถาปัตยกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก ซึ่งไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพระดับวุฒิวิศวกรและระดับวุฒิสถาปนิกตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่แจ้งว่า การขอรับใบอนุญาต (แบบ อ. ๑) จำเป็นต้องมีหนังสือแสดงความยินยอมและรับรองพร้อมสำเนาใบประกอบวิชาชีพของผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารระดับวุฒิสถาปนิก และของผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร พร้อมผู้ควบคุมงานระดับวุฒิวิศวกร ซึ่งเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพควบคุมตามกฎหมายที่ออกโดยสภาสถาปนิกหรือสภาวิศวกร และต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งชื่อ ตามมาตรา ๔๙ ทวิ นั้น เป็นเงื่อนไขการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ซึ่งเป็นคนละกรณีกับการยื่นขอรับใบอนุญาต (แบบ อ. ๑) ที่ไม่เกี่ยวข้องกัน

๒. ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดให้โรงไฟฟ้าพลังความร้อนทุกประเภทยกเว้นโรงไฟฟ้าพลังงานความร้อนที่ใช้ขยะมูลฝอยเป็นเชื้อเพลิงที่ไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่กำหนดตามประกาศดังกล่าว ที่มีกำลังผลิตกระแสไฟฟ้าตั้งแต่ ๑๐ เมกะวัตต์ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า โรงผลิตไฟฟ้าตามที่หารือมีขนาด ๙.๙ เมกะวัตต์ ก็ไม่เข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศดังกล่าว

๓. หากโรงผลิตไฟฟ้าที่ขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าว เข้าข่ายเป็นโครงการหรือกิจการตามประกาศคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติ เรื่อง หลักเกณฑ์และรายละเอียดของโครงการหรือกิจการที่ได้รับการยกเว้นการใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม สำหรับการประกอบกิจการบางประเภท ตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๔/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๕๙ เช่น โครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานหมุนเวียนที่ใช้เชื้อเพลิงจากขยะชุมชนหรือโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดินสำหรับหน่วยงานราชการและสหกรณ์ภาคการเกษตร พ.ศ. ๒๕๕๘ ก็จะได้รับการยกเว้นการใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ตามคำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ

ที่ ๔/๒๕๕๙ ...

ที่ ๔/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๕๙ โดยในขั้นตอนการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) ไม่จำเป็นต้องมีหนังสือตอบรับชื้อไฟฟ้าจากการไฟฟ้ายื่นเพื่อประกอบการพิจารณาแต่อย่างใด

๔. กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมิได้กำหนดให้ต้องจัดทำประชาพิจารณ์ในกรณีการขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) หรือการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไว้แต่อย่างใด ส่วนการแสดงเอกสารและหลักฐานแสดงการให้ข้อมูลและการแจ้งสิทธิในการแสดงความคิดเห็นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแก่บุคคลที่อยู่บริเวณข้างเคียง เกี่ยวกับการก่อสร้าง ฯลฯ อาคารนั้น เป็นเงื่อนไขในการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ มิใช่การยื่นขอรับใบอนุญาต (แบบ อ. ๑)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กลุ่มงานตรวจสอบและพัฒนามาตรฐานความปลอดภัย
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๒๕
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

หน.กลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่ กฤตย์ธีรดา มุญณอม วันที่ 18 ม.ค. 60
พิมพ์/ทาน.....กฤตย์ธีรดา บุญณอม.....วันที่ 18 ม.ค. 60
D : กฤตย์ธีรดา/ก.ตพ./ตอบข้อหารือ/หารือเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (บริษัท กรีนเนอร์เวิลด์ จำกัด)

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๙ – ๑

ที่ มท ๐๗๑๐/ไ๒๖๙ **วันที่** ๑๘ มกราคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างซุ้มประตูวัดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทราได้มีบันทึก ที่ ฉช ๐๐๒๒/๔๗๘๔ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ แจ้งว่า ได้รับเรื่องหารือจากเทศบาลตำบลบ้านซ่อง กรณีวัด มีความประสงค์จะก่อสร้างซุ้มประตูวัดที่บริเวณทางเข้าหมู่บ้าน คร่อมทางสาธารณประโยชน์ (ทางหลวงท้องถิ่น) ที่หมู่ที่ ตำบลบ้านซ่อง อำเภอพนมสารคาม จังหวัดฉะเชิงเทรา จึงขอหารือว่า

๑. การขออนุญาตก่อสร้างซุ้มประตูวัดคร่อมทางสาธารณประโยชน์ (ทางหลวงท้องถิ่น) ต้องให้หน่วยงานใดอนุญาตหรือให้การยินยอมในการใช้ที่ดิน

๒. ซุ้มประตูวัดถือเป็นอาคารประเภทใดต้องมีระยะห่างจากแนวเขตทางหลวงท้องถิ่นด้านละเท่าใด และมีความสูงจากระดับทางหลวงท้องถิ่นเท่าใด

๓. แนวทางในการพิจารณาว่าจะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้างต้องพิจารณาจากระเบียบกฎหมายข้อใดหรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. การขออนุญาตก่อสร้างซุ้มประตูวัดแถวธารคร่อมทางสาธารณประโยชน์จะต้องมีหนังสืออนุญาตหรือยินยอมจากหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลทางสาธารณะมาประกอบในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารด้วย ส่วนกรณีต้องมีระยะห่างจากแนวเขตทางหลวงท้องถิ่นและมีความสูงจากระดับถนนเท่าใดนั้น ควรนำเรื่องดังกล่าวนี้หารือไปยังหน่วยงานที่ดูแลทางสาธารณะดังกล่าว จะได้รายละเอียดที่ชัดเจนมากกว่า

๒. แนวทางในการพิจารณาว่าจะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้างซุ้มประตูวัดได้หรือไม่นั้น ต้องพิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่ออกตามกฎหมายดังกล่าว และในกรณีที่มีการก่อสร้างคร่อมทางหลวงท้องถิ่นจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายนั้น ๆ ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๑๙ ม.ค. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ ๑๙ ม.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ เอนกฤา ฟ. วันที่ ๑๗/๐๑/๖๐
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ ๑๗ ม.ค. ๖๐
:D๓ /สุดารัตน์/เจษฎา/โยธาฯ จ.ฉะเชิงเทราหารือก่อสร้างซุ้มประตูวัดฯ/๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1226
วันที่ 23 พ.ย. 2559
เวลา 13.37 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา กลุ่มงานวิชาการโยธา โทร.๐-๓๘๕๑-๒๕๑๓
ที่ ฉช ๐๐๒๒/๔๗๔๙ วันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างซุ้มประตูวัด ตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยวัด หมู่ที่ ตำบลบ้านช่อง อำเภอพนมสารคาม จังหวัดฉะเชิงเทรา มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างซุ้มประตูวัด บริเวณทางเข้าหมู่บ้าน ซึ่งจะต้องก่อสร้างคร่อมทางสาธารณประโยชน์ (ทางหลวงท้องถิ่น) และได้สอบถามมายังเทศบาลตำบลบ้านช่อง ว่าต้องยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างอย่างไรบ้าง

เทศบาลตำบลบ้านช่องขอหารือโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

๑. การขออนุญาตก่อสร้างซุ้มประตูวัดคร่อมทางสาธารณประโยชน์ (ทางหลวงท้องถิ่น) ต้องให้ใครเห็นชอบหรือยินยอมให้ใช้ที่ดินหรือไม่

๒. ซุ้มประตูวัดถือเป็นอาคารประเภทใด ต้องมีระยะร่นห่างจากแนวเขตทางหลวงท้องถิ่น แต่ละด้านกี่เมตร และมีความสูงเหนือทางหลวงท้องถิ่นกี่เมตร

๓. แนวทางในการอนุญาตให้ก่อสร้าง หรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้างต้องดูตามระเบียบกฎหมายข้อใด และมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา จึงขอความอนุเคราะห์สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้โปรดพิจารณาข้อหารือดังกล่าว ตามสำเนาหนังสือขอสอบถามประเด็นข้อกฎหมายฯ เพื่อให้เทศบาลตำบลบ้านช่องใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ และขอขอบพระคุณอย่างสูง

(นายเฉลิมพล ต.สุวรรณ)
วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2050
วันที่ 24 พ.ย. 2559
เวลา น.

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

30 พ.ย. 59

23 พ.ย. 59 นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๐๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ มกราคม ๒๕๖๐

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

เรียน บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์จะทำการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่พิเศษมีพื้นที่อาคารทุกชั้นเกินกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตำบลท้ายบ้าน อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๙๐๐ เลขที่ดิน ๑๓๓ โดยที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารดังกล่าวมีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกจดคลองชลประทานมีความกว้าง ๔๐ เมตร และถัดจากคลองชลประทานเป็นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) และได้รับอนุญาตก่อสร้างสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กกว้างประมาณ ๑๓.๕๐ เมตร จากกรมชลประทานเพื่อข้ามคลองชลประทานใช้เป็นทางสัญจรเชื่อมระหว่างที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษและทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้อุทิศสะพานดังกล่าวเป็นสะพานสาธารณะตามระเบียบของกรมชลประทานแล้ว บริษัทฯ จึงมีประเด็นหารือ ดังนี้

๑. เมื่อได้รับหนังสืออนุญาตจากกรมชลประทานให้ก่อสร้างสะพาน ค.ส.ล. กว้างประมาณ ๑๓.๕๐ เมตร เพื่อใช้ข้ามคลองชลประทานเชื่อมระหว่างแปลงที่ดินกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ซึ่งได้อุทิศเป็นสะพานสาธารณะจะถือว่าที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารขนาดใหญ่พิเศษมีพื้นที่มากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร มีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร จะเข้าหลักเกณฑ์ที่สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้หรือไม่

๒. ขณะนี้บริษัทฯ ได้อุทิศที่ดินขนาดความลึกประมาณ ๖ เมตร และความยาวขนานกับคลองยาว ๒๕.๕๐ เมตร เชื่อมต่อกับสะพานให้กับทางราชการเพื่อเป็นถนนสาธารณะให้ประชาชนใช้เป็นทางสัญจรไปยังที่ดินแปลงอื่น กรณีนี้จะถือว่าที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งมีพื้นที่มากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร มีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร หรือไม่ และจะเข้าหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยพิจารณาเรื่องที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ไม่ติดถนนสาธารณะโดยตรงว่า การที่ข้อ ๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมี

ด้านหนึ่ง...

ด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินติดถนนสาธารณะ ก็เนื่องจากมีความมุ่งหมายให้ที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษมีทางเข้าออกระหว่างที่ดินนั้นกับถนนสาธารณะ โดยช่องทางเข้าออกนั้นต้องมีขนาดกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร เพราะอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษเป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อรองรับการเข้าใช้สอยของคนได้เป็นจำนวนมาก ๆ จึงจำเป็นที่จะต้องมีช่องทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะที่เหมาะสมกับขนาดและสภาพการใช้ประโยชน์ของอาคาร และช่องทางดังกล่าวนั้นยังมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการเข้าไปช่วยเหลือผู้ที่อยู่ในอาคารและการบรรเทาความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นภายในบริเวณอาคารเนื่องจากภัยพิบัติต่าง ๆ ด้วย หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้างสะพาน ค.ส.ล. จากกรมชลประทานโดยมีความกว้างของสะพาน ๑๓.๕๐ เมตร ใช้ข้ามคลองชลประทาน และได้อุทิศเพื่อใช้เป็นสะพานสาธารณะและได้รับอนุญาตจากกรมทางหลวงให้เชื่อมเชิงลาดของสะพานกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) โดยทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓ (ถนนสุขุมวิท) ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร ที่ดินตามที่หารือมานี้ก็จะเข้าข่ายตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ สามารถใช้ก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตรได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 18 ม.ค. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 18 ม.ค. 60
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 18 ม.ค. 60
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ 17 ม.ค. 60
D:๗/ สุดารัตน์ /บกส.สุดา/บจก.ชัยพัฒนาที่ดิน หารือก่อสร้างอาคาร/๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเปี่ยม

บริษัท จำกัด
CO., LTD.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2072
วันที่ 15 ธ.ค. 2559
เวลา ..... น.

วันที่ 9 ธันวาคม 2559

เรื่อง หารือขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6563
วันที่ 15 ธ.ค. 2559
เวลา 09.30 น.

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 189000 เลขที่ดิน 133
2. หนังสือแสดงความประสงค์เรื่องการอุทิศที่ดินให้กับทางราชการ
3. หนังสือรับรองบริษัทฯ พร้อมบัตรประชาชนกรรมการผู้มีอำนาจ

เนื่องด้วยข้าพเจ้า บริษัท จำกัด โดยนาย มีความประสงค์จะทำการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยขนาดใหญ่พิเศษมีพื้นที่อาคารทุกชั้นเกินกว่า 30,000 ตารางเมตร ที่ตำบลท้ายบ้าน อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ บนโฉนดที่ดินเลขที่ 18900 เลขที่ดิน 133 โดยที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารดังกล่าวมีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกจดคลองชลประทานมีความกว้าง 40 เมตร และถัดจากคลองชลประทานเป็นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) และได้รับอนุญาตก่อสร้างสะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 13.50 เมตรจากกรมชลประทาน เพื่อข้ามคลองชลประทาน ใช้เป็นทางสัญจรเชื่อมระหว่างที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษและทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ซึ่งได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้อุทิศสะพานดังกล่าวเป็นสะพานสาธารณะตามระเบียบของกรมชลประทานแล้ว บริษัทฯ มีประเด็นขอเรียนหารือดังนี้

กรณีที่ 1 เมื่อได้รับหนังสืออนุญาตจากกรมชลประทานให้ก่อสร้างสะพาน ค.ส.ล. กว้างประมาณ 13.50 เมตร เพื่อใช้ข้ามคลองชลประทานเชื่อมระหว่างแปลงที่ดินกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ซึ่งได้อุทิศเป็นสะพานสาธารณะจะถือว่าที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารขนาดใหญ่พิเศษมีพื้นที่มากกว่า 30,000 ตารางเมตร มีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร จะเข้าหลักเกณฑ์ที่สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้หรือไม่

กรณีที่ 2 ขณะนี้บริษัทฯ ได้อุทิศที่ดินขนาดความลึกประมาณ 6 เมตรและความยาวขนานกับคลองยาว 25.50 เมตร เชื่อมต่อกับสะพานให้กับทางราชการเพื่อเป็นถนนสาธารณะให้ประชาชนใช้เป็นทางสัญจรไปยังที่ดินแปลงอื่น กรณีนี้จะถือว่าที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งมีพื้นที่มากกว่า 30,000 ตารางเมตร มีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร หรือไม่ และจะเข้าหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (2535) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (2540) ข้อ 2 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือด้วย และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท พัฒนาที่ดิน จำกัด GPN PATTANA LAND CO., LTD.

กรรมการผู้มีอำนาจ

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



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๕๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ มกราคม ๒๕๖๐

เรื่อง สอบถามเกณฑ์การออกแบบที่จอดรถสำหรับอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลบางแก้ว

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ ๙๙๑/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ แจ้งว่า มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการ ตั้งอยู่ที่ถนนกาญจนาภิเษก หรือทางหลวงพิเศษหมายเลข ๙ (ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ด้านใต้) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยเมื่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จจะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง ๓๕ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น ๑,๓๘๘ ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน ๑,๓๗๙ ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน ๙ ห้อง และที่จอดรถยนต์ จำนวน ๓๓๐ คัน ทั้งนี้ ในการออกแบบที่จอดรถของอาคารโครงการ บริษัทฯ พิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓ (๒) (ข) ที่ระบุว่า "(ข) อาคารขนาดใหญ่ให้มีที่จอดรถตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกันหรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๒๔๐ ตารางเมตร เศษของ ๒๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๒๔๐ ตารางเมตร ทั้งนี้ ให้ถือที่จอดรถยนต์ที่มากกว่าเป็นเกณฑ์" บริษัทฯ จึงขอหารือว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองมีเกณฑ์หรือนโยบายในการพิจารณากำหนดจำนวนที่จอดรถนอกเหนือจากกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่ เพื่อบริษัทฯ จะได้นำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ในการพิจารณาการจัดให้มีจำนวนที่จอดรถในอาคารจะต้องใช้หลักเกณฑ์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และหากองค์การบริหารส่วนตำบลบางแก้วมีข้อบัญญัติท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องในเรื่องนี้ ก็จะต้องนำข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นมาประกอบการพิจารณาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 482
๒๗ ม.ค. ๒๕๖๐

ผอ.สำนัก..... วันที่ 26 ม.ค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 25 ม.ค. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 26 ม.ค. 60
เจ้าหน้าที่ จิรพร (แทน) วันที่ 25 ม.ค. 60
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ 25 ม.ค. 60
D:/สุดารัตน์ /ธิดารัตน์ /บจม.อารียา พรอพเพอร์ตี้ หารือการออกแบบที่จอดรถ /๖๐ เบ้า

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

AREEYA PROPERTY PLC.

99 WADTHANITHAM RD
LAPHAKHONG, WANGTHONGLANG
BANGKOK 10310

TEL. 0 2398 1999
FAX. 0 2905 7991
WWW.AREEYA.CO.TH

กรมโยธาธิการและผังเมือง areeya
เลขรับ 15389
วันที่ 22 พ.ย. 2559
เวลา 10.06
จำกัด(มหาชน)

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6228
วันที่ 23 พ.ย. 2559
เวลา 10.53 น.

ที่ 991 /2559

ทำที่ บริษัท จำกัด(มหาชน)

เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร

วันที่ 15 พฤศจิกายน 2559

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2051
วันที่ 24 พ.ย. 2559
เวลา ..... น.

เรื่อง สอบถามเกณฑ์การออกแบบที่จอดรถสำหรับอาคารชุดพักอาศัยในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลบางแก้ว

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ และผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

ด้วยบริษัท จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการ ตั้งอยู่ที่ถนนกาญจนาภิเษก หรือทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 (ถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ด้านใต้) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (ตามที่สิ่งส่งมาด้วย) โดยเมื่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จจะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 35 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 1,388 ห้อง แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,379 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 9 ห้อง และที่จอดรถยนต์ จำนวน 330 คัน

ทั้งนี้ ในการออกแบบที่จอดรถของอาคารโครงการ บริษัทฯ พิจารณาตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ.2555) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 3 (2) (ข) ที่ระบุ "(ข) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกันหรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ ให้ถือที่จอดรถยนต์ที่มากกว่าเป็นเกณฑ์"

อย่างไรก็ตาม ในฐานะของหน่วยงานท้องถิ่น บริษัท ฯ จึงใคร่ขอหารือเพื่อความชัดเจนว่า ท่านมีเกณฑ์หรือนโยบายในการพิจารณากำหนดจำนวนที่จอดรถนอกเหนือจากกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้นหรือไม่ และหากมีขอได้โปรดกรุณาให้คำแนะนำเพื่อบริษัท ฯ จะได้นำไปปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นตอบกลับ จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

บริษัท จำกัด(มหาขน)

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

28 พย. 59

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

0752

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๑๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ มกราคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองอุตรดิตถ์

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ ที่ อต ๕๒๐๐๓/๒๘๒๑ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองอุตรดิตถ์แจ้งว่า ได้อนุญาตให้บริษัท ก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ ต่อมาศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดอุตรดิตถ์ได้แจ้งเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ว่า ได้รับการร้องเรียนจากประชาชนชุมชน [illegible] และชุมชน [illegible] ซึ่งเป็นชุมชนที่อยู่ใกล้กับบริเวณก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ว่ามีการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ในชุมชนโดยไม่มีการรับฟังความคิดเห็นหรือทำประชาพิจารณ์ ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดอุตรดิตถ์จึงได้สรุปให้เทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ดำเนินการ ดังนี้

๑. บริษัท [illegible] ได้ก่อสร้างฐานตอม่อเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ โดยได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขณะนี้บริษัทฯ ได้ระงับการก่อสร้าง เนื่องจากมีการร้องเรียนว่าการทำความเข้าใจรับฟังความคิดเห็นหรือการทำประชาพิจารณ์ของคนในชุมชนไม่ได้กระทำโดยเปิดเผย โดยขอให้เทศบาลฯ ประสานผู้ประกอบการให้ติดต่อประธานกรรมการในชุมชนและกลุ่มประชาชนผู้คัดค้าน พร้อมทั้งเชิญหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาทิ เทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ สำนักงาน กสทช. ภาค ๓ มาให้ความรู้ข้อเท็จจริงพร้อมรับฟังความคิดเห็นหรือทำประชาพิจารณ์ในชุมชนโดยเปิดเผยเพื่อหาข้อยุติต่อไป

๒. การก่อสร้างประเภทอาคาร (เสาโทรคมนาคม) หากมีกรณีพิพาทหรือร้องเรียนให้ยกเลิกการอนุญาตก่อสร้าง ระงับการก่อสร้าง หรือสั่งให้ย้ายเสาโทรคมนาคม เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการพิจารณาและสั่งการตามกฎหมาย เนื่องจากกรณีนี้ยังไม่มีการติดตั้งเครื่องรับ – ส่งวิทยุคมนาคม สำนักงาน กสทช. จึงไม่มีอำนาจระงับการก่อสร้างหรือสั่งย้ายโครงสร้างประเภทอาคาร (เสาโทรคมนาคม) เนื่องจากเทศบาลฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีร้องเรียนดังกล่าวเกิดจากบริษัท [illegible] ได้ชี้แจงทำความเข้าใจแก่ประชาชนในพื้นที่ (ตามระเบียบสำนักงาน กสทช.) ยังไม่เพียงพอจึงทำให้เกิดข้อร้องเรียนขึ้นไม่ใช่ร้องเรียนกรณีการไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่อย่างใด ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบการก่อสร้างดังกล่าวแล้วปรากฏว่า ผู้ขออนุญาตก่อสร้างได้ดำเนินการก่อสร้างถูกต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปด้วยความถูกต้องและมิให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า การก่อสร้างประเภทอาคาร (เสาโทรคมนาคม) โดยได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว หากมีกรณีพิพาทหรือร้องเรียนซึ่งประเด็นการร้องเรียนไม่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่เป็นประเด็นที่เกี่ยวข้องกับระเบียบของสำนักงาน กสทช. เทศบาลฯ จะออกหนังสือระงับการก่อสร้างตามอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือยกเลิกการอนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/สำนักควบคุม...

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๔๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งระงับการกระทำดังกล่าวได้ ส่วนกรณีการยกเลิกเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่ได้กำหนดไว้ แต่อย่างไรก็ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๙ ได้ให้อำนาจเจ้าหน้าที่หรือผู้บังคับบัญชาของเจ้าหน้าที่อาจเพิกถอนคำสั่งได้ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๕๑ มาตรา ๕๒ และมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ ๒๕ ม.ค. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๒๕ ม.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ วรรณ์.....วันที่ 25 ม.ค. 60
พิมพ์/ทาน.....วันที่ 26 ม.ค. 60
D๕:/ ประณีต / ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ / ๖๐

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2064
วันที่ 21 ส.ค. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6980
วันที่ 30 พ.ค. 2559
เวลา 14.35 น.

ที่ อต ๕๒๐๐๓/ ๒๘๒๑

สำนักงานเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์
ถนนประชานิมิตร อต ๕๓๐๐๐

๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง หารือการก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดอุตรดิตถ์ ที่ อต ๐๐๑๗.๑/๑๓๗๐๗ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๙ จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ ได้อนุญาตให้บริษัท ก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ (ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ อต ๕๒๐๐๓/ ช.๗๐/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๙) ต่อมาศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดอุตรดิตถ์ได้แจ้งเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ว่าได้รับการร้องเรียนจากประชาชนชุมชน ซึ่งเป็นชุมชนที่อยู่ใกล้กับบริเวณก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ว่ามีการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ในชุมชนโดยไม่มีการรับฟังความคิดเห็นหรือทำประชาพิจารณ์ ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดอุตรดิตถ์จึงได้สรุปให้เทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ดำเนินการดังนี้

๑. บริษัท ได้ก่อสร้างฐานตอม่อเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ โดยได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขณะนี้บริษัทได้ระงับการก่อสร้างเนื่องจาก มีการร้องเรียนว่าการทำความเข้าใจรับฟังความคิดเห็นหรือการทำประชาพิจารณ์ของคนในชุมชนไม่ได้กระทำโดยเปิดเผย โดยขอให้เทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ประสานผู้ประกอบการให้ติดต่อประธานกรรมการชุมชน และกลุ่มประชาชนผู้คัดค้าน พร้อมทั้งเชิญหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาทิ เทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ สำนักงาน กสทช. ภาค ๓ มาให้ความรู้ข้อเท็จจริงพร้อมรับฟังข้อคิดเห็นหรือทำประชาพิจารณ์ในชุมชนโดยเปิดเผยเพื่อหาข้อยุติต่อไป

๒. การก่อสร้างประเภทอาคาร (เสาโทรคมนาคม) หากมีกรณีพิพาทหรือร้องเรียนให้ยกเลิกการอนุญาตก่อสร้าง ระงับการก่อสร้าง หรือสั่งให้ย้ายเสาโทรคมนาคม เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการพิจารณาและสั่งการตามกฎหมาย เนื่องจากกรณีนี้ยังไม่มีการติดตั้งเครื่องรับ – ส่งวิทยุคมนาคม สำนักงาน กสทช. จึงไม่มีอำนาจระงับการก่อสร้างหรือสั่งย้ายโครงสร้างประเภทอาคาร (เสาโทรคมนาคม) รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

/เนื่องจาก...

เนื่องจากเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีร้องเรียนดังกล่าวเกิดจาก บริษัท ... ได้ชี้แจงทำความเข้าใจแก่ประชาชนในพื้นที่ (ตามระเบียบสำนักงาน กสทช.) ยังไม่เพียงพอจึงทำให้เกิดข้อร้องเรียนขึ้นไม่ใช่ร้องเรียนกรณีการก่อสร้างไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่อย่างใดซึ่งเทศบาลได้ตรวจสอบการก่อสร้างดังกล่าวแล้วปรากฏว่า ผู้ขออนุญาตก่อสร้างได้ดำเนินการก่อสร้างถูกต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปด้วยความถูกต้องและมิให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ เทศบาลเมืองอุตรดิตถ์จึงขอหารือว่า การก่อสร้างประเภทอาคาร (เสาโทรคมนาคม) โดยได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว หากมีกรณีพิพาทหรือร้องเรียนซึ่งประเด็นการร้องเรียนไม่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่เป็นประเด็นที่เกี่ยวข้องกับระเบียบของสำนักงาน กสทช. เทศบาลจะออกหนังสือระงับการก่อสร้างตามอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือยกเลิกการอนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายสำราญ เอื้อจิรวาณิชย์)
นายกเทศมนตรีเมืองอุตรดิตถ์

กองช่าง
ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง
งานวิศวกรรม
โทร. ๐-๕๕๔๑-๔๘๒๗
โทรสาร.๐-๕๕๔๑-๑๑๘๘

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

1 ธ.ค. 59

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๑๘ **วันที่** ๓๐ มกราคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินที่ติดภาระจำนอง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดแพร่

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดแพร่ได้มีบันทึก ด่วนที่สุด ที่ พร ๐๐๒๒/๓๖๓๓ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๙ แจ้งว่า ได้รับแจ้งจากเทศบาลตำบลแม่คำมี อำเภอเมืองแพร่ จังหวัดแพร่ ว่า บริษัท จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเสาโทรคมนาคมในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๑๒๗ ตำบลแม่คำมี อำเภอเมืองแพร่ ซึ่งเป็นที่ดินของนาย และได้มีหนังสือยินยอมให้บริษัท จำกัด ก่อสร้างอาคารในที่ดินของตนได้ แต่เนื่องจากที่ดินติดภาระจำนองกับสหกรณ์ออมทรัพย์ จำกัด จึงขอหารือว่า ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวควรที่จะต้องได้รับการให้ความยินยอมหรือให้ความเห็นชอบหรือการอนุญาตจากสหกรณ์ออมทรัพย์ จำกัด ในฐานะผู้รับจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวก่อนหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ข้อ ๑ (๑) กำหนดให้ผู้ที่มีความประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. ๑ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และแบบ ข. ๑ ข้อ ๕ (๗) กำหนดให้แนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินมาด้วย กรณีที่ดินตกอยู่ในบังคับการจำนอง ซึ่งการจำนองเป็นเพียงการนำทรัพย์สินตราไว้เพื่อประกันการชำระหนี้เท่านั้น ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒ มิได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่อย่างใด ผู้รับจำนองจึงไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน การยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารจึงไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนอง ส่วนจะผิดสัญญาต่อกันหรือไม่ก็ต้องเป็นไปตามกฎหมายนั้น ๆ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 26 ม.ค. 60
หน.กลุ่มงานฯ..... วันที่ 26 ม.ค. 60
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 26 ม.ค. 60
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 27 ม.ค. 60
:D๓/สุดารัตน์/จิรพร/โยธาฯ จ.แพร่หารือการก่อสร้างอาคารในที่ดินติดภาระจำนอง /๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 10
วันที่ 5-4 มี.ค. 2560
เวลา 10.53 น.

ด่วนที่สุด บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดแพร่ กลุ่มงานวิชาการฯ โทร.๐-๕๔๖๔-๙๓๒๗

ที่ พร ๐๐๒๒/ ๓๖๓ **วันที่** ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินที่ติดภาระจำนองฯ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดแพร่ได้แจ้งจากเทศบาลตำบลแม่คำมี อำเภอเมืองแพร่ จังหวัดแพร่ ขอหารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินที่ติดภาระจำนอง ความปรากฏบริษัท ...จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เสาโทรคมนาคมใน ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๑๒๗ ตำบลแม่คำมี อำเภอเมืองแพร่ เป็นที่ดินของนาย ได้มีหนังสือยินยอมให้ บริษัท จำกัด ก่อสร้างอาคารได้ในที่ดินของตนได้ แต่เนื่องจากที่ดินติดภาระนองกับสหกรณ์ออมทรัพย์ จำกัด เทศบาลตำบล แม่คำมี จึงขอหารือว่าในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวควรที่จะต้องได้รับการให้ความยินยอมหรือให้ความเห็นชอบหรือการอนุญาตจากสหกรณ์ออมทรัพย์ จำกัด ในฐานะผู้รับจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวก่อนหรือไม่ ความละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือเทศบาลตำบลแม่คำมี ที่ พร ๕๓๔๐๓/๑๑๗/๕ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๙ ที่แนบมาพร้อมนี้

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดแพร่ พิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อให้การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารของ บริษัท จำกัด ของนายกเทศมนตรีตำบลแม่คำมี เจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นไปตามข้อกฎหมายที่กำหนด สำนักงานฯ จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์หารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในที่ดินที่ติดภาระจำนองดังกล่าว ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดแพร่ทราบ เพื่อสำนักงานฯ จะได้ตอบข้อหารือให้เทศบาลตำบลแม่คำมีดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2015
วันที่ ๒๒ มี.ค. 2560
เวลา ..... น.

(นายสมนึก สมอุลย์อนุกูล)
หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการ รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดแพร่

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

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๖๔๑ **วันที่** ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐
เรื่อง ขอหารือการเปลี่ยนการใช้อาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาได้มีบันทึก ที่ อย ๐๐๒๒/๒๑๕๗ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๙ แจ้งว่า ได้รับหนังสือจากเทศบาลพระนครศรีอยุธยาว่า เทศบาลฯ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ข.๓) จากเจ้าของอาคารซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบเป็นจำนวนมาก แต่เนื่องจากเทศบาลฯ มีปัญหาในแนวทางการปฏิบัติงานตามที่ระบุในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บางประการ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. อาคารตึกแถวที่ได้รับอนุญาตให้ทำการก่อสร้างเป็นที่พักอาศัย ซึ่งมิได้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าของอาคารมีความประสงค์ขอเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๒ เทศบาลนครฯ จึงใช้ความตามมาตรา ๓๓ มาบังคับใช้สามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

๒. อาคารตึกแถวที่ได้รับอนุญาตให้ทำการก่อสร้างโดยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น ๒๓ คูหา จำนวน ๓ หลัง เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย เมื่อวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๔๗ ในใบอนุญาตฉบับเดียวกัน แต่เจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอาคารสูง ๑๓.๙๕ เมตร เกินกว่าที่กฎกระทรวงกำหนด (๑๒ เมตร) และเมื่อวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ เจ้าของอาคารได้ยื่นแจ้งความประสงค์ขอเปลี่ยนการใช้อาคารจากเดิมเป็นอาคารสำหรับใช้สำหรับเพื่อการศึกษา (โรงเรียนกวดวิชา) โดยทำการแก้ไขดัดแปลงอาคารที่ความสูงเกินกฎกระทรวงกำหนด โดยการปิดชั้นใต้หลังคาเพื่อมิให้ความสูงอาคารเกินที่กำหนดในกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เฉพาะอาคาร ๒ คูหา สามารถดำเนินการพิจารณาอนุญาตตามที่เจ้าของอาคารร้องขอได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. มาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการตามมาตรา ๓๒ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว และให้นำมาตรา ๒๕ และมาตรา ๒๗ หรือมาตรา ๓๙ ทวิ แล้วแต่กรณี มาใช้บังคับโดยอนุโลม ดังนั้น การนำอาคารตึกแถวเพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ มาใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๓๓ ดังกล่าว

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ ได้กำหนดให้พื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลสวนพริก ตำบลลุมพลี ตำบลบ้านเกาะ ตำบลคลองสระบัว ตำบลหัวรอ ตำบลหันตรา ตำบลหอรัตนไชย ตำบลท่าวาสุกรี ตำบลไผ่ลิง ตำบลประตูชัย ตำบลกะมัง ตำบลบ้านป้อม ตำบลสำเภาล่ม ตำบลคลองสวนพลู ตำบลปากกราน และตำบลเกาะเรียน อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิด

และประเภท...

และประเภท ดังต่อไปนี้ (ข) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้ (๑) อาคารหรือสถานที่ของทางราชการที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร และวรรคสอง กำหนดว่า การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินถึงยอดผนังหรือยอดฝาด้านที่สูงที่สุดของชั้นที่อยู่สูงที่สุด แต่ไม่นับรวมส่วนของผนังหรือฝาที่เป็นส่วนโครงสร้างของหลังคา ซึ่งเมื่อพิจารณาตามแบบแปลนประกอบการพิจารณาปรากฏว่า อาคารมีความสูงจากพื้นดินถึงยอดผนัง ๑๑.๓๐ เมตร อาคารดังกล่าวจึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวงแต่อย่างใด สามารถเปลี่ยนการใช้จากอาคารพักอาศัยเป็นอาคารเพื่อการศึกษาได้ โดยต้องมีวิศวกรประเภทสามัญวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธา เป็นผู้รับรองความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ในกรณีที่อาคารที่จะขออนุญาตเปลี่ยนการใช้มีแบบแปลนและรายการคำนวณเดิม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๓ ก.พ ๖๐
เจ้าหน้าที่ ยศ.....วันที่ 3 ก.พ. ๖๐
พิมพ์/ทาน ปิยวรรณ.....วันที่ 3 ก.พ. ๖๐
:D๔ / ปิยวรรณ / โยธาธิการและผังเมืองจ.พระนครศรีอยุธยาหารือการเปลี่ยนการใช้อาคาร / ๕๙

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า 3 ก.พ ๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6770
วันที่ 27 ธ.ค. 2559
เวลา 09.28 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ฝ่ายปฏิบัติการ โทร.๐-๓๕๓๓-๖๕๔๓
ที่ อย ๐๐๒๒/๒๑๕๗ **วันที่** ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๙
เรื่อง ขอหารือการขอเปลี่ยนการใช้อาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้รับเรื่องขอหารือจากเทศบาลนครพระนครศรีอยุธยา กรณีการขอเปลี่ยนการใช้อาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ รายละเอียดตามสำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลนครพระนครศรีอยุธยา ที่ อย ๕๒๐๐๔/๒๑๗๘ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๕๙ ที่ส่งมาพร้อมนี้

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จึงขอความอนุเคราะห์สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ตอบข้อหารือให้กับเทศบาลนครพระนครศรีอยุธยากรณีดังกล่าวต่อไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2082
วันที่ 28 ธ.ค. 2559
เวลา ..... น.

(นายโชคชัย เมฆฉาย)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตผ.
☐ ก.คม. ☒ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☒ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ .....

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

3/15
14 ธ.ค. 2559

ที่ อย ๔๒๐๐๗/ว๓๗๘ สำนักงานเทศบาลนครพระนครศรีอยุธยา

ถนนเรศวร อย ๑๓๐๐๐

๙ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือกรณีการขอเปลี่ยนการใช้อาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมือง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

เนื่องจากเทศบาลนครพระนครศรีอยุธยา ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำร้องขอเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ข.๓) จากเจ้าของอาคารซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบเป็นจำนวนมาก แต่เนื่องจากเทศบาลนครพระนครศรีอยุธยามีข้อสงสัยในแนวทางการปฏิบัติงานตามที่ระบุในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารบางประการ ดังนี้

๑. อาคารตึกแถวซึ่งได้รับอนุญาต ให้ทำการก่อสร้างเป็นที่พักอาศัยซึ่งมิได้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าของอาคารมีความประสงค์ขอเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๒ เทศบาลนครพระนครศรีอยุธยาจึงใช้ความตามมาตรา ๓๓ มาบังคับใช้ ใคร่ขอทราบว่าสามารถดำเนินการได้หรือไม่อย่างไร

๒. อาคารตึกแถวซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการก่อสร้างโดยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น ๒๓ คูหา จำนวน ๓ หลัง เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย เมื่อวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๔๗ ในใบอนุญาตฉบับเดียวกันแต่เจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอาคารสูง ๑๓.๙๕ เมตรเกินกว่าที่กฎกระทรวงกำหนด (๑๒ เมตร) และเมื่อวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ เจ้าของอาคารได้ยื่นแจ้งความประสงค์ขอเปลี่ยนการใช้อาคารจากเดิมเป็นอาคารสำหรับใช้เพื่อการศึกษา (โรงเรียนกวดวิชา) โดยทำการแก้ไข ดัดแปลงอาคารที่ความสูงเกินกฎกระทรวงกำหนด ด้วยการปิดชั้นใต้หลังคา เพื่อมิให้ความสูงอาคารเกินที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเฉพาะ ๒ คูหา จะสามารถดำเนินการพิจารณาอนุญาตตามเจ้าของอาคารร้องขอได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งตอบข้อหารือข้างต้นต่อเทศบาลนครพระนครศรีอยุธยาทราบเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายยงยุทธ กฤษดานิรมิตร)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครพระนครศรีอยุธยา

กองช่าง
ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง
โทร.๐-๓๕๒๕-๑๑๙๓

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/ว๗๓๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารติดทะเล

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองศรีราชา

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองศรีราชา ที่ ชบ ๕๒๒๐๓/๓๕๙๒ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองศรีราชาแจ้งว่า มีความประสงค์หารือแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารที่ติดกับพื้นที่ชายฝั่งทะเล ซึ่งจะต้องมีระยะห่างและระยะร่นจากเขตชายฝั่งทะเลเท่าใด ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๒ กำหนดว่า "อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นระยะแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร" ที่ผ่านมาได้ใช้แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๙๗๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ ที่อธิบายความหมายของเขตแหล่งน้ำสาธารณะ หมายถึง แนวทับหลังเขื่อนกั้นน้ำทะเล แต่หากระดับน้ำทะเลตามปกติขึ้นสูงถึงแนวผนังเขื่อนกั้นน้ำทะเล เขตแหล่งน้ำสาธารณะ ก็หมายถึง แนวผนังเขื่อนกั้นน้ำทะเล ต่อมาพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พุทธศักราช ๒๔๕๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย (ฉบับที่ ๑๖) พ.ศ. ๒๕๕๐ มาตรา ๑๒๐/๑ กำหนดให้กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวีมีอำนาจปักหลักเขตควบคุมทางน้ำ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีกฎกระทรวงการปักหลักเขตควบคุมทางน้ำ พ.ศ. ๒๕๕๘ ณ ปัจจุบัน มีผลบังคับใช้แล้ว จากเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงเนื่องจากในปัจจุบันมีการบุกรุกพื้นที่ที่เป็นทางน้ำเพิ่มขึ้น ส่งผลกระทบต่อการเดินเรือและการสัญจรทางน้ำของประชาชน และเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดปัญหาอุทกภัยเพิ่มมากขึ้น จึงต้องกำหนดเขตควบคุมทางน้ำให้มีความเหมาะสม เพื่อป้องกันการบุกรุกพื้นที่ทางน้ำ โดยข้อ ๓ ของกฎกระทรวงฯ กำหนดว่า "การปักหลักเขตควบคุมทางน้ำริมที่ดินที่มิใช่ของรัฐ ซึ่งมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือมีหลักฐานทางที่ดินตามกฎหมายอื่น ในกรณีที่พบหลักฐานที่ดินให้เจ้าหน้าที่ปักหลักเขตควบคุมทางน้ำคู่กับหลักเขตที่ดินนั้น" เทศบาลเมืองศรีราชาจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. ตามแผนผังบริเวณฯ แสดงแนวจุด A ถึงจุด M ตามโฉนดเลขที่ ๑๘๒๖๙๓ หลักเขตที่ดิน รหัสหมุด ๔จ – ๒๓๓๘, รหัสหมุด ๔จ – ๙๗๐๔, รหัสหมุด ๓จ – ๔๗๒๒, รหัสหมุด ๘ง – ๑๐๙๗ และรหัสหมุด ๗ช – ๘๖๓๑ ติดกับทะเล ซึ่งหมุดดังกล่าวเจ้าท่าต้องปักหลักเขตควบคุมทางน้ำคู่กัน ตามข้อ ๓ ของกฎกระทรวงการปักหลักเขตควบคุมทางน้ำ พ.ศ. ๒๕๕๘ จากข้อกฎหมายดังกล่าว ความหมายเขตแหล่งน้ำสาธารณะตามข้อ ๔๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เป็นจุดเดียวกับแนวปักหลักควบคุมทางน้ำคู่กับเขตที่ดินใช่หรือไม่ หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

๒. หาก...

๒. หากใช่ตามข้อ ๑ แนวอาคารให้ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ก็หมายความว่า แนวอาคารห่างจากหลักควบคุมทางน้ำและหลักหมุดที่ดินไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ใช่หรือไม่ หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

๓. หากไม่ใช่ทั้งข้อ ๑ และข้อ ๒ ตามแผนผังบริเวณฯ แสดงแนวจุด B ถึงจุด M ได้แสดงแนวเขื่อนกั้นน้ำทะเลไว้ แต่ห่างจากแนวปักหลักหมุดที่ดินออกไป เขื่อนกั้นน้ำทะเลยาวไม่ตลอดแนวที่ดิน (ด้านติดทะเล) จึงเกิดระยะที่มีแนวเขื่อนกั้นน้ำทะเล วัดถึงแนวอาคารไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยังคงใช้ตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมืองที่อ้างถึงใช่หรือไม่ หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

๔. จากข้อ ๓ ตามแผนผังบริเวณฯ แสดงแนวจุด A ถึง B ไม่มีแนวเขื่อนกั้นน้ำทะเล เขตแหล่งน้ำทะเล หมายถึง แนวชายฝั่งทะเลที่วัดจากระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติใช่หรือไม่ หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

๕. จากข้อหารือทั้ง ๔ ข้อ ขณะนี้โครงการก่อสร้างฯ อาคารดังกล่าวปรากฏว่า เข้าข่ายประเภทอาคารที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งอยู่ระหว่างคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมประกอบกับกฎกระทรวงการปักหลักเขตควบคุมทางน้ำ พ.ศ. ๒๕๕๘ เป็นกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งกำหนดมาใหม่ อาจทำให้การตอบข้อหารือไม่สามารถนำไปประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ได้ทัน จึงขอสอบถามว่า ผลการตอบข้อหารือนี้ หากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติเห็นชอบตามแนวปฏิบัติเดิมที่ว่าแหล่งน้ำสาธารณะ หมายถึง แนวเขื่อนกั้นน้ำทะเล แนวอาคารมีระยะห่างจากแนวเขื่อนกั้นน้ำทะเลไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตรไปแล้ว เพื่อนำมาประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างฯ โดยเทศบาลฯ จะรอตอบกลับข้อหารือของคณะกรรมการควบคุมอาคาร หากได้ตอบข้อหารือกรณีเขตแหล่งน้ำทะเลขึ้นกำหนดขึ้นใหม่ว่า หลักเขตควบคุมทางน้ำ หมายถึง แนวแหล่งน้ำทะเล การขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งให้แก้ไขฯ แนวอาคารระยะร่นให้เป็นไปตามข้อหารือของคณะกรรมการฯ ต้องขัดแย้งกับมติของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จะยึดถือให้แก้ไขตามคำสั่งฯ ใช่หรือไม่ หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วเห็นว่า แนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มีเจตนารมณ์เพื่อกำหนดระยะถอยร่นของอาคาร ส่วนเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงปักหลักเขตควบคุมทางน้ำ พ.ศ. ๒๕๕๘ นั้น เป็นไปเพื่อป้องกันการบุกรุกพื้นที่ทางน้ำ ในกรณีของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เขตแหล่งน้ำสาธารณะ หมายถึง แนวเขตตลิ่งหรือแนวชายฝั่งทะเลที่วัดจากระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติธรรมชาติ กรณีที่ไม่มีเขื่อนป้องกันตลิ่งริมทะเล การวัดเขตแหล่งน้ำสาธารณะให้วัดจากจุดบรรจบหรือตัดกันของชายฝั่งทะเลหรือแนวเขตตลิ่งกับแนวระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ กรณีที่มีเขื่อนป้องกันตลิ่งริมทะเล หากน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติไปไม่ถึงผนังเขื่อน การวัดเขตแหล่งน้ำสาธารณะให้วัดจากแนวระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ หากน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติไปถึงผนังเขื่อน การวัดเขตแหล่งน้ำสาธารณะให้วัดจากแนวระดับน้ำทะเลที่ขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติจนถึงจุดบรรจบกับผนังเขื่อน หากระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุด

ตามปกติ...

ตามปกติทางธรรมชาติล้นผนังเขื่อนเข้ามาชายฝั่ง การวัดเขตแหล่งน้ำสาธารณะให้วัดจากแนวระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติที่บรรจบหรือตัดกับแนวชายฝั่ง ทั้งนี้ เขื่อนดังกล่าวจะต้องเป็นเขื่อนที่ก่อสร้างโดยภาครัฐเพื่อประโยชน์สาธารณะ และการก่อสร้างอาคารดังกล่าวยังต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/ 0701
๒๗ ก.พ. ๒๕๖๐

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 3 กพ. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ .....
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. ..... วันที่ ๓ ก.พ ๖๐
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 2 กพ 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ .....
:D๓/สุดารัตน์/เกศสุดา/เทศบาลเมืองศรีราชาหารือก่อสร้างอาคารติดทะเล/๖๐

สำนักงานปลัดกระทรวง
เลขรับ 6599
วันที่ 6/10/59
เวลา 10.37 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 13113
วันที่ 25 ต.ค. 2559
เวลา 10.00 น.

ที่ ชบ ๕๒๒๐๓/๓๕๙๒

สำนักงานเทศบาลเมืองศรีราชา
ถนนเจิมจอมพล ชบ ๒๐๑๑๐

๕ ตุลาคม ๒๕๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
5491
วันที่ - 7 ต.ค. 2559
เวลา 09.27 น.

☐ ชัชวาล
☐ รองชัชวาล
☑ วิทยา
☐ ที่ปรึกษา
☐ ณรงค์
☐

เรื่อง ขอทราบแนวทางปฏิบัติการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารติดทะเล

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๙๗๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แผนผังบริเวณแสดงอาคารในแปลงที่ดินติดทะเลและมีเขื่อนกั้นกันน้ำ
๒. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๒๖๙๓
๓. สำเนาพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย (ฉบับที่ ๑๖) พ.ศ. ๒๕๕๐
๔. สำเนากฎกระทรวงการปักหลักควบคุมทางน้ำ พ.ศ. ๒๕๕๘

- ๕ ต.ค. ๒๕๕๙

ด้วยเทศบาลเมืองศรีราชา มีความประสงค์หารือแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารที่ติดกับพื้นที่ชายฝั่งทะเล ซึ่งจะต้องมีระยะห่างและระยะร่นจากเขตชายฝั่งทะเลเท่าใด ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๒ กำหนดว่า "อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นระยะแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร" ที่ผ่านมาได้ใช้แนวทางปฏิบัติตามหนังสืออ้างถึงเขตแหล่งน้ำสาธารณะ ก็หมายถึงแนวทับหลังเขื่อนกั้นน้ำทะเล แต่หากระดับน้ำทะเลตามปกติขึ้นสูงถึงแนวผนังเขื่อนกั้นน้ำทะเลเขตแหล่งน้ำสาธารณะ ก็หมายถึง แนวผนังเขื่อนกั้นน้ำทะเล ต่อมาพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย (ฉบับที่ ๑๖) พ.ศ.๒๕๕๐ มาตรา ๑๒๐/๑ กำหนดให้กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชนาวี มีอำนาจปักหลักเขตควบคุมทางน้ำ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และมีกฎกระทรวงการปักหลัก เขตควบคุมทางน้ำ พ.ศ. ๒๕๕๘ ณ ปัจจุบัน มีผลบังคับใช้แล้ว จากเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวง เนื่องจากในปัจจุบันมีการบุกรุกพื้นที่ที่เป็นทางน้ำเพิ่มขึ้น ส่งผลกระทบต่อการเดินเรือและการสัญจรทางน้ำของประชาชน และเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดปัญหาอุทกภัยเพิ่มมากขึ้น จึงต้องกำหนดเขตควบคุมทางน้ำให้มีความเหมาะสม เพื่อป้องกันการบุกรุกพื้นที่ทางน้ำ ข้อ ๓ ของกฎกระทรวง "การปักหลักเขตควบคุมทางน้ำริมที่ดินที่มิใช่ของรัฐ ซึ่งมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือมีหลักฐานทางที่ดินตามกฎหมายอื่น ในกรณีที่พบหลักฐานที่ดินให้เจ้าหน้าที่ ปักหลักเขตควบคุมทางน้ำคู่กับหลักเขตที่ดิน" นั้น

เทศบาลเมืองศรีราชา จึงขอเรียนหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังต่อไปนี้

๑. ตามแผนผังบริเวณฯ แสดงแนวจุด A ถึงจุด M, ตามโฉนดเลขที่ ๑๘๒๖๙๓ หลักเขตที่ดิน รหัสหมุด ๔จ-๒๓๓๘, รหัสหมุด ๔จ-๙๗๐๔, รหัสหมุด ๓จ-๔๗๒๒, รหัสหมุด ๘ง-๑๐๙๗ และรหัสหมุด ๗ช-๘๖๓๑ ติดกับทะเล ซึ่งหมุดดังกล่าวเจ้าท่าต้องปักหลักเขตควบคุมทางน้ำคู่กัน ตามข้อ ๓ ของกฎกระทรวง การปักหลักเขตควบคุมทางน้ำ พ.ศ. ๒๕๕๘ จากข้อกฎหมายดังกล่าว ความหมาย เขตแหล่งน้ำสาธารณะ ตามข้อ ๔๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) เป็นจุดเดียวกับแนวปักหลักควบคุมทางน้ำคู่กับเขตที่ดิน ใช่หรือไม่ หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

/๒.หากใช่...

๒. หากใช่ตามข้อ ๑ แนวอาคารให้ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ก็หมายความว่า แนวอาคารห่างจากหลักควบคุมทางน้ำและหลักหมุดที่ดิน ไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ใช่หรือไม่ หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

๓. หากไม่ใช่ทางข้อ ๑ และข้อ ๒ ตามแผนผังบริเวณฯ แสดงแนวจุด B ถึงจุด M ได้แสดงแนวเขื่อนกั้นน้ำทะเลไว้ แต่ห่างจากแนวปักหลักหมุดที่ดินออกไป เขื่อนกั้นน้ำทะเลยาวไม่ตลอดแนวที่ดิน (ด้านติดทะเล) จึงเกิดระยะที่มีแนวเขื่อนกั้นน้ำทะเล วัดถึงแนวอาคารไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยังคงใช้ตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ใช่หรือไม่ หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

๔. จากข้อ ๓ ตามแผนผังบริเวณฯ แสดงแนวจุด A ถึง B ไม่มีแนวเขื่อนกั้นน้ำทะเล ก็ยังปฏิบัติตามแนวทางหนังสืออ้างถึง เขตแหล่งน้ำทะเล หมายถึง แนวชายฝั่งทะเลที่วัดจากระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ ใช่หรือไม่ หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

๕. จากข้อหารือทั้ง ๔ ข้อ ขณะนี้โครงการก่อสร้างฯ อาคารดังกล่าว ปรากฏว่า เข้าข่ายประเภทอาคารที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งอยู่ระหว่างคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมประกอบกับกฎกระทรวงการปักหลักเขตควบคุมทางน้ำ พ.ศ. ๒๕๕๘ เป็นกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งกำหนดมาใหม่ อาจทำให้การตอบข้อหารือไม่สามารถนำไปประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ได้ทัน จึงสอบถามว่า ผลการตอบข้อหารือนี้ หากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติเห็นชอบ ตามแนวปฏิบัติเดิมที่ว่าแหล่งน้ำสาธารณะ หมายถึง แนวเขื่อนกั้นน้ำทะเล แนวอาคารมีระยะห่างจากแนวเขื่อนกั้นน้ำทะเลไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ไปแล้ว เพื่อนำมาประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างฯ โดยเทศบาลฯ จะรอผลตอบกลับข้อหารือของคณะกรรมการควบคุมอาคาร หากได้ตอบข้อหารือกรณีเขตแหล่งน้ำทะเลขึ้นกำหนดขึ้นใหม่ว่า หลักเขตควบคุมทางน้ำ หมายถึง แนวแหล่งน้ำทะเล การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งให้แก้ไขฯ แนวอาคารระยะร่นให้เป็นไปตามข้อหารือของคณะกรรมการฯ ต้องขัดแย้งกับมติของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จะยึดถือให้แก้ไขตามคำสั่งฯ ใช่หรือไม่ หรือมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2062
วันที่ ๗ ต.ค. 2559
เวลา.....น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายปรีชา เรืองอร่าม)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองศรีราชา

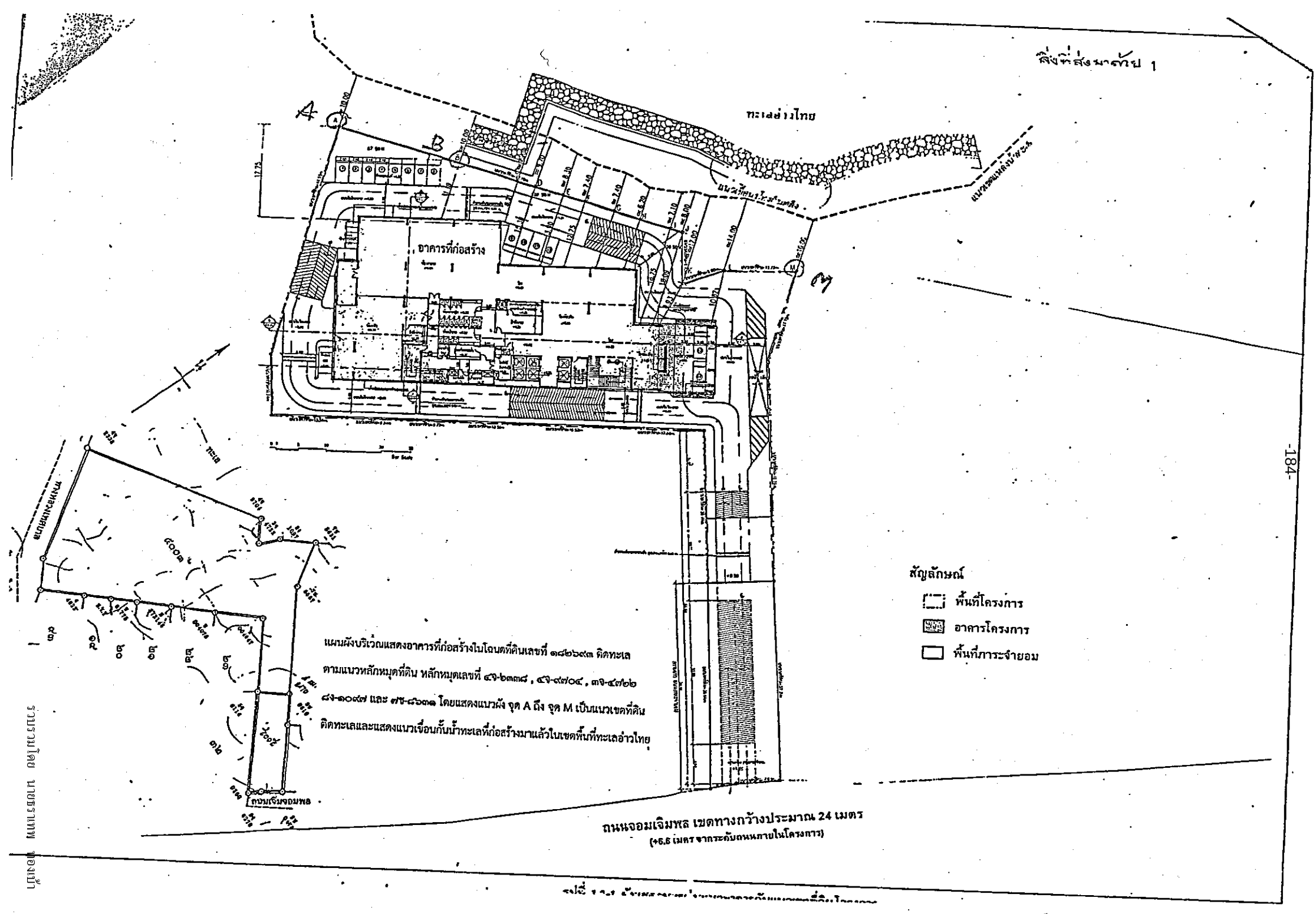
(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
- 6 ต.ค. 2559

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ดท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ห.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทร
☐ อื่นๆ.....

7 ต.ค. 59

กองช่าง
ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง
โทร. ๐ ๓๘๓๒ ๗๘๘๘ ต่อ ๑๐๖
โทรสาร ๐ ๓๘๓๑ ๒๕๔๐

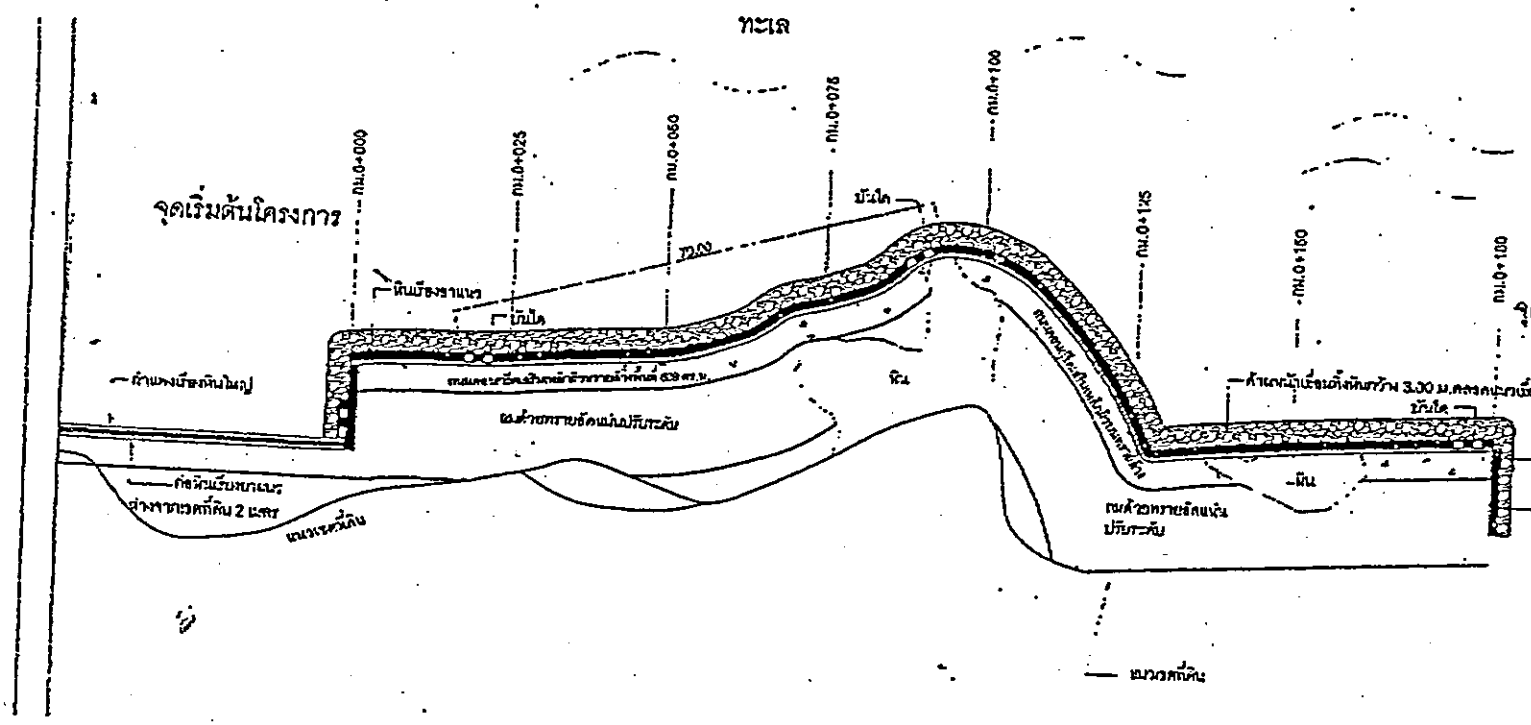
ปีหรดไทยร้อยใจ
ฤดีไทยยิ้มใส

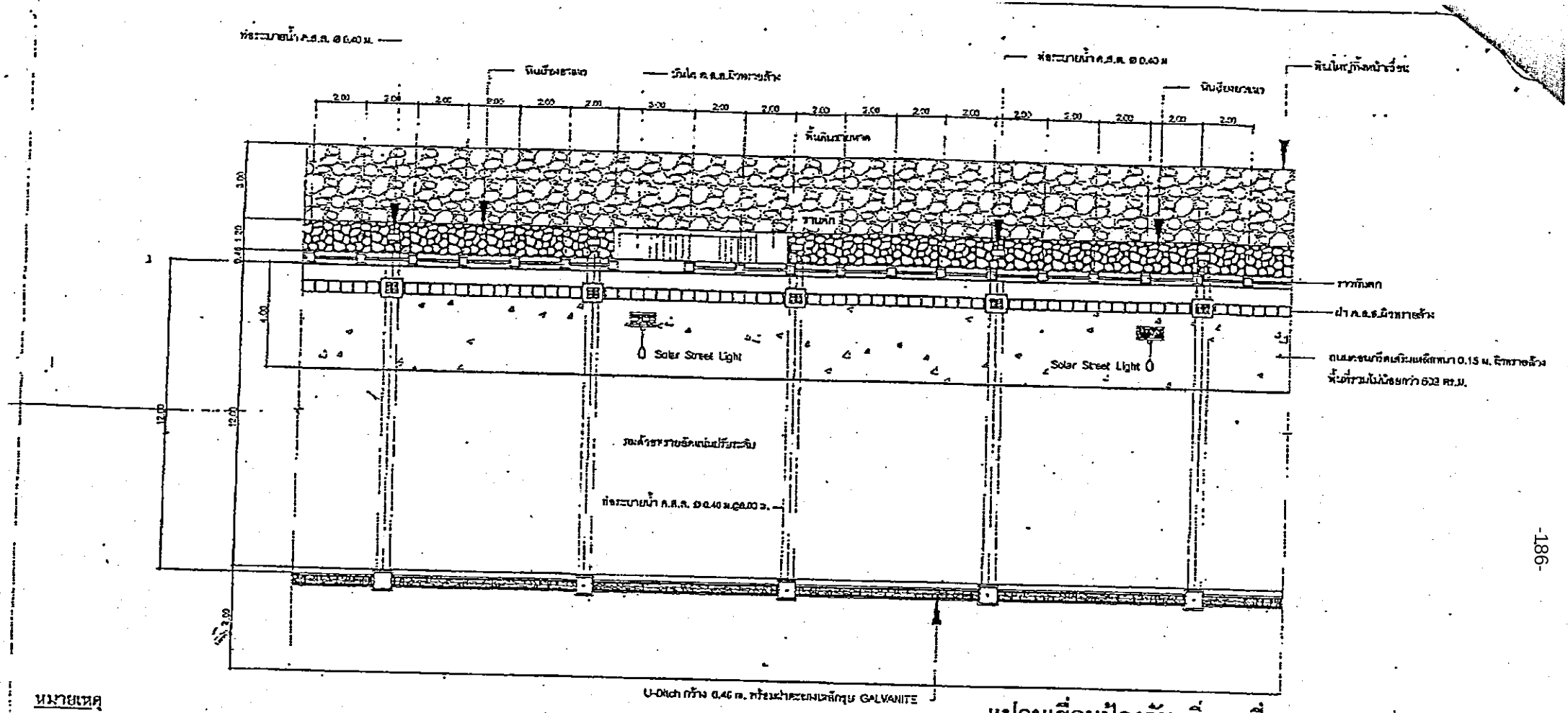

ทะเลอ่าวไทย
อาคารที่ก่อสร้าง
A
B
M
แนวสันทรายโดยประมาณ
แนวขอบแหลมบ้านเพ
ถนนเข้าหมู่บ้าน
ทะเล
ถนนจอมเจิมพล
สัญลักษณ์
พื้นที่โครงการ
อาคารโครงการ
พื้นที่ภาระจำยอม
แผนผังบริเวณแสดงอาคารที่ก่อสร้างในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๒๖๔๓ ติดทะเล
ตามแนวหลักหมุดที่ดิน หลักหมุดเลขที่ ๔๑-๒๓๓๘ , ๔๑-๔๗๐๔ , ๓๑-๔๗๒๒
๘๑-๑๐๔๗ และ ๗๒-๘๖๓๑ โดยแสดงแนวผัง จุด A ถึง จุด M เป็นแนวเขตที่ดิน
ติดทะเลและแสดงแนวเขื่อนกั้นน้ำทะเลที่ก่อสร้างมาแล้วในเขตพื้นที่ทะเลอ่าวไทย
ถนนจอมเจิมพล เขตทางกว้างประมาณ 24 เมตร
(+6.6 เมตร จากระดับถนนภายในโครงการ)

FROM : LOCAL MANAGEMENT OBJECTIVES FAX NO. :038312607 Apr. 28 2016 03:39PM P1

โครงการก่อสร้างเขื่อนป้องกันตลิ่งริมทะเล
เขตเทศบาลเมืองศรีราชา (จุดที่1) ความยาว 180.00 เมตร

คุณสุดกิจ
(กรมโยธา)


ทะเล
จุดเริ่มต้นโครงการ
กม.0+000
กม.0+025
กม.0+050
กม.0+075
กม.0+100
กม.0+125
กม.0+150
กม.0+180
จุดสิ้นสุดโครงการ
หินเรียงยาแนว
บันได
ถนน
ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กก่อสร้างรองรับน้ำหนักได้ 650 ก.ก./
ตลิ่งหินเรียงยาแนว
ผ้าใบกรองดิน
ก้อนหินเรียงยกเมร
ความยาวแต่ละก้อน 2 เมตร
หินทิ้งลาดเอียง

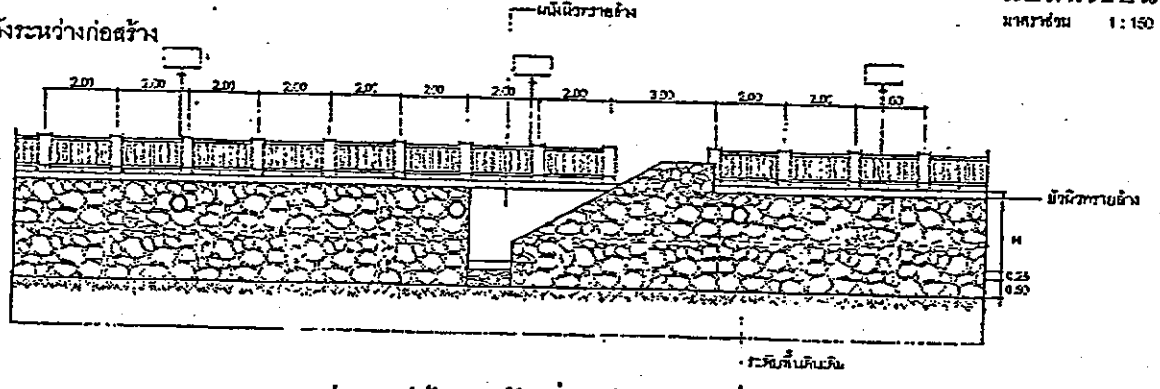


หมายเหตุ

1.ผิวทรายล้างรูปแบบกำหนดภายหลังระหว่างก่อสร้าง

แปลนเขื่อนป้องกันตลิ่ง จุดที่ 1

มาตราส่วน 1 : 150



แปลนรูปด้านหน้าเขื่อนป้องกันตลิ่ง

มาตราส่วน 1: 150

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรสาคร

แปลนเขื่อนป้องกันตลิ่ง จุดที่ 1
แปลนรูปด้านหน้าเขื่อนป้องกันตลิ่ง



ที่ มท ๐๗๑๐/ว๑๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

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

เรียน บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ วส ๒๕๖๐/๐๐๒ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ แจ้งว่า เนื่องด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดลักษณะของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร ซึ่งตามข้อ ๓๒/๑ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ กำหนดให้อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมากกว่าหนึ่งแห่ง ต้องมีระยะของช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อมไม่ว่าจะอยู่ในชั้นเดียวกันหรือต่างชั้นกันไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร จึงขอหารือว่า ถ้าตำแหน่งทางเดินเชื่อมอยู่ในตำแหน่งตรงกัน (ไม่เหลื่อมกัน) ขนาดเท่ากัน อยู่ต่างชั้นกันจะทำได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ ข้อ ๓๒/๑ (๒) กำหนดให้อาคารที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารมากกว่าหนึ่งแห่ง ต้องมีระยะของช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อมไม่ว่าจะอยู่ในชั้นเดียวกันหรือต่างชั้นกันไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร มีวัตถุประสงค์เพื่อไม่ให้กีดขวางรถกระเช้าเพื่อการดับเพลิง กรณีตามข้อหารือที่มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารทั้งในชั้นเดียวกันและต่างชั้นกัน ก็จะต้องพิจารณาให้มีช่องว่างในแนวราบระหว่างอาคารให้เป็นไปตามที่กำหนดดังกล่าว ซึ่งตามแบบแปลนที่ส่งมาประกอบการพิจารณา บริษัทฯ มีความประสงค์จะทำทางเชื่อม A B และ C ตามลำดับ เชื่อมต่อระหว่างอาคาร ๑ กับอาคาร ๒ ในตำแหน่งตรงกัน แต่ต่างชั้นกัน กรณีจึงเป็นไปตามข้อ ๓๒/๑ (๒) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 6 มี.ค 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 6 มี.ค 60
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 6 มี.ค 60
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 7 มี.ค 60
D:\สุดารัตน์ /ศุภกิจ/บจก.ปิยะณรงค์วิทย์ หารือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖/๕๙

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

CO.,LTD. บริษัท จำกัด(สำนักงานใหญ่)

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 290
วันที่ 18 ม.ค. 2560
เวลา 14.14

ที่ วส 2560/002

17 มกราคม 2560

เรื่อง ขอหารือการจัดให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารตามกฎหมาย ฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. กฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
2. รูปแบบที่ 1

เนื่องด้วยกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ตามที่ส่งมาด้วย -1 ได้เพิ่มคำนิยามคำว่า "ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร" "ความกว้างสุทธิ" และ "ที่ว่าง" ในข้อ 1 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งคำนิยามดังกล่าวกำหนดใช้กับกฎหมายควบคุมอาคาร จึงขอหารือมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ดังนี้

<u>รูปแบบที่ 1</u>

1.1 การวัดระยะห่างของทางเชื่อมที่มีทางเชื่อมระหว่างอาคารมากกว่าหนึ่งแห่ง ตามกฎกระทรวง ข้อ 32/1 (2) ให้มีช่องว่างในแนวราบระหว่างทางเดินเชื่อมไม่ว่าจะอยู่ในชั้นเดียวกัน หรือต่างชั้นไม่น้อยกว่า 30 เมตร จึงขอหารือว่าถ้าตำแหน่งทางเดินเชื่อมอยู่ในตำแหน่งตรงกัน (ไม่เหลื่อมกัน) ขนาดเท่ากัน อยู่ต่างชั้นกัน ทำได้หรือไม่

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2089
วันที่ 19 ม.ค. 2560
เวลา ..... น.

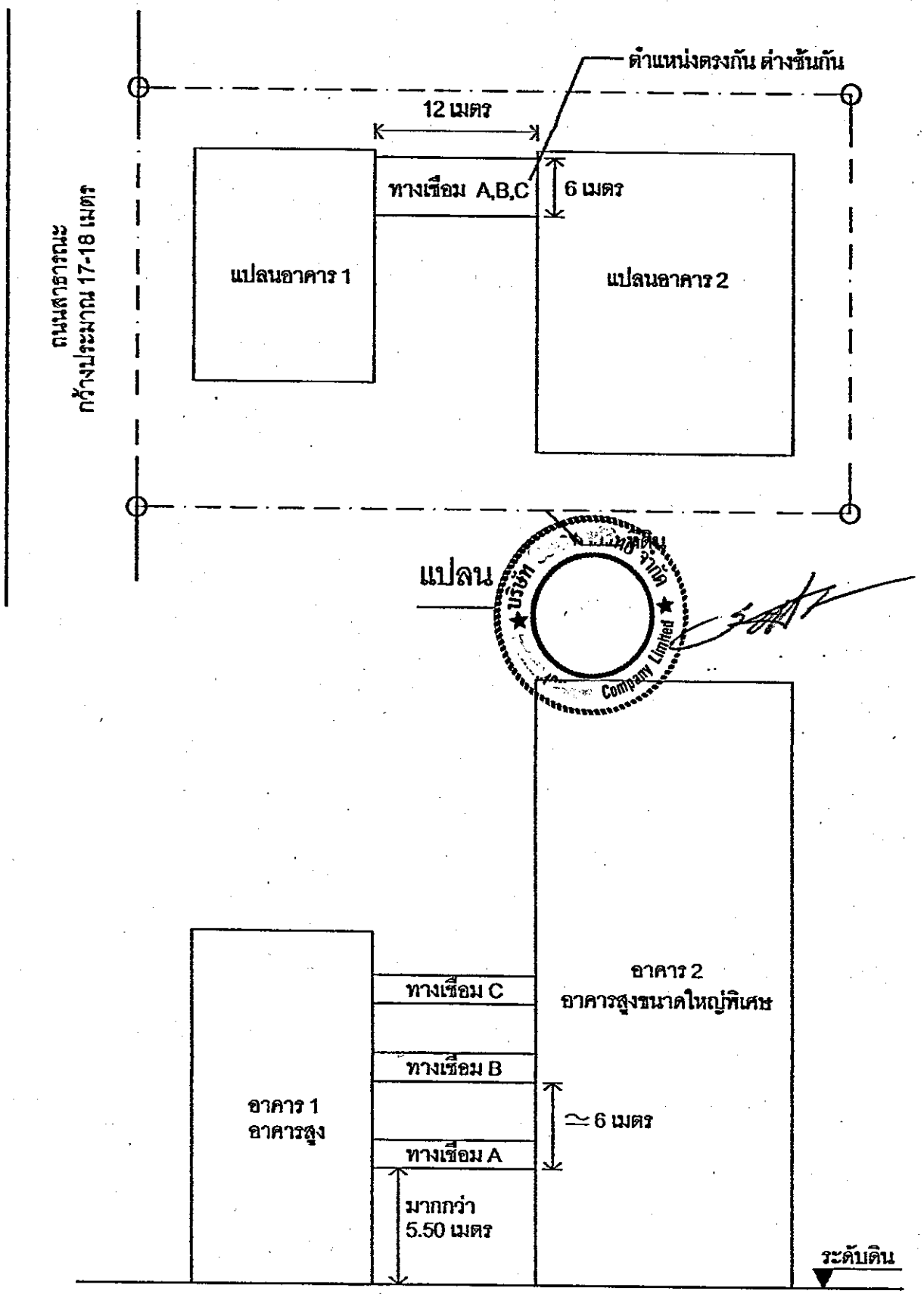
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งให้บริษัทฯ ทราบจักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(บริษัท จำกัด)

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

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



รูปตัดทางเชื่อมต่างชั้นตำแหน่งตรงกัน



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๗๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

เรื่อง สอบถามกรณีการนำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟ

เรียน นาง[illegible]

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้ดำเนินการติดต่อกับเจ้าพนักงานของฝ่ายโยธา สำนักงานเขตบางรัก เพื่อขอยื่นคำขออนุญาตปรับปรุง ดัดแปลงอาคารเดิม เลขที่ ๑ และ ๓ ถนนราธิวาส แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ในการขออนุญาตปรับปรุง ดัดแปลงอาคารในครั้งนี้เป็นการขอปรับปรุง ดัดแปลงอาคารจากอาคารสำนักงาน ค.ส.ล. ๖ ชั้น (๒ คูหา) เพื่อจะเปลี่ยนเป็นอาคารที่ใช้สำหรับประกอบกิจการโรงแรมที่พัก ๑ หลัง จำนวน ๒๗ ห้อง โดยที่อาคารเดิมเป็นอาคารสำนักงานสูง ๖ ชั้น ๒ คูหาติดกัน มีพื้นที่ใช้สอยร่วมกัน มีบันไดสำหรับขึ้น – ลง ในแต่ละคูหา และมีลิฟต์โดยสาร ๒ ตัว การดัดแปลงอาคารในครั้งนี้เป็นการดัดแปลงอาคาร ๒ คูหา ให้เป็นอาคารเพียงหลังเดียว เพื่อจะขอเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ในลักษณะโรงแรมที่ให้บริการเฉพาะมีห้องพักรวมทั้งหมด ๒๗ ห้อง โดยจะมีช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร ในการประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อให้เกิดความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้บริการจากบุคคลภายนอก จึงกำหนดให้ใช้ลิฟต์โดยสารจำนวน ๑ ตัวเป็นหลัก ซึ่งเพียงพอต่อจำนวนห้องพักที่มีในแต่ละชั้น และมีบันไดหลัก ๑ แห่ง และจะใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วย เนื่องจากพื้นที่ในแต่ละชั้นมีเพียงไม่เกิน ๑๔๐ ตารางเมตร มีห้องพักในแต่ละชั้นไม่เกิน ๕ ห้อง และเห็นว่าเนื่องจากปัจจุบันได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ เพื่อผ่อนปรนให้อาคารอื่นสามารถดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมได้ ตามข้อ ๒ และข้อ ๕ (๕) (ค) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว จึงขอหารือว่า เมื่ออาคารเดิมดัดแปลงรวมเป็น ๑ หลัง และอาคารเดิมไม่มีบันไดหนีไฟจะสามารถพิจารณาตามกฎกระทรวงฯ ตามข้อยกเว้นดังกล่าวสามารถนำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟโดยไม่จำเป็นต้องมีบันไดหนีไฟเพิ่มอีกหนึ่งแห่งนั้นได้หรือไม่ ซึ่งการนำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟได้มีการออกแบบและจัดทำให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าวแล้ว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๒ กำหนดว่า ในกรณีที่กฎกระทรวงนี้มิได้กำหนดเรื่องใดไว้ ให้นำข้อกำหนดเรื่องนั้นตามกฎกระทรวงอื่น ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับเป็นการทั่วไปมาใช้บังคับแก่อาคารตามกฎกระทรวงนี้โดยอนุโลม เว้นแต่ข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟให้ใช้บังคับตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้ ดังนั้น อาคารอื่นที่ได้ก่อสร้างไว้แล้วและประสงค์จะดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมที่เข้าข่ายบังคับตามกฎกระทรวงฉบับนี้ จึงต้องมีลักษณะได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎกระทรวงนี้และตามเกณฑ์ในกฎกระทรวงอื่น ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ใช้บังคับเป็นการทั่วไปด้วย แต่ทั้งนี้เว้นแต่ข้อกำหนด

เกี่ยวกับ...

เกี่ยวกับบันไดหนีไฟให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้ ซึ่งในข้อ ๕ (๕) ของกฎกระทรวงนี้ก็ได้กำหนดเกี่ยวกับลักษณะของบันไดหนีไฟไว้แล้วว่า "(๕) อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้ (ก) บันไดหนีไฟที่ไม่ใช่บันไดในแนวดิ่งซึ่งมีความเหมาะสมกับพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายในหนึ่งชั่วโมง (ข) บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที (ค) กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลัก ช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๓๐ นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ (ง) ต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง (จ) ต้องมีความลาดชันของบันไดน้อยกว่า ๖๐ องศา" โดยที่ข้อกำหนดตามข้อ ๕ (๕) เป็นเกณฑ์ที่กำหนดเพิ่มเพื่อความปลอดภัยในการอพยพกรณีมีเหตุเพลิงไหม้สำหรับอาคารที่ก่อสร้างไว้แล้ว จึงกำหนดลักษณะของบันไดหนีไฟในลักษณะที่สามารถปรับปรุงอาคารเดิมให้มีความปลอดภัยยิ่งขึ้น อาคารเดิมที่ไม่มีบันไดหนีไฟก็สามารถนำบันไดหลักมาปรับปรุงเพิ่มเติมให้สามารถใช้เป็นบันไดหนีไฟได้ด้วย ซึ่งเป็นข้อกำหนดทำนองเดียวกับข้อกำหนดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดบันไดหนีไฟสำหรับอาคารที่ก่อสร้างไว้แล้วเช่นเดียวกัน กรณีที่หารือว่าจะดัดแปลงอาคารสำนักงาน ค.ส.ล. ๖ ชั้น ๒ คูหา ซึ่งอาคารเดิมไม่มีบันไดหนีไฟเพื่อใช้เป็นโรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก ๑ หลัง (๒๗ ห้อง) และจะเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม โดยจะมีบันไดหลัก ๑ แห่ง และจะปรับปรุงบันไดให้สามารถใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วยนั้น หากบันไดดังกล่าวมีลักษณะได้ตามเกณฑ์สำหรับบันไดหลักของอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ และมีลักษณะได้ตามหลักเกณฑ์สำหรับบันไดหนีไฟตามกฎกระทรวงนี้แล้ว ก็สามารถนำบันไดหลักมาใช้เป็นบันไดหนีไฟได้ และก็ไม่จำต้องมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลักอีก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หน.กลุ่มงาน ..... วันที่ ๑๐ ก.พ. ๖๐
เจ้าหน้าที่ ฉัตรชัย (แทน) วันที่ 10 ก.พ. ๖๐
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ ๑๗ ก.พ. ๖๐
:D๗/สุดารัตน์/ธิดารัตน์/นางภิรญาฯ หารือบันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ/๖๐

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2087
วันที่ 16 ต.ค. 2560
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 219
วันที่ 16 ต.ค. 2560
เวลา 10.55
วันที่ 16 มกราคม 2560

แขวงวงศ์สว่าง

เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800

เรื่อง สอบถามกรณีการนำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง 1. กฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่น ที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ 2559

2. แบบแปลนการปรับปรุงดัดแปลงอาคาร 1 ชุด

ด้วยข้าพเจ้า นาง[redacted] ได้ดำเนินการติดต่อกับเจ้าพนักงานของฝ่ายโยธา สำนักงานเขตบางรัก เพื่อขอยื่นคำขออนุญาตปรับปรุง ดัดแปลง อาคารเดิม เลขที่ 1 และ3 ถนนนราธิวาส แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ในการขออนุญาตปรับปรุง ดัดแปลงอาคารในครั้งนี้ เป็นการขอปรับปรุง ดัดแปลงอาคารจาก อาคารสำนักงาน ค.ส.ล. 6 ชั้น (2คูหา) เพื่อจะเปลี่ยนเป็นอาคารที่ใช้สำหรับประกอบกิจการโรงแรมที่พัก 1 หลัง จำนวน 27 ห้อง โดยที่อาคารเดิมเป็นอาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น 2 คูหาติดกัน มีพื้นที่ใช้สอยร่วมกัน มีบันไดสำหรับ ขึ้น-ลง ในแต่ละคูหา และมีลิฟท์โดยสาร 2 ตัว การดัดแปลงอาคารในครั้งนี้ เป็นการดัดแปลงอาคาร 2 คูหา ให้เป็นอาคารเพียงหลังเดียว เพื่อจะขอเปลี่ยนการใช้อาคารมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ในลักษณะโรงแรมที่ให้บริการเฉพาะมีห้องพักรวมทั้งหมด 27 ห้อง โดยจะมีช่องทางเดินในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร ในการประกอบธุรกิจโรงแรม เพื่อให้เกิดความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้บริการจากบุคคลภายนอก จึงกำหนดให้ใช้ลิฟท์โดยสารจำนวน 1 ตัวเป็นหลัก ซึ่งเพียงพอต่อจำนวนห้องพักที่มีในแต่ละชั้น และมีบันไดหลัก 1 แห่งและจะใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วย เนื่องจากพื้นที่ในแต่ละชั้นมีเพียงไม่เกิน 140 ตารางเมตร มีห้องพักในแต่ละชั้นไม่เกิน 5 ห้อง และเห็นว่าเนื่องจากปัจจุบันได้มีการออกกฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2559 เพื่อผ่อนปรนให้อาคารอื่นสามารถดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมได้ ซึ่งตามข้อ 2 ของกฎกระทรวงกำหนดให้ "ในกรณีที่กฎกระทรวงนี้มิได้กำหนดเรื่องใดไว้ ให้นำข้อกำหนดเรื่องนั้นตามกฎกระทรวงอื่น ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับเป็นการทั่วไป มาใช้บังคับแก่อาคารตามกฎกระทรวงนี้โดยอนุโลม เว้นแต่ข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟให้ใช้บังคับตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้"และตามข้อ 5 (5) กำหนดให้ อาคารตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปต้องมีบันไดหนีไฟที่มีลักษณะ ดังต่อไปนี้...

"(ค) กรณีที่นำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟหรือมีบันไดหนีไฟเพิ่มจากบันไดหลัก ช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟ"

ดังนั้นข้าพเจ้า จึงขอหารือว่า เมื่ออาคารเดิมดัดแปลงรวมเป็น 1 หลังและอาคารเดิมไม่มีบันไดหนีไฟจะสามารถพิจารณาตามกฎกระทรวง ฯ ตามข้อยกเว้นดังกล่าว สามารถนำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟโดยไม่จำเป็นต้องมีบันไดหนีไฟเพิ่มอีกหนึ่งแห่งนั้นได้หรือไม่ ซึ่งการนำบันไดหลักมาเป็นบันไดหนีไฟได่มีการออกแบบและจัดทำให้เป็นไปตามกฎกระทรวง กำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ 2559 ข้อ 5 (5) (ค) แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นสมควรเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ข้าพเจ้าทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นาง.)

โทร.

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

17 ก.ค. 60

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๘๖๒๒ **วันที่** ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการขออนุญาต การซ่อมแซม ปรับปรุงทดแทนของเดิม

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการได้มีบันทึก ที่ สป ๐๐๒๒.๒/๑๓๒๘ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ (เอกสารแนบ) แจ้งว่า องค์การบริหารส่วนตำบลบางยอขอหารือข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๗ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. กรณีอาคารร้านค้าไม้ชั้นเดียวที่ได้ทำการก่อสร้างไว้กว่า ๓๐ ปีแล้ว ต่อมาได้มีการซ่อมแซมปรับปรุงทดแทนของเดิมที่มีสภาพผุพังเป็นอาคารชั้นเดียวคอนกรีตเสริมเหล็กจะเข้าข่ายได้รับยกเว้นตามความหมายของคำนิยาม “การก่อสร้าง” “ดัดแปลง” และ “ซ่อมแซม” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และตามข้อ ๕ และข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๗ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ หรือไม่

๒. การปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าว ซึ่งโครงสร้างทดแทนของเดิมของอาคารหลังที่ ๓ จากโครงสร้างไม้เป็นอาคารคอนกรีตเข้าข่ายก่อสร้าง ซ่อมแซม ต่อเติม หรือทดแทนของเดิมหรือไม่

๓. อาคารหลังที่ ๓ ต้องดำเนินการขออนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๗ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ หรือไม่

๔. อาคารหลังที่ ๓ หากเข้าข่ายยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงทดแทนของเดิมแล้วต้องถือระยะร่นแต่ละอาคารต้องห่างจากอาคารอื่น ๔ เมตรหรือไม่ และหากเข้าข่ายจะต้องขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงทดแทนของเดิม แล้วต้องถือระยะร่นแต่ละอาคารห่างจากอาคารอื่น ๔ เมตรหรือไม่ แต่ปัจจุบันอาคารหลังที่ ๓ ได้ร่นระยะจากกึ่งกลางถนนไม่ถึง ๘ เมตร แต่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๗ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ กำหนดให้ร่นห่างจากกึ่งกลางถนน ๘ เมตร

๕. หากเข้าข่ายต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ไม่ใช่การทดแทนของเดิม เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้รื้อถอนอาคารได้หรือไม่

๖. หากไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง เป็นการทดแทนของเดิม เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้รื้อถอนได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

๑. ข้อหารือข้อที่ ๑ ข้อ ๒ ข้อ ๓ และข้อ ๔ ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติคำนิยามคำว่า “ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ และคำว่า “ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่ซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ กำหนดว่า การกระทำดังต่อไปนี้ไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร (๑) การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุขนาด จำนวนและชนิดเดียวกับของเดิม

เว้นแต่...

เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ กรณีตามข้อหารือ หากข้อเท็จจริงได้ความว่า มีการปรับปรุงอาคารไม้ชั้นเดียวไปเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก การกระทำดังกล่าวถือได้ว่าเป็นการดัดแปลงอาคารที่ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และถ้าการดัดแปลงอาคารดังกล่าวได้กระทำหลังจากที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๗ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ บังคับใช้ ก็ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวด้วย

๒. ข้อหารือข้อ ๕ และข้อ ๖ กรณีว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารได้หรือไม่นั้น เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าวระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าวและจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑) และมาตรา ๔๑ บัญญัติว่า ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม และมาตรา ๔๒ บัญญัติว่า ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ หากข้อเท็จจริงได้ความว่า อาคารที่หารือเป็นอาคารที่ดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร และห้ามใช้อาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) และ (๒) และพิจารณาต่อไปว่าอาคารขัดต่อกฎหมายหรือไม่ หากไม่ขัดต่อกฎหมายก็ต้องออกคำสั่งให้ยื่นขออนุญาตให้ถูกต้อง หากขัดต่อกฎหมาย แต่ยังสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ก็ต้องออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขออนุญาตตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หากเป็นกรณีที่อาคารไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ก็ต้องพิจารณาออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ ๘ ก.ย. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๘ ก.ย. ๖๐
เจ้าหน้าที่ ร.ก.สุดา.....วันที่ ๘ ก.ย. ๖๐
พิมพ์/ทาน.....วันที่ ๗ ก.ย. ๖๐
:D๓/สุดารัตน์/เกศสุดา/โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการหารือการขออนุญาตก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม)/๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6297
วันที่ 29 พ.ย. 2559
เวลา 09.44

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ ๐-๒๓๙๕-๑๘๒๓-๔

ที่ สป ๐๐๒๒.๒/๑๗๒๕ วันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง หารือการขออนุญาต การซ่อมแซม ปรับปรุงทดแทนของเดิม

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบางยอ ได้มีหนังสือแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ เพื่อขอหารือข้อกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๗ พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งบังคับใช้ในพื้นที่ ตำบลบางยอ อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฯ ได้ตรวจสอบเอกสารดังกล่าวแล้ว เห็นว่ามีประเด็นที่เป็นปัญหาทั้งในส่วนข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย ทั้งนี้เพื่อความถูกต้องในการพิจารณาและถือเป็นแนวทางปฏิบัติสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฯ จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ตรวจสอบและพิจารณาข้อหารือดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบางยอ ที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ต่อไป

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2060
วันที่ 30 พ.ย. 2559
เวลา.....น.

(นางอัญชลี ริ้วธงชัย)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☑ ก.ด้านขุด.ดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

29 พ.ย. 59

สนง.เขตการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ
เลขรับที่ ๓๐๙๔
วันที่ ๒๔ พ.ย. ๒๕๕๙
เวลา

ที่ สป ๗๑๖๐๓/ส๙๖

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบางยอ
ถนนเพชรหึงษ์ – บางกอบัว สป ๑๐๑๓๐

๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง หารือการขออนุญาต การซ่อมแซม ปรับปรุงทดแทนของเดิม

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รูปถ่ายอาคาร ๑ ฉบับ

๒. เอกสารที่เกี่ยวข้อง ๑ ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบางยอ มีข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๗ พ.ศ.๒๕๓๕ ซึ่งออกตามกฎหมายควบคุมอาคารซึ่งบังคับใช้ในเขตพื้นที่ตำบลบางยอนั้น

ข้อ ๓ ให้กำหนดพื้นที่ในท้องที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางยอ ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางกระสอบ อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๕ เมตร

(๒) คลังสินค้า

(๓) โรงงานที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังรวมตั้งแต่ห้าแรงม้าหรือเทียบเท่าขึ้นไป หรือใช้คนตั้งแต่สิบคนขึ้นไป

(๔) ท่าจอดเรือ

(๕) ห้องแถว ตึกแถว <u>เว้นแต่เป็นการก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่อาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร</u>

<u>(๖) อาคารที่ใช้สำหรับประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจบางส่วนหรือทั้งหมด ซึ่งมีระยะจากอาคารข้างเคียงด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า ๔ เมตร หรือมีความสูงเกิน ๑๕ เมตร หรือมีพื้นที่อาคารชั้นล่างเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร</u>

ข้อ ๔ ภายในบริเวณที่ที่กำหนดตามข้อ ๓ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารใดๆซึ่ง

(๑) มีระยะห่างจากศูนย์กลางถนนเพชรหึงษ์ – บางกอบัว น้อยกว่า ๑๒ เมตร

(๒) มีระยะห่างจากศูนย์กลางถนนสาธารณะเฉพาะในท้องที่ตำบลบางยอ น้อยกว่า ๘ เมตร

.../ข้อ ๕

ข้อ ๕ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนด ตามข้อ ๓ ห้ามมิให้บุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๓ และข้อ ๔

ข้อ ๖ อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่กำหนดตามข้อ ๓ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวเป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๓ และข้อ ๔

ความว่าอาคารหลังที่ ๓ เป็นอาคารชั้นเดียวยังไม่มีบ้านเลขที่ ซึงปัจจุบันองค์การบริหารส่วนตำบลบางยอยังไม่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างให้และองค์การบริหารส่วนตำบลบางยอได้เข้าตรวจสอบพื้นที่แล้วพบว่าเป็นอาคารชั้นเดียว ชนิดคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด ๓.๐๐ × ๕.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง มีระยะห่างอาคารอื่นไม่ถึง ๔ เมตร และร่นจากกึ่งกลางถนนไม่ถึง ๘ เมตร ซึ่งเจ้าของได้โต้แย้งว่าอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างมานานหลายปีแล้ว ก่อนที่จะมีการบังคับใช้กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๗ พ.ศ. ๒๕๓๕ และองค์การบริหารส่วนตำบลบางยอยังไม่จัดตั้งขึ้นต่อมาได้ชำรุดผุพังจึงได้มีการซ่อมแซม ปรับปรุงทดแทนของเดิม องค์การบริหารส่วนตำบลบางยอจึงได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงจากพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องว่ามีการก่อสร้างอาคารหลังดังกล่าวนี้ก่อนการบังคับใช้กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๗ พ.ศ.๒๕๓๕ และก่อนจัดตั้งองค์การบริหารส่วนตำบลบางยอหรือไม่อย่างไร โดยไม่ทำการสอบสวนบุคคลจากเจ้าอาวาส อดีตกำนัน อดีตผู้ช่วยผู้ใหญ่บ้าน ผู้เฒ่าผู้แก่ และบุคคลที่อยู่ในระแวกใกล้เคียงจำนวน ๑๐ คน โดยให้การตรงกัน อาคารหลังดังกล่าวเดิมเป็นอาคารร้านค้าไม้ชั้นเดียวได้ทำการก่อสร้างกว่า ๓๐ ปี แล้วต่อมาได้มีการซ่อมแซมปรับปรุงทดแทนของเดิม เพื่อทดแทนอาคารไม้ที่อาคารหลังเก่าที่มีสภาพผุพัง จึงเชื่อได้ว่าอาคารหลังดังกล่าวได้ทำการก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๗ พ.ศ.๒๕๓๕ ใช้บังคับและก่อนอบต.บางยอจัดตั้งขึ้น

ข้อหารือมีดังนี้

๑. การก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารปรับปรุงซ่อมแซมทดแทนของเดิมดังกล่าว เข้าข่ายได้รับการยกเว้นตามพรบ.ควบคุมอาคารพ.ศ.๒๕๒๒ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๗ พ.ศ.๒๕๓๕ หรือไม่เพราะพระราชบัญญัติควบคุมอาคารบัญญัติไว้ว่า

การก่อสร้าง หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

ดัดแปลง หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่มลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขตแบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง

ซ่อมแซม หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่างๆของอาคารให้คงสภาพเดิม

ข้อ ๕ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนด ตามข้อ ๓ ห้ามมิให้บุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๓ และข้อ ๔

..../ข้อ ๖

ข้อ ๖ อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่กำหนดตามข้อ ๓ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวเป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๓ และข้อ ๔

๒. การปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าว ซึ่งโครงสร้างทดแทนของเดิมของอาคารหลังที่ ๓ จากโครงสร้างไม้เป็นอาคารคอนกรีตเข้าข่ายก่อสร้าง ซ่อมแซมต่อเติมหรือทดแทนของเดิมหรือไม่

๓. อาคารหลังที่ ๓ ต้องดำเนินการขออนุญาตตามพรบ.ควบคุมอาคารพ.ศ.๒๕๒๒ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๗ พ.ศ.๒๕๓๕ หรือไม่

๔. อาคารหลังที่ ๓

๔.๑ หากเข้าข่ายยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงทดแทนของเดิม แล้วต้องถือระยะร่นแต่ละอาคารต้องห่างกัน ๔ เมตรหรือไม่ จากอาคารอื่น

๔.๒ หากเข้าข่ายต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ทดแทนของเดิม แล้วร่นระยะแต่ละอาคารห่างกัน ๔ เมตรหรือไม่ จากอาคารอื่น

๔.๓ ปัจจุบันอาคารหลังที่ ๓ ร่นระยะจากกึ่งกลางถนนไม่ถึง ๘ เมตร แต่กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๗ พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติ ต้องร่นห่างจากกึ่งกลางถนน ๘ เมตร

๕. หากเข้าข่ายต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ไม่ใช่การทดแทนของเดิม เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้รื้อถอนอาคารได้หรือไม่

๖. หากไม่เข้าข่ายต้องขออนุญาต ก่อสร้าง ดัดแปลง เป็นการทดแทนของเดิม เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้รื้อถอนได้หรือไม่

ด้วยเหตุผลดังกล่าวองค์การบริหารส่วนตำบลบางยอได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การที่เจ้าพนักงานปฏิบัติหน้าที่ในการควบคุมอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายพรบ.ควบคุมอาคาร กฎหมายผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากเข้าใจคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องอาจเกิดความเสียหายแก่ราชการและประชาชนได้ ประกอบกับปัจจุบันกฎหมายต่างๆได้คุ้มครอง ผลประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ของพลเมือง ฝ่ายรัฐจะอ้างเหตุผลในการกระทำการจะต้องมีกฎหมายรองรับให้กระทำได้จึงได้รับการคุ้มครองเรื่องดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมาย ดังนั้นเพื่อมิให้มีปัญหาในการปฏิบัติหน้าที่และยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติให้ถูกต้อง พร้อมกับเป็นเรื่องสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น นายช่าง นายตรวจและผู้ที่เกี่ยวข้อง หากเกิดความผิดพลาดขึ้นนอกจากจะเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายแล้วเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติอาจถูกฟ้องเป็นคดีอาญาและแพ่งจะเป็นผลให้เสียขวัญเสียกำลังใจแก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติหน้าที่ได้

องค์การบริหารส่วนตำบลบางยอ จึงขอหารือมายังสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ เป็นการเร่งด่วนเพื่อพิจารณาความถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่วางไว้ต่อไป

.../จึงเรียนมา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกษมสี จันทร์สุข)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางยอ

กองช่าง
โทร. ๐-๒๔๖๑-๓๔๔๖ ต่อ ๓๐๑
โทรสาร ๐-๒๔๖๑-๓๑๔๖

☐ ทราบ
☐ ผบ.ท. ☑ กยร. ☐ กสน. ☐ สนง.
☐ เรียน ☐ เรียนรอง ☐ เห็นชอบ/อนุมัติ
☑ เพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป
☐ อื่นๆ.....

.....

ปลัดอำเภอและผังเมืองจังหวัด
18 พ.ย. 59

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ร้านค้าหน้าอาคารเลขที่ [illegible] หมู่ 3 ตำบลบางยอ อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

สำเนาถูกต้อง

นายเจตน์สฤษฎ์ มานัสสนันท์
นายช่างโยธาปฏิบัติงาน

สำเนาถูกต้อง

(นายชีวทัศน์ ภูต้องใจ)
ผู้อำนวยการกองช่าง
๒๕ พ.ย. ๒๕๕๕



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๑๒๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. ๒๕๕๖

เรียน นาง

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้เริ่มใช้ประโยชน์ที่ดิน (ก่อสร้างอาคารพักอาศัย) ประมาณปลายปี พ.ศ. ๒๕๕๕ เรื่อยมา เมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๖ ได้มีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งสถานที่ก่อสร้างนั้นตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมฯ ข้อ ๗ (๑) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน และข้อ ๘ (๑) กำหนดให้ประกอบกิจการที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ อาคารดังกล่าวไม่ใช่อาคารสูง แต่เป็นอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งได้ดำเนินการก่อสร้างเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน จึงขอหารือ ดังนี้

๑. ได้เริ่มใช้ประโยชน์ในที่ดิน (ก่อสร้างอาคารพักอาศัย) มาก่อนที่จะมีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. ๒๕๕๖ จะสามารถที่จะสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้หรือไม่

๒. สามารถที่จะสร้างอาคารในส่วนที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ได้หรือไม่

๓. ตามที่เทศบาลตำบลท่าสุดแจ้งว่าเจ้าของอาคารมีหน้าที่ที่จะต้องขออนุญาตก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ผู้หารือยังต้องมีหน้าที่จะต้องขออนุญาตก่อสร้างหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า

๑. กรณีที่นาง ได้เริ่มใช้ประโยชน์ที่ดินก่อสร้างอาคารพักอาศัยก่อนที่จะมีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. ๒๕๕๖ จะสามารถก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ได้หรือไม่ และสามารถที่จะก่อสร้างอาคารในส่วนที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จให้เสร็จสมบูรณ์ได้หรือไม่นั้น เห็นว่า นางอมรพรรณฯ ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. ๒๕๕๖ โดยมีวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างเป็นอาคารพักอาศัย (หอพัก) ซึ่งในที่ดินประเภทนี้ตามข้อ ๘ วรรคสอง (๖) ได้กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ กรณีที่นางอมรพรรณฯ ได้ก่อสร้างเป็นอาคารพักอาศัย (หอพัก) หากมีลักษณะอาคารเป็นประเภทอาคารขนาดใหญ่แล้ว จะเป็นกรณีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต้องห้ามตามข้อ ๘ วรรคสอง (๖) ของกฎกระทรวงฯ จึงต้องด้วยบทบัญญัติตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ที่บัญญัติว่า “ในเขตที่ได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมนั้น” ดังนั้น เมื่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. ๒๕๕๖ ได้มีผลใช้บังคับแล้ว การใช้ประโยชน์ที่ดินจึงต้องถือปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฯ กำหนดไว้ และตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง บัญญัติว่า “ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมและจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว...” ซึ่งก็หมายความว่า

เมื่อมี...

เมื่อมีการใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวมหรือได้มีการปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งเป็นการขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมนั้น หากเป็นกรณีที่ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจะต้องเป็นการประกอบกิจการต่อเนื่องมาโดยตลอดจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมมีผลใช้บังคับแล้ว จึงจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องถูกบังคับตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนั้น

กรณีตามข้อหารือมีประเด็นปัญหาที่ต้องพิจารณาว่า จะถือว่าเป็นกรณีได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ หรือไม่นั้น เห็นว่า ในกรณีของการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีพื้นที่ก่อสร้างอาคารตั้งอยู่นอกเขตควบคุมอาคาร และเป็นการใช้ประโยชน์เพื่อก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยที่ไม่เข้าข่ายการถูกบังคับใช้ตามมาตรา ๒ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนั้น หากกิจการดังกล่าวไม่ต้องได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการตามกฎหมายใดอีก จึงเป็นกรณีของการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใดหรือต้องดำเนินการตามขั้นตอนเช่นใดก่อน (เทียบเคียงตามคำวินิจฉัยคณะกรรมการกฤษฎีกา ในแนวทางที่ ๑ เรื่องเสร็จที่ ๖๕๑/๒๕๓๖) ดังนั้น กรณีตามข้อหารือจึงต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่า ในกรณีนี้ได้มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารหรือใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. ๒๕๕๖ มีผลใช้บังคับหรือไม่ หากได้ตรวจสอบแล้วมีข้อเท็จจริงปรากฏโดยแจ้งชัดว่า มีการก่อสร้างอาคารต่อเนื่องมาโดยตลอดก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. ๒๕๕๖ มีผลใช้บังคับ นางอมรพรรณฯ ก็สามารถที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามวัตถุประสงค์เดิมต่อไปได้ ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ หากอาคารที่จะดำเนินการก่อสร้างมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการที่ต้องได้รับการอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใด หรือต้องดำเนินการตามขั้นตอนเช่นใดก่อนย่อมไม่อาจถือเอาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามความเป็นจริงได้ ดังนั้น กรณีตามข้อหารือของนางอมรพรรณฯ หากเป็นการประกอบกิจการที่ต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติหรือปฏิบัติตามขั้นตอนตามกฎหมาย เช่น การประกอบกิจการหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพักถือเป็นกิจการที่ต้องได้รับอนุญาต หากได้รับใบอนุญาตก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. ๒๕๕๖ และยังมีผลใช้บังคับต่อเนื่องโดยตลอดจึงจะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่ได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

๒. นาง ยังมีหน้าที่ที่จะต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่นั้น เห็นว่า คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๖) ได้เคยพิจารณากรณีในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ไว้แล้วตามเรื่องเสร็จที่ ๒๑๒/๒๕๓๗ ว่ากรณีปัญหานี้เป็นไปตามหลักทั่วไปที่ว่า กฎหมายไม่มีย้อนหลัง กล่าวคือ กรณีเรื่องใดที่เกิดขึ้นก่อนกฎหมายมีผลใช้บังคับย่อมจะไม่มีผลย้อนหลังกระทบถึงผลของการกระทำที่ได้เกิดขึ้นแล้ว หรือไม่กระทบถึงสิทธิที่ได้มาแล้วของบุคคล เว้นแต่กรณีจะเข้าอยู่ในข้อยกเว้น คือ กฎหมายนั้นเองมีบทบัญญัติให้มีผลย้อนหลังได้ หรือในกรณียกเว้นที่เป็นที่ยอมรับในประการอื่น เช่น เป็นกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาความหรือกฎหมายซึ่งบัญญัติขึ้นเพื่อตีความเป็นต้น เมื่อพิจารณาถึงข้อเท็จจริงในกรณีนี้จะเห็นได้ว่า ก่อนที่จะมีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับในท้องที่จังหวัดขอนแก่น จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดนครราชสีมาและจังหวัดสงขลา พ.ศ. ๒๕๓๕ นั้น บุคคลที่จะก่อสร้างอาคารในท้องที่ดังกล่าวไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแต่อย่างใด การที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒

บัญญัติว่า...

บัญญัติว่า การจะใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ บังคับในท้องที่ใดจะต้องมีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับในท้องที่นั้นเสียก่อน โดยไม่มีบทเฉพาะกาลกล่าวถึงกรณีเรื่องนี้ไว้ จึงย่อมจะมีความหมายว่าให้มีผลใช้บังคับได้หลังจากที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวประกาศใช้บังคับแล้วเท่านั้น ดังนั้น หากนาง... ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารมาก่อนวันที่มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับในท้องที่นั้น แม้ต่อมามีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมประกาศใช้บังคับก็ไม่ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/ 0829
๑๕ ก.พ. ๒๕๖๐

ผอ.สำนักฯ ... วันที่ 10 กพ 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ... วันที่ ...
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. ... วันที่ ๕ ก.พ ๖๐
เจ้าหน้าที่ ... วันที่ ๘ กพ. ๖๐
พิมพ์/ทาน ... วันที่ ๙ กพ ๖๐
:D๓/สุดารัตน์/เกศสุดา/นางอมรพรรณฯ หารือกฎกระทรวงผังเมืองรวมฯ/๖๐

กลุ่มงานด้านกฎหมาย
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1923
๒ ๘ ก.ค. 2559
เวลา.....น.

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 3787
วันที่ 5 กค 59
เวลา 12:50.

เลขที่ 678 หมู่ที่ 1 ตำบลท่าสุด อำเภอเมือง
จังหวัดเชียงราย 57100

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 8790
วันที่ ๔ ก.ค. 2559
เวลา 12.884

30 มิถุนายน 2559

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงราย พ.ศ. 2556

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3620
วันที่ 0 6 ก.ค. 2559
เวลา 13.59 น.

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☑ วศญ. ศานนา
☐ ที่ปรึกษา
☐ ฉบับ
☐

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ตารางแสดงลำดับขั้นตอนของงานก่อสร้างกับสิ่งที่เกี่ยวข้อง จำนวน 1 ชุด
2. ผังบริเวณและรูปถ่ายสถานที่ที่ก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด
3. เอกสารเกี่ยวกับการขอมีเลขหมายประจำสถานที่ก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด
4. เอกสารเกี่ยวกับการขอใช้ไฟฟ้า ณ สถานที่ก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด
5. เอกสารเกี่ยวกับการซื้อและการขนย้ายไม้เพื่อใช้ในการก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด
6. หนังสือเทศบาลตำบลท่าสุดและหนังสือของนางอมรพรรณ ลาภโชคไพศาล จำนวน 1 ชุด

๔ ก.ค. ๒๕๕๙

ด้วยข้อเท็จจริง ข้าพเจ้าได้เริ่มใช้ประโยชน์ในที่ดิน(ก่อสร้างอาคารพักอาศัย)ประมาณปลายปี พ.ศ. 2555 เรื่อยมาซึ่งปรากฏตามเอกสาร(สิ่งที่ส่งมาด้วย) วันที่ 28 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ได้มีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงราย พ.ศ. 2556 ซึ่งสถานที่ก่อสร้างของข้าพเจ้า กฎกระทรวงฯในข้อ 7 (1) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน กฎกระทรวงฯในข้อ 8 (1) กำหนดให้ ประกอบกิจการที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ ซึ่งอาคารที่ข้าพเจ้าสร้างมาก่อนประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงราย พ.ศ. 2556 ไม่ใช่อาคารสูงแต่เป็นอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งข้าพเจ้าก็ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน

ตามที่กล่าวถึงข้างต้นมาแล้วนั้น ข้าพเจ้าขอความอนุเคราะห์หารือมายังท่านเพื่อที่จะปฏิบัติให้ถูกต้อง จึงขอความอนุเคราะห์หารือดังนี้

1.ข้าพเจ้าได้เริ่มใช้ประโยชน์ในที่ดิน(ก่อสร้างอาคารพักอาศัย) มาก่อนที่จะมีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงราย พ.ศ. 2556 "ข้าพเจ้าสามารถที่จะสร้างอาคารขนาดใหญ่ตามรูปแบบที่ส่งมาด้วย ได้หรือไม่"

2.ข้าพเจ้าสามารถที่จะสร้างอาคารในส่วนที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ ตามรูปแบบรายการที่ส่งมาด้วย ได้หรือไม่

3.ตามที่ทางเทศบาลตำบลท่าสุดแจ้งว่าข้าพเจ้ามีหน้าที่ที่จะต้องขออนุญาตก่อสร้างตามพรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้าพเจ้ายังต้องมีหน้าที่จะต้องขออนุญาตก่อสร้างหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์หารือ ผลการหารือดังกล่าวเป็นประการใด ขอความกรุณาแจ้งให้ข้าพเจ้าทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นางอมรพรรณ ลาภโชคไพศาล)

ส่วน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คบ. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☑ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☑ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัด ผู้
☐ อื่นๆ.....

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
6 ก.ค. 2559

รวบรวมโดย ... ทองเบ้า

ความเห็นฉบับย่อ

ดูความเห็นฉบับเต็ม

บันทึก เรื่อง การดำเนินการกับอาคารที่กำลังก่อสร้างในขณะที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับ - คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ 6) - เรื่องเสร็จที่ 212/2537
มาตรา 2 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

บริษัท ภาคใต้อุตสาหกรรมท่อน้ำไทย จำกัด ได้ก่อสร้างอาคารในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับมาก่อน แต่ในระหว่างการก่อสร้างได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ออกตามความในมาตรา 2 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับในท้องที่นั้น และบริษัทฯ ก็ได้ดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ ในกรณีเช่นนี้ อาคารดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายถูกบังคับให้ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งประกาศใช้ในภายหลัง ตามหลักทั่วไปที่ว่า กฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง หากการย้อนหลังจะกระทบถึงผลของการกระทำที่ได้เกิดขึ้นแล้ว หรือสิทธิที่ได้มาแล้วของบุคคล เว้นแต่ในกฎหมายนั้นเองมีบทบัญญัติให้มีผลย้อนหลังได้ ซึ่งมาตรา 2 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ที่กำหนดว่าการจะใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ บังคับในท้องที่ใดจะต้องมีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับในท้องที่นั้นเสียก่อน ก็ไม่มีบทเฉพาะกาลกล่าวถึงการให้มีผลใช้บังคับย้อนหลังไว้ จึงมีความหมายว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ มีผลใช้บังคับได้หลังจากที่ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้ใช้แล้วเท่านั้น

ความเห็นฉบับเต็ม

ดูความเห็นฉบับย่อ

เรื่องเสร็จที่ ๒๑๒/๒๕๓๗

บันทึก
เรื่อง การดำเนินการกับอาคารที่กำลังก่อสร้างในขณะที่มีพระราชกฤษฎีกา
ให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ใช้บังคับ

กรมโยธาธิการได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๘๑๘/๑๙๙๘๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๖ หารือปัญหาข้อกฎหมายมายังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า องค์การบริหารส่วนจังหวัดสงขลาได้มีหนังสือที่ สข ๕๑๐๔/๗๙๘ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๓๖ ถึงประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ขอหารือเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เกี่ยวกับกรณีที่บริษัทภาคใต้อุตสาหกรรมท่อน้ำไทย จำกัด ได้ทำการก่อสร้างอาคารในท้องที่อำเภอรัตภูมิ จังหวัดสงขลา ตั้งแต่วันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๓๕ ซึ่งขณะนั้นยังไม่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ บังคับใช้ในท้องที่ดังกล่าว ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๓๕ จึงได้มีพระราชกฤษฎีกาฯ

บังคับใช้ในท้องที่ดังกล่าว และดำเนินการก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จหลังประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฯ อำเภอรัตภูมิจึงได้มีหนังสือแจ้งให้บริษัทภาคใต้อุตสาหกรรมท่อน้ำไทย จำกัด ดำเนินการยื่นคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่บริษัทฯได้มีหนังสือที่ ต.๑๖๕/๒๕๓๖ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๓๖ แจ้งว่าอาคารที่กำลังก่อสร้างอยู่ได้ดำเนินการก่อสร้างก่อนวันที่ประกาศพระราชกฤษฎีกาฯจึงไม่ต้องยื่นคำขออนุญาต องค์การบริหารส่วนจังหวัดสงขลาจึงขอหารือว่าในกรณีเช่นนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการอย่างไร

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า เรื่องหารือดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมาย จึงเห็นสมควรหารือคณะกรรมการกฤษฎีกา โดยขอหารือว่า กรณีที่บริษัทฯ ได้ก่อสร้างอาคารในท้องที่ที่ไม่มีกฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับมาก่อนและในระหว่างการก่อสร้างได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ใช้บังคับในท้องที่นั้น และบริษัทฯก็ได้ดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ ในกรณีเช่นนี้อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่ในข่ายถูกบังคับให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งประกาศใช้ในภายหลังหรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๖) ได้พิจารณาเรื่องนี้โดยได้รับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมโยธาธิการและจังหวัดสงขลา) แล้ว เห็นว่า กรณีปัญหานี้เป็นไปตามหลักทั่วไปที่ว่า "กฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง" กล่าวคือ กรณีเรื่องใดที่เกิดขึ้นก่อนกฎหมายมีผลใช้บังคับย่อมจะไม่มีผลย้อนหลังกระทบถึงผลของการกระทำที่ได้เกิดขึ้นแล้ว หรือไม่กระทบถึง "สิทธิที่ได้มาแล้ว" ของบุคคล เว้นแต่กรณีจะเข้าอยู่ในข้อยกเว้น คือ กฎหมายนั้นเองมีบทบัญญัติให้มีผลย้อนหลังได้ หรือในกรณียกเว้นที่เป็นที่ยอมรับกันในประการอื่น เช่น เป็นกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาความหรือกฎหมายซึ่งบัญญัติขึ้นเพื่อตีความ เป็นต้น เมื่อพิจารณาถึงข้อเท็จจริงในกรณีนี้จะเห็นได้ว่า ก่อนที่จะมีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ บังคับในท้องที่จังหวัดขอนแก่น จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดนครราชสีมา และจังหวัดสงขลา พ.ศ.๒๕๓๕ นั้น บุคคลที่จะก่อสร้างอาคารในท้องที่ดังกล่าวไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแต่อย่างใด การที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๒ [๑] บัญญัติว่า การจะใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ บังคับในท้องที่ใดจะต้องมีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับในท้องที่นั้นเสียก่อน โดยไม่มีบทเฉพาะกาลกล่าวถึงกรณีเรื่องนี้ไว้ จึงย่อมจะมีความหมายว่าให้มีผลใช้บังคับได้หลังจากที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวประกาศใช้บังคับแล้วเท่านั้น ดังนั้น การก่อสร้างอาคารซึ่งดำเนินการมาก่อนวันที่มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ บังคับในท้องที่นั้น ย่อมไม่อยู่ในข่ายถูกบังคับให้ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

(ลงชื่อ) ม.ตันเต็มทรัพย์
(นายไมตรี ตันเต็มทรัพย์)
รองเลขาธิการฯ
ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เมษายน ๒๕๓๗



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๖๖ ๓๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือเรื่องปากทางเข้าออกของรถยนต์

เรียน กรรมการบริษัท , จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท : จำกัด แจ้งว่า มีแผนพัฒนาโครงการ เป็นโรงแรมสูง ๑๕ ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ ๑๕,๐๐๐ ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณถนนเฉลิมพระเกียรติ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ปัจจุบันโครงการฯ อยู่ระหว่างการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร บริการชุมชนและที่พักอาศัย ได้ให้ความเห็นว่า ทางเข้าออกของโครงการดังกล่าวห่างจากเชิงลาดสะพานยกระดับแหลมบาลีฮายเป็นระยะน้อยกว่า ๕๐ เมตร ซึ่งขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ข้อ ๘ บริษัทฯ เห็นว่า การออกแบบทางเข้าออกของโครงการนั้นไม่กระทบต่อความปลอดภัยในการสัญจรขึ้นสะพานยกระดับดังกล่าว เนื่องจากจะได้มีการติดตั้งป้ายห้ามเลี้ยวขึ้นสะพานยกระดับ อีกทั้งช่องจราจรบริเวณหน้าโครงการยังมีสัญลักษณ์เส้นทึบซึ่งห้ามการขึ้นสะพานยกระดับจากช่องจราจรด้านนอก (ช่องจราจรที่ติดกับพื้นที่โครงการ) จึงขอหารือว่า ทางเข้าออกของโครงการดังกล่าวขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ ข้อ ๘ (๒) กำหนดให้แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่บนเชิงลาดสะพาน และต้องห่างจากจุดสุดเชิงลาดสะพานมีระยะไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร ดังนั้น หากอาคารโครงการตามข้อหารือมีทางเข้าออกของรถยนต์ห่างจากจุดสุดเชิงลาดสะพานน้อยกว่า ๕๐ เมตร ก็จะเป็นการขัดต่อกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 1028
๒๗ ก.พ. ๒๕๖๐

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

ผอ.สนอ. วันที่ 23 มี.ค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่ 23 มี.ค 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ วันที่ 23 มีนา 60
เจ้าหน้าที่ วันที่ 23 มี.ค. 60
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ 23 มี.ค 60
D๓/สุดารัตน์ /ประณีต /บจก.หมง พลาซ่า-ทำร่อปากทางเข้าออกรถยนต์/๖๐

จัดทำโดย เพชรรามพระนครเก่า

กลุ่มงานอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2091
วันที่ 24 มี.ค. 2560
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 0942
23 มี.ค. 2560
เวลา 14.30

บริษัท จำกัด

หมู่ที่ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

12 มกราคม 2559

เรื่อง ขอหารือเรื่องปากทางเข้าออกของรถยนต์

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 406
วันที่ 24 มี.ค. 2560
เวลา 10.09 น.

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ
2. สำเนาโฉนดที่ดิน
3. แผนผังโครงการ
4. ภาพถ่ายบริเวณพื้นที่โครงการ

เนื่องด้วยบริษัท จำกัด มีแผนพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นโรงแรมสูง 15 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 15,000 ตร.ม. ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนเฉลิมพระเกียรติ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ดังแผนที่แสดงที่ตั้งโครงการดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 สำเนาโฉนดที่ดินของโครงการดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ซึ่งปัจจุบันโครงการฯ อยู่ระหว่างการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคารบริการชุมชนและที่พักอาศัยได้ให้ความเห็นว่าทางเข้าออกของโครงการดังกล่าวห่างจากเชิงลาดสะพานยกระดับแหลมบาลีฮายเป็นระยะน้อยกว่า 50 เมตร ซึ่งขัดกับกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ข้อที่ 8

บริษัทฯ เห็นว่าการออกแบบทางเข้าออกของโครงการนั้นไม่กระทบต่อความปลอดภัยในการสัญจรขึ้นสะพานยกระดับดังกล่าวเนื่องจากจะได้มีการติดตั้งป้ายห้ามเลี้ยวขึ้นสะพานยกระดับ อีกทั้งช่องจราจรบริเวณหน้าโครงการยังมีสัญลักษณ์เส้นทึบซึ่งห้ามการขึ้นสะพานยกระดับจากช่องจราจรด้านนอก (ช่องจราจรที่ติดกับพื้นที่โครงการ) ดังแสดงในแผนผังโครงการและภาพถ่ายบริเวณพื้นที่โครงการ ดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 และ 4

ในการนี้บริษัทฯ จึงใคร่ขอหารือว่าทางเข้าออกของโครงการดังกล่าวขัดกับกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นาย) / (นาย)

กรรมการผู้มีอำนาจ

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

๒๗ มี.ค. ๒๕๖๐

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

รจขรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

ติดต่อสอบถาม :



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๓๒๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๔ มีนาคม ๒๕๖๐

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

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ PT/B5218/16/016 ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า มีความประสงค์จะออกแบบอาคารประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยแนบรูปแบบอาคาร ๔ รูปแบบ เพื่อประกอบการหารือว่า การเว้นระยะระหว่างอาคารในส่วนต่ำกว่าระดับพื้นดินเป็นไปตามข้อกำหนดของข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ เป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะห่างของส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะ โดยไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร ส่วนกรณีระยะห่างระหว่างอาคารส่วนที่อยู่ใต้ดินต้องพิจารณาจากรายละเอียดข้อเท็จจริงเป็นกรณี ๆ ไป อย่างไรก็ตาม กรณีอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ๒ อาคาร ที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกันหรืออยู่ในโครงการเดียวกัน จะต้องมีถนนโดยรอบอาคารแต่ละอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๑๓ มี.ค. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๓ มี.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๑๓ มี.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 10 มี.ค. 60
D๓/สุดารัตน์ /ศุภกิจ/นายประภัส เรืองอ่อน หารือระยะห่างพื้นดินฯ/๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6551
วันที่ 14 ธ.ค. 2559
เวลา 15.11

ที่ PT/B5218/16/016

เขียนที่
ซอยสารสิน ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

13 ธันวาคม 2559

เรื่อง ขอหารือระยะห่างพื้นหรือผนังของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รูปแบบอาคาร รูปตัดอาคาร รูปแบบที่ 1 จำนวน 1 ชุด
2. รูปแบบอาคาร รูปตัดอาคาร รูปแบบที่ 2 จำนวน 1 ชุด
3. รูปแบบอาคาร รูปตัดอาคาร รูปแบบที่ 3 จำนวน 1 ชุด
4. รูปแบบอาคาร รูปตัดอาคาร รูปแบบที่ 4 จำนวน 1 ชุด
5. สำเนาประจำตัวประชาชน - ทะเบียนบ้าน ของนายประภัส เรืองอ่อน จำนวน 1 ชุด

ด้วยข้าพเจ้านายประภัส เรืองอ่อน จะออกแบบอาคารประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1, 2, 3, 4 มีประเด็นในความหมายของกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ฯ ข้อ 3 และข้อ 4

"*ข้อ 3* อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้

ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น"

"*ข้อ 4* ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร"

จึงขอหารือ ดังนี้

1. ตามรูปแบบที่ 1 มีอาคาร 2 หลังอยู่ในที่ดินเจ้าของเดียวกันคือ อาคาร A เป็นอาคารขนาดใหญ่ (ไม่มีชั้นใต้ดิน) และอาคาร B เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีชั้นใต้ดิน 4 ชั้น ซึ่งส่วนที่อยู่เหนือระดับดินเป็นไปตามข้อ 3 และข้อ 4 แห่งกฎกระทรวงฯ แล้ว

จึงขอหารือว่า ตามแบบผนังส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของชั้นใต้ดินของอาคาร B ที่มีระยะห่าง 1.00 เมตร กับขอบเขตนอกสุดของอาคาร A เป็นไปตามข้อกำหนดของข้อ 4 แห่งกฎกระทรวงใช่หรือไม่

2. ตามรูปแบบที่ 2 มีอาคาร 2 หลัง อยู่ในที่ดินเจ้าของเดียวกัน คือ อาคาร C เป็นอาคารขนาดใหญ่ (มีชั้นใต้ดิน 4 ชั้น) และอาคาร D เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (มีชั้นใต้ดิน 4 ชั้น) ซึ่งผนังส่วนที่อยู่เหนือระดับดิน เป็นไปตามข้อ 3 และข้อ 4 แห่งกฎกระทรวงแล้ว

จึงขอหารือว่า ตามแบบผนังส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของชั้นใต้ดินของทั้งสองหลัง ที่มีระยะห่างชิดติดกันเป็นไปตามข้อกำหนด ข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ใช่หรือไม่

3. ตามรูปแบบที่ 3 มีอาคาร 2 หลังอยู่ในที่ดินเจ้าของเดียวกัน คือ อาคาร E เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (ไม่มีชั้นใต้ดิน) และอาคาร F เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (มีชั้นใต้ดิน 4 ชั้น) ซึ่งผนังส่วนที่อยู่เหนือระดับดินเป็นไปตามข้อ 3 และข้อ 4 แห่งกฎกระทรวงฯ แล้ว

จึงขอหารือว่า ตามแบบผนังส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของชั้นใต้ดินของอาคาร F ที่มีระยะห่าง 1.00 เมตร กับขอบเขตนอกสุดของอาคาร E เป็นไปตามข้อกำหนดของข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ใช่หรือไม่

4. ตามรูปแบบที่ 4 มีอาคาร 2 หลัง อยู่ในที่ดินเจ้าของเดียวกัน คือ อาคาร G เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (มีชั้นใต้ดิน 4 ชั้น) และอาคาร H เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (มีชั้นใต้ดิน 4 ชั้น) ซึ่งผนังที่อยู่เหนือระดับดินเป็นไปตามข้อ 3 และข้อ 4 แห่งกฎกระทรวงแล้ว

จึงขอหารือว่า ตามแบบผนังส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของชั้นใต้ดินทั้งสองหลังอยู่ชิดติดกันเป็นไปตามข้อกำหนดของข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งต่อข้าพเจ้าด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2071
วันที่ 15 ส.ค. 2559
เวลา ..... น.

ขอแสดงความนับถือ

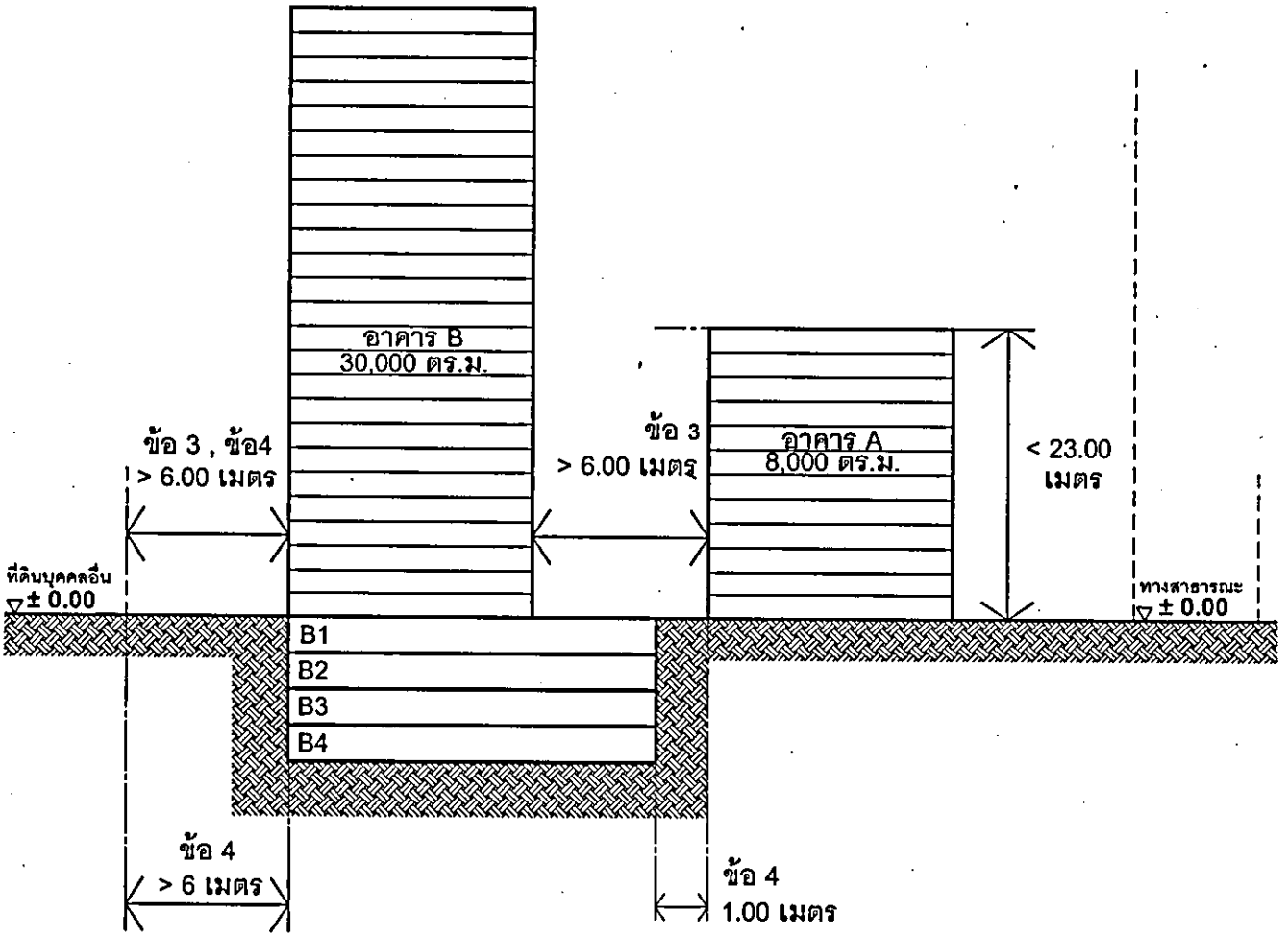
นาย

โทร.:

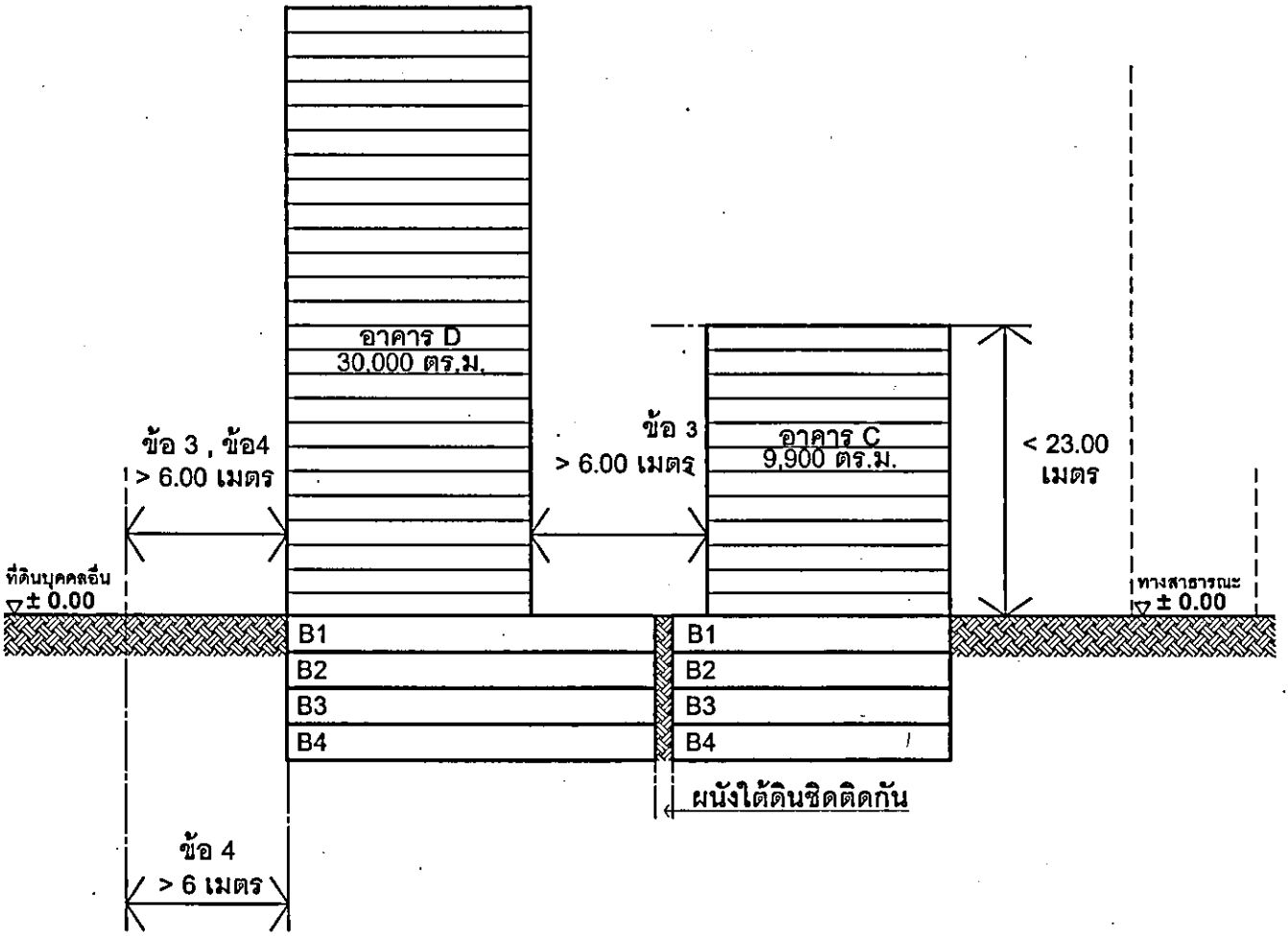
เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

14 ส.ค. 59

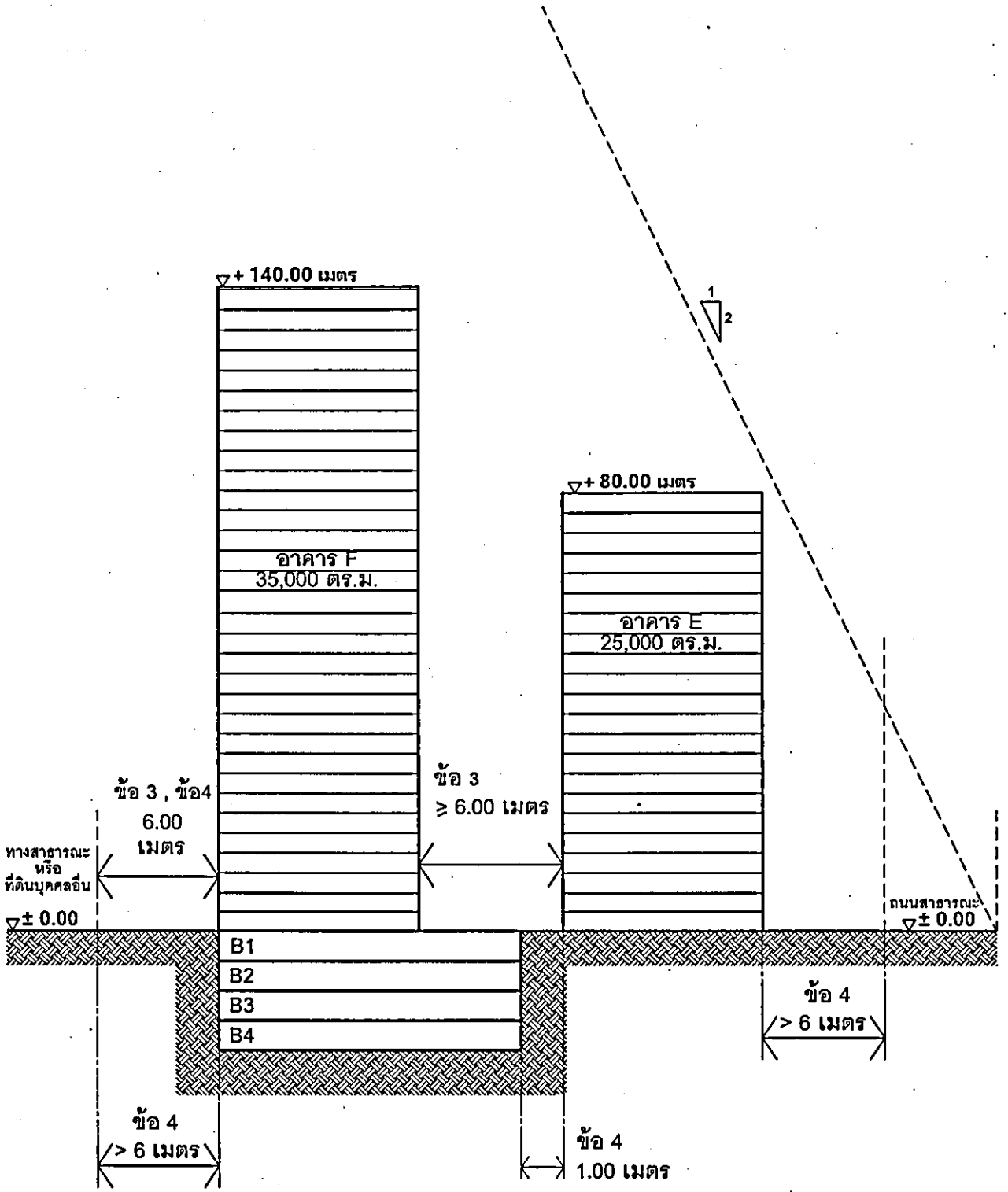
รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า


อาคาร B
30,000 ตร.ม.
อาคาร A
8,000 ตร.ม.
ข้อ 3 , ข้อ4
> 6.00 เมตร
ข้อ 3
> 6.00 เมตร
< 23.00
เมตร
ที่ดินบุคคลอื่น
± 0.00
ทางสาธารณะ
± 0.00
B1
B2
B3
B4
ข้อ 4
> 6 เมตร
ข้อ 4
1.00 เมตร

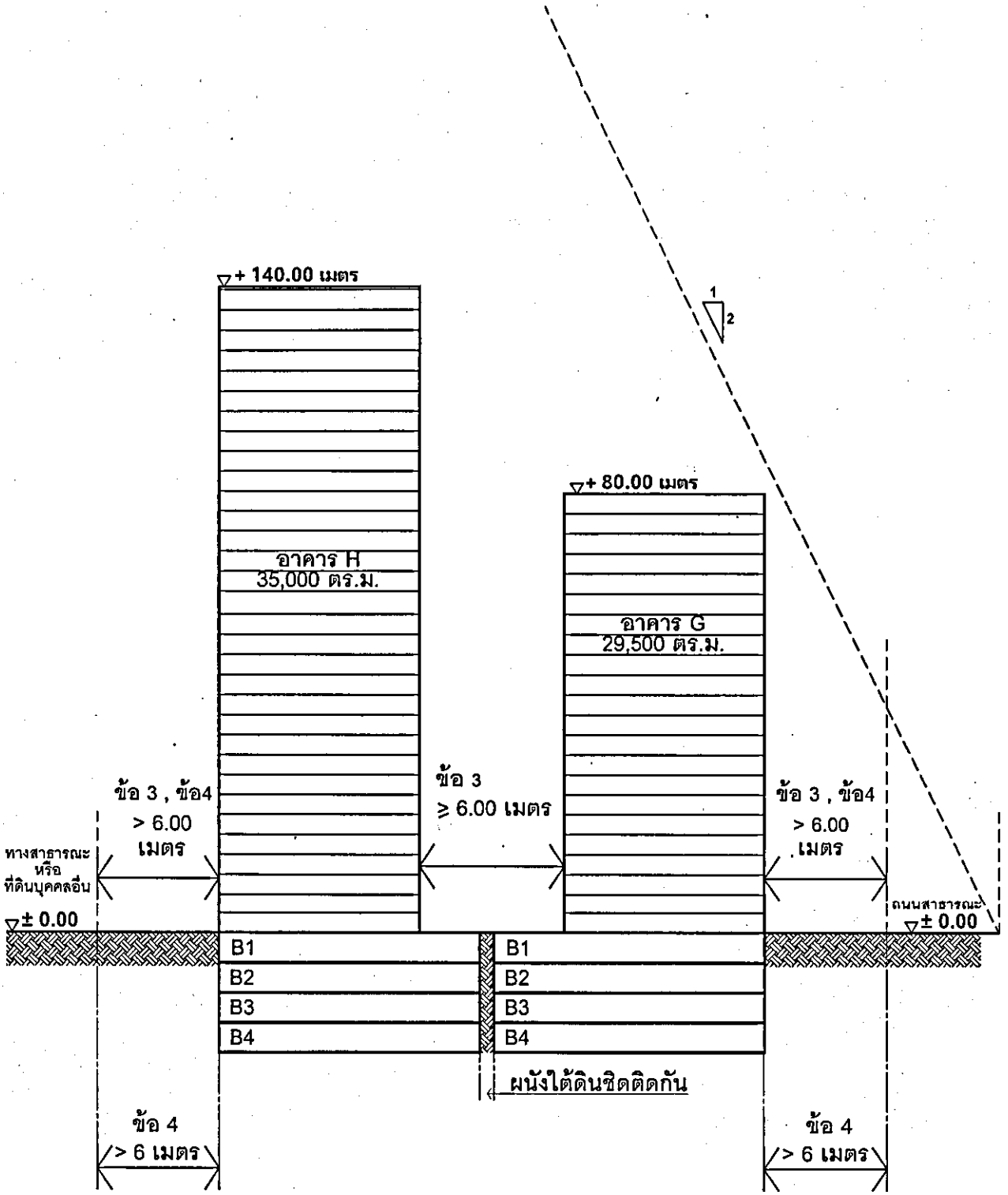
รูปแบบที่ 1


อาคาร D
30,000 ตร.ม.
ข้อ 3 , ข้อ4
> 6.00 เมตร
ข้อ 3
> 6.00 เมตร
อาคาร C
9,900 ตร.ม.
< 23.00
เมตร
ที่ดินบุคคลอื่น
± 0.00
ทางสาธารณะ
± 0.00
B1
B2
B3
B4
B1
B2
B3
B4
ผนังใต้ดินชิดติดกัน
ข้อ 4
> 6 เมตร

รูปแบบที่ 2


+ 140.00 เมตร
1
2
+ 80.00 เมตร
อาคาร F
35,000 ตร.ม.
อาคาร E
25,000 ตร.ม.
ข้อ 3 , ข้อ4
6.00
เมตร
ข้อ 3
≥ 6.00 เมตร
ทางสาธารณะ
หรือ
ที่ดินบุคคลอื่น
± 0.00
ถนนสาธารณะ
± 0.00
B1
B2
B3
B4
ข้อ 4
> 6 เมตร
ข้อ 4
> 6 เมตร
ข้อ 4
1.00 เมตร

รูปแบบที่ 3


+ 140.00 เมตร
1
2
+ 80.00 เมตร
อาคาร H
35,000 ตร.ม.
อาคาร G
29,500 ตร.ม.
ข้อ 3 , ข้อ4
> 6.00
เมตร
ข้อ 3
≥ 6.00 เมตร
ข้อ 3 , ข้อ4
> 6.00
เมตร
ทางสาธารณะ
หรือ
ที่ดินบุคคลอื่น
± 0.00
ถนนสาธารณะ
± 0.00
B1
B2
B3
B4
B1
B2
B3
B4
ผนังใต้ดินชิดติดกัน
ข้อ 4
> 6 เมตร
ข้อ 4
> 6 เมตร

รูปแบบที่ 4



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๓๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๔ มีนาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือหารือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๖ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีมีผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้น (บ้านเดี่ยว) และมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันเท่ากับ ๑๑๕ ตารางเมตร จำนวน ๕ หลัง เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้อื่น หลักฐานประกอบการพิจารณาเพื่อออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมีเพียงแผนผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคาร โดยสังเขปและสำเนาแสดงเอกสารสิทธิ์ในที่ดินพร้อมกับคำขอใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๖ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้การขออนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ อาคารที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลที่มิได้อยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดการตามมาตรา ๘ (๑๐) หรือประกาศกระทรวงมหาดไทยตามมาตรา ๑๓ ใช้บังคับ (กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท) หากเป็นอาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร การขออนุญาตก่อสร้างอาคารให้แนบเฉพาะแผนผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคารโดยสังเขป และสำเนาแสดงเอกสารสิทธิในที่ดินพร้อมกับคำขออนุญาต โดยไม่มีข้อกำหนดหรือข้อห้ามเกี่ยวกับจำนวนอาคารในการยื่นขออนุญาตแต่ละครั้ง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ ๑๓ มี.ค. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๑๓ มี.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ ๑๓ มี.ค. ๖๐
D๓/สุดารัตน์ /คันสนีย์ /นาย [illegible] ขอหารือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๖/๖๐

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ ก. 210.5
วันที่ 23 ก.พ. 2560
เวลา.....น.

สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลหัวหว้า
๑๓ หมู่ที่ ๑๔ ถ.สาย ๓๐๗๐ ต.หัวหว้า
อ.ศรีมหาโพธิ จ.ปราจีนบุรี ๒๕๑๔๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 591
วันที่ - 1 ก.พ. 2560
เวลา 16.10 น.

๓๐ มกราคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓)

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๖ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดไว้ว่า "อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร การขออนุญาตก่อสร้างอาคารให้แนบเฉพาะแผนผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคารโดยสังเขปและสำเนาแสดงเอกสารสิทธิในที่ดินพร้อมกับคำขอ"

ข้าพเจ้ามีข้อสงสัยในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๖ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ดังนี้

<u>คำถาม</u> กรณีเจตนาของผู้ยื่นขออนุญาตคือ การก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้น (บ้านเดี่ยว) และมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันเท่ากับ ๑๑๕ ตารางเมตร จำนวน ๕ หลัง เพื่อจำหน่ายให้แก่ผู้อื่น

หลักฐานประกอบการพิจารณาเพื่อออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ก็มีเพียงแผนผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคารโดยสังเขปและสำเนาแสดงเอกสารสิทธิในที่ดินพร้อมกับคำขอ ใช่หรือไม่ ?

เพราะบางทีผู้ขออนุญาตก็ยื่นขออนุญาตทีละหลัง หรือยื่นขออนุญาตครั้งเดียวหลายหลังแต่ไม่เกิน ๙ หลัง

เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปด้วยความถูกต้องตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าวด้วย ขอขอบคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

หัวหน้าฝ่ายออกแบบและควบคุมอาคาร

รักษาราชการแทน ผู้อำนวยการกองช่าง

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

2 มี.ค. 60

ร่างโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๕๑๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๔ มีนาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือกรณีการก่อสร้างอาคารในเขตป่าสงวนแห่งชาติ

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลห้วยแก้ว

อ้างถึง ๑. หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลห้วยแก้ว ที่ ชม ๘๙๑๐๓/๙๑๓ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๙
๒. หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลห้วยแก้ว ที่ ชม ๘๙๑๐๓/๙๑๕ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๙
๓. หนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ที่ ชม ๐๐๒๐.๔/๑๖๐๙๐ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑.และ ๒. องค์การบริหารส่วนตำบลห้วยแก้วขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ออน และการออกคำสั่งให้กับผู้ที่ก่อสร้างในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ออน ดังนี้

๑. ในการใช้อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ต่อผู้ที่ก่อสร้างในเขตพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ออน ซึ่งมีกรมป่าไม้ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีอำนาจหน้าที่ควบคุมและรักษาป่าสงวนแห่งชาติ ว่าในกรณีการแก้ไขปัญหาการก่อสร้างอาคารในเขตป่าสงวนแห่งชาตินั้น ควรจะเป็นอำนาจหน้าที่ของกรมป่าไม้ในการดำเนินการและบังคับใช้กฎหมาย ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่มีอำนาจดำเนินการและบังคับใช้กฎหมายในส่วนนี้

๒. กรณีที่ดินที่มีแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ที่มีปัญหาการทับซ้อนของพื้นที่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ออน นั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เพียงใด และมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

๓. กรณีที่มีการก่อสร้างอาคารในพื้นที่เขตป่าสงวนแห่งชาติโดยไม่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจรื้อถอนตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ประเด็นข้อหารือที่ ๑ และ ๒ กรณีที่ดินที่มีแบบการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ที่มีปัญหาการทับซ้อนของพื้นที่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ออน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารอย่างไรนั้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดให้ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ ผู้ยื่นขออนุญาตอาคารต้องแนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน น.ส. ๓ ส.ค. ๑ หรือหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ ตามข้อ ๕ (๗) ของแบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ. ๑) ส่วนในกรณีที่เอกสาร ส.ค. ๑ อาจมีปัญหาการทับซ้อนกับพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ได้มีหนังสือไปยังท้องถิ่นจังหวัดเชียงใหม่ ตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. ว่าการนำเอกสาร ส.ค. ๑ ใบจอง หรือ น.ส. ๓ เพื่อไปดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรดำเนินการ

ตรวจสอบ...

ตรวจสอบเอกสารดังกล่าวให้ชัดเจนเสียก่อน โดยให้ผู้ขอไปยื่นขอออกโฉนดที่ดินกับสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาในพื้นที่ หรือสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมกับสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขา/ส่วนแยก/อำเภอ ไม่ว่าจะเป็น น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ ว่าสามารถออกโฉนดได้หรือไม่ ที่ดินนั้นอยู่ในพื้นที่ทับซ้อนหรือไม่ หากผลการตรวจสอบสามารถออกโฉนดที่ดินได้ และมีหนังสือรับรองผลการตรวจสอบของสำนักงานที่ดิน ผู้ครอบครองที่ดินสามารถนำเอกสารมาประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างได้ ดังนั้น หากผลการตรวจสอบที่ดินปรากฏว่าเป็นพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ ไม่สามารถที่จะออกเป็นโฉนดที่ดินได้ การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ อาคารจะต้องมีหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งในกรณีนี้จะต้องได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากรัฐมนตรีตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พุทธศักราช ๒๕๐๗

๒. ประเด็นข้อหารือที่ ๓ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ ถึงมาตรา ๔๓ ได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งและดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดได้ ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ฯลฯ อาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ถ้าการก่อสร้าง ฯลฯ อาคารที่ฝ่าฝืนกฎหมายเป็นกรณีที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงแก้ไขให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจออกคำสั่งตามมาตรา ๔๒ ให้รื้อถอนอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๓๐/๑๗๔๒

๑๔ มิ.ค. ๒๕๖๐

ผอ.สำนัก..... วันที่ 10 มี.ค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๑๐ มี.ค. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๐ มี.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๑๐ มี.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน..... สุดารัตน์..... วันที่ ๑๐ มี.ค. ๖๐
D๓/สุดารัตน์ /ธิดารัตน์ /อบต.ห้วยแห้วหารือก่อสร้างอาคารในเขตป่าสงวนแห่งชาติ /๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2073
วันที่ 19 ส.ค. 2559
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 16313
วันที่ 14 ส.ค. 2559
เวลา ๑๒.๓๘ น.

ที่ ชม ๘๙๑๐๓/๓๑๓ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลห้วยแก้ว
อำเภอแม่ออน จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๑๓๐

๘ ธันวาคม ๒๕๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6582
วันที่ 15 ส.ค. 2559
เวลา 13.34

เรื่อง หารือกรณีการก่อสร้างอาคารในเขตป่าสงวนแห่งชาติ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือ อบต.ห้วยแก้ว ที่ ชม ๘๙๑๐๓/๒๔๐ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๕๙
๒. หนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ที่ ชม ๐๐๒๓.๓/๑๔๐๗ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙
๓. หนังสืออำเภอแม่ออน ด่วนที่สุด ที่ ชม ๐๐๒๓.๑๙/๑๕๙๓ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๙

ตามที่ องค์การบริหารส่วนตำบลห้วยแก้ว ได้หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารซึ่งมีพื้นที่ทับซ้อนในเขตป่าสงวนแห่งชาติไปยังโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ประกอบกับอำเภอแม่ออนได้แจ้งให้ดำเนินการตรวจสอบอาคารที่ก่อสร้างในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารที่จะต้องมีการขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมนั้น

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ และมาตรา ๔๐ บัญญัติว่า ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการ ดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และมาตรา ๔๒ บัญญัติว่า ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ และมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ในกรณีที่อาคารซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง และพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับในเขตจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๕ ซึ่งจังหวัดเชียงใหม่เป็นเขตพื้นที่ควบคุมอาคารทั้งจังหวัด และเมื่อพิจารณาบทบัญญัติมาตรา ๔๖ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามมาตราดังกล่าว

/จะเห็นได้ว่า...

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

จะเห็นได้ว่า กฎหมายควบคุมอาคารมีเจตนารมณ์ที่จะคุ้มครองสวัสดิภาพและความปลอดภัยของประชาชน กล่าวคือ แม้จะเป็นอาคารซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้าย โดยได้รับอนุญาตตามพระบัญญัติฉบับนี้ หรือได้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับก็ตาม หากมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจสั่งให้ดำเนินการแก้ไขหรือรื้อถอนอาคารได้ นอกจากนี้ การคุ้มครองดูแลและรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามบทบัญญัติมาตรา ๖๘ (๘) แห่งพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และข้อ ๕ (๒) ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๔ มิได้ให้อำนาจแก่องค์การบริหารส่วนตำบลในการออกคำสั่งให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือจับกุมผู้บุกรุกโดยตรง

ซึ่งกรณีข้อเท็จจริงในข้อหารือนี้ เนื่องด้วยได้มีการก่อสร้างก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ออน ทั้งช่วงเวลาก่อนและหลังที่พระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับในเขตจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๓๕ มีผลใช้บังคับ และช่วงเวลาก่อนและหลังที่มีการจัดตั้งองค์การบริหารส่วนตำบลห้วยแก้วขึ้นมา โดยทั้งนี้การจะพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๒๑ หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาเอกสารสิทธิตามหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขที่กำหนดตามระเบียบกฎหมาย หากไม่มีเอกสารสิทธิหรือไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น ก็ไม่สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่แก้ไขเพิ่มเติม และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในเรื่องการพิจารณาแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต และใบรับรองได้ ประกอบกับการก่อสร้างอาคาร ในพื้นที่ป่าเขตสงวนแห่งชาติ หากไม่ได้รับอนุญาตให้มีการประโยชน์ในพื้นที่จากเจ้าพนักงานที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาเขตป่าสงวนแห่งชาติ และกรณีการก่อสร้างอาคาร ในพื้นที่เขตป่าสงวนแห่งชาติในเขตชั้นคุณภาพลุ่มน้ำ ๑A ๑B และ ๒ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็ไม่สามารถพิจารณาอนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารได้เลย ซึ่งตลอดมาก็ไม่ปรากฏว่าจะมีผู้ใดที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่เขตป่าสงวนแห่งชาติป่าแม่ออน ได้มาแจ้งการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๒๑ หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่แก้ไขเพิ่มเติม อีกทั้ง การก่อสร้างอาคารดังกล่าว ยังได้มีการก่อสร้างในที่ดินที่มีแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ซึ่งส่วนใหญ่แล้ว เกือบทุกแปลง มีพื้นที่ทับซ้อนกับเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ออน ทำให้เกิดปัญหาต่อการพิจารณาอนุญาตในการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

ด้วยเหตุผลดังกล่าว องค์การบริหารส่วนตำบลห้วยแก้ว จึงไม่สามารถที่จะพิจารณาการอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่แก้ไขเพิ่มเติม ในเขตพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ออน ให้แก่ผู้ใดได้ และการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งใดๆ ในเขตพื้นที่ที่เป็นเขตป่าสงวนแห่งชาติตั้งอยู่ แม้จะมีการประกาศเขตควบคุมอาคารในจังหวัดเชียงใหม่แล้วก็ตาม ก็ยังมีประเด็นข้อสงสัยเกี่ยวกับการใช้อำนาจในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากอำนาจหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยทั่วไปและไม่ทับซ้อนกับพื้นที่สาธารณะซึ่งมีเจ้าพนักงานอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาเป็นการเฉพาะตามกฎหมาย

/นั้นๆ แล้ว...

นั้นๆ แล้ว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นก็สามารถดำเนินการบังคับใช้ได้ตามอำนาจหน้าที่ แต่กรณีนี้เป็นกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ออน ซึ่งมีกรมป่าไม้ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ควบคุมและดูแลรักษาอยู่ และมีอำนาจบังคับใช้กฎหมาย ตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ ที่แก้ไขเพิ่มเติม จึงทำให้มีประเด็นปัญหาในเรื่องการทับซ้อนเรื่องเขตพื้นที่ในการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าว

ในการนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลห้วยแก้ว จึงขอหารือมายังกรมโยธาธิการและผังเมืองดังนี้

๑. ในการใช้อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ต่อผู้ที่ก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ออน ซึ่งมีกรมป่าไม้ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีอำนาจหน้าที่ควบคุมและรักษาป่าสงวนแห่งชาติ ว่าในกรณีการแก้ไขปัญหาการก่อสร้างอาคารในเขตป่าสงวนแห่งชาติดังกล่าวนั้น ควรจะเป็นอำนาจหน้าที่ของกรมป่าไม้ ในการดำเนินการและบังคับใช้กฎหมาย ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่มีอำนาจดำเนินการและบังคับใช้กฎหมายในส่วนนี้

๒. กรณีที่ดินที่มีแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ที่มีปัญหาการทับซ้อนของพื้นที่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ออนนั้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เพียงใด และมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

๓. กรณีที่มีการก่อสร้างอาคารในพื้นที่เขตป่าสงวนแห่งชาติโดยไม่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจรื้อถอนตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๐ ได้หรือไม่

ทั้งนี้ เพื่อให้ปัญหาการบุกรุกป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ออน ได้รับการแก้ไขจากหน่วยงานที่รับผิดชอบควบคุมดูแลโดยตรง และเกิดประสิทธิภาพในการบังคับใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอาคม สมณะ)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลห้วยแก้ว

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

กองช่าง
โทร/โทรสาร. ๐ ๕๓๐๓ ๖๕๕๗

"ดำรงธรรม นำไทยใสสะอาด"



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๕๔๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ มีนาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างรายบริษัท จำกัด

เรียน ผู้อำนวยการเขตบางกะปิ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเขตบางกะปิ ที่ กท ๕๐๐๓/๕๐๒ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตบางกะปิแจ้งว่า บริษัท จำกัด ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง พื้นที่ ๑,๙๙๔ ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นโรงแรม ต่อมาผู้ขออนุญาตมีความประสงค์ขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๕ ชั้น มีพื้นที่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งเข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่ที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ข้อ ๒ (๗) ข้อ ๓ (๑) (ช) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๘๓ (๑๖) และข้อ ๘๔ (๑๖) แต่เจ้าของอาคารดังกล่าวมีความเห็นต่างตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่าอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตเป็นโรงแรม ซึ่งได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดที่จอดรถยนต์ ดังนั้น สำนักงานเขตบางกะปิจึงขอหารือว่า ในกรณีการดัดแปลงอาคารดังกล่าวจะต้องพิจารณาให้มีการจัดที่จอดรถยนต์หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ไว้ ดังต่อไปนี้ (๒) โรงแรมที่มีพื้นที่ห้องโถงหรือพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป และ (๗) อาคารขนาดใหญ่ ดังนั้น หากโรงแรมมีลักษณะที่เข้าข่ายตาม (๒) หรือ (๗) ของข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ ก็ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ ตามที่กฎหมายกำหนดไว้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 1367
๑๕ มี.ค. ๒๕๖๐

ผอ.สำนักฯ วันที่ 14 มี.ค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่ ๑๓ มี.ค. ๖๐
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. วันที่ ๑๓ มี.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ วันที่ 14 มี.ค. 60
พิมพ์/ทาน วันที่ 15 มี.ค. 60
:D๗/สุดารัตน์/จิรพร/เขตบางกะปิหารืออนุญาตก่อสร้างอาคาร/๖๐
รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2106
วันที่ 23 ก.พ. 2560
เวลา

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 561
วันที่ - 2 ก.พ. 2560
เวลา 10.37

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 1447
วันที่ - 1 ก.พ. 2560
เวลา 14.30

ที่ กท ๕๐๐๓/๕๐๒

สำนักงานเขตบางกะปิ
๑๘๙ ถ.ลาดพร้าว กทม. ๑๐๒๔๐

๒๗ มกราคม ๒๕๖๐

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

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ราย บริษัท ทรัพย์บุญมา จำกัด

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ บป. ๒๖๕/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๙ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยบริษัท จำกัด โดยนาย และนางว ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น พื้นที่ ๑,๙๙๔ ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นโรงแรม ตามใบอนุญาตเลขที่ บป. ๒๖๕/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๙ ซึ่งผู้ขออนุญาตได้มีข้อหารือในการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น ดังกล่าว เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๕ ชั้น มีพื้นที่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ทั้งนี้ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕ (๑๐๑) ระบุว่า "อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่ของอาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

สำนักงานเขตบางกะปิ ได้พิจารณาข้อหารือการดัดแปลงอาคารดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า หากมีการดัดแปลงอาคารดังกล่าว จะมีพื้นที่ของอาคารเกินกว่า ๒,๐๐๐ ตารางเมตร จึงเข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่ ซึ่งต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ข้อ ๒ (๗), ข้อ ๓ (๑) (ซ) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๘๓ (๑๖) และข้อ ๘๔ (๑๖) แต่เจ้าของอาคารดังกล่าว มีความเห็นต่างตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่าอาคารดังกล่าว ได้รับอนุญาตเป็นโรงแรม ซึ่งได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดที่จอดรถยนต์ ดังนั้น สำนักงานเขตบางกะปิจึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองถึงข้อกฎหมาย ในกรณีการดัดแปลงอาคารดังกล่าว จะต้องพิจารณาให้มีการจัดที่จอดรถยนต์หรือไม่ อย่างไร เพื่อจะได้แจ้งให้เจ้าของอาคารดังกล่าวทราบและให้ถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติตามกฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายอภิรมย์ จันหรกุล)
ผู้อำนวยการเขตบางกะปิ

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

ฝ่ายโยธา
โทร. ๐ ๒๓๗๗ ๕๔๙๔ ต่อ ๕๗๖๕
โทรสาร ๐ ๒๓๗๕ ๙๑๒๘
http://www.bangkok.go.th/bangkapi

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๓๕๖ **วันที่** ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรีได้มีบันทึก ที่ รบ ๐๐๒๒.๒/๐๒๐๓ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ แจ้งว่า องค์การบริหารส่วนตำบลรางบัวได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข. ๑) จากบริษัท จำกัด ซึ่งเป็นอาคารที่ใช้ในการประกอบกิจการและดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะมีผลบังคับใช้ในจังหวัดราชบุรี ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรีได้ดำเนินการตรวจสอบแล้ว พบว่า จังหวัดราชบุรีได้มีการประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดราชบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ จึงมีผลให้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลบังคับใช้ในจังหวัดราชบุรี ก่อนที่บริษัท แวกซ์กาเบ็จรีไซเคิลเซ็นเตอร์ จำกัด จะยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงขอหารือว่า องค์การบริหารส่วนตำบลรางบัวสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ. ๑) ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาและจะใช้บังคับในท้องที่ใด มีบริเวณเพียงใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา และวรรคสองบัญญัติว่า สำหรับเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือเขตท้องที่ที่ได้เคยมีการประกาศดังกล่าวให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับตามเขตของผังเมืองรวมนั้นโดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา และวรรคสามบัญญัติว่า สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคนและโรงมหรสพ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้บังคับไม่ว่าท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่จะได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม ดังนั้น เมื่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดราชบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕ ประกาศใช้บังคับเมื่อวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ มีผลให้พื้นที่จังหวัดราชบุรีทั้งจังหวัดเป็นเขตควบคุมอาคาร การก่อสร้างอาคารภายหลังจากที่ประกาศเป็นเขตควบคุมอาคารแล้ว จึงต้องยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ส่วนอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนการประกาศเป็นเขตควบคุมอาคาร และเจ้าของอาคารได้มายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ. ๑) ให้ได้ เว้นแต่กรณีอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพ แม้จะก่อสร้างก่อนที่จะประกาศเป็นเขตควบคุมอาคารก็ต้องยื่นขออนุญาตหรือยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนการก่อสร้าง หากมีการก่อสร้างก่อนได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งจะเป็นกรณีการฝ่าฝืนกฎหมายที่มีโทษตามมาตรา ๖๕

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๒๕ มี.ค. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๕ มี.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ จิรพร (แทน) วันที่ 15 มี.ค. 60
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 15 มี.ค. 60
:D๓/สุดารัตน์/คันสนีย์/โยธาฯ จ.ราชบุรีหารือ พรบ.ควบคุมอาคารฯ/๖๐
รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมการก่อสร้างและสิ่งปลูกสร้าง
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 702
วันที่ 1 - มี.ค. 2560
เวลา 09:15 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรี โทร ๐๓๒-๓๒๑๘๕๒ โทรสาร ๐๓๒-๓๒๓๒๘๓
ที่ รบ ๐๐๒๒.๒/ ๐๒๐๗ วันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐
เรื่อง ขอหารือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยที่องค์การบริหารส่วนตำบลสระบัว ได้ขอความเห็นชอบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.๑) จากบริษัท [redacted] จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบกิจการและดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะมีผลบังคับใช้ในจังหวัดราชบุรี องค์การบริหารส่วนตำบลสระบัวจึงขอหารือว่าสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.๑) ในกรณีที่บริษัท [redacted] ดังกล่าว ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารก่อนที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะมีผลบังคับใช้ในจังหวัดราชบุรีหรือไม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรี ได้พิจารณาข้อหารือขององค์การบริหารส่วนตำบลสระบัวแล้ว เห็นว่า ได้มีการประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับแก่ท้องที่ต่างๆ ในจังหวัดราชบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๔ จึงมีผลให้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลบังคับใช้ในจังหวัดราชบุรี ดังนั้น บริษัท [redacted] จำกัด จะต้องขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนที่จะดำเนินการ ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลสระบัวจึงไม่สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.๑) ได้ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายธีระพงษ์ สันติจิตโต)
ผู้อำนวยการสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรี

☐ ส่งที่ ☐ ภาพ
☐ ถ่าย ☐ ต้นฉบับ
☐ สำเนา ☐ เอกสารแนบ
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๓๙๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๖ มีนาคม ๒๕๕๙

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

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ PT/16/010 ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอหารือกรณีจะออกแบบอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อใช้เป็นโรงแรม พาณิชย์ จอดรถยนต์ จำนวน ๑ หลัง โดยที่ดินตั้งอยู่ติดถนนสาธารณะสามสายคือมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ลักษณะเป็นหัวมุมและมีถนนสาธารณะสองสายไม่เท่ากันขนาบอยู่ ตามรูปที่ ๑ – ๓ ซึ่งที่ดินด้านหน้าโครงการมีความยาวประมาณ ๖๕ เมตร ติดถนนสาย (A) มีเขตทางกว้าง ๓๐ เมตร ที่ดินด้านลึกมีความยาวประมาณ ๑๑๐ เมตร ติดถนนสาธารณะสาย (B) มีเขตทางกว้าง ๑๖ เมตร และที่ดินด้านหลังมีความยาว ๑๓๐ เมตร ติดถนนสาธารณะสาย (C) ที่มีเขตทางกว้างประมาณ ๘ เมตร จึงมีประเด็นหารือ ดังนี้

๑. ที่ดินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ใช่หรือไม่

๒. กรณีที่ดินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว ตามข้อ ๑ มีข้อเท็จจริงว่า ถนนสาธารณะสาย (A) มีเขตทางกว้างกว่าถนนสาธารณะสาย (B) จึงขอหารือตามข้อกำหนดภายใต้เงื่อนไขข้อ ๔๖ หัวมุมที่ ๑ มีข้อเท็จจริง ดังนี้

๒.๑ การวัดความสูงของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่า (ถนนสาย B) ที่ไม่เกิน ๖๐ เมตร ให้วัดความยาวอาคารตั้งแต่จุดที่ ๑ ถึงจุดที่ ๒ จากรูปที่ ๑ โดยวัดเฉพาะตัวอาคารที่อยู่ระดับพื้นดินใช่หรือไม่

๒.๒ จากกรณีข้อ ๒.๑ เนื่องจากจุดประสงค์ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ เป็นการกำหนดความสูงของอาคารที่วัดตามแนวดิ่งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด ดังนั้น หากอาคารมีชั้นใต้ดินเป็นที่จอดรถยนต์หรือพาณิชยกรรมยื่นจากจุดที่ ๑ ถึงจุดที่ ๓ ที่มีส่วนโครงสร้างเดียวกันกับโครงสร้างหลัก การวัดความยาวของอาคารที่ไม่เกิน ๖๐ เมตร วัดความยาวอาคารตั้งแต่จุดที่ ๑ ถึงจุดที่ ๒ จากรูปที่ ๒ โดยวัดเฉพาะอาคารที่อยู่เหนือระดับพื้นดินเท่านั้นใช่หรือไม่

๒.๓ จากกรณีข้อ ๒.๑ กรณีชั้นใต้ดินส่วนที่เป็นโครงสร้างไม่เชื่อมกับโครงสร้างอาคารหลัก การวัดความยาวของอาคารไปตามแนวถนนที่แคบกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร จากรูปที่ ๓ จะวัดอย่างไร

๓. หากที่ดินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ตามข้อ ๑ และยื่นขออนุญาตภายใต้ข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ซึ่งได้กำหนดว่า “อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคาร

ตามแนว...

ตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่า ต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร ดังนั้น ณ จุดใดของตัวอาคารส่วนที่มีความยาวไม่เกิน ๖๐ เมตร จะไม่ต้องนำเกณฑ์การพิจารณาความสูงตามที่ระบุในข้อ ๔๔ หรือข้อ ๔๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มาใช้พิจารณาซ้ำอีกใช่หรือไม่ และในกรณีที่ดินแปลงที่ขอหารือซึ่งมีถนนสาธารณะ (A) กว้าง ๓๐ เมตร ผ่านด้านหน้าถนนสาธารณะ (B) กว้าง ๑๖ เมตร ผ่านด้านกว้าง และถนนสาธารณะ (C) กว้าง ๘ เมตร ผ่านด้านหลังที่ดินแล้วจะต้องนำเกณฑ์ข้อกำหนดของข้อ ๔๔ และข้อ ๔๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มาใช้ด้วยหรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ประเด็นข้อหารือตาม ๑. และ ๒. นั้น กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เป็นข้อกำหนดที่ต้องการจำกัดความสูงของอาคารเพื่อมิให้มีการก่อสร้างอาคารที่สูงจนทำให้เกิดปัญหาในการบดบังแสงสว่างและการระบายอากาศของสภาพแวดล้อมภายนอกอาคาร รูปแบบอาคารตามที่หารือมาจึงต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและวัตถุประสงค์ของกฎหมาย

๒. ประเด็นข้อหารือตาม ๓. กรณีใดที่จะเข้าหลักเกณฑ์ตามข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ หรือข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มีข้อกำหนดที่ชัดเจนที่จะพิจารณาตามข้อเท็จจริงของข้อหารือได้อยู่แล้ว และเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่เป็นผู้พิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ ๑๕ มี.ค. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๑๕ มี.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 15/03/60
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ 15 มี.ค. 60
D:\สุดารัตน์ / เจษฎา\...ฯ หารือการวัดความสูงอาคาร/๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4122
วันที่ 29 ก.ค. 2559
เวลา 14.44 น.

PT/16/010

ซอยสารสิน ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

29 กรกฎาคม 2559

เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ผังบริเวณที่ดินโครงการ รูปที่ 1 – รูปที่ 3
2. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน – สำเนาทะเบียนบ้าน ของนาย

อ้างถึง กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 44,45 และข้อ 46

ด้วยข้าพเจ้า นาย มีความประสงค์จะออกแบบอาคาร ประเภทอาคารสูงและขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อใช้เป็นโรงแรม – พาณิชย์ – จอดรถยนต์ จำนวน 1 หลัง ที่ดินตั้งอยู่ติดถนนสาธารณะสามสาย คือมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันลักษณะเป็นหัวมุมและมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1 รูปที่ 1 – รูปที่ 3) ซึ่งที่ดินด้านหน้าโครงการมีความยาวประมาณ 65.00 เมตร ติดถนนสาธารณะสาย (A) ที่มีเขตทางกว้าง 30.00 เมตร มีที่ดินด้านลึกมีความยาวประมาณ 110.00 เมตร ติดถนนสาธารณะสาย (B) ที่มีเขตทางกว้าง 16.00 เมตร และที่ดินด้านหลังมีความยาว 130.00 เมตร ติดถนนสาธารณะสาย (C) ที่มีเขตทางกว้างประมาณ 8.00 เมตร จึงขอหารือดังนี้

1. ที่ดินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ 46 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ใช่หรือไม่

2. กรณีที่ดินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ 46 กฎกรทรวงฯ ตามข้อ 1 มีข้อเท็จจริงดังนี้

- ถนนสาธารณะสาย (A) มีเขตทางกว้างกว่าถนนสาธารณะสาย (B) จึงขอหารือตามข้อกำหนดภายใต้เงื่อนไข ข้อ 46 หัวมุมที่ 1

2.1 การวัดความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่า (ถนนสาย B) ที่ไม่เกิน 60 เมตร ให้วัดความยาวอาคารตั้งแต่จุดที่ 1 ถึง จุดที่ 2 จากรูปที่ 1 โดยวัดเฉพาะตัวอาคารที่อยู่ระดับพื้นดินใช่หรือไม่

2.2 จากกรณี ข้อ 2.1 เนื่องจากจุดประสงค์ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 44, 45 และ 46 เป็นการกำหนดความสูงของอาคารที่วัดแนวดิ่งจากระดับถนน หรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด ดังนั้นหากว่ามีชั้นใต้ดินเป็นที่จอดรถหรือพาณิชย์ ยื่นจากจุดที่ 1 ถึงจุดที่ 3 ที่มีส่วนโครงสร้างเดียวกันกับโครงสร้างหลัก การวัดความยาวของอาคารที่ไม่เกิน 60 เมตร วัดความยาวอาคารตั้งแต่จุดที่ 1 ถึงจุดที่ 2 จากรูปที่ 2 โดยวัดเฉพาะตัวอาคารที่อยู่เหนือระดับพื้นดินเท่านั้นใช่หรือไม่

2.3 จากกรณีข้อ 2.1 กรณีชั้นใต้ดินส่วนโครงสร้างไม่เชื่อมกับโครงสร้างอาคารหลัก การวัดความยาวอาคารไปตามแนวถนนที่แคบกว่าไม่เกิน 60 เมตร จากรูปที่ 3 วัดอย่างไร

3. หากที่ดินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ 46 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ ตามข้อ 1 และยื่นขออนุญาตภายใต้ข้อ 46 ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ซึ่งได้กำหนดว่า "อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร." ดังนั้น ณ จุดใด ๆ ของตัวอาคารส่วนที่มีความยาวไม่เกิน 60 เมตร จะไม่ต้องนำเกณฑ์การกำหนดความสูงตามที่ระบุในข้อ 44 หรือ ข้อ 45 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ฯ มาใช้พิจารณาซ้ำอีกใช่หรือไม่ และในกรณีที่ดินแปลงที่ขอหารือ ซึ่งมีถนนสาธารณะ (A) กว้าง 30 ม. ผ่านด้านหน้า ถนนสาธารณะ (B) กว้าง 16 ม. ผ่านด้านข้าง และถนนสาธารณะ (C) กว้าง 8 ม. ผ่านด้านหลังที่ดินแล้ว จะต้องนำเกณฑ์ข้อกำหนดของข้อ 44 และข้อ 45 ในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 มาใช้ด้วยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

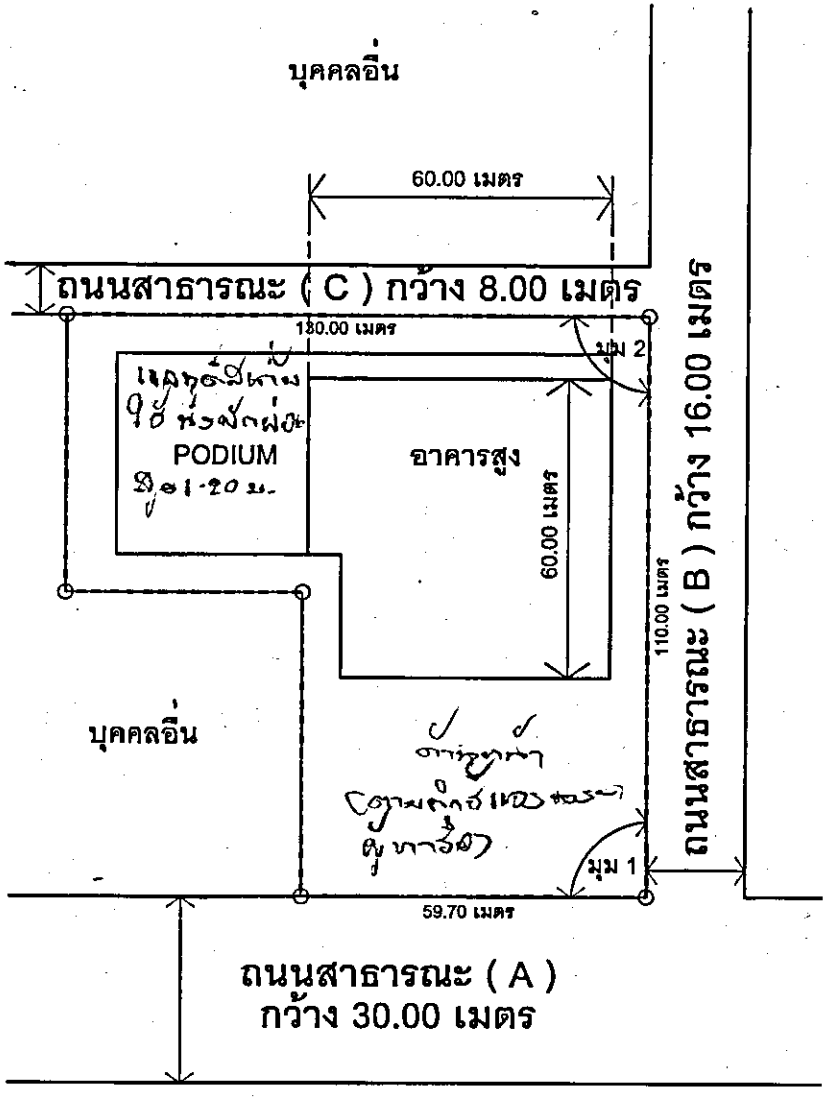
ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

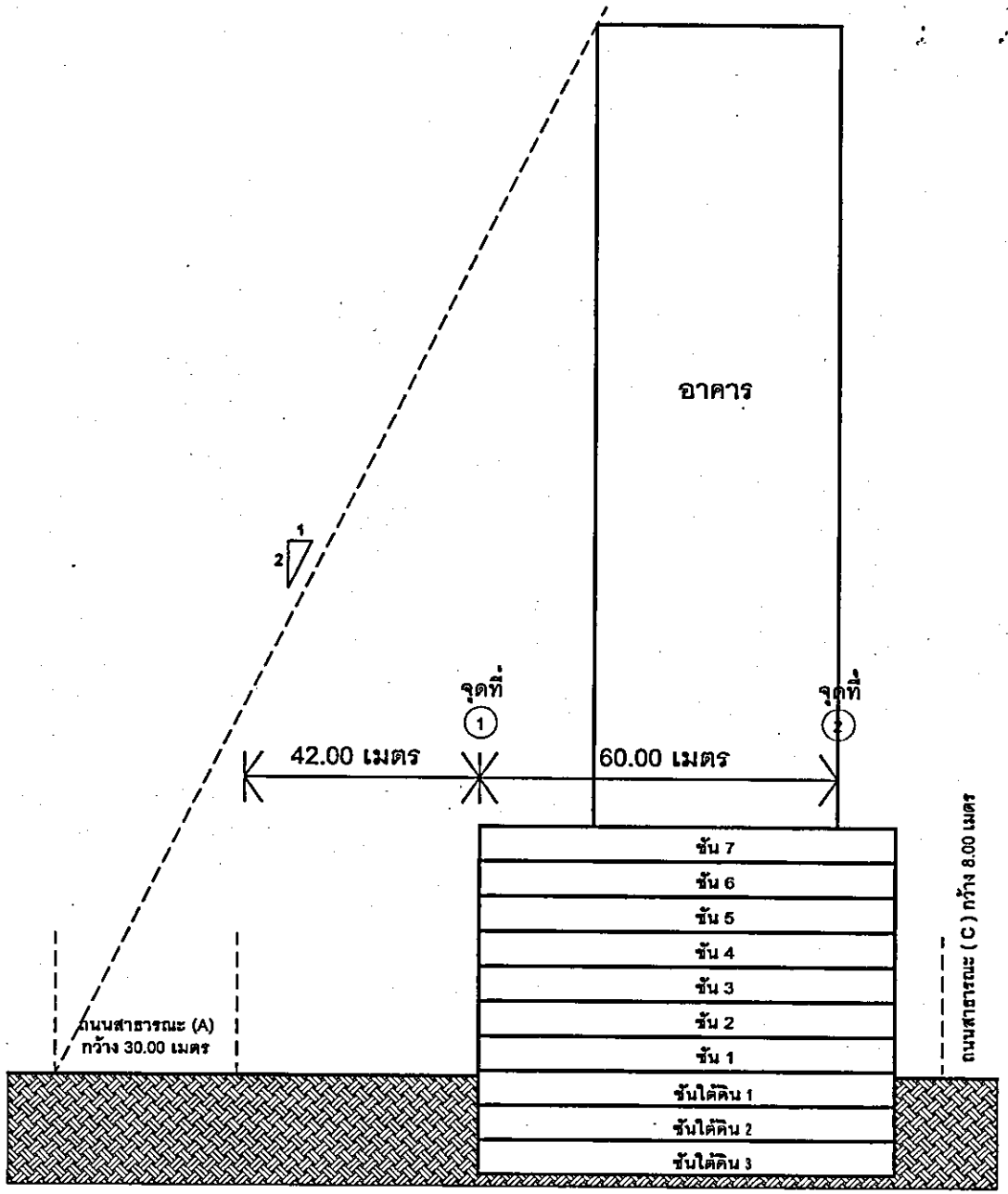
ระบบ ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1945
วันที่ 15 ส.ค. 2559
เวลา.....น.

ร่างโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

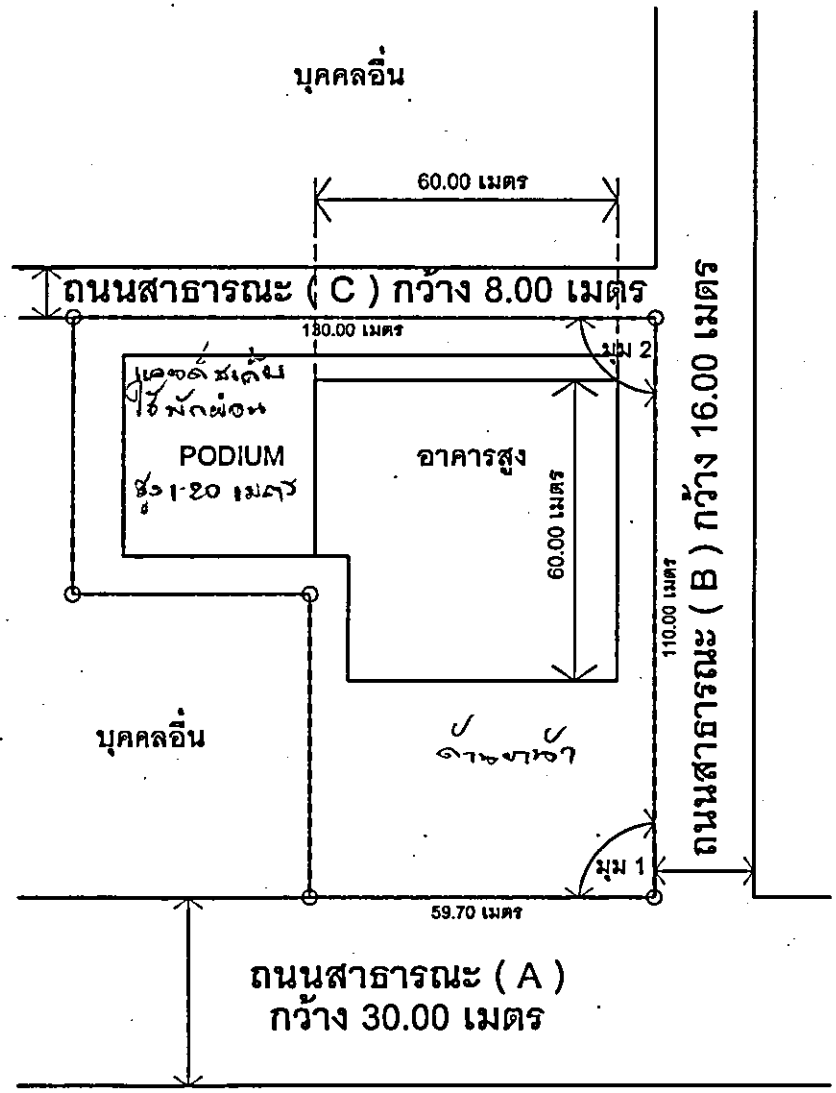


แปลน



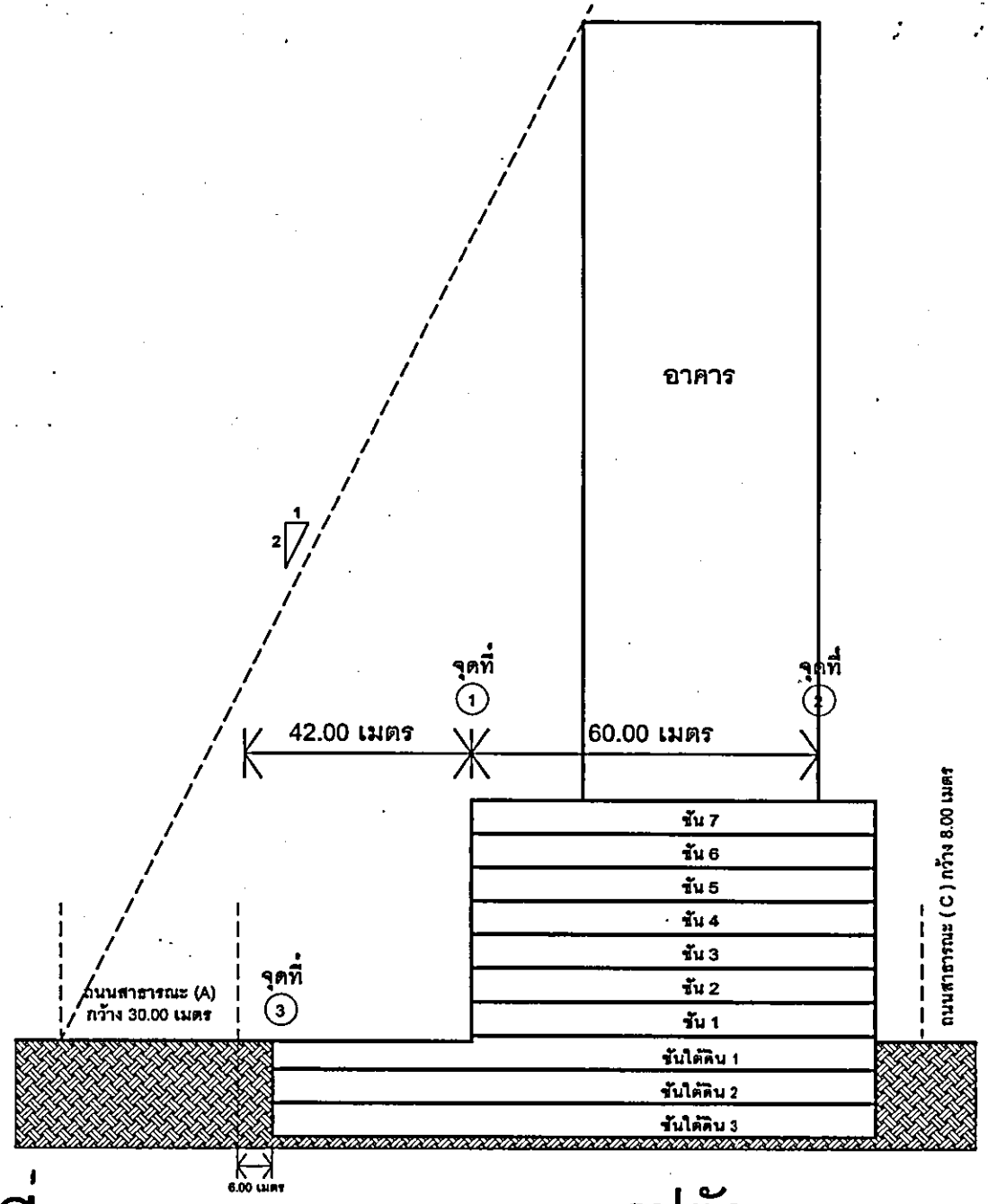
รูปตัด

รูปที่ 1

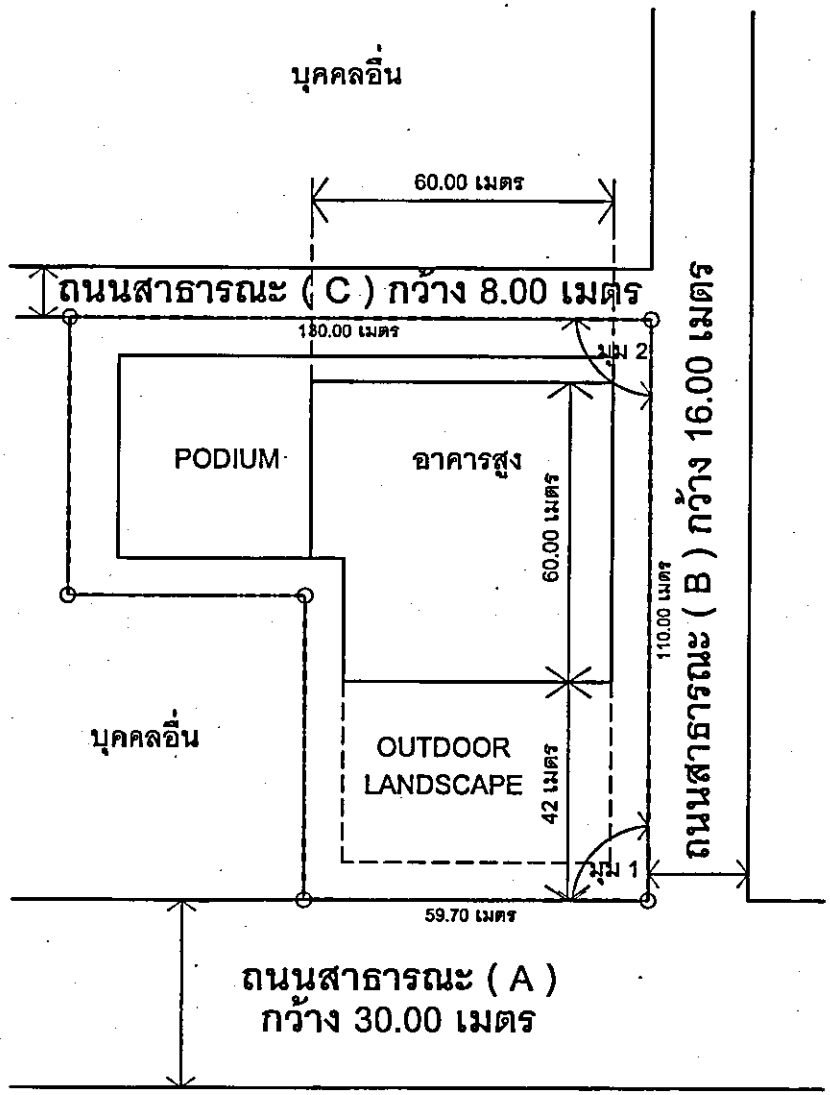


แปลน

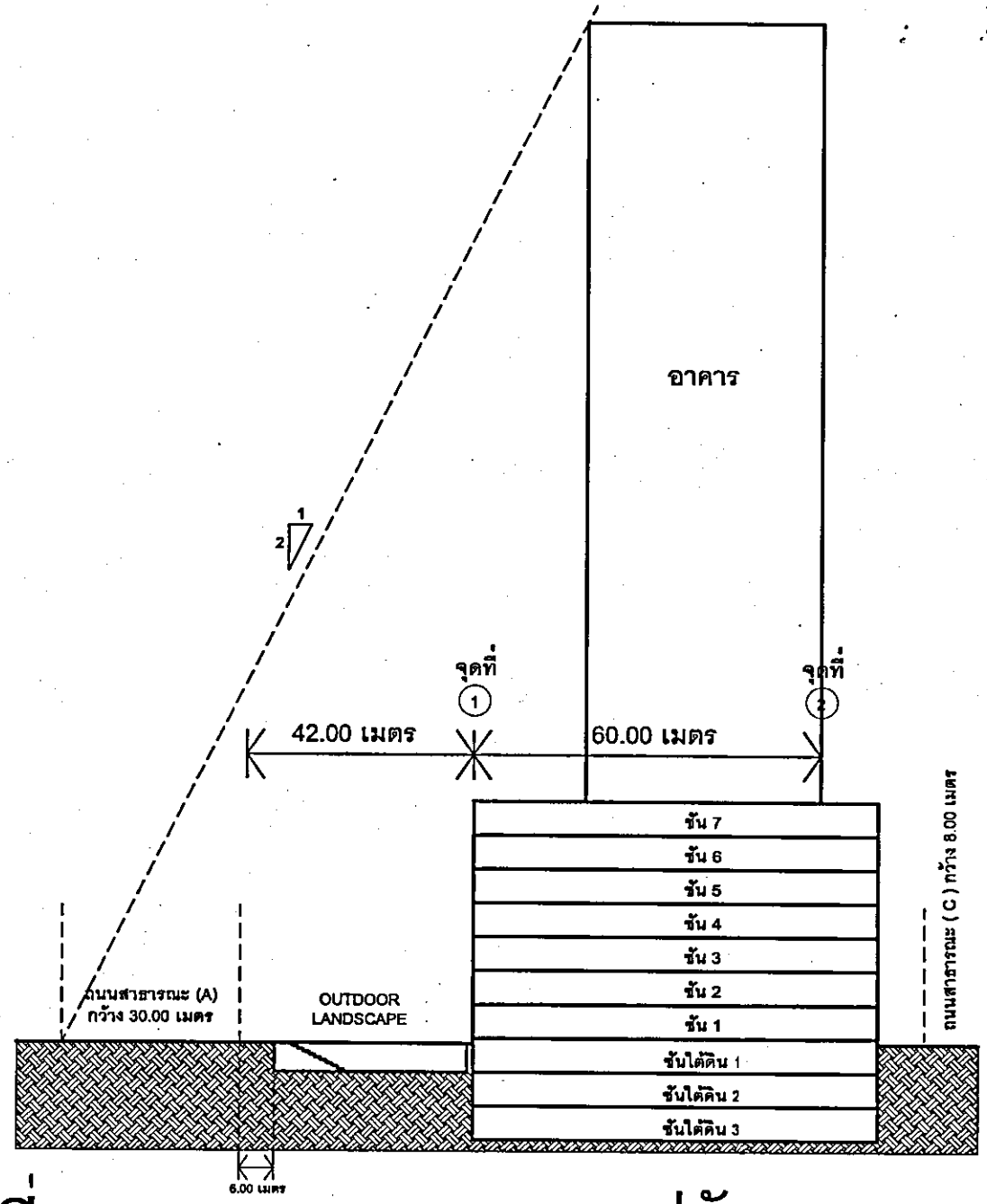
รูปที่ 2



รูปตัด



แปลน



รูปตัด

รูปที่ 3



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๔๑๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ มีนาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ RAM 21/COR/OG/OWN – 005 ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ กำหนดให้ผนังของอาคารที่มีช่องเปิดต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินตามที่กฎหมายกำหนด ส่วนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐)ฯ นั้น เจตนารมณ์น่าจะหมายถึงที่ดินซึ่งเป็นแปลงใหญ่และก่อสร้างอาคารหลายหลังหรือเป็นกรณีที่การก่อสร้างอาคารแต่ละหลังไม่ได้อยู่บนโฉนดแปลงใดแปลงหนึ่งเพียงแปลงเดียว แต่อาจจะใช้โฉนดหลายแปลงซึ่งเป็นเจ้าของเดียวกันร่วมกัน จึงต้องพิจารณาให้ระยะห่างของผนังอาคารต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐)ฯ ดังนั้น หากเป็นกรณีที่การก่อสร้างอาคารแต่ละหลังอยู่บนโฉนดแต่ละแปลงไม่ว่าโฉนดแต่ละแปลงจะเป็นชื่อเจ้าของคนเดียวกันหรือต่างเจ้าของกันควรจะต้องพิจารณาตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ในการถอยร่นผนังอาคารจากเขตที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างก็เป็นการเพียงพอหรือจะต้องพิจารณาในเกณฑ์อื่นใดอีกด้วย ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๑๘ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ แต่กรณีของท่านเป็นการหารือของภาคเอกชน คณะกรรมการควบคุมอาคารจึงไม่มีอำนาจที่จะพิจารณาให้ความเห็นได้ แต่อย่างไรก็ตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ ที่กำหนดให้ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินตามที่กำหนดไว้นั้น มีวัตถุประสงค์เพื่อมิให้อาคารข้างเคียงเกิดความเดือดร้อนรำคาญจากการใช้สอยอาคาร แนวเขตที่ดินดังกล่าวจึงหมายถึงแนวเขตที่ดินต่างเจ้าของกัน ส่วนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐)ฯ นั้น เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ ๔๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ซึ่งกำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่า เป็นข้อกำหนดกรณีการก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจัต ปัยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

PREMIER ASSETS

RAM21/COR/OG/OWN-005

-236- กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2081
วันที่ 28 ส.ค. 2559
เวลา.....น.

Nongbon, Prawet, Bangkok 10250

วันที่ 16 ธันวาคม 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6759
วันที่ 26 ส.ค. 2559
เวลา 13.27 น.

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 และ กฎกระทรวงฉบับที่ 61

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

บริษัท [redacted] จำกัด ผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ใคร่ขอหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (ข้อ 50) ในหมวดเกี่ยวกับแนวอาคารและระยะของอาคาร และระยะห่างระหว่างผนังอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 ดังนี้

กรณีกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ในข้อ 50 กำหนดให้อาคารที่มีช่องเปิด ต้องจัดให้มีระยะถอยร่นของผนังอาคารให้ห่างจากเขตที่ดิน ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดกล่าวคืออาคารที่สูงไม่เกิน 9 เมตรผนังอาคารต้องห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และอาคารที่สูงเกิน 9 เมตร ผนังอาคารต้องห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร ส่วนกฎกระทรวงฉบับที่ 61 นั้นเจตนารมณ์น่าจะหมายถึงที่ดินซึ่งเป็นแปลงใหญ่และก่อสร้างอาคารหลายหลัง หรือเป็นกรณีที่การก่อสร้างอาคารแต่ละหลังไม่ได้อยู่บนโฉนดแปลงใดแปลงหนึ่งเพียงแปลงเดียว แต่อาจจะใช้โฉนดหลายแปลงซึ่งเป็นชื่อเจ้าของเดียวกันร่วมกัน จึงจะต้องพิจารณาให้ระยะห่างของผนังอาคารต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 ด้วย

ดังนั้นหากเป็นกรณีที่การก่อสร้างอาคารแต่ละหลังอยู่บนโฉนดแต่ละแปลงเป็นการชัดเจนไม่ว่าโฉนดแต่ละแปลงจะเป็นชื่อเจ้าของคนเดียวกันหรือต่างเจ้าของกัน ควรจะต้องพิจารณาตามข้อ 50 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ในการถอยร่นผนังอาคารจากเขตที่ดินที่ใช้ในการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดก็เป็นการเพียงพอหรือจะต้องพิจารณาในเกณฑ์อื่นใด อีกด้วย

ขอแสดงความนับถือ

[redacted]

(นาย [redacted])

กรรมการผู้จัดการ

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.นท. ☐ ก.ด้านที่ดินและรถดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

26 ส.ค. 59

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๐๗๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ มีนาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางในการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีนครลำปาง

อ้างถึง หนังสือของเทศบาลนครลำปาง ที่ ลป ๕๒๐๐๔/๔๔๘๕ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครลำปางแจ้งว่า

๑. เทศบาลนครลำปางได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ส. ๑ ชั้น ๙ ห้อง จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม อาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น ๕ ห้อง จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม อาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นบ้านพักอาศัย และอาคารที่จอดรถ ที่กลับรถ ทางเข้า – ออกของรถ จำนวน ๑๔ คัน เทศบาลฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ไม่ขัดต่อระเบียบและกฎหมาย จึงได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ผู้ขอ ต่อมาเจ้าของอาคารได้ไปยื่นคำขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ปรากฏว่า จังหวัดไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ได้ โดยอ้างว่าอาคารดังกล่าวเป็นตึกแถวมีความยาว ๗๒ เมตร แต่ไม่มีที่ว่างระหว่างอาคาร ตามกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งกำหนดไว้ว่า อาคารที่เป็นตึกแถวหรือห้องแถวที่มีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องเว้นระยะระหว่างแถว ๔ เมตร จึงให้ผู้ขออนุญาตไปดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงเสียก่อน

๒. เทศบาลฯ ได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น ๑๐ ห้อง จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยรวม อาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น ๔ ห้อง จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยรวม อาคารที่จอดรถ จำนวน ๑ หลัง ที่จอดรถจำนวน ๒ คัน และอาคารที่จอดรถอีกจำนวน ๑ หลัง ใช้จอดรถจำนวน ๒ คัน ปัจจุบันยังไม่ได้พิจารณาออกใบอนุญาตให้ผู้ขอแต่อย่างใด

ตามข้อเท็จจริงข้อ ๑ และข้อ ๒ เทศบาลฯ เห็นว่า ในการพิจารณาตรวจสอบแบบแปลนเพื่อออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าว ไม่จำเป็นต้องยึดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในประเด็นที่ว่าด้วยห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถว มาใช้บังคับ เนื่องจากผู้ขออนุญาตระบุวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นโรงแรม และหรือบ้านพักอาศัยรวมตามลำดับ และหรือในการพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารให้พิจารณาถึงวัตถุประสงค์ในการขอเป็นสำคัญ โดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาถึงลักษณะของอาคารว่าจะมีลักษณะหรือเป็นอาคารชนิดใด จึงขอหารือว่าความเห็นของเทศบาลฯ ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร เพื่อนำไปเป็นแนวทางในการพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการ...

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า การพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาตามวัตถุประสงค์ที่ผู้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้แจ้งไว้ในคำขอรับใบอนุญาต ว่าประสงค์จะใช้เป็นอาคารประเภทใด แล้วจึงพิจารณาตามข้อกำหนดต่าง ๆ สำหรับอาคารประเภทนั้น ๆ รวมถึงต้องพิจารณาข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับลักษณะทางกายภาพของอาคารนั้นด้วย เช่น กรณีอาคารที่ยื่นขออนุญาตมีลักษณะทางกายภาพเข้าข่ายเป็นอาคารสูงก็จะต้องพิจารณาข้อกำหนดของอาคารสูงตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ หรืออาคารเข้าข่ายเป็นห้องแถว ตึกแถว ก็ต้องพิจารณาข้อกำหนดของห้องแถว ตึกแถว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ 1483

๒๒ มี.ค. ๒๕๖๐

ผอ.สำนัก.....วันที่ 21 มี.ค. ๖๐
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๖๐ ๒๑ มี.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ 20 มี.ค. ๖๐
D๓/ สุดารัตน์ / กนก/เทศบาลนครลำปางหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ/๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5104
วันที่ 15 ก.ย. 2559
15.11

กรมโยธาธิการและผังเมือง
12067
เวลา 13 กย 2559
08.40 น

สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
เลขที่รับ 8155
วันที่ 14/09/59
เวลา 11.25 น.

ที่ ลป ๕๒๐๐๔/๔๔๘๔

สำนักงานเทศบาลนครลำปาง
ถนนฉัตรไชย ลำปาง ๕๒๐๐๐

๗ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางในการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือจังหวัดลำปางที่ ลป ๐๐๒๓.๔/ ว ๑๙๕๔๗ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาเอกสารคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรม จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาหนังสือจังหวัดลำปาง ด่วนที่สุดที่ ลป ๐๐๑๘.๑/๑๒๔๘๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙
๓. สำเนาเอกสารคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นบ้านพักอาศัยรวม จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลนครลำปาง มีความประสงค์ใคร่ขอเรียนหารือข้อกฎหมายแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติราชการตามประเด็นที่มีความเห็นแตกต่าง ด้วยข้อเท็จจริงดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ประเด็นที่หนึ่ง ด้วยเมื่อวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๕๘ เทศบาลนครลำปางได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นการขออนุญาตพร้อมกันโดยเป็นเจ้าของรายเดียวกัน ได้แก่ ๑). เป็นอาคาร คสล. ๑ ชั้น ๙ ห้อง ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม ๒). เป็นอาคาร คสล. ๑ ชั้น ๕ ห้อง ๑ หลังเพื่อใช้เป็นโรงแรม ๓). เป็นอาคาร คสล. ๑ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นบ้านพักอาศัย และ ๔). เป็นอาคารที่จอดรถ,ที่กลับรถ ทางเข้า – ออก ของรถ จำนวน ๑๔ คัน รวมที่ยื่นขออนุญาต ๔ รายการ เทศบาลได้พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ขัดต่อระเบียบและกฎหมาย จึงได้พิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ผู้ขอ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ ต่อมาเจ้าของอาคารได้ไปยื่นคำของอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ผลปรากฏว่า ทางจังหวัดไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ได้ โดยอ้างว่าอาคารดังกล่าวเป็นลักษณะตึกแถวมีความยาว ๗๒ เมตร แต่ไม่มีที่ว่างระหว่างอาคาร ตามกฎกระทรวงออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งกำหนดไว้ว่าอาคารที่เป็นตึกแถวหรือห้องแถวในการก่อสร้างเป็นแถวทุกความยาว รวม ๔๐ เมตร ต้องเว้นระยะระหว่างแถว ๔ เมตร จึงให้ผู้ขออนุญาตไปดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงเสียก่อน รายละเอียดตามสำเนาหนังสือจังหวัดลำปาง ด่วนที่สุดที่ ลป.๐๐๑๘.๑/๑๒๔๘๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ สิ่งที่ส่งมาด้วย๒

/ข้อ ๒. ประเด็นที่สอง...

ข้อ ๒. ประเด็นที่สอง เมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๙ เทศบาลนครลำปาง ได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยเป็นเจ้าของคนเดียวกัน ดังนี้ ๑).เป็นอาคาร คสล. ๑ ชั้น ๑๐ ห้อง ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยรวม ๒). เป็นอาคาร คสล. ๑ ชั้น ๔ ห้อง ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยรวมเช่นกัน ๓). อาคารที่จอดรถ ๑ หลัง จำนวนที่จอดรถ ๒ คัน และ ๔). อาคารที่จอดรถอีกจำนวน ๑ หลัง ใช้จอดรถจำนวน ๒ คัน รายละเอียดปรากฏตามคำขอและรูปแบบที่ส่งมาด้วย ๓ ปัจจุบันยังไม่ได้พิจารณาออกใบอนุญาตให้ผู้ขอแต่อย่างใด

ตามข้อเท็จจริงข้อ ๑ และข้อ ๒ ดังกล่าวข้างต้น เทศบาลนครลำปางเห็นว่า ในการพิจารณาตรวจสอบแบบแปลนเพื่อออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวข้างต้น ไม่จำเป็นต้องยึดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ในประเด็นที่ว่าด้วยห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถวมาใช้บังคับ เนื่องจากผู้ขออนุญาตระบุวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นโรงแรม และหรือบ้านพักอาศัยรวมตามลำดับ และหรือในการพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารให้พิจารณาถึงวัตถุประสงค์ในการขอเป็นสำคัญ โดยไม่จำเป็นต้องพิจารณาถึงลักษณะของอาคารว่าจะมีลักษณะหรือเป็นอาคารชนิดใด จึงเรียนหารือว่าความเห็นของเทศบาลถูกต้องหรือไม่ อย่างไร หรือหากมีแนวทางปฏิบัตินอกเหนือจากที่หารือขอได้โปรดพิจาณาเสนอแนะ ผลการพิจารณาเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลนครลำปางทราบเป็นการเร่งด่วนด้วย เพื่อนำไปเป็นแนวทางในการพิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ในการนี้หวังว่าคงจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี จึงขอขอบคุณล่วงหน้ามาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
14 ก.ย. 2559

(นายกิตติภูมิ์ นามวงค์)
นายกเทศมนตรีนครลำปาง

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1039
วันที่ 15 ก.ย. 2559
เวลา.....น.

เรียน ☐ ฝบท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ส.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุมชนและที่ดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

15 กย. 59

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร. ๐ ๕๔๒๓ ๗๒๓๗ ต่อ ๓๑๓๑



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๓๒๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

อ้างถึง หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๔๕/๖๒๗ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแจ้งว่า ได้รับหนังสือจากสมาคมองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการดำเนินคดีกับวัด กรณีก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และมีความผิดตามมาตรา ๒๑ และมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งข้อเท็จจริงที่ผ่านมา วัดวาอารามไม่เคยมีการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เนื่องจากมีความเข้าใจว่าได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๗ (๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ โดยที่เรื่องนี้เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า อาคารของวัดวาอารามหรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนาจะต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคารหรือสิ่งก่อสร้าง และปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ หากอาคารของวัดหรืออาคารเพื่อการศาสนาต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรดำเนินการอย่างไร เพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งหรือความไม่สงบเรียบร้อยในสังคม รวมทั้งมิให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีความผิดฐานละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๕๗ พร้อมกับแจ้งให้สมาคมองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งประเทศไทยทราบด้วย ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

๑. กรณีที่ยังไม่มีการออกกฎหมายควบคุมการก่อสร้างวัดวาอารามหรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนาไว้เป็นการเฉพาะตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ (๔) ในการดำเนินการก่อสร้างวัดวาอารามหรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดให้การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ

๒. กรณีที่มีการออกกฎหมายควบคุมการก่อสร้างวัดวาอารามหรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนาไว้แล้วเป็นการเฉพาะตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ (๔) ในการดำเนินการก่อสร้างวัดวาอารามหรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ วรรคสอง ที่กำหนดให้การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน

ที่ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวนสองชุด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

๓. ในประเด็นว่า วัดวาอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา มีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะหรือไม่นั้น กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นควรหารือไปยังสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานที่ควบคุมดูแลการก่อสร้างวัดวาอาราม และอาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนาต่อไป ทั้งนี้ ได้มีหนังสือแจ้งให้นายกสมาคมองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งประเทศไทยทราบแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ 1735

๒๗ เม.ย. ๒๕๖๐

ผอ.สำนัก..... วันที่ 5 พ.ค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 2 พ.ค. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 27 เม.ย. 60
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 03/04/60
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 3 พ.ค. 60
D๓/ สุดารัตน์ / เจษฎา/กรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่นหารือการก่อสร้างวัด โดยไม่ได้รับอนุญาตฯ/๖๐

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2098
วันที่ 27 มี.ค. 2560
เวลา ..... น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 1043
วันที่ 24 มี.ค. 2560
เวลา 16.07

ที่ มท ๐๘๐๔.๕/๖๒๗

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๒๓ มกราคม ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 454
วันที่ 25 มี.ค. 2560
เวลา 19.05 น.

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือสมาคมองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งประเทศไทย ที่ ส.อบต. ๖/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๖๐

ด้วยสมาคมองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งประเทศไทยได้มีหนังสือถึงกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นความว่า สืบเนื่องจากมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นร้องทุกข์ดำเนินคดีกับวัด กรณีวัดก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและอาจมีความผิดตามมาตรา ๒๑ และมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งจากข้อเท็จจริงที่ผ่านมาวัดวาอารามไม่เคยมีการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติมหรือรื้อถอนอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เนื่องจากมีความเข้าใจว่าได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๗ (๔) แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน และกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้นผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ (๔) ที่กำหนดว่า วัดวาอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนาซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยที่เป็นเรื่องที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงหารือว่าอาคารของวัดวาอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนาจะต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม หรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งก่อสร้าง และปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร หากอาคารของวัดหรืออาคารเพื่อการศาสนาจะต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรดำเนินการอย่างไร เพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งหรือความไม่สงบเรียบร้อยในสังคม รวมทั้งมิให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีความผิดฐานละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๕๗ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาพร้อมนี้

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า เรื่องดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมืองตามกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ จึงใคร่ขอส่งเรื่องให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาให้ความเห็นแก่สมาคมองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งประเทศไทยเพื่อเป็นบรรทัดฐานในการปฏิบัติราชการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้สมาคมองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งประเทศไทยทราบโดยตรง และสำเนาแจ้งกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นด้วย

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

26 ม.ค. 60

ขอแสดงความนับถือ

(นายดุษฎี สุวัฒวิตยากร)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

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

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
กองกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น
โทร./โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๙๐๓๖

ตรวจปรับโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สมาคมองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งประเทศไทย
องค์การบริหารส่วนตำบลอ้อมเกร็ด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี ๑๑๑๒๐
โทรศัพท์.๐๒-๑๙๐๘๔๑๙ โทรสาร.๐๒-๑๙๐๘๔๐๑ WWW.SAOATHAILAND.COM

ที่ ส.อบต. ๖/๒๕๖๐

สถาบันเสริมสร้างการปกครองท้องถิ่น
เลขรับ 2511
วันที่ 16 มี.ค. 2560

๑๑ มกราคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

กราบเรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สืบเนื่องจาก มีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นร้องทุกข์ดำเนินคดีกับวัด กรณีก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๑ และมีความผิดตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งข้อเท็จจริงตลอดเวลาที่ผ่านมาวัดวาอาราม ไม่เคยมีการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติมหรือรื้อถอนอาคารกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเข้าใจว่าวัดวาอารามได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๗ (๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๐ ข้อ ๒ (๔) วัดวาอาราม หรืออาคารต่างๆที่ใช้เพื่อการศาสนาซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั้งหลายจึงไม่เข้มงวดกวดขันการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ กับวัดและอาคารที่ใช้เพื่อการศาสนาต่างๆ จนกระทั่งมีการร้องทุกข์ดำเนินคดีระหว่างองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกับวัดดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

เนื่องจากเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของนายกองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั้งประเทศ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คำสั่งต่างๆเป็นคำสั่งทางปกครองตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ และส่งผลกระทบกระเทือนวัดวาอาราม และอาคารที่ใช้เพื่อการศาสนาทั้งประเทศ หากทุกวัดจะต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติมหรือรื้อถอนอาคารทั้งหมดไม่มีการยกเว้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องดำเนินการอย่างไร เพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้ง ขัดกับจารีตประเพณีที่ปฏิบัติกันมาที่ถือว่าวัด เป็นสถาบันเพื่อการศาสนา สาธารณกุศล จึงไม่มีการขออนุญาตก่อสร้างมาตั้งแต่อดีต อาจเกิดความไม่เข้าใจของพุทธศาสนิกชนที่มีความเชื่อ ศรัทธาในพระพุทธศาสนา โดยเฉพาะอย่างยิ่งสิ่งก่อสร้างที่จำเป็น เช่น โบสถ์ วิหาร ศาลาการเปรียญ ถือเป็นเรื่องละเอียดอ่อนทางจิตใจของประชาชน ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใกล้ชิดประชาชนโดยตรง มีหน้าที่ดูแล ปกป้องสถาบันหลักของชาติ สุ่มเสี่ยงที่อาจจะเกิดการต่อต้านหรือความไม่สงบเรียบร้อยในสังคมโดยรวมได้

<u>จึงขอเรียนหารือขอแนวทางในการปฏิบัติงานที่ชัดเจนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ว่าวัดวาอาราม หรืออาคารต่างๆที่ใช้เพื่อการศาสนา จะต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติมหรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งก่อสร้าง และปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร</u> หากทุกวัด

กองกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น
เลขรับ ๑๖๗
วันที่ ๑๗ มี.ค. ๒๕๖๐
เวลา.....น.

หรืออาคารเพื่อการศาสนาทั้งหมดจะต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงหรือรื้อถอนอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรดำเนินการอย่างไร เพื่อมิให้เกิดความขัดแย้งหรือเกิดความไม่สงบเรียบร้อยในสังคม และมิให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งประเทศ เข้าข่ายละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๕๗ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายนพดล แก้วสุพัฒน์)

นายกสมาคมองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งประเทศไทย



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๖๔๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือความกว้างของถนนที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงพื้นที่รวมกันไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร

เรียน กรรมการ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท — จำกัด ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์ที่จะพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นอาคารสูงมีพื้นที่ทุกชั้นรวมกันไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร เพื่อใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม แต่เนื่องจากบริเวณพื้นที่แปลงที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารโครงการดังกล่าว ติดถนนสาธารณะ (ถนนพัทยา ๕) กว้างประมาณ ๗ เมตร ยาวไปต่อเนื่องกับถนนพัทยาสาย ๒ ที่มีความกว้างมากกว่า ๑๐.๐๐ เมตร บริษัทฯ จึงจะทำการขยายถนนพัทยา ๕ ให้มีความกว้าง ๑๒.๕๐ เมตร จากถนนพัทยาสาย ๒ จนถึงด้านข้างของที่ดินยาว ๑๒.๕๐ เมตร เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดกฎกระทรวงดังกล่าว โดยจะทำการซื้อที่ดินส่วนด้านหน้าดังกล่าวแล้วยกให้เป็นถนนสาธารณะ แต่บริษัทฯ ยังมีข้อกังวลเกี่ยวกับเรื่องการจราจรของถนนพัทยา ๕ ที่จัดรถให้เดินรถทางเดียวจากถนนเลียบชายหาดเข้าถนนพัทยา ๕ มาออกที่ถนนพัทยาสาย ๒ จึงขอเรียนสอบถาม ดังนี้

๑. การขยายถนนพัทยา ๕ ให้มีความกว้าง ๑๒.๕๐ เมตร และยกให้เป็นถนนสาธารณะตามที่ได้ให้รายละเอียดในข้างต้นแล้วนั้น บริษัทฯ สามารถทำการพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นอาคารสูงพื้นที่รวมกันไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ได้หรือไม่

๒. การจัดการจราจรเดินรถทางเดียวของถนนพัทยา ๕ ที่จะทำการขยายเป็น ๑๒.๕๐ เมตร ตลอดจากถนนพัทยาสาย ๒ จนถึงด้านข้างของที่ดินยาวไป ๑๒.๕๐ เมตร นั้นจะมีผลต่อการอนุญาตขอเชื่อมทางและการขออกใบอนุญาตของการก่อสร้างอาคารสูงพื้นที่รวมกันไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร หรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ วรรคหนึ่ง ได้กำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะนั้นต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งอาคาร และต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก ดังนั้น หากที่ดินแปลงที่หารือที่จะใช้ก่อสร้างอาคารสูงที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร อยู่ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ก็ถือได้ว่าเป็นไปตามข้อ ๒ วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง

ฉบับที่ ๓๓ ...

ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ แล้ว แต่กรณีนี้เนื่องจากถนนพัทยา ๕ เป็นถนนที่จัดให้เดินรถทางเดียว จึงต้องพิจารณาตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมายว่าด้วยการจราจรทางบก กฎหมายว่าด้วยทางหลวง บริษัทฯ จึงควรหารือไปยังหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบกฎหมายดังกล่าวต่อไป

๒. กรมโยธาธิการและผังเมืองไม่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรับผิดชอบในเรื่องการเชื่อมทาง จึงไม่สามารถให้ความเห็นได้ว่า ในกรณีนี้จะมีผลต่อการขออนุญาตเชื่อมทางได้หรือไม่ บริษัทฯ จึงต้องหารือหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบถนนพัทยา ๕ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 1825

๒ เม.ย. ๒๕๖๐

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

ผอ.สนอ. ..... วันที่ 11 เม.ย. 60.
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 11 เม.ย. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ 11 เม.ย. 60
เจ้าหน้าที่ ประณีต ..... วันที่ 11 เม.ย. 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ .....
๕๕/ประเมินฯ/ขอหารือความกว้างของถนนที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงพื้นที่รวมกันไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร /๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า
11/4/60

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 0829
วันที่ 17 ก.พ. 2560
เวลา 9.04 น.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับ 2117
วันที่ 17 ก.พ. 2560
เวลา.....น.

บริษัท ..... จำกัด
หมู่ที่ ตำบลหนองปรือ
อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

วันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2560

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 2186
วันที่ 15 ก.พ. 2560
เวลา 14.30 น.

เรื่อง ขอหารือความกว้างของถนนที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงพื้นที่รวมกันไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร

เรียน อธิบดี กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 1667 เลขที่ดิน 100, สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 1668 เลขที่ดิน 101 สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 1669 เลขที่ดิน 102 และสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่1670 เลขที่ดิน 103
2. บัตรประชาชน/ทะเบียนบ้านเจ้าของที่ดิน
3. ผังแสดงที่ตั้งของที่ดิน
4. ผังแสดงถนนด้านหน้า ด้านข้าง และรูปแบบการขยายถนนของที่ดิน
5. ผังการจราจรถนนพัทยาสาย 2, ถนนพัทยา 5 และถนนเลียบชายหาด

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

ด้วยบริษัท ..... จำกัด มีความประสงค์ที่จะพัฒนาที่ดินแปลงตามโฉนดที่แนบมา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นอาคารสูงมีพื้นที่ทุกชั้นรวมกันไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร เพื่อใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม ซึ่งตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)

หมวด 1 ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคาร รวมกันไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอด นับตั้งแต่อาคารจนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร

หากดูจากผังที่ตั้งของที่ดินแล้วจะเห็นว่าที่ดินแปลงนี้มิได้อยู่ติดถนนสาธารณะกว้าง 10.00 เมตร ตามกำหนด แต่ที่ดินแปลงนี้อยู่ติดกับถนนพัทยา 5 ที่มีความกว้างประมาณ 7 เมตร ยาวไปต่อเนื่องกับถนนพัทยาสาย 2 ที่มีความกว้างมากกว่า 10.00 เมตร

ดังนั้นบริษัทจึงจะทำการขยายถนนพัทยา 5 ให้มีความกว้าง 12.50 เมตร จากถนนพัทยาสาย 2 จนถึงด้านข้างของที่ดินยาว 12.50 เมตร ตามกำหนดโดยจะทำการซื้อที่ดินส่วนด้านหน้าดังกล่าวแล้วยกให้เป็นถนนสาธารณะ (ตามผังที่แนบมา)

แต่บริษัทฯ ยังมีข้อกังวลอีกประการคือการจัดการจราจรของถนนพัทยา 5 ที่จัดให้เดินรถทางเดียวจากถนนเลียบชายหาดเข้าถนนพัทยา 5 มาออกที่ถนนพัทยาสายสอง ดังนั้นจะเห็นได้ว่าส่วนที่บริษัทฯ จะทำการขยายถนนกว้าง 12.50 เมตร ยังเป็นการเดินรถทางเดียว บริษัทฯ จึงขอเรียนสอบถามว่า

1. การขยายถนนพัทยา 5 ให้มีความกว้าง 12.50 เมตร และยกให้เป็นถนนสาธารณะตามรายละเอียดที่แจงมาแล้วนั้น บริษัทฯ สามารถทำการพัฒนาที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นอาคารสูงพื้นที่รวมกันไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ได้หรือไม่

2. การจัดการจราจรเดินรถทางเดียวของถนนพัทยา 5 ที่จะทำการขยายเป็น 12.50 เมตร ตลอดจากถนนพัทยาสายสองจนถึงด้านข้างของที่ยาวไป 12.50 เมตร นั้นจะมีผลต่อการอนุญาตขอเชื่อมทางและการขอออกใบอนุญาตของการก่อสร้างอาคารสูงพื้นที่รวมกันไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร หรือไม่

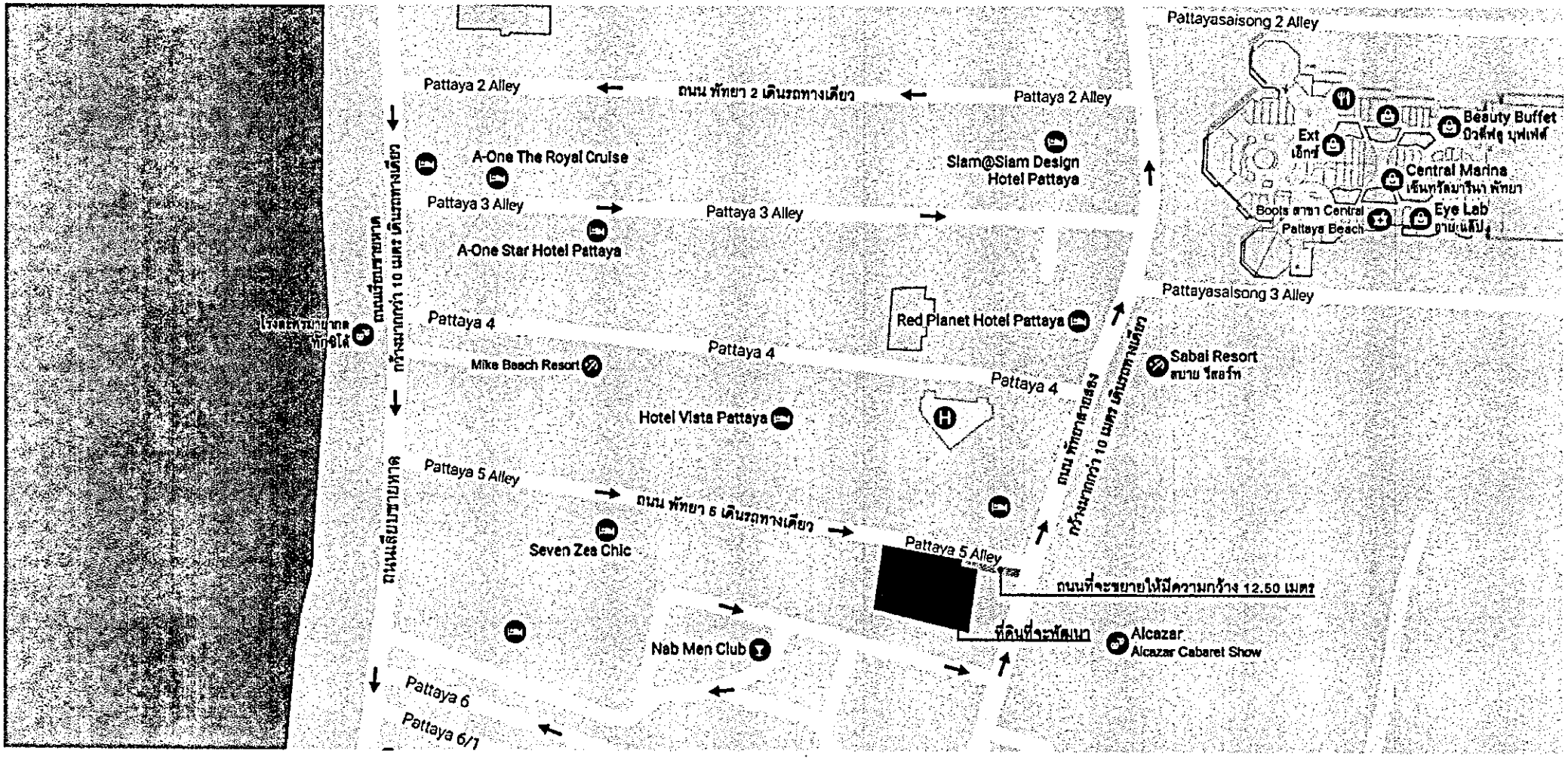
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)
กรรมการ บริษัท ..... จำกัด

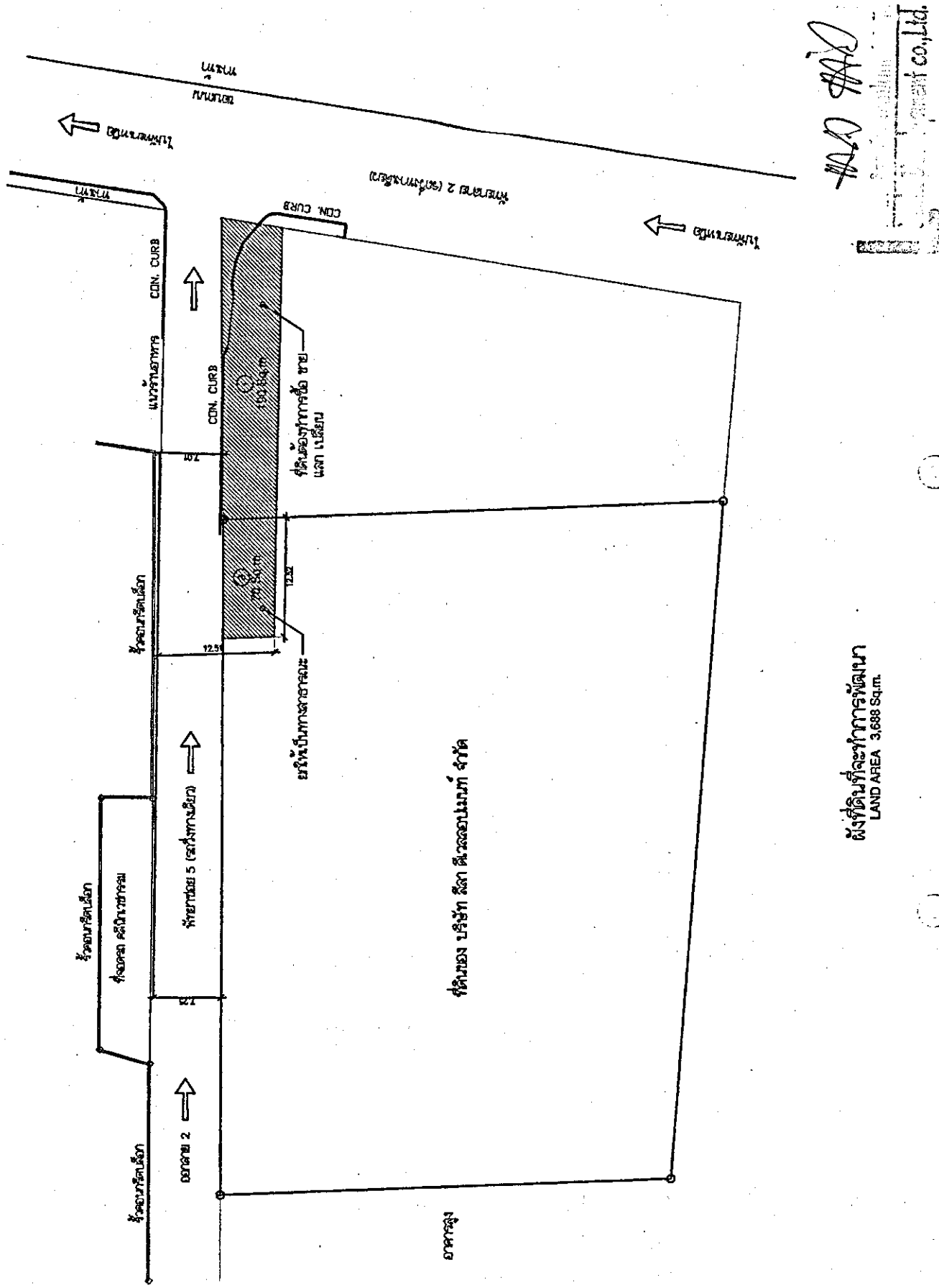
บริษัท ..... จำกัด

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



ผังการจราจรบริเวณถนนพัทยาสายสอง

Upgrade Mansion ดอยสุเทพ


CON. CURB
ที่ดินของผู้ขอ
ที่ดินของบริษัท สิริวรรณนนท์ จำกัด
ถนนสาธารณะ
ที่ดินสาธารณะ
ที่ดินสาธารณะ
ที่ดิน



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๖๔๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ที่ ปข ๗๑๘๐๑/๑๑๐๐ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณแจ้งว่า ได้รับเรื่องการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ตามแบบ ข. ๕) จากบริษัท จำกัด (มหาชน) ซึ่งการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้ต่อไปจนครบตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔)ฯ และปัจจุบันได้ทำการก่อสร้างฐานรากทั้งหมด ประกอบกับศาลปกครองกลางได้พิพากษาให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่ออกโดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๖ ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๒๙/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๑ และใบอนุญาตที่มีการออกใหม่ภายหลังทุกฉบับ ซึ่งมีลักษณะเป็นการออกมาแทนและมีเนื้อหาหรือรายละเอียดเช่นเดียวกับที่ระบุไว้ในใบอนุญาตฉบับดังกล่าว เฉพาะในส่วนที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยรวมซึ่งเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒๘ ชั้น สูง ๙๓.๕๐ เมตร จำนวน ๒ หลัง (อาคาร A และอาคาร B) ทั้งนี้ ให้เพิกถอนเฉพาะในส่วนที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า ๑๒ เมตรขึ้นไป จนถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร โดยให้เพิกถอนมีผลย้อนหลังไปนับตั้งแต่วันที่มีคำสั่งดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้นำเหตุคำพิพากษาดังกล่าวมาอ้างว่าบริษัทฯ มิกล้าลงทุนต่อเนื่องจากได้มีการยื่นอุทธรณ์และอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า กรณีดังกล่าวบริษัทฯ สามารถใช้เป็นเหตุผลในการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวเมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๙ มีนาคม ๒๕๖๐ แล้วเห็นว่า การพิจารณาคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔)ฯ ซึ่งตามข้อ ๖/๑ กำหนดให้การต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรกจะต่ออายุได้เป็นระยะเวลาไม่เกินตามที่ได้รับใบอนุญาต สำหรับการต่ออายุครั้งต่อไปนั้นจะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงประกอบว่าอาคารตามที่ได้รับอนุญาตนั้นได้ดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จหรือมีการก่อสร้างโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต ซึ่งจะต่ออายุได้ไม่เกิน ๓ ครั้ง ๆ ละ ๑ ปี กรณีนี้หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาต่ออายุใบอนุญาตครบตามเงื่อนไขแห่งกฎกระทรวง

ฉบับที่ ๑๐...

ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ.๒๕๔๔)ฯ แล้ว ก็จะเป็นกรณีที่ไม่สามารถยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารอีกได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ 1826

๑๒ เม.ย. ๒๕๖๐

ผอ.สนอ. วันที่ 11 เม.ย. 60.
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่
หัวหน้ากลุ่มงานฯ วันที่ ๑๒ เม.ย. ๖๐.
เจ้าหน้าที่ วันที่
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ ๑๐ เม.ย. ๖๐
D๗/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /อบต.ปากน้ำปราณหารือการขอต่อใบอนุญาตฯ/๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6664
วันที่ 20 ธ.ค. 2559
เวลา 13.48

รับที่ 16505
วันที่ 19 ธ.ค. 2559
เวลา 15.30

ที่ ปข ๗๑๘๐๑/๑๑๐๐ องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ
อำเภอปราณบุรี ปข. ๗๗๒๒๐

๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๙

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ ผอ.กอง
☐ หัวหน้าฝ่าย
☐ เจ้าหน้าที่
☑ ผอ.สนอ.
๑๙ ธ.ค. ๒๕๕๙

เรื่อง หารือการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ตามแบบ ข.๕ จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๖๔/๒๕๕๒,๖๕/๒๕๕๒ จำนวน ๑ ชุด
๓. สำเนาคดีหมายเลขดำที่ ๕๓๘/๒๕๕๕ จำนวน ๒ ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ได้รับเรื่องการขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ตามแบบ ข.๕) จากบริษัท ำกัด (มหาชน) ตามเลขรับที่ ๓๙๒๗/๒๕๕๙ , ๓๙๒๘/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ซึ่งการขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว ได้ต่อไปจนครบตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และปัจจุบันบริษัท จำกัด (มหาชน) ได้ทำการก่อสร้างฐานรากทั้งหมด ประกอบกับบริษัทฯ ได้มีคดีหมายเลขดำที่ ๕๓๘/๒๕๕๕ คดีหมายเลขที่ ๑๘๕๒/๒๕๕๗ วันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ และศาลปกครองกลางพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่ออกโดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๖ ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๒๙/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๑ และใบอนุญาตที่มีการออกใหม่ภายหลังทุกฉบับ ซึ่งมีลักษณะเป็นการออกมาแทนและมีเนื้อหาหรือรายละเอียดเช่นเดียวกับที่ระบุไว้ในใบอนุญาตฉบับดังกล่าว เฉพาะในส่วนที่เป็นการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยรวมซึ่งเป็นอาคาร คสล. ๒๘ ชั้น สูง ๙๓.๕๐ เมตร จำนวน ๒ หลัง (อาคาร A และอาคาร B) ทั้งนี้ให้เพิกถอนเฉพาะในส่วนที่มีความสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่า ๑๒ เมตรขึ้นไป จนถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร โดยให้เพิกถอนมีผลย้อนหลังไปนับตั้งแต่วันที่มีคำสั่งดังกล่าว ส่วนคำขออื่นนอกจากนี้ให้ยกรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ โดยบริษัทได้นำเหตุคำพิพากษาดังกล่าวมาอ้างว่าบริษัทฯ มิกล้าลงทุนต่อเนื่องจากได้มีการยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด และอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด

องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่ากรณีดังกล่าว บริษัท จำกัด (มหาชน) สามารถใช้เป็นเหตุผลในการขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และให้ความอนุเคราะห์ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณทราบเพื่อจักได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1077
วันที่ 21 ธ.ค. 2559
เวลา .....น.

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายพนอ เดชวัน)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ

กองช่าง
โทร. ๐ ๓๒๖๓ ๒๒๗๗
โทรสาร ๐ ๓๒๖๓ ๐๗๕๕

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๗๕๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๙ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอให้วินิจฉัยกรณีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเมืองคง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลเมืองคง ที่ นม ๕๒๔๓๑/๑๒๒ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลเมืองคงขอหารือกระทรวงมหาดไทย กรณีที่เทศบาลตำบลเมืองคงได้ตรวจพบอาคารที่ทำการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต และก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างและรื้อถอนอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และแจ้งความดำเนินคดีฐานละเมิดคำสั่งเจ้าพนักงาน ต่อมาเจ้าของอาคารได้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดนครราชสีมา ปรากฏว่า คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยให้เทศบาลฯ ออกใบอนุญาตให้แก่เจ้าของอาคาร เพราะอาคารดังกล่าวสามารถอนุญาตได้ และอาคารหลังที่ ๒ ของเจ้าของรายเดียวกันนั้นก็ได้รับอนุญาต ซึ่งทั้ง ๒ กรณี เป็นการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงาน ทำการก่อสร้างดัดแปลงโดยระยะร่นขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และเมื่อคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เป็นเช่นไร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามโดยไม่มีข้อโต้แย้ง นอกจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังได้รับหนังสือตักเตือนจากนายอำเภอคงในฐานะผู้กำกับดูแลท้องถิ่นว่า "ต่อไปการออกคำสั่งให้ใช้ความรอบคอบ รัดกุม อย่าให้ประชาชนเดือดร้อน" จนเป็นเหตุให้เจ้าของอาคารนำคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ไปฟ้องยังศาลยุติธรรมที่ศาลจังหวัดบัวใหญ่ ในคดีหมายเลขดำที่ ๔๓๒/๒๕๕๒ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๒๔๐/๒๕๕๒ และคดีหมายเลขดำที่ ๒๑๗๕/๒๕๕๓ คดีหมายเลขแดงที่ ๒๕๒๘/๒๕๕๓ ต่อมาศาลได้ไต่สวนมูลฟ้อง สอบปากคำพยาน ประกอบหลักฐานต่าง ๆ ปรากฏว่า ศาลอุทธรณ์ภาค ๓ ได้มีคำพิพากษาว่า การก่อสร้างอาคารของโจทก์ ๒ ชั้น ๑ คูหา และอาคาร ๑ ชั้น ๕ คูหา ไม่เว้นระยะระหว่างอาคารกับถนน และการแจ้งความโจทก์ของเจ้าพนักงานในข้อหาฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานก็มิใช่เป็นการแจ้งความเท็จ เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า การก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร แม้ว่าคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยออกมาให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นถือปฏิบัติตามแล้ว แต่หากเป็นการก่อสร้างดัดแปลงอาคารที่ผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เรื่องระยะระหว่างอาคาร ระยะระหว่างอาคารกับทางถนนสาธารณะนั้นไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ฯลฯ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่ หรือต้องยุติเรื่องแม้ผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เรื่อง ระยะระหว่างอาคารกับถนน ทางสาธารณะ หรือหากเป็นการไม่สามารถยุติได้ในเรื่องระยะร่นระหว่างอาคารกับถนน เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการอย่างไร และกระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาดำเนินการต่อไป นั้น

กรมโยธาธิการ...

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีการประชุมเพื่อพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วเห็นว่า มาตรา ๕๒ วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือศาลได้มีคำวินิจฉัยหรือคำพิพากษาเป็นประการใดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามนั้น ซึ่งในกรณีดังกล่าวปรากฏว่า หลังจากที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ห้ามใช้อาคาร และให้รื้อถอนอาคาร ๒ ชั้น จำนวน ๑ คูหา และอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๕ คูหาแล้ว ผู้ได้รับคำสั่งได้อุทธรณ์คำสั่งทั้งหมดต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร คำสั่งห้ามใช้อาคาร และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ส่วนอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน ๕ คูหา ได้วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์คำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร คำสั่งห้ามใช้อาคาร และให้เพิกถอนคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร และให้ดำเนินการตามมาตรา ๔๑ ต่อไป เทศบาลฯ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ แต่อย่างไรก็ตาม หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า ใบอนุญาตดัดแปลงอาคารที่ออกให้นั้นไม่ถูกต้องตามกฎหมาย แม้ว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับการเพิกถอนใบอนุญาตไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าวได้ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๓๐/ 1857

๑๙ เมย. ๒๕๖๐

ผอ.สำนัก.....วันที่ 12 เม.ย. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 12 เม.ย. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 12 เม.ย. 60
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ 12 เม.ย. 60
D:/ สุดารัตน์ / กนก/เทศบาลตำบลเมืองคงหารือก่อสร้างฯ/๖๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 3193
วันที่ 07 มิ.ย. 2559
เวลา 11.02 น.

กระทรวงมหาดไทย
กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
วันที่ - 1 มิ.ย. 2559
เลขรับ 8505
เวลา

ที่ นม ๕๒๔๓๑/๖๖ สำนักงานเทศบาลตำบลเมืองคง

ถนนตระกูลสุข–นม–๓๐๒๖๐

สำนักงานวิสาหกรใหญ่
เลขที่รับ 1405
วันที่ 07/03/59
เวลา 16.34 น.

๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

สำนักงาน... อาคาร
กรม...
เลขรับ 1305
วันที่ 03 มิ.ย. 59
เวลา 15.55 น.

☐ ด่วนที่สุด
☐ ด่วนมาก
☑ ด่วน
☐ ที่ปรึกษา
☐ ธรรมดา
☐

เรื่อง ขอให้วินิจฉัยกรณีก่อสร้างดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำพิพากษาศาลจังหวัดบัวใหญ่ คดีหมายเลขดำที่ ๔๓๒/๒๕๕๒
๒. สำเนาคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๓ คดีหมายเลขดำที่ ๒๑๗๔/๒๕๕๒

ตามที่เทศบาลตำบลเมืองคงได้ตรวจพบอาคารที่ทำการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และก่อสร้างดัดแปลงอาคารผิดไปจากการขออนุญาต ทางเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง รื้อถอนอาคารดังกล่าว ในบริเวณเขตพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาลตำบลเมืองคง ตาม พรบ. ควบคุมอาคาร ๒๕๒๒ ฉบับที่ ๕๕/๒๕๔๓ เรื่อง ระยะระหว่างอาคาร เรื่องก่อสร้างดัดแปลงอาคาร เรื่อง แจ้งความดำเนินคดีฐานละเมิดคำสั่งเจ้าพนักงาน

ต่อมาเจ้าของอาคารได้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น มายังเทศบาลตำบลเมืองคงและทางเทศบาลตำบลเมืองคงได้สั่งอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดนครราชสีมา เมื่อมีการไต่สวนและพิจารณาคำอุทธรณ์ของเจ้าของอาคาร ปรากฏว่าคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำสั่งว่า ให้ทางเทศบาลออกใบอนุญาตให้แก่เจ้าของอาคาร เพราะอาคารดังกล่าวสามารถออกอนุญาตได้ และอาคารที่ ๒ ของเจ้าของรายเดียวกันนั้น ก็ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ทำการแทนนายกเทศมนตรีแล้ว คือปลัดเทศบาล ทั้งที่ ๒ กรณี เป็นการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานและก่อสร้างดัดแปลงอาคารโดยไม่ร่นระยะระหว่างอาคาร ไม่ร่นระยะอาคารกับถนนตาม พรบ.ควบคุมอาคาร แต่เมื่อคำสั่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ออกมาเป็นเช่นไร ตามหลักกฎหมายเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องปฏิบัติตามโดยไม่มีข้อโต้แย้ง นอกจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่น ยังได้รับหนังสือตักเตือนจากนายอำเภอคง ในฐานะผู้กำกับดูแลท้องถิ่น "ว่าต่อไปการออกคำสั่งให้ใช้ความรอบคอบ รัดกุม อย่าให้ประชาชนเดือดร้อน" จนเป็นเหตุให้เจ้าของอาคารที่เป็นตระกูลใหญ่ และมีอิทธิพลในพื้นที่ เกิดความย่ามใจ นำคำสั่งของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ไปฟ้องยังศาลยุติธรรมที่ศาลจังหวัดบัวใหญ่ ในคดี หมายเลขดำ ๔๓๒/๒๕๕๒, คดีหมายเลขแดงที่ ๑๒๔๐/๒๕๕๒, คดีหมายเลขดำเลขที่ ๒๑๗๕/๒๕๕๓ คดีหมายเลขแดงที่ ๒๕๒๘/๒๕๕๓ และคดีดำที่ ทำให้ข้าพเจ้าได้รับความเดือดร้อนเป็นอย่างยิ่ง เพราะการปกป้องผลประโยชน์ของรัฐและท้องถิ่นภายใต้กรอบระเบียบกฎหมาย แต่ด้วยเจ้าของอาคารเป็นผู้มีอิทธิพลสามารถโน้มน้าวคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ให้คล้อยตามได้

แต่ต่อมาเมื่อเจ้าของอาคารได้ฟ้องศาลยุติธรรมต่อข้าพเจ้าในคดีดังกล่าว ศาลได้ไต่สวนมูลฟ้อง สอบปากคำพยาน ประกอบหลักฐานต่างๆ ปรากฏว่า ศาลอุทธรณ์ภาค ๓ ได้มีคำพิพากษาว่า การก่อสร้างอาคารของโจทย์ ๒ ชั้น ๑ คูหา และอาคาร ๑ ชั้น ๕ คูหา ไม่เว้นระยะระหว่างอาคารกับถนน และควรแจ้งความโจทย์ของเจ้าพนักงานในข้อหาฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงาน ก็มิใช่เป็นการแจ้งความเท็จ

จึงขอหารือว่า การก่อสร้างดัดแปลงอาคาร แม้ว่าคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำสั่งออกมาให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นถือปฏิบัติ ตามคำสั่งแล้ว แต่หากเป็นการก่อสร้างดัดแปลงอาคารที่ผิด พรบ. ควบคุมอาคาร ๒๕๒๒ ฉบับที่ ๕๕/๒๕๔๓ เรื่อง ระยะระหว่างอาคาร ระยะระหว่างอาคารกับทางถนนสาธารณะนั้น ไม่ถูกต้องตาม พรบ. ฯลฯ ทางเจ้าพนักงานสามารถออกคำสั่งให้เป็นไปตาม พรบ. ได้หรือไม่ หรือต้องยุติเรื่องแม้ผิด พรบ. เรื่องระยะร่นระหว่างอาคารกับถนน ทางสาธารณะ หรือหากเป็นการไม่สามารถยุติได้ในเรื่อง ระยะร่นระหว่างอาคารกับถนน เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายอดุลย์ ปาทาน)
นายกเทศมนตรีตำบลเมืองคง

สำนักปลัดเทศบาล
โทร/โทรสาร ๐-๔๔๔๕-๙๐๗๗ ต่อ ๑๑

" ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน "

๒๘ มิ.ย. ๒๕๖๑

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๕๔๗ **วันที่** ๒๕ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือเรื่องระยะห่างของป้ายกับแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมาได้มีบันทึก ที่ นม ๐๐๒๒.๐๒/๑๓๔ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๖๐ แจ้งว่า สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมาในฐานะเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้รับเรื่องอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีตำบลกลางดง) ได้มีคำสั่งให้บริษัท จำกัด ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลน โดยให้แก้ไขระยะร่นจากขอบป้ายถึงแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะ ให้มีระยะไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร (ป้ายสูงจากพื้นดิน ๑๘ เมตร) เมื่อผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้รับคำสั่งแล้ว เห็นว่าระยะร่นและผังบริเวณไม่ขัดต่อกฎหมายจึงขออุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเจ้าของอาคารหลายแห่งมีความเห็นไม่ตรงกันในเรื่องระยะร่นของป้ายกับแนวเขตที่ดินตามข้อ ๑๕ และข้อ ๑๖ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่ถูกต้องและเป็นข้อยุติ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. ป้ายสูงจากพื้นดิน ๑๘ เมตร สามารถก่อสร้างป้ายในที่ดินที่ใกล้ถนนสาธารณะ โดยมีระยะราบจากขอบป้ายจนถึงแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะ ๖.๐๐ เมตร ได้หรือไม่ อย่างไร

๒. ถนนสาธารณะมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตร สามารถก่อสร้างป้ายสูงจากพื้นดิน ๑๘ เมตร ในที่ดินที่ใกล้ถนนสาธารณะ โดยมีระยะราบจากขอบป้ายจนถึงเขตถนนสาธารณะ ๒ เมตร ได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยตอบข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ว่า ตามข้อ ๑๕ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดให้ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ขอบป้ายต้องห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินต่างเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น ข้อยกเว้นนี้จะใช้บังคับกับกรณีที่ดินด้านที่ไม่ติดต่อหรือใกล้เคียงกับถนนสาธารณะเท่านั้น ส่วนกรณีข้อ ๑๖ (๓) ที่กำหนดให้ป้ายที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างเกิน ๒๐ เมตร ขอบป้ายต้องห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตรนั้น กรณีป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ระยะห่างของขอบป้ายจากแนวเขตที่ดินและเขตถนนสาธารณะต้องปฏิบัติตามทั้งข้อ ๑๕ และข้อ ๑๖

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๒๕ เม.ย. ๖๐
หน.กลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๕ เม.ย. ๖๐
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ ๑๙ เม.ย. ๖๐
พิมพ์/ทาน ปิยนุช วันที่ ๒๐ เม.ย. ๖๐
:D๗/สุดารัตน์/จิรพร/โยธาฯ จ.นครราชสีมา/หารือระยะห่างของป้ายฯ /๖๐

รวบรวมโดย นายธีรวัฒน์ ทองเข้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2099
วันที่ 27 ส.ค. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 462
วันที่ 24 ส.ค. 2560
เวลา 10.13 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร.๐-๔๔๒๔-๔๓๑๑
ที่ นม ๐๐๒๒.๐๒/ ๑๓๔ **วันที่** ๒๖ มกราคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือเรื่องระยะห่างของป้ายกับแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะ ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้าย ฯ พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมาในฐานะเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้รับเรื่องอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่น (นายกเทศมนตรีตำบลกลางดง) ได้มีคำสั่งให้ บริษัท ..ไ จำกัด ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลน โดยให้แก้ไขระยะร่นจากขอบป้ายถึงแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะ ให้มีระยะไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร (ป้ายสูงจากพื้นดิน ๑๘ เมตร) เมื่อผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้รับคำสั่งแล้ว เห็นว่าระยะร่นและผังบริเวณไม่ขัดต่อกฎหมายจึงขออุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา ขอเรียนว่าเนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเจ้าของอาคารหลายแห่งมีความเห็นไม่ตรงกันในเรื่องระยะร่นของป้ายกับแนวเขตที่ดิน ตามข้อ ๑๕ และข้อ ๑๖ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้าย ฯ พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่ถูกต้องและเป็นข้อยุติ จึงขอหารือมายังสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ในประเด็นดังนี้

๑. ป้ายสูงจากพื้นดิน ๑๘ เมตร สามารถก่อสร้างป้ายในที่ดินที่ใกล้ถนนสาธารณะ โดยมีระยะราบจากขอบป้ายจนถึงแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะ ๖.๐๐ เมตร ได้หรือไม่อย่างไร

๒. ถนนสาธารณะมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตร สามารถก่อสร้างป้ายสูงจากพื้นดิน ๑๘ เมตร ในที่ดินที่ใกล้ถนนสาธารณะ โดยมีระยะราบจากขอบป้ายจนถึงเขตถนนสาธารณะ ๒ เมตร ได้หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นในข้อหารือดังกล่าวด้วย ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมาทราบโดยด่วนด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ พร้อมนี้ได้จัดส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องมาด้วยแล้ว จำนวน ๑ ชุด

(นายสมเกียรติ วิริยะกุลนันท์)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา

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

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า
26 ม.ค. 60

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๙๙๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลด่านขุนทด

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลด่านขุนทด ที่ นม ๕๔๑๐๔/๓๖๔ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลด่านขุนทดขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีเทศบาลฯ ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๓๙/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๖๐ ให้แก่บริษัท [redacted] จำกัด แต่จนถึงปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างแต่อย่างใด ต่อมาเมื่อวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๖๐ บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยบางอาคารเป็นอาคารเดิมตามที่ได้รับอนุญาตไปในครั้งแรก ส่วนที่แตกต่างไปจากเดิม ได้แก่

๑. ในส่วนขนาดของพื้นที่จากเดิมอนุญาตพื้นที่ ๕,๓๓๐ ตารางเมตร ขอแก้ไขใหม่เป็นขนาดพื้นที่ ๖,๐๖๐ ตารางเมตร จึงทำให้ขนาดพื้นที่เพิ่มขึ้นจำนวน ๗๓๐ ตารางเมตร

๒. โครงเหล็ก ๑ ชั้น จากเดิม จำนวน ๓ หลัง เพิ่มขึ้น ๑ หลัง เป็น ๔ หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถยนต์

๓. โครงเหล็ก ๑ ชั้น จากเดิม จำนวน ๔ หลัง เพิ่มขึ้น ๒ หลัง เป็น ๖ หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถยนต์

๔. รั้ว ค.ส.ล. และลวดตาข่ายจากเดิมความยาว ๕๙๒ เมตร ขอแก้ไขใหม่เป็นความยาว ๖๕๓ เมตร และได้ตัดทางวิ่งรอบนอกอาคารออกทั้งหมด

เทศบาลฯ จึงมีประเด็นหารือ ดังนี้

๑. ในกรณีใบอนุญาตเดิมยังคงมีผลบังคับใช้อยู่ ผู้ขออนุญาตรายเดิมยื่นแบบคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยประสงค์จะแก้ไขขนาดของพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นดังกล่าวข้างต้นนั้น ควรเป็นการยื่นคำขอใหม่ ด้วยการยกเลิกคำขอเดิมที่ยังมีผลบังคับอยู่หรือไม่ หรือเป็นการยื่นแก้ไขดัดแปลงอาคาร การยื่นคำขออย่างใดจึงจะถูกต้อง และเทศบาลตำบลด่านขุนทดมีสิทธิอนุญาตตามคำขอฉบับใหม่ได้หรือไม่ หากเทศบาลตำบลด่านขุนทดอนุมัติตามคำขอฉบับใหม่แล้ว คำขอฉบับเดิมที่เคยได้รับอนุญาตจะสิ้นผลบังคับโดยปริยายหรือไม่ หรือจักต้องให้ผู้ขออนุญาตมาดำเนินการยกเลิกคำขอเดิม

๒. ในกรณีที่เทศบาลตำบลด่านขุนทดออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งให้ผู้ขออนุญาตแล้ว ผู้รับอนุญาตได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วบางส่วน ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างนั้น หากผู้รับใบอนุญาตประสงค์จะยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อใช้สำหรับให้ร้านค้าเช่าและสร้างโรงมหรสพเช่นนี้แล้ว เทศบาลตำบลด่านขุนทดจะสามารถอนุญาตให้แก้ไข และออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งดังกล่าวให้แก่ผู้ขออนุญาตแก้ไขดัดแปลงอาคารได้หรือไม่เพียงใด

๓. ในกรณี...

๓. ในกรณีเทศบาลตำบลด่านขุนทดออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งให้ผู้รับใบอนุญาต และผู้ได้รับใบอนุญาตได้เริ่มก่อสร้างอาคารไปบางส่วนแต่ยังสร้างไม่เสร็จ หรือในกรณีที่ผู้รับใบอนุญาตได้ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ จนได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) เรียบร้อยแล้ว ต่อมาหากมีการออกประกาศกฎกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อจำกัดขนาดพื้นที่อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง หากมีการยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารซึ่งเป็นการขยายเฉพาะส่วนพื้นที่ใช้สำหรับโรงมหรสพ และ/หรือ พื้นที่พาณิชยกรรมสำหรับให้ร้านค้าเช่าซึ่งผู้เช่าไม่ได้ขายสินค้าอุปโภคและบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวันและไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่พาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งให้ผิดไปจากเดิมที่เคยได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้ เช่นนี้ ทางเทศบาลตำบลด่านขุนทดจะสามารถออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าวให้แก่ผู้ขออนุญาตดัดแปลงอาคารได้หรือไม่เพียงใด

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. กรณีที่บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารฉบับลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๖๐ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า เป็นการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่บางอาคารเป็นอาคารเดิมที่ได้รับอนุญาตไปแล้วเมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๖๐ บางอาคารเป็นอาคารใหม่ บางอาคารเป็นการขอแก้ไขขนาดพื้นที่อาคารหรือเพิ่มความยาวของรั้ว และอาคารทั้งหมดยังไม่มีการก่อสร้างแต่อย่างใด ในกรณีเช่นนี้ควรให้บริษัทฯ ยื่นคำร้องขอยกเลิกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๓๙/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๖๐ แล้วเทศบาลฯ จึงสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างฉบับใหม่ให้บริษัทฯ ตามคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารฉบับลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๖๐ โดยพิจารณาตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน และเก็บค่าธรรมเนียมอาคารทุกอาคารที่อนุญาตตามใบอนุญาตก่อสร้างฉบับใหม่

๒. หากบริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งไปแล้วบางส่วน ต่อมาได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าวโดยเพิ่มพื้นที่อาคารที่ใช้เพื่อการอื่นที่ไม่ใช่การประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เทศบาลฯ สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารให้ได้โดยพิจารณาตามกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่พิจารณาอนุญาตการดัดแปลงดังกล่าว ในกรณีที่ได้มีการออกประกาศกระทรวงมหาดไทยตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกฎกระทรวงตามมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง กฎหมายนี้จะควบคุมการก่อสร้างเฉพาะพื้นที่ขาย (SALE AREA) พื้นที่ประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น

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.....วันที่...../...../.....
D/หัวขณะ2560/ผอ.สินิทธิ์/ครุฑ (ขอหารือการก่อสร้างอาคาร

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2160
วันที่ 25 เม.ย. 2560
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2044
วันที่ 24 เม.ย. 2560
เวลา 9.19 น.

ที่ นม ๕๔๑๐๔ /๓๒๔

สำนักงานเทศบาลตำบลด่านขุนทด
๑๑๑ หมู่ ๘ ถนนด่านขุนทด-หนองสรวง
อ.ด่านขุนทด จ. นครราชสีมา ๓๐๒๑๐

๒๙ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง หนังสือตอบข้อหารือที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๑๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ของสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ถึงนายกเทศมนตรีตำบลด่านขุนทด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลน แผนผังบริเวณ รูปแบบรายการ จำนวน ๑ ชุด
๒. คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๖๐ จำนวน ๑ ชุด
๓. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ๑) เลขที่ ๓๙/๒๕๖๐ จำนวน ๑ ชุด

ด้วย เทศบาลตำบลด่านขุนทด เคยทำหนังสือหารือการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งชนิด คสล. ๑ ชั้นจำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้ประกอบกิจการประเภทค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค บริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวัน มีพื้นที่ใช้สอยตามแบบแปลน ประกอบด้วยอาคารกิจการ พื้นที่สำนักงาน ภัตตาคาร พื้นที่เก็บสินค้าและพื้นที่ส่วนอื่นที่อยู่ภายในอาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ ๕,๓๓๐ ตารางเมตร

ซึ่ง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วให้ความเห็นว่าปัจจุบันได้มีการออกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. ๒๕๖๐ ซึ่งครอบคลุมพื้นที่ทั้งจังหวัด อันมีผลทำให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวม ในท้องที่ ๔๗ จังหวัด พ.ศ. ๒๕๕๘ เฉพาะในส่วนพื้นที่จังหวัดนครราชสีมา และประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. ๒๕๕๘ สิ้นผลการใช้บังคับ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ส่วนประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. ๒๕๕๕ ได้สิ้นผลการใช้บังคับตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมือง ในท้องที่ ๗๐ จังหวัด พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งมีอายุบังคับสามปีประกอบกับในพื้นที่เทศบาลตำบลด่านขุนทดยังไม่มีการออกประกาศกระทรวงมหาดไทยตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวงตามมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และเทศบัญญัติเทศบาลตำบลด่านขุนทดตามมาตรา ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ดังนั้น ในการพิจารณาว่า อาคารพาณิชย กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งกรณีที่หารือจะสามารถก่อสร้างได้หรือไม่นั้น จึงพิจารณาตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ

ผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. ๒๕๖๐ ที่กำหนดให้พื้นที่ของเทศบาลตำบลด่านขุนทดเป็นที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) ซึ่งตามข้อ ๖ กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ และไม่มีข้อห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งแต่อย่างใด อาคารดังกล่าวจึงไม่ขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. ๒๕๖๐ และพิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ประกอบกับกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าว เช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. ๒๕๔๘ ฯลฯ ความแจ้งแล้วนั้น

เทศบาลตำบลด่านขุนทดขอเรียนว่า หลังจากได้รับหนังสือของสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า ไม่มีข้อห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเทศบาลตำบลด่านขุนทดจึงได้พิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แบบ อ๑ เลขที่ ๓๙/๒๕๖๐ ให้แก่ บริษัท
จำกัด ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ และเทศบาล ฯ ทราบว่าจนถึงปัจจุบันบริษัทผู้รับใบอนุญาตอาคารยังไม่ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างแต่อย่างใด

ต่อมาเมื่อวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๖๐ บริษัท จำกัด ผู้รับใบอนุญาตได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร โดยขอแก้ไขในข้อ ๒ (๑) ,(๔), (๕) และ(๘)ดังนี้

(๑) ในส่วนขนาดของพื้นที่จากเดิมอนุญาตพื้นที่ ๕,๓๓๐ ตารางเมตร ขอแก้ไขใหม่เป็น ขนาดพื้นที่ ๖,๐๖๐ ตารางเมตร จึงทำให้ขนาดพื้นที่เพิ่มขึ้นจำนวน ๗๓๐ ตารางเมตร

(๔) โครงเหล็ก ๑ ชั้น จากเดิม จำนวน ๓ หลัง เป็น ๔ หลัง เพิ่มขึ้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถยนต์

(๕) โครงเหล็ก ๑ ชั้น จากเดิมจำนวน ๔ หลัง เป็น ๖ หลัง เพิ่มขึ้น ๒ หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถยนต์

(๘) รั้ว ค.ส.ล. และลวดตาข่าย จากเดิมความยาว ๕๙๒ เมตร ขอแก้ไขใหม่เป็นความยาว ๖๕๓ เมตร และได้ตัดทางวิ่งรอบนอกอาคารออกทั้งหมด นอกจากที่ขอแก้ไขนั้นเป็นไปตามคำขอเดิมทุกประการ

เทศบาลตำบลด่านขุนทด จึงใคร่ขอหารือกรณีที่ บริษัท จำกัด ยื่นคำขอ ฉบับลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๖๐ ในประเด็นดังต่อไปนี้ว่า

๑. ในกรณีใบอนุญาตเดิมยังคงมีผลบังคับใช้อยู่ ผู้ขออนุญาตรายเดิมยื่นแบบคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร โดยประสงค์จะแก้ไขขนาดของพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นดังกล่าวข้างต้นนั้น ควรเป็นการยื่นคำขอใหม่ ด้วยการยกเลิกคำขอเดิมที่ยังมีผลบังคับอยู่หรือไม่ หรือเป็นการยื่นแก้ไขดัดแปลงอาคาร การยื่นคำขออย่างใดจึงจะถูกต้อง และเทศบาลตำบลด่านขุนทดมีสิทธิอนุญาตตามคำขอฉบับใหม่ได้หรือไม่ หากเทศบาลตำบลด่านขุนทดอนุมัติตามคำขอฉบับใหม่แล้ว คำขอฉบับเดิมที่เคยได้รับใบอนุญาตจะสิ้นผลบังคับโดยปริยายหรือไม่ หรือจักต้องให้ผู้ขออนุญาตมาดำเนินการยกเลิกคำขอเดิม

๒. ในกรณีที่เทศบาลตำบลด่านขุนทดออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภท ค้าปลีกค้าส่งให้ผู้ขออนุญาตแล้ว ผู้รับอนุญาตได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วบางส่วน ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างนั้น หากผู้รับใบอนุญาตประสงค์จะยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อใช้สำหรับให้ร้านค้าเช่า และสร้างโรงมหรสพเช่นนี้แล้ว เทศบาลตำบลด่านขุนทดจะสามารถอนุญาตให้แก้ไข และออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งดังกล่าวให้แก่ผู้ขออนุญาตแก้ไขดัดแปลงอาคารได้หรือไม่เพียงใด

๓. ในกรณีเทศบาลตำบลด่านขุนทด ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งให้ผู้รับใบอนุญาต และผู้รับใบอนุญาต ได้เริ่มก่อสร้างอาคารไปบางส่วนแต่ยังสร้างไม่เสร็จ หรือในกรณีที่ผู้รับใบอนุญาตได้ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ จนได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ๖) เรียบร้อยแล้ว ต่อมาหากมีการออกประกาศกฎกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อจำกัดขนาดพื้นที่อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง หากมีการยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารซึ่งเป็นการขยายเฉพาะส่วนพื้นที่ ใช้สำหรับ โรงมหรสพ และ/หรือ พื้นที่พาณิชยกรรมสำหรับให้ร้านค้าเช่า ซึ่งผู้เช่าไม่ได้ขายสินค้าอุปโภค และบริโภค ที่ใช้ในชีวิตประจำวันและไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงขนาดพื้นที่พาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งให้ผิดไปจากเดิม ที่เคยได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้ เช่นนี้ทางเทศบาลตำบลด่านขุนทดจะสามารถออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าว ให้แก่ผู้ขออนุญาตดัดแปลงอาคารได้หรือไม่เพียงใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอความอนุเคราะห์แจ้งให้เทศบาลตำบลด่านขุนทดทราบด้วย ขอขอบคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสลักจิต กิมตระกูล)
นายกเทศมนตรีตำบลด่านขุนทด

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

กองช่าง
โทร. ๐ - ๔๔-๓๘-๙๔๐๓-๔
โทรสาร. ๐ - ๔๔-๓๘-๙๔๐๓-๔ ต่อ ๑๐๕

"ยึดหลักธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

24 เม.ย. 60.



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๓๙๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง การพิจารณาให้ความเห็นชอบร่างกฎกระทรวงเกี่ยวกับการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

เรียน อธิบดีกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

อ้างถึง หนังสือกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน ที่ พน ๐๕๐๔/๒๒๗๔๕ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงานได้ส่งร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภทหรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. .... และร่างประกาศกระทรวงพลังงานที่เกี่ยวข้อง ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบที่จะนำมาบังคับใช้กับการควบคุมอาคาร ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ผลการพิจารณาเป็นประการใดให้แจ้งกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงานทราบด้วย ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภทหรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. .... และร่างประกาศกระทรวงพลังงานที่เกี่ยวข้อง แล้วเห็นว่า ร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภทหรือขนาดของอาคารและมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่ออนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. .... ในหมวด ๑ ประเภทและขนาดของอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน ที่กำหนดให้การก่อสร้างอาคารตามข้อ ๔ (๑) ถึง (๙) ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต้องมีการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน มีความเหมาะสมที่จะกำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ส่วนหมวด ๒ หมวด ๓ หมวด ๔ ที่ว่าด้วยมาตรฐานและหลักเกณฑ์ในการออกแบบอาคาร การรับรองแบบอาคาร การฝึกอบรมและการทดสอบ รวมทั้งร่างประกาศกระทรวงที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อกำหนดรายละเอียดด้านเทคนิคและด้านการบริหารการจัดการซึ่งเป็นเรื่องการปฏิบัติที่เกี่ยวกับการอนุรักษ์พลังงานโดยเฉพาะ ซึ่งกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงานควรเป็นผู้กำหนดตามพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น รายละเอียดดังกล่าวนี้จึงไม่ควรกำหนดให้ถือเสมือนเป็นข้อกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร นอกจากนั้นคณะกรรมการควบคุมอาคารยังมีข้อสังเกตเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

๑. เมื่อกำหนดประเภทหรือขนาดของอาคารที่ต้องมีการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงานแล้ว ควรจะต้องกำหนดให้ในการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ต้องยื่นเอกสารที่มีผู้รับรองว่าอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลงนั้นได้มีการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พร้อมกับแนบหนังสือรับรองของผู้ออกแบบอาคารเพื่อประกอบการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นว่า อาคารดังกล่าวได้ออกแบบให้มีการอนุรักษ์พลังงานเป็นไปตามมาตรฐานและหลักเกณฑ์ของกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงานแล้ว และเมื่อได้มีการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารแล้วเสร็จก่อนยื่นขอใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ควรจะต้องกำหนดให้ยื่นเอกสารที่มีผู้รับรองว่าอาคารได้มีการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงานอีกครั้งหนึ่งด้วย

๒. เมื่ออาคาร...

๒. เมื่ออาคารได้รับใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร (แบบ อ. ๖) และมีการใช้สอยอาคารแล้ว ควรให้เป็นหน้าที่ของกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงานในการตรวจสอบค่าการใช้พลังงาน ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ 2001

๒๖ เมย. ๒๕๖๐

ผอ.สำนัก.....วันที่ 24 เม.ย 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 19 เม.ย 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๒๐ เม.ย ๖๐
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ 20 เม.ย 60
D๓:/ สุดารัตน์ / กนก/กรมพัฒนาพลังงานฯ ให้เห็นชอบร่างฯ/๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า 24/เม.ย.60

ควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
๗๑๙๘
วันที่ 01 ธ.ค. 2558
เวลา ๐๙.๔๐ น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 17186
วันที่ 30 พ.ย. 2558
เวลา 15:54

ที่ พน ๐๕๐๔/ ๖๖๗๕

กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน
เชิงสะพานกษัตริย์ศึก กทม. ๑๐๓๓๐

๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง การพิจารณาให้ความเห็นชอบร่างกฎกระทรวงเกี่ยวกับการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๑๗๖ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. ... และร่างประกาศกระทรวงพลังงานที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้แจ้งผลการพิจารณาเห็นชอบในหลักการของร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. ... และร่างประกาศกระทรวงพลังงานที่เกี่ยวข้อง ตามที่ได้มีการหารือและแก้ไขเพิ่มเติมร่างกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวร่วมกับกรมโยธาธิการและผังเมือง ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

เนื่องจากกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวได้ถูกบรรจุเป็นมาตรการหลักในแผนอนุรักษ์พลังงานของประเทศ (EEP ๒๐๑๕) เพื่อมุ่งลดการใช้พลังงานในภาคอาคารธุรกิจและต้องรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะรัฐมนตรีเป็นระยะ ดังนั้น กรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน (พพ.) จึงขอเสนอร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. ... และร่างประกาศกระทรวงพลังงานที่แก้ไขเพิ่มเติมต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อโปรดพิจารณาเป็นกรณีพิเศษ เพื่อให้ความเห็นชอบที่จะนำมาบังคับใช้กับการควบคุมอาคารตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้โดยเร็วต่อไป และหากผลการพิจารณาเป็นประการใด ขอได้โปรดแจ้ง พพ. ทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1739
วันที่ 2 ธ.ค. 2558
เวลา ..... น.

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ชี่ปรึกษา
☐ ถอญ.
☑ ผอ.สนอ.
30 พ.ย. 58

ขอแสดงความนับถือ

(นายธรรมยศ ศรีช่วย)
อธิบดีกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน

เรียน ผอ.กลุ่มงานด้านอาคาร
เพื่อพิจารณา
1 ธ.ค. 58

สำนักกำกับและอนุรักษ์พลังงาน
โทรศัพท์/โทรสาร ๐ ๒๒๒๕ ๒๔๑๒

รวบรวมโดย นายธราเทพ นอมหน้า
2 ธ.ค. 58

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๐๑๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

เรียน บริษัท [redacted] จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท [redacted] จำกัด (มหาชน) ที่ LAP. 0395/2560 ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท [redacted] จำกัด (มหาชน) แจ้งว่า บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๔๖๒ เลขที่ดิน ๒๖๘ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๔๖๓ เลขที่ดิน ๒๖๗ แขวงสามเสนใน เขตพญาไท ซึ่งใช้เป็นที่ดินที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยบริษัทฯ ได้นำแปลงที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๔๖๓ เลขที่ดิน ๒๖๗ อุทิศที่ดินบางส่วนให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์ถนนประดิพัทธ์ ๒๓ เพื่อให้แปลงที่ดินนี้มีด้านใดด้านหนึ่งมีความยาว ๑๒.๐๐ เมตร ตรงไปยังที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามที่กำหนดในข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ ซึ่งกรณีดังกล่าวนี้ บริษัทฯ ได้มีหนังสือที่ LAP. ๑๗๘๐/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ สอบถามไปยังสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ว่าสามารถขออนุญาตสร้างเป็นอาคารสูงเพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัยได้หรือไม่ ซึ่งต่อมาสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือ ที่ กท ๐๙๐๗/อ. ๓๒๙ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ แจ้งให้บริษัทฯ ทราบว่า หากที่ดินดังกล่าวเข้าตามเงื่อนไขข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ก็สามารถที่จะกระทำได้เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายควบคุมอาคาร บริษัทฯ จึงขอหารือว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๔๖๓ เลขที่ดิน ๒๖๗ ซึ่งได้มีการแบ่งหักที่ดินด้านหน้าบางส่วนให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์แล้ว จะสามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ได้หรือไม่ เพื่อจะได้นำไปชี้แจงในคณะอนุกรรมการผู้ชำนาญการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ วรรคหนึ่ง ที่กำหนดให้ต้องมีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า

๑๒.๐๐ เมตร...

๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 26 มิ.ย 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 26 มิ.ย 60
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 26/04/60
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ 15 มิ.ย 60
D๓:/สุดารัตน์ /เจษฎา/บจม.พฤกษาเรียลเอสเตท หารืออาคารสูงฯ/๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1109
วันที่ 13 มี.ค. 2560
เวลา 9.56 น.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2128
วันที่ 17 มี.ค. 2560
เวลา ..... น.

คิด สร้างสรรค์คุณค่า เพื่อลูกค้า

ที่ LAP.0395/2560

วันที่ 1 มีนาคม 2560

เรื่อง ขอหารือที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ผังบริเวณโครงการ
2. สำเนาโฉนดที่ดินโครงการ
3. สำเนาหนังสือ สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท 0907/อ.329 ลงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2560

ตามรายละเอียดในสิ่งที่ส่งมาด้วย (1 และ 2) บริษัท จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร โดย นาย และนางสาว (ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทนบริษัทฯ) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินเลขที่ 3462 และ 3463 เลขที่ดิน 268 และ 267 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร โดยที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3462 และ 3463 เลขที่ดิน 268 และ 267 ซึ่งใช้เป็นที่ดินที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยบริษัทฯ ได้นำแปลงที่ดินโฉนดเลขที่ 3463 เลขที่ดิน 267 อุทิศที่ดินบางส่วนให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์ถนนประดิพัทธ์ 23 เพื่อให้แปลงที่ดินนี้มีด้านใดด้านหนึ่ง มีความยาวได้ 12.00 เมตร ตรงไปยังที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามที่กำหนดในข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 2 ซึ่งในกรณีดังกล่าวนี้ บริษัท จำกัด (มหาชน) ได้มีหนังสือที่ LAP.1780/2559 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2559 สอบถามไปยังผู้อำนวยการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ว่าสามารถขออนุญาตสร้างเป็นอาคารสูงเพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัยได้หรือไม่ ซึ่งต่อมาสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือที่ กท 0907/อ.329 ลงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2560 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) แจ้งให้ทราบว่าหากที่ดินดังกล่าวเข้าตามเงื่อนไข ตามข้อ2 แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวข้างต้น ก็สามารถที่จะกระทำได้เท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายควบคุมอาคาร

บริษัทฯ จึงขอหารือว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 3463 เลขที่ดิน 267 ซึ่งได้มีการแบ่งหักที่ดินด้านหน้าบางส่วนให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์แล้ว จะสามารถสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตรได้หรือไม่ เพื่อบริษัทฯ จะได้นำไปชี้แจงในคณะอนุกรรมการผู้ชำนาญการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือด้วย และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

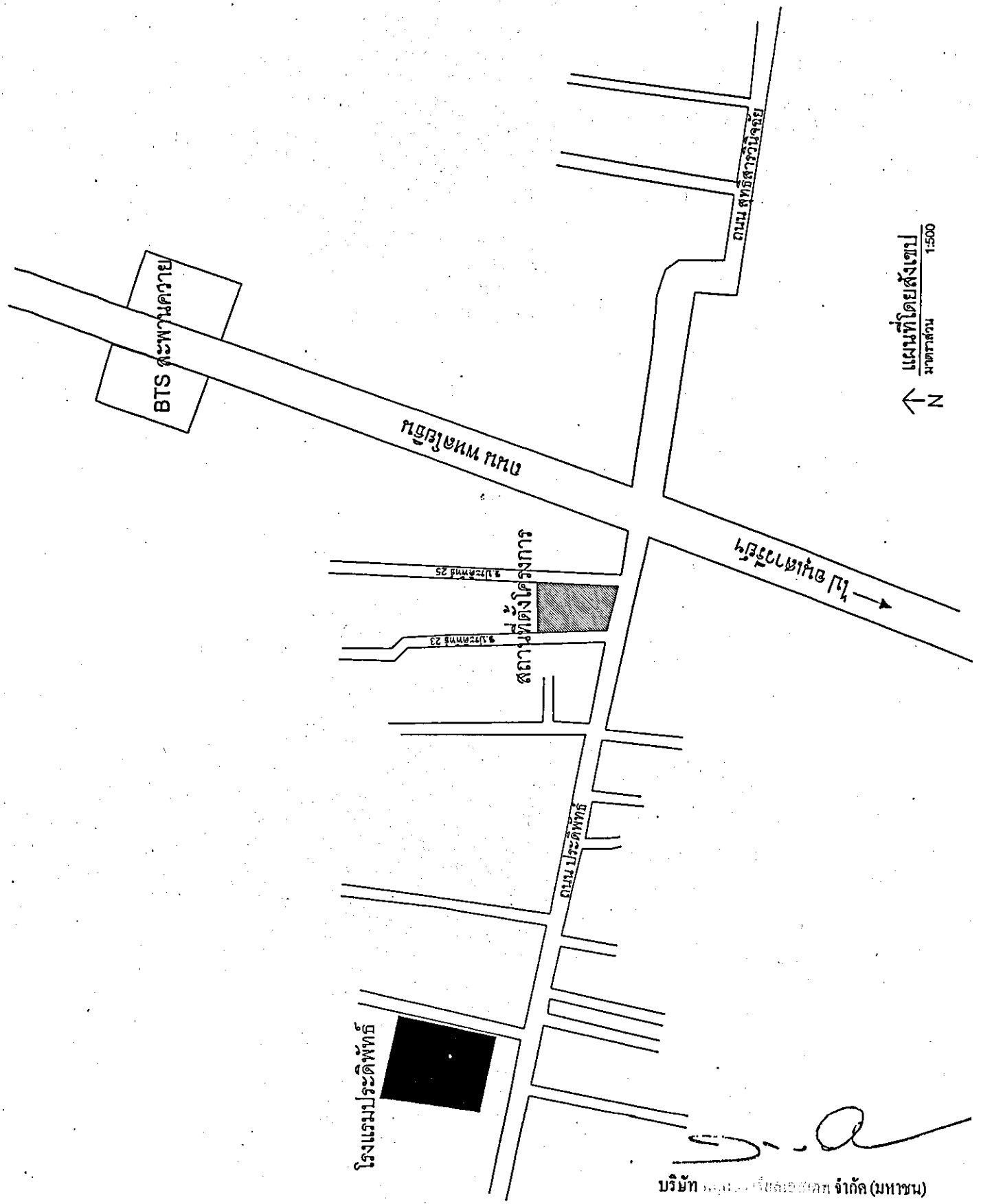
ขอแสดงความนับถือ

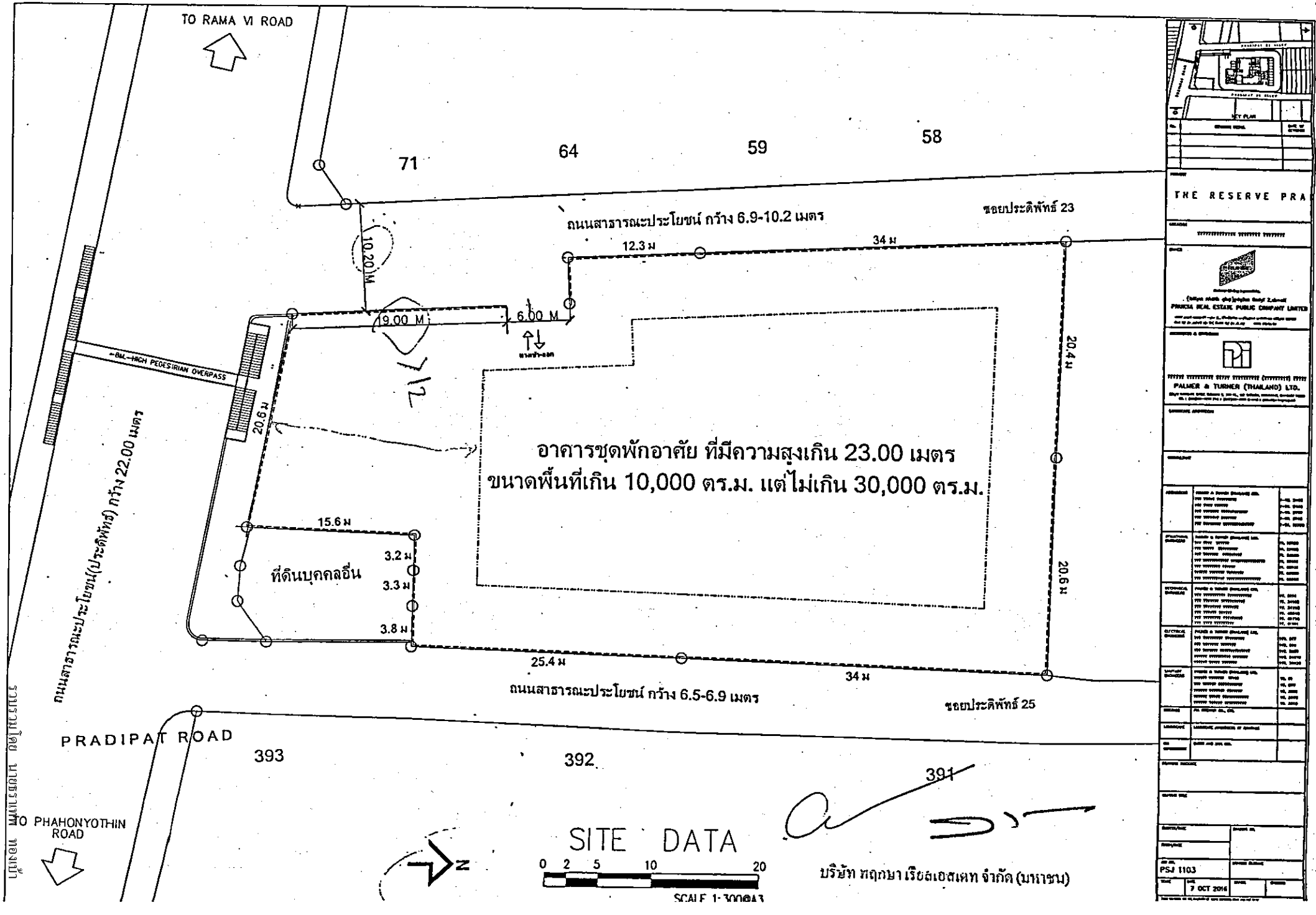
(นาย)
ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน

ฝ่ายจัดสรรและพัฒนาที่ดิน
โทรศัพท์ 02-

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตพ.
☒ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☒ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

รวรวรรณ์ นายชวลิต ทองเบ้า


แผนที่โดยสังเขป
มาตราส่วน 1:500
N
BTS สะพานตากสิน
ถนน สุขุมวิท
ถนน พหลโยธิน
ซอยสุขุมวิท 25
ซอยสุขุมวิท 23
สถานที่ตั้งโครงการ
ถนน ประดิษฐ์มนูธรรม
โรงแรมประดิษฐ์มนูธรรม
บริษัท จำกัด (มหาชน)


TO RAMA VI ROAD
71
64
59
58
ถนนสาธารณะประโยชน์ กว้าง 6.9-10.2 เมตร
ซอยประดิพัทธ์ 23
10.20 M.
12.3 ม
34 ม
19.00 M.
6.00 M
20.4 ม
8M.-HIGH PEDESTRIAN OVERPASS
20.6 ม
ถนนสาธารณะประโยชน์(ประดิพัทธ์) กว้าง 22.00 เมตร
อาคารชุดพักอาศัย ที่มีความสูงเกิน 23.00 เมตร
ขนาดพื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 30,000 ตร.ม.
15.6 ม
ที่ดินบุคคลอื่น
3.2 ม
3.3 ม
3.8 ม
20.6 ม
25.4 ม
34 ม
ถนนสาธารณะประโยชน์ กว้าง 6.5-6.9 เมตร
ซอยประดิพัทธ์ 25
PRADIPAT ROAD
393
392
391
TO PHAHONYOTHIN ROAD
N
SITE DATA
0 2 5 10 20
SCALE 1:300@A3
บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
THE RESERVE PRADIPA
PRUKSA REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED
PALMER & TURNER (THAILAND) LTD.
PSJ 1103
7 OCT 2016

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๔๗๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน กรรมการบริษัท [redacted] จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท [redacted] จำกัด ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๐.

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท [redacted] จำกัด แจ้งว่า ได้ยื่นแจ้งความประสงค์จะทำการก่อสร้างตึก ๓ ชั้น ชั้นลอย จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ – อยู่อาศัย จำนวน ๘ คูหา ที่ถนนเชิดวุฒากาศ แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม. ๖) เลขรับที่ ๕๗๕/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ และกรุงเทพมหานครได้มีหนังสือเลขที่ กท ๐๙๐๗/ก. ๒๔๗๑ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๓ ตอบรับทราบการยื่นแจ้งดังกล่าว และบริษัทฯ ได้ทำการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ ต่อมาได้ยื่นขอเปิดการใช้อาคารกับกรุงเทพมหานครตามแบบ กทม. ๔ เลขรับที่ ๒ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๖๐ เนื่องจากอาคารเป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนเข้าใช้อาคาร ทั้งนี้ นับแต่ยื่นขอเปิดการใช้อาคาร กรุงเทพมหานครยังมิได้มีการตอบรับหรือปฏิเสธการออกใบรับรองการใช้อาคารดังกล่าว บริษัทฯ จึงขอหารือดังนี้

๑. บริษัทฯ สามารถเข้าใช้อาคารดังกล่าวได้หรือไม่ เนื่องจากตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๒ วรรคสอง บัญญัติว่า “เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้กระทำการดังกล่าวเสร็จแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้น ให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง” และมาตรา ๓๒ วรรคสี่ บัญญัติว่า “ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้ว ก็ให้ออกใบรับรองให้แก่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เพื่อให้มีการใช้อาคารนั้นตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้ แต่ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ทำการตรวจสอบภายในกำหนดเวลาตามวรรคสองให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารนั้นใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการดังที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ต่อไปได้” บริษัทฯ จึงขอทราบว่า สามารถเข้าทำการใช้สอยอาคารตามที่ได้ยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้เลยใช่หรือไม่ เนื่องจากบริษัทฯ ได้ยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นมาเป็นระยะเวลากว่า ๗๐ วัน แต่ยังไม่มีการออกใบรับรองการใช้อาคาร (อ. ๖) จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และไม่มีหนังสือแจ้งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งข้อขัดข้องแต่อย่างใด ตามข้อกฎหมายที่อ้างถึงข้างต้น

๒. การที่บริษัทฯ เข้าใช้อาคารตามข้อ ๑ บริษัทฯ จะมีความผิดฐานใช้อาคารไปก่อนได้รับใบรับรอง (อ. ๖) หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการ...

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า มาตรา ๓๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า เมื่อผู้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้กระทำการดังกล่าวเสร็จแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดเพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่แจ้ง และวรรคสี่บัญญัติว่า ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้ว ก็ให้ออกใบรับรองให้แก่ผู้รับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เพื่อให้มีการใช้อาคารนั้นตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้ แต่ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ทำการตรวจสอบภายในกำหนดเวลาตามวรรคสอง ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารนั้นใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการดังที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ต่อไปได้ กรณีตามข้อหารือ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า หลังจากที่บริษัทฯ ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จอย่างถูกต้องตามกฎหมายและตามที่ได้ยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และได้ดำเนินการตามมาตรา ๓๒ แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดเพื่อให้ทำการตรวจสอบการก่อสร้างอาคาร แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ทำการตรวจสอบอาคารภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง บริษัทฯ สามารถใช้อาคารนั้นตามที่ได้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้ โดยไม่มีความผิดฐานใช้อาคารไปก่อนที่จะได้รับใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ. ๖) แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 2058

๒๗ เม.ย. ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 20 เม.ย 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 19 เม.ย 60
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. ..... วันที่ ๑๙ เม.ย ๖๐
เจ้าหน้าที่ เกณิกา (แทน) วันที่ 19 เม.ย 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 20 เม.ย 60
:D๗/สุดารัตน์/คันสนีย์/บจก.พัฒนาตลาดใหม่ดอนเมืองหารือมาตรา ๓๒/๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองน้ำ

บริษัท [illegible] จำกัด
แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กทม. 10210

DONMUANG MODERN MARKET DEVELOPMENT CO., LTD.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2138
วันที่ 16 มี.ค. 2560
เวลา ..... น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 4156
วันที่ 14 มี.ค. 2560
09.14

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1375
วันที่ 16 มี.ค. 2560
เวลา 09.40 น.

13 มีนาคม 2560

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาใบรับความประสงค์จะทำการก่อสร้างอาคาร กทม. เลขรับที่ 575/2552 ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552

2. หนังสือสำนักการโยธา ที่ กท 0907/ก. 2471 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2553

3. แบบ กทม.4 เลขรับที่ 2 ลงวันที่ 4 มกราคม 2560

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

เนื่องด้วยบริษัท [illegible] จำกัด ได้ยื่นแจ้งความประสงค์จะทำการก่อสร้างอาคารตึก 3 ชั้น ชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์-อยู่อาศัย (8คูหา) ที่ ถนนเชิดวุฒากาศ แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา 39 ทวิ กทม. 6 เลขรับที่ 575/2552 ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2552 และกรุงเทพมหานครมีหนังสือเลขที่ กท 0907/ก. 2471 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2553 ตอบรับทราบการยื่นแจ้งดังกล่าว และบริษัทได้ทำการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ ต่อมาได้ยื่นขอเปิดการใช้อาคารกับกรุงเทพมหานคร ตามแบบ กทม.4 เลขรับที่ 2 ลงวันที่ 4 มกราคม 2560 เนื่องจากอาคารเป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 ของ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนเข้าไปใช้อาคาร

๑๔ มี.ค. ๒๕๖๐

ทั้งนี้นับแต่ยื่นขอเปิดการใช้อาคารมา กรุงเทพมหานคร ยังมิได้มีการตอบรับหรือปฏิเสธการออกใบรับรองการใช้อาคารดังกล่าว บริษัทฯ จึงขอทราบ พ.ร.บ. อาคารจากกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

1. บริษัทฯ สามารถเข้าไปใช้อาคารดังกล่าวเลยได้หรือไม่ เนื่องจากตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 32 วรรคสอง

"เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ได้กระทำการดังกล่าวเสร็จแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง"

แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กทม. 10210

Rd., Sikan Donmuang, Bkk. 10210

มาตรา 32 วรรคสี่

"ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นเป็นไปโดย ถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ แล้ว ก็ให้ออกใบรับรองให้แก่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตาม มาตรา 39 ทวิ เพื่อให้มีการใช้อาคารนั้นตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ได้ แต่ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่น มิได้ทำการตรวจสอบภายในกำหนดเวลาตามวรรคสอง ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารนั้นใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้ อาคารนั้นเพื่อกิจการดังที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ต่อไปได้"

บริษัทฯ สามารถเข้าทำการใช้สอยอาคารตามที่ได้ยื่นแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ได้เลยใช่หรือไม่เนื่องจากบริษัทฯ ได้ยื่นให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมาเป็นระยะเวลากว่า 70 วัน แต่ยังไม่มีการออกใบรับรองการใช้อาคาร (อ.6) จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และไม่มีหนังสือที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งข้อขัดข้องแต่อย่างไร ตามข้อกฎหมายที่อ้างถึงข้างต้น

2. การที่บริษัทฯ เข้าใช้อาคารตามข้อ 1 บริษัทฯจะมีความผิดฐานใช้อาคารไปก่อนได้รับใบรับรอง (อ.6) หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์ชี้แจงเรื่องดังกล่าว

ลงชื่อ.....

( )

กรรมการผู้มีอำนาจฯ

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

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๑๗๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ พฤษภาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกแบบและการก่อสร้างอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายด้วยเครื่องจักรกล

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท [redacted] จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท ระบบที่จอดรถอัตโนมัติทั่วไป จำกัด เลขที่ G – Park/LT/21/17 ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท [redacted] จำกัด ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดไว้ว่า อาคารที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไปต้องมีห้องน้ำ ห้องส้วม แยกชาย – หญิง และที่ปัสสาวะพร้อมอ่างล้างมือไม่น้อยกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ ซึ่งบริษัทฯ ได้ออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลเป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้สำหรับจอดรถยนต์เท่านั้น ไม่มีพื้นที่ส่วนใดที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ จึงจำเป็นหรือไม่ที่จะต้องติดตั้งห้องน้ำและห้องส้วมตามกฎกระทรวงดังกล่าว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การจัดให้มีจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมสำหรับอาคารจอดรถตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ เป็นกรณีอาคารจอดรถที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ หากอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลไม่มีพื้นที่ส่วนใดที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ ก็ไม่จำเป็นต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมตามที่กฎหมายกำหนดแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๒ พ.ค. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒ พ.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ สุดารัตน์ วันที่ ๒ พ.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน..... สุดารัตน์ วันที่ ๒ พ.ค. ๖๐ ๑๖ ๑๗ ๑๖
D๓/ สุดารัตน์ / ประมีต/บจก.ระบบที่จอดรถอัตโนมัติทั่วไป หารือที่จอดรถ/๖๐
รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

บริษัท [redacted] จำกัด

[redacted]

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2009
วันที่ 20 [illegible] 2560
เวลา 14.00

เลขที่ G-Park/LT/21/17

วันที่ 19 เมษายน 2560

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่ บริษัท [redacted] จำกัด ได้เป็นบริษัทออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ที่โรงพยาบาลพญาไท อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ให้กับ บริษัท [redacted] จำกัด นั้น บริษัท [redacted] จำกัด มีความประสงค์ขอหารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถดังกล่าวนี้

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ว่า "อาคารที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไป ต้องมีห้องน้ำ ห้องส้วมแยกชาย-หญิง และที่ปัสสาวะพร้อมอ่างล้างมือ ไม่น้อยกว่าจำนวนที่กำหนดไว้" ซึ่งทางบริษัทฯ ได้ออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถ ซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้สำหรับจอดรถยนต์เท่านั้น ไม่มีพื้นที่ส่วนใดที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ จึงจำเป็นหรือไม่ ที่จะต้องติดตั้งห้องน้ำและห้องส้วมตามกฎกระทรวงดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาข้อหารือดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ

(นาย [redacted])
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท [redacted] จำกัด

G-Park

บริษัท [redacted] จำกัด

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2159
วันที่ 24 เม.ย. 2560
เวลา ..... น.

[redacted]

☐ ผ.บท. ☑ ก.ตท.
☐ ก.ตม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.ชอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☑ ก.ด้านบุคคลและอื่นๆ
☐ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ .....



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๘๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ พฤษภาคม ๒๕๖๐

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

เรียน นาง...

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้รับความเดือดร้อนจากการก่อสร้างอาคารสูง ๓ ชั้น มีชั้นลอย ที่ก่อสร้างด้านข้างตึกแถวของท่านโดยมีระยะห่างจากผนังตึกแถวน้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร และการก่อสร้างตึกหลังนี้ขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๙ (๒) จึงขอหารือว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ยังมีผลบังคับใช้อยู่หรือไม่ อย่างไร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องนำมาพิจารณาในการอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๔๓ ยังไม่มีการยกเลิกหรือเพิกถอนแต่อย่างใด ดังนั้น การก่อสร้างอาคารบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๙ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว รวมทั้งข้ออื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๖ พ.ค. ๖๐
หน.กลุ่มงาน..... วันที่ ๖ พ.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๒ พ.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน..... วันที่ ๒ พ.ค. ๖๐
:D:/สุดารัตน์/เกศสุดา/นางรัชนีฯ ขอหารือกฎกระทรวง ฉบับที่๕๕/๖๐

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2151
วันที่ 12 เม.ย. 2560
เวลา ..... น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 5791
วันที่ 5 เม.ย. 2560
16.14

เลขที่ [redacted]
แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ
กรุงเทพมหานคร ๑๐๑๔๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1835
วันที่ 7 เม.ย. 2560
เวลา 14.21

วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอปรึกษาหารือข้อกฎหมายอาคารว่าด้วยกฎกระทรวงที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)
เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ข้าพเจ้า นาง[redacted] อยู่บ้านเลขที่ [redacted] แขวงราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร ได้รับความเดือดร้อนอย่างมากจากการก่อสร้างอาคารไม่มีเลขที่สูง ๓ ชั้น มีชั้นลอย ที่ถนนประชาอุทิศ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร มาก่อสร้างอาคารด้านข้างตึกแถวของข้าพเจ้าระยะห่างจากผนังตึกแถวน้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร และการก่อสร้างตึกหลังนี้ขัดกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๙ บัญญัติว่า การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างห้องแถวหรือตึกแถว (๒) ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหา และมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐.๐๐ เมตร อาคารที่สร้างขึ้น จะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ฯลฯ

ตามภาพถ่ายที่แนบมาพร้อมนี้ จะเห็นได้ชัดเจนว่า การก่อสร้างอาคารหลังดังกล่าว ขัดหลักกฎหมายอาคารว่าด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ข้อ ๔๙ (๒) ทั้งที่ก่อนหน้านี้เคยสอบถามเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตราษฎร์บูรณะ ถึงความเป็นไปได้ในการขอก่อสร้างอาคารบริเวณด้านข้างตึกแถว และได้รับคำตอบว่าไม่สามารถว่ากระทำได้เพราะติดขัดข้อกฎหมายอาคารว่าด้วยกฎกระทรวงดังกล่าว และกลุ่มตึกแถวของข้าพเจ้ามีเพียงห้าคูหา คือเลขที่ ๙ ๑๑ ๑๓ ๑๕ และ ๑๕/๑ มีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐.๐๐ เมตร มีคุณสมบัติตรงตามหลักเกณฑ์ข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับนี้ แต่เจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธา และเจ้าพนักงานท้องถิ่นเขตราษฎร์บูรณะอนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารใบอนุญาตเลขที่ รณ ๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ที่ขัดกฎหมายอาคารว่าด้วย กฎกระทรวงที่ ๕๕ (๒๕๔๓) ข้อ ๔๙ (๒) ได้อย่างไรกัน ข้าพเจ้าจึงขอเรียนปรึกษาหารือข้อกฎหมายอาคารว่าด้วยกฎกระทรวงที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ยังคงมีผลบังคับใช้อยู่หรือไม่อย่างไร และเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องนำมาพิจารณาในการอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่อย่างไร ผลพิจารณาเป็นประการใด โปรดแจ้งให้ข้าพเจ้าทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

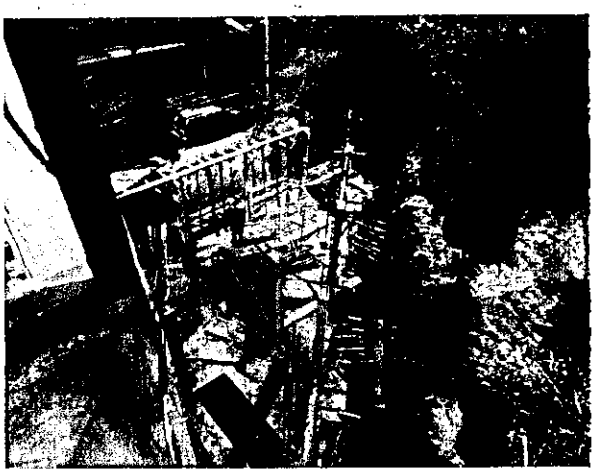
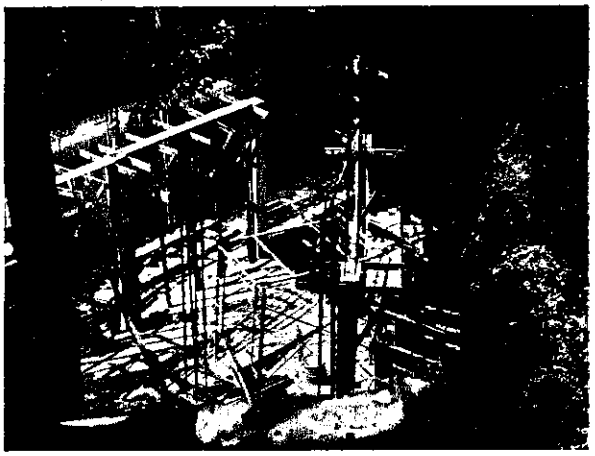
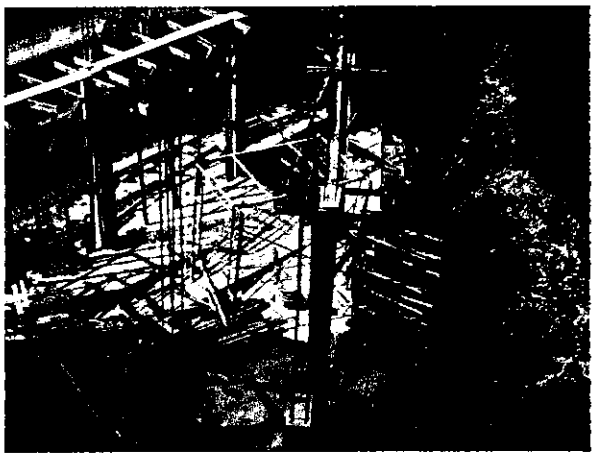
ขอแสดงความนับถือ

(นาง[redacted])

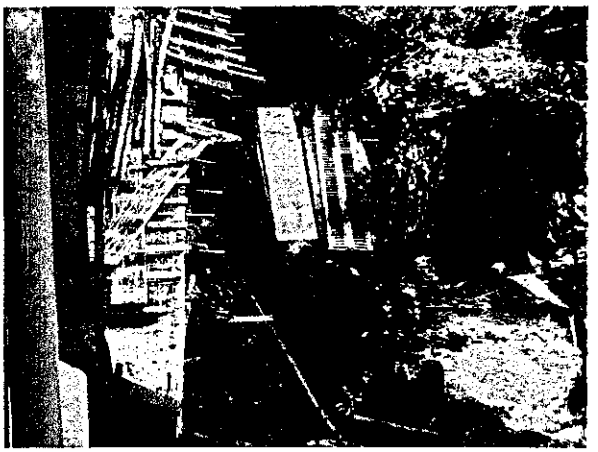
เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษา
☐ สถญ.
☑ ผอ.สนอ.
- ๕ เม.ย. ๒๕๖๐

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

10 ก.ค. 60



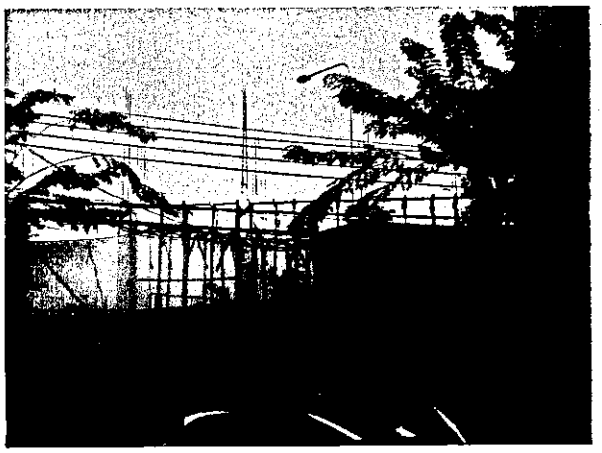
















ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๕๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ พฤษภาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หนังสือชี้แจงการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ด่วนที่สุด ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า ได้ยื่นขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อมาได้รับแจ้งจากนายทะเบียนจังหวัดเชียงใหม่ว่าไม่อาจพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากอาคารสถานที่ดังกล่าวก่อสร้างไม่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และไม่เป็นไปตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาต และการออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อ ๔ (๕) ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่า บริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๔๘ โดยเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย (ห้องเช่า) และได้รับใบอนุญาตให้เปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรมขนาด ๓๐ ห้อง และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) เมื่อวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ บริษัทฯ ได้ประกอบกิจการปุรีปัน เบบี้แกรนด์ บูทีคโฮเท็ล อย่างเปิดเผยและถูกต้องตามกฎหมายมาตั้งแต่ปี ๒๕๔๙ การประกาศใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ นั้น บริษัทฯ ไม่ได้รับทราบ และไม่มีหน่วยงานใด ๆ แจ้งให้กับบริษัทฯ ทราบ ซึ่งผลจากการใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ฉบับดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย บริษัทฯ จึงขอความเป็นธรรมและขอให้ยกเลิกการใช้กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวบนที่ดินที่ใช้ประกอบธุรกิจของ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตให้เปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.๕) จากอาคารพักอาศัยเป็นโรงแรมโดยชอบด้วยกฎหมายและได้ยื่นขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมต่อนายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมแล้ว แต่นายทะเบียนไม่ออกใบอนุญาตให้ ผู้ขอรับใบอนุญาตก็มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งของนายทะเบียนต่อคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมที่มีปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหรือรับทราบคำสั่งของนายทะเบียน ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.๒๕๔๗ แต่เนื่องจากตามหนังสืออำเภอเมืองเชียงใหม่ ที่ ชบ ๐๑๑๘/๗๐๐ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๖๐ ที่แจ้งบริษัทฯ ว่า นายทะเบียนจังหวัดเชียงใหม่ไม่อาจพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากอาคารสถานที่ดังกล่าวก่อสร้างไม่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และไม่เป็นไปตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อ ๔ (๕) โดยไม่ได้แจ้งระยะเวลาการยื่นคำอุทธรณ์ให้บริษัทฯ ทราบ บริษัทฯ จะมีสิทธิยื่นคำอุทธรณ์ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับคำสั่งทางปกครอง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณีนี้บริษัทฯ จึงควรยื่นอุทธรณ์ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมต่อไป

๒. กฎกระทรวง...

๒. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ มีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมือง และบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคม และการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อม และกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวเมื่อมีผลใช้บังคับแล้วจะต้องปฏิบัติตาม โดยไม่อาจยกเว้นการบังคับใช้กับผู้ใดผู้หนึ่งได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๖/ 2169
๒๓ พ.ค ๒๕๖๐

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

ผอ.สนอ. ..... วันที่ 1 พค. 60.
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 24 พค 60
หัวหน้ากลุ่มงาน ..... วันที่ ๒๖ พ.ค ๖๐
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 25 พค. 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 24 พค 60
D:\ประเมิน\หนังสือขอแจ้งการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม "ปุรีปัน เบย์ แกรนด์ บูทีคโฮเท็ล"/๖๐

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2123
วันที่ 21 ก.พ. 2560
เวลา ..... น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
2382
เลขรับ
วันที่ 16 ก.พ. 2560
เวลา 09.11

ด่วนที่สุด

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560

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

เรื่อง หนังสือชี้แจงการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 873
วันที่ 20 ก.พ. 2560
เวลา 10.42 น.

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กรุงเทพมหานคร

เอกสารอ้างถึง

1. สำเนาเอกสาร ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น 1 หลัง ใบอนุญาตเลขที่ 299/2548 เล่มที่ 6 เลขที่ 49 ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2548
2. สำเนาเอกสาร ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 170/59 เล่มที่ 4 เลขที่ 20 ลงวันที่ 21 เม.ย. 2559
3. สำเนาเอกสาร ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร(อ.5) เลขที่ ชม52004/6807 ลงวันที่ 26 พ.ค. 2559
4. สำเนาเอกสาร ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เลขที่ ชม 52004/6856 ลงวันที่ 27 พ.ค. 2559
5. สำเนาเอกสาร ที่ว่าการอำเภอเชียงใหม่ เลขที่ ชม0118/5899 การขออนุญาตเปิดดำเนินกิจการโรงแรมชื่อ ลงวันที่ 23 ส.ค. 2559
6. สำเนาเอกสาร หนังสือจากกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขที่ มท0710/16060 ขอหารือการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ลงวันที่ 21 ธ.ค. 2559
7. สำเนาเอกสาร จากที่ว่าการอำเภอเมืองเชียงใหม่ การขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เลขที่ ชม0118/700 ลงวันที่ 31 ม.ค. 2560
8. สำเนาเอกสาร คำขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ลงวันที่ 30 มิ.ย. 2559
9. สำเนาเอกสาร บันทึกการตรวจสถานที่ประกอบธุรกิจโรงแรม ลงวันที่ 17 ส.ค. 2559
10. สำเนาเอกสาร จากที่ว่าการอำเภอเมืองเชียงใหม่ บันทึกคุณสมบัติ และลักษณะต้องห้ามของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ป.ค.14) ลงวันที่ 30 มิ.ย. 2559
11. สำเนาเอกสาร หนังสือจากพิสูจน์หลักฐานจังหวัดเชียงใหม่ แจ้งผลการเข้าตรวจดูข้อมูลข่าวสารส่วนบุคคล เลขที่ ตช0032.8/10220 ลงวันที่ 22 ก.ค. 2559

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเข้า

ตามที่บริษัท จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ ต.วัดเกต อ.เมือง จ.เชียงใหม่ รหัสไปรษณีย์ 50000 หมายเลขโทรศัพท์สำหรับติดต่อ หรือ โดยนาย ตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ ได้ยื่นขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมชื่อ รายละเอียดตามเอกสารอ้างถึง 5.

ต่อมาบริษัทฯได้รับหนังสือจากที่ว่าการอำเภอเมืองเชียงใหม่ เรื่อง การขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เลขที่ ชม 0118/700 ลงวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2560 มีรายละเอียดพอสรุปได้ว่า "นายทะเบียนจังหวัดเชียงใหม่ไม่อาจพิจารณาอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมได้ เนื่องจากอาคารสถานที่ดังกล่าวก่อสร้างไม่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และไม่เป็นไปตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการในการพิจารณาการขอใบอนุญาต และการออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ข้อ 4(5) หากยังยืนยันที่จะขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ก็ให้รวบรวมเอกสารหลักฐานเสนอจังหวัดเพื่อพิจารณาอีกครั้ง" รายละเอียดแจ้งแล้วนั้น ตามเอกสารอ้างถึง 7.

บริษัทฯ ขออนุญาตเรียนชี้แจงข้อเท็จจริง พร้อมส่งเอกสารเพิ่มเติม เพื่อประกอบการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการขออนุญาตก่อสร้าง และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างตามเอกสาร และได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเทศบาลนครเชียงใหม่ ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ 299/2548 เล่มที่ 6 เลขที่ 49 ลงวันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ. 2548 เอกสารอ้างถึง 1. โดยได้ก่อสร้างเป็นอาคารชนิด ค.ส.ล. 3 ชั้น พื้นที่รวม 3,428 ตารางเมตร ซึ่งบริษัทฯได้ปฏิบัติตามระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการก่อสร้างตามแบบที่ยื่นไว้ต่อเทศบาลจังหวัดเชียงใหม่

ต่อมาบริษัทฯ ได้ขออนุญาตแก้ไขดัดแปลงอาคาร จึงได้ยื่นขออนุญาตกับเทศบาลจังหวัดเชียงใหม่ และได้รับอนุญาตตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร เลขที่ 170/59 ลงวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2559 เอกสารอ้างถึง 2. อีกทั้ง ได้ยื่นขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากเทศบาลจังหวัดเชียงใหม่ และได้รับหนังสือใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงอาคารเลขที่ ชม52004/2407 ลงวันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 โดยเทศบาล

นครเชียงใหม่ได้อนุญาตให้เปลี่ยนเป็นประเภทโรงแรมขนาด 30 ห้อง ตามเอกสารอ้างถึง 3. และ ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร เลขที่ ชม52004/6856 ลงวันที่ 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 ตามเอกสารอ้างถึง 4.

จากรายละเอียดตามเอกสารข้างต้นที่ได้กล่าวมานั้น บริษัทฯ จึงได้ดำเนินการยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งเดิม ได้ทำธุรกิจห้องเช่าให้กับนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่แล้ว และเพื่อจะให้สอดคล้องเป็นไปตามนโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมการท่องเที่ยว และเพื่อที่บริษัทฯ จะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องเป็นไปตามกฎหมาย ทั้งเรื่องความมั่นคงฯ, การส่งเสริมการท่องเที่ยวฯ, นำเงินตราเข้าสู่ประเทศ, ส่งเสริมเศรษฐกิจของจังหวัดเชียงใหม่และประเทศ และอื่นๆ จึงได้ยื่นขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมต่อนายทะเบียนเพื่อขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ตามเอกสารอ้างถึง 5.

ซึ่งนายทะเบียนจังหวัด และบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามระเบียบและกฎหมายมาโดยตลอด ตั้งแต่การตั้งคณะกรรมการตรวจสถานประกอบธุรกิจโรงแรม และได้เข้ามาตรวจพื้นที่ ที่ขอรับการอนุญาตตามเอกสารบันทึกการตรวจสถานที่ประกอบธุรกิจโรงแรม ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2559 เอกสารอ้างถึง 9.

โดยบันทึกดังกล่าวบริษัทฯ ได้รับการตรวจสอบ และคณะกรรมการได้ทำการบันทึกโดยครบถ้วนว่าทุกอย่างถูกต้อง และเป็นไปตามกฎหมาย ซึ่งจากการสรุปผลการตรวจของคณะกรรมการที่เข้ามาตรวจสถานที่ขอรับใบอนุญาตฯดังกล่าว ได้สรุปการตรวจสถานที่ว่า ไม่ขัดต่อหลักเกณฑ์ตามกฎกระทรวงประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ดังนั้น คณะกรรมการตรวจสอบที่มาตรวจสอบสถานที่ประกอบธุรกิจโรงแรมจึงได้มีมติเห็นชอบ ให้เสนอคำขอไปยังจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อพิจารณาต่อไปตามรายละเอียดแจ้งแล้วนั้น

อีกทั้ง นาย [redacted] กรรมการผู้จัดการ และเป็นผู้ยื่นขออนุญาตประกอบกิจการ [redacted] ได้ผ่านเกณฑ์คุณสมบัติลักษณะต้องห้ามของผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม (ป.ค.14) วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 ตามเอกสารอ้างถึง 10. รวมถึงได้ดำเนินการเข้าตรวจข้อมูลข่าวสารจากกองพิสูจน์หลักฐานจังหวัดเชียงใหม่ ผลไม่พบประวัติอาชญากรรมใดๆตามเอกสารอ้างถึง 11. และการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ก็มิใช่การก่อสร้างอาคารขึ้นมาใหม่ หากแต่เป็นการขออนุญาตจากอาคารเดิมซึ่งมีอยู่แล้ว

[redacted]
Tel: +66 53 903 808 Fax: +66 53 903 121 E-mail: [redacted] Website: [redacted]
ราชวรรมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

ก่อนจะมีการประกาศใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 ประกาศการบังคับใช้ ณ วันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 ซึ่งอาคารสถานที่ก็ได้รับการอนุญาตให้สร้างอย่างถูกต้องตามกฎหมายตามเอกสารอ้างถึง 1.

ตามเอกสารอ้างถึง 7. บริษัทฯ ขอชี้แจงว่า บริษัทฯ ได้ประกอบกิจการ [redacted] อย่างเปิดเผยมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 และได้ปฏิบัติตามใบอนุญาตก่อสร้างอย่างถูกต้องทุกประการ อีกทั้งยังมีการขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารให้ถูกต้องเป็นไปตามกฎหมายตามเอกสารอ้างถึง 3. และ 4.

รวมถึง บริษัทฯ ยังได้มีการลงทุนปรับปรุงคุณภาพการให้บริการ อีกทั้งการตกแต่ง ฯลฯ ในวงเงินที่สูงมากกว่า 100,000,000 บาท มีการจ้างแรงงานคนท้องถิ่นมากกว่า 40 อัตรา มีการสร้างรายได้เข้าจังหวัดเชียงใหม่ และประเทศประมาณ 40,000,000 บาทต่อปี ซึ่งผู้ใช้บริการของบริษัทฯ มากกว่าร้อยละ 90 เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ทั้งนี้ กิจการของบริษัทฯ ยังส่งเสริม และสร้างรายได้ให้กับธุรกิจเกี่ยวเนื่องในท้องถิ่นทั้งทางตรง และทางอ้อมอีกมากมาย

ปัจจุบัน [redacted] เป็นสถานที่พัก ที่มีชื่อเสียงในต่างประเทศและได้รับรางวัลมากมาย อาทิเช่น TripAdvisor, International Hotel Awards, World Luxury Hotel Awards, Boutique Hotel Awards

ส่วนของรายละเอียดต่างๆ บริษัทฯ ขออนุญาตนำเข้าชี้แจงต่อที่ประชุมคณะกรรมการผังเมืองในวาระต่อไป และการที่ท่านให้เหตุผลว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ.2555 ประกาศใช้ ณ วันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 นั้น บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงว่าบริษัทฯ ไม่ได้รับทราบ และไม่มีหน่วยงานใดๆ แจ้งให้กับบริษัทฯ ได้ทราบมาก่อน ซึ่งผลจากการใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ฉบับดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย

บริษัทฯ จึงได้ทำหนังสือฉบับนี้มาเพื่อขอความเป็นธรรม และขอให้ท่านได้โปรดพิจารณาอนุญาตยกเว้นการใช้กฎกระทรวงดังกล่าว บนที่ดินที่ใช้ประกอบธุรกิจของ ปุรีปัน เบบี้แกรนด์ บูทีคโฮเท็ล

ทั้งนี้หากท่านมีข้อสงสัยประการใด บริษัทฯ ยินดีเข้าชี้แจงต่อท่าน และคณะกรรมการผังเมือง เพื่อที่ท่าน และคณะกรรมการผังเมือง จะได้ใช้ประกอบในการการพิจารณาอนุญาตให้ บริษัทฯ สามารถประกอบกิจการโรงแรมได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุญาต

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

ขอแสดงความนับถือ

20 พ.ค 60

.....

(นาย)

กรรมการผู้จัดการ

co.,Ltd.

หมายเหตุ : เอกสาร "หนังสือชี้แจงการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม นี้ ได้จัดทำขึ้นมาทั้งหมด 3 ฉบับ (พร้อมสำเนาคู่ฉบับอีก 3 ฉบับ) เพื่อจัดส่งไปยัง

1. อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กรุงเทพมหานครฯ
2. อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดเชียงใหม่
3. ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ ณ ที่ว่าการอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่

หากท่านต้องการทราบรายละเอียดเพิ่มเติม หรือติดต่อเพื่อนัดพบ กรุณาติดต่อได้ตามที่อยู่ หรือหมายเลขโทรศัพท์ตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๒๕๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๙ พฤษภาคม ๒๕๖๐

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

เรียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด ...

อ้างถึง หนังสือห้างหุ้นส่วนจำกัด ... ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ห้างหุ้นส่วนจำกัด ... แจ้งว่า ได้สิทธิ์ปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ – พักอาศัย ค.ส.ล ๒ ชั้น บนที่ดินราชพัสดุ อำเภอบรบือ จังหวัดมหาสารคาม จึงขอหารือ ดังนี้

๑. กรณีความสูงของอาคารพาณิชย์ – พักอาศัย ค.ส.ล. ๒ ชั้น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดความสูง ๓ เมตร จากพื้นถึงพื้นคิดอย่างไร

๒. แบบแปลนรูปตัดอาคารที่แนบมาพร้อมนี้ถูกต้องหรือผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อใด หรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การวัดระยะดิ่งจากพื้นถึงพื้น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๒ วรรคสอง จะวัดจากผิวพื้นด้านบนของชั้นหนึ่งไปสู่ผิวพื้นด้านบนของอีกชั้นหนึ่ง ส่วนแบบแปลนรูปตัดของอาคารที่ส่งให้พิจารณาว่าถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๕ พ.ค. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๕ พ.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๕ พ.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ..... วันที่ ๕ พ.ค. ๖๐

D๔ / ปิยวรรณ / หจก. เค ที บี คอนฯ หารือการก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ / ๖๐
รวบรวมโดย นายธราดล ศาลาบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2090
วันที่ 19 มี.ค. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 292
วันที่ 18 มี.ค. 2560
เวลา 14.31 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 0617
วันที่ 18 มี.ค. 2560
เวลา 09.00 น.

ห้างหุ้นส่วนจำกัด [illegible] ตำบลหนองแสง อำเภอวาปีปทุม จังหวัดมหาสารคาม โทร. 043-7980

วันที่ 18 เดือน มกราคม พ.ศ. 2560

เรื่อง หารือการก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แบบแปลนรูปตัด จำนวน 2 ชุด

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

ด้วยข้าพเจ้า หจก. [illegible] ได้สิทธิ์ปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ – พักอาศัย ค.ส.ล 2 ชั้นบนที่ดินราชพัสดุ อำเภอบรบือ จังหวัดมหาสารคาม ข้อหารือรายละเอียดดังนี้ ๑๘ มี.ค. ๒๕๖๐

1. กรณีความสูงของอาคารพาณิชย์ – พักอาศัย ค.ส.ล 2 ชั้น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 กำหนดความสูง 3 .00 เมตร จากพื้นถึงพื้น คิดอย่างไร

2. แบบแปลนรูปตัดอาคารที่แนบมาพร้อมนี้ถูกต้องหรือผิด พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อไหนหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อหารือเพื่อจะได้นำมาเป็นหลักการและแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ห้างหุ้นส่วนจำกัด ภูกิจ บี คอนสตรัคชั่น มหาสารคาม

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

ราชรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า
18 มี.ค. 60



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๖๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๙ พฤษภาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

เรียน บริษัท [illegible] จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท [illegible] จำกัด ฉบับลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท [illegible] จำกัด แจ้งว่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๙๓๒ เลขที่ดิน ๒๑๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๙๓๓ เลขที่ดิน ๒๐๙ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี อยู่ในผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองพัทยาหมายเลข ๒.๖ ไม่ห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ จึงขอหารือว่า ที่ดินทั้งสองโฉนดนี้สามารถใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้หรือไม่ เนื่องจากที่ดินทั้งสองแปลงนี้ด้านหน้า (มีความกว้างของเขตที่ดิน ๒๐ เมตร) อยู่ติดกับถนนพระตำหนัก ซอยพระตำหนัก ๖ เขตทางกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร แต่บริษัทฯ มีความประสงค์จะใช้ซอยพระตำหนัก ๗ ซึ่งมีเขตทางกว้าง ๘.๐๐ เมตร ที่อยู่ด้านทิศตะวันออกตามแผนที่สังเขป ใช้เป็นทางเข้า – ออกของที่จอดรถยนต์ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ วรรคหนึ่ง ที่กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร หรือ ๑๘ เมตร แล้วแต่กรณี ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร หรือ ๑๘ เมตร แล้วแต่กรณี และที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก กรณีแปลงที่ดินตามข้อหารือหากไม่มีทางเข้าออกของรถดับเพลิงด้านซอยพระตำหนัก ๖ ก็จะเป็นการขัดต่อกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 8 พ.ค 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๙ พ.ค ๖๐
เจ้าหน้าที่ [illegible] วันที่ 4/05/60
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ ๙ พ.ค ๖๐ / ๘๐๓

D๓:/สุดารัตน์ /เจษฎา/บจก.ไลฟ์ แคร์ ออน เอิร์ท หารือที่ดินที่ใช้ตั้งอาคารสูง/๖๐

บริษัท จำกัด

หมู่ที่ 12 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

วันที่ 29 มี.ค. 2560

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1726
วันที่ - 3 เม.ย. 2560
เวลา 15.20 น.

เรื่อง ขอหารือที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือรับรองบริษัทฯ บัตรประชาชน และทะเบียนบ้านผู้ขออนุญาต จำนวน 1 ชุด
2. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 5932 และ 5933 จำนวน 1 ชุด
3. แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป จำนวน 1 ชุด

เนื่องด้วยบริษัท จำกัด เป็นเจ้าของโฉนดที่ดินเลขที่ 5932 และ 5933 ตั้งอยู่ บนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินของเมืองพัทยาเลขที่ 2.6 " ไม่ให้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสูง หรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ " (ไม่ตามกฎกระทรวง)

ทั้งนี้ตามเอกสารที่ส่งมา บริษัท ฯ ขอความอนุเคราะห์ ตรวจสอบ โฉนดที่ดินทั้งสองโฉนดที่ขอหารือมานี้ สามารถใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ ได้หรือไม่ เนื่องจากที่ดินทั้ง 2 แปลง นี้ด้านหน้าติดกับถนนพระตำหนัก ซอยพระตำหนัก 6 เขตทางกว้าง 12 เมตร แต่บริษัท ฯ มีความประสงค์จะใช้ ซอยพระตำหนัก 7 มีเขตทางกว้าง 8.00 เมตร ใช้เป็นทางเข้า –ออก ของที่จอดรถยนต์ ทั้งนี้ได้มอบหมายให้ นาย เป็นผู้ประสานงานโครงการ โทรศัพท์

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2189
วันที่ 4 เม.ย. 2560
เวลา น.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา

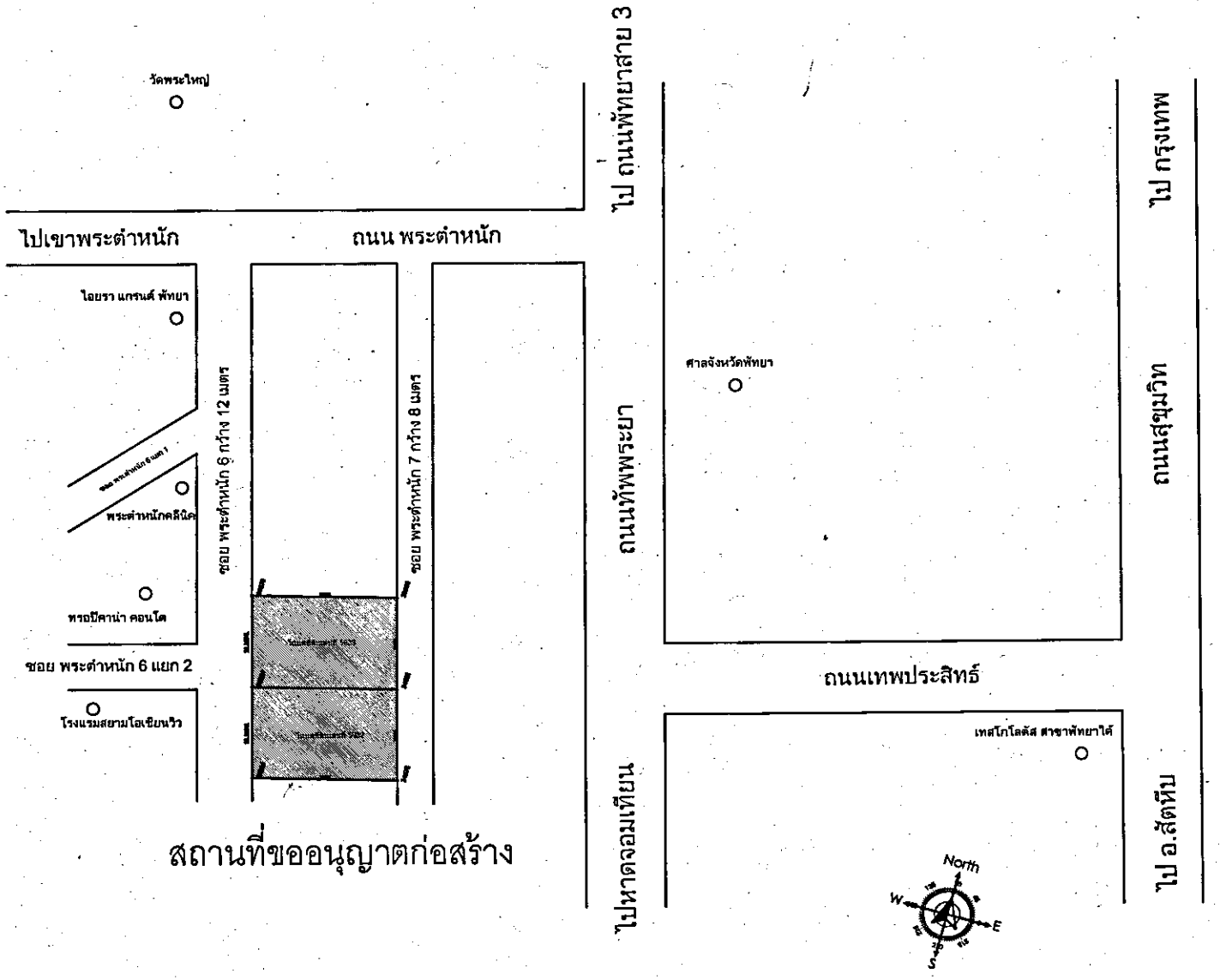
ขอแสดงความนับถือ

บริษัท จำกัด

(นาย)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

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

3 เม.ย. 60

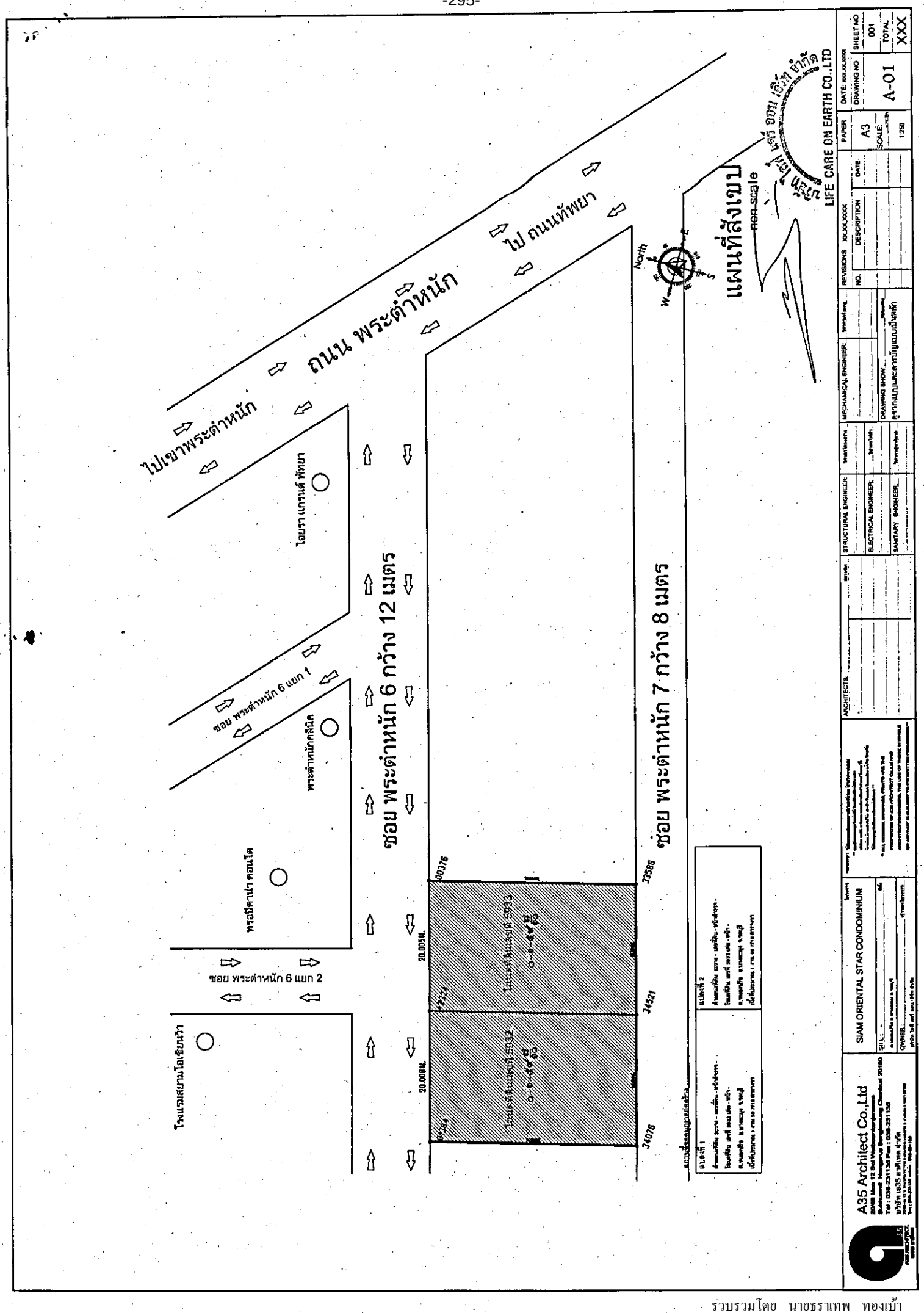


สถานที่ขออนุญาตก่อสร้าง

แผนที่สังเขป
non scale

บริษัท ไลฟ์ แคร์ ออน เอิร์ท จำกัด
LIFE CARE ON EARTH CO.,LTD

| | | |


ถนน พระตำหนัก
ไปเขาพระตำหนัก
ไปถนนทัพยา
ซอย พระตำหนัก 6 กว้าง 12 เมตร
ซอย พระตำหนัก 7 กว้าง 8 เมตร
ซอย พระตำหนัก 6 แยก 1
ซอย พระตำหนัก 6 แยก 2
ไอยรา แกรนด์ พัทยา
พรอมีคานา คอนโด
พระตำหนักคลินิค
โรงแรมสยามโอเรียนว้า
โรงแรมสยามโอเรียนว้า
โรงแรมสยามโอเรียนว้า
North
แผนที่สังเขป
non-scale
LIFE CARE ON EARTH CO.,LTD
SIAM ORIENTAL STAR CONDOMINIUM
A35 Architect Co.,Ltd
A-01
A3
1:250
XXX

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๗๑๒๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ พฤษภาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดชลบุรี ที่ ชบ ๐๐๒๒/๒๕๗๗ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดชลบุรีแจ้งว่า ได้รับเรื่องร้องเรียนจากนิติบุคคลอาคารชุด [illegible] ว่า เทศบาลเมืองศรีราชาได้อนุญาตให้บริษัท [illegible] จำกัด ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ บริเวณถนนเจิมจอมพล ตำบลศรีราชา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยเว้นระยะด้านข้างของอาคารห่างจากตึกแถวเดิมไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งเทศบาลเมืองศรีราชาได้ชี้แจงว่า อาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น ของบริษัท [illegible] จำกัด ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารถูกต้องตามกฎหมายและได้รับใบรับรองการใช้อาคารแล้ว กรณีปัญหาข้อร้องเรียนว่าอาคารดังกล่าวปลูกสร้างใกล้กับอาคารตึกแถวเลขที่ ๒๐๐/๓๒ แล้วเว้นระยะไม่ถูกต้องตามข้อ ๔๙ (๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เทศบาลฯ ตรวจสอบแล้วเห็นว่า อาคารเลขที่ ๒๐๐/๓๒ ไม่มีข้อมูลหรือเอกสารว่าได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือไม่ มีเพียงเจ้าของอาคารยืนยันว่าอาคารเลขที่ ๒๐๐/๓๒ ก่อสร้างมาก่อนปี พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อดูทางกายภาพแล้วมิใช่ตึกแถว จึงไม่ต้องบังคับให้เว้นระยะอาคารตามข้อ ๔๙ (๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ต่อมาสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้ตรวจสอบอาคารมูลกรณีข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น ของบริษัท [illegible] จำกัด ได้ก่อสร้างเสร็จและเปิดใช้อาคารแล้ว โดยด้านทิศตะวันออกของอาคารก่อสร้างเป็นผนังทึบทั้งหมดใกล้กับด้านข้างของอาคารเลขที่ ๒๐๐/๓๒ เว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดินประมาณ ๖๐ เซนติเมตร และห่างจากด้านข้างของอาคารเลขที่ ๒๐๐/๓๒ ประมาณ ๑๑๐ เซนติเมตร ลักษณะของอาคารเลขที่ ๒๐๐/๓๒ เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๓ ชั้น กว้างประมาณ ๔.๐๐ เมตร ก่อสร้างต่อเนื่องในลักษณะเดียวกันกับอาคารอื่น ๆ เป็นคูหารวม ๑๗ คูหา ยาวประมาณ ๖๘ เมตร จังหวัดชลบุรีจึงขอหารือว่า อาคารเลขที่ ๒๐๐/๓๒ ถือเป็นอาคารประเภทตึกแถวตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดนิยามของคำว่า "ตึกแถว" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ กรณีตามข้อหารือ เมื่อพิจารณาลักษณะของอาคารเลขที่ ๒๐๐/๓๒ ตามรูปภาพที่แนบประกอบการพิจารณา มีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๓ ชั้น ก่อสร้างต่อเนื่องกับอาคารที่อยู่ข้างเคียงเป็นแถวยาวมากกว่าสองคูหา อาคารดังกล่าวจึงเข้าลักษณะเป็นตึกแถวตามนิยามที่กล่าวมาแล้ว การก่อสร้างอาคารอื่นที่ไม่ใช่ห้องแถวหรือตึกแถวบริเวณด้านข้างของห้องแถว

หรือ...

หรือตึกแถว จึงต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ตามข้อ ๔๙ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ 2305

๑ พ.ค. ๒๕๖๐

ผอ.สำนัก.....วันที่ 8 พ.ค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 8 พ.ค. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 8 พ.ค. 60
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ 8 พ.ค. 60
D:/ สุดารัตน์ / กนก/จังหวัดชลบุรีหารือก่อสร้างอาคารฯ/๖๐
รับที่ 8 พ.ค. 60

เลขรับ 8910
วันที่ 14 พ.ย. 59
เวลา 10:12 น.

ที่ ชบ ๐๐๒๒/๒๕๗๒๗



กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 14992
วันที่ 14 พ.ย. 2559
เวลา ศาลากลางจังหวัดชลบุรี

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2040
วันที่ 17 พ.ย. 2559
เวลา ..... น.

ถนนมนตเสวี ชบ ๒๐๐๐๐

๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6087
วันที่ 16 พ.ย. 2559
เวลา 09.21 น.

☐ ผอ.
☐ รองผอ.
☑ ...
☐ ที่ปรึกษา
☐ ...
☐ ...

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายคดีปกครองระยอง ๑ ที่ อส.๐๐๒๘.๑/๑๑๒๔ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือเทศบาลเมืองศรีราชา ที่ ชบ๕๒๒๐๓/๗๖๗ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๕๙ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. แผนผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคารและภาพถ่ายอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดชลบุรี ได้รับเรื่องร้องเรียนจากนิติบุคคลอาคารชุด[illegible] ว่า เทศบาลเมืองศรีราชาได้อนุญาตให้บริษัท [illegible] จำกัด ก่อสร้างอาคารชนิด คสล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ บริเวณถนนเจิมจอมพล ตำบลศรีราชา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยมีระยะเว้นด้านข้างของอาคารห่างจากตึกแถวเดิมไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งจังหวัดชลบุรีได้สั่งการให้เทศบาลเมืองศรีราชาชี้แจงประเด็นข้อร้องเรียนดังกล่าว และเทศบาลเมืองศรีราชาได้ชี้แจงว่าอาคาร คสล. ๓ ชั้น ของบริษัท [illegible] จำกัด ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารถูกต้องตามกฎหมายและได้รับใบรับรองการใช้อาคารแล้ว กรณีปัญหาข้อร้องเรียนว่าอาคารดังกล่าวปลูกสร้างใกล้กับอาคารตึกแถวเลขที่ ๒๐๐/๓๒ แล้วเว้นระยะไม่ถูกต้องตามข้อ ๔๙(๑) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เทศบาลฯ ตรวจสอบแล้ว เห็นว่า อาคารเลขที่ ๒๐๐/๓๒ ไม่มีข้อมูลหรือเอกสารว่าได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือไม่ มีเพียงเจ้าของอาคารยืนยันว่าอาคารเลขที่ ๒๐๐/๓๒ ก่อสร้างมาก่อนปี พ.ศ.๒๕๒๒ เมื่อดูทางกายภาพแล้วมิใช่ตึกแถว จึงไม่ต้องบังคับให้เว้นระยะอาคารตามข้อ ๔๙(๑) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ต่อมาเจ้าหน้าที่ของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ได้ลงพื้นที่ตรวจสอบอาคารมูลกรณีปรากฏข้อเท็จจริงว่าอาคาร คสล. ๓ ชั้น ของบริษัท [illegible] จำกัด ได้ก่อสร้างเสร็จและเปิดใช้อาคารแล้ว โดยด้านทิศตะวันออกของอาคารก่อสร้างเป็นผนังทึบทั้งหมดใกล้กับด้านข้างของอาคารเลขที่ ๒๐๐/๓๒ เว้นห่างจากแนวเขตที่ดินประมาณ ๖๐ เซนติเมตร และห่างจากด้านข้างของอาคารเลขที่ ๒๐๐/๓๒ ประมาณ ๑๑๐ เซนติเมตร ลักษณะของอาคารเลขที่ ๒๐๐/๓๒ เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๓ ชั้น กว้างประมาณ ๔.๐๐ เมตร ก่อสร้างต่อเนื่องในลักษณะเดียวกันกับอาคารอื่นๆ เป็นคูหารวม ๑๗ คูหา ยาวประมาณ ๖๘ เมตร (ตามรูปภาพ)

เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงในเรื่องนี้จังหวัดชลบุรีจึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง ว่า อาคารเลขที่ ๒๐๐/๓๒ ถือเป็นอาคารประเภทตึกแถวตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร เพื่อที่จังหวัดชลบุรีจะได้ดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

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

ขอแสดงความนับถือ

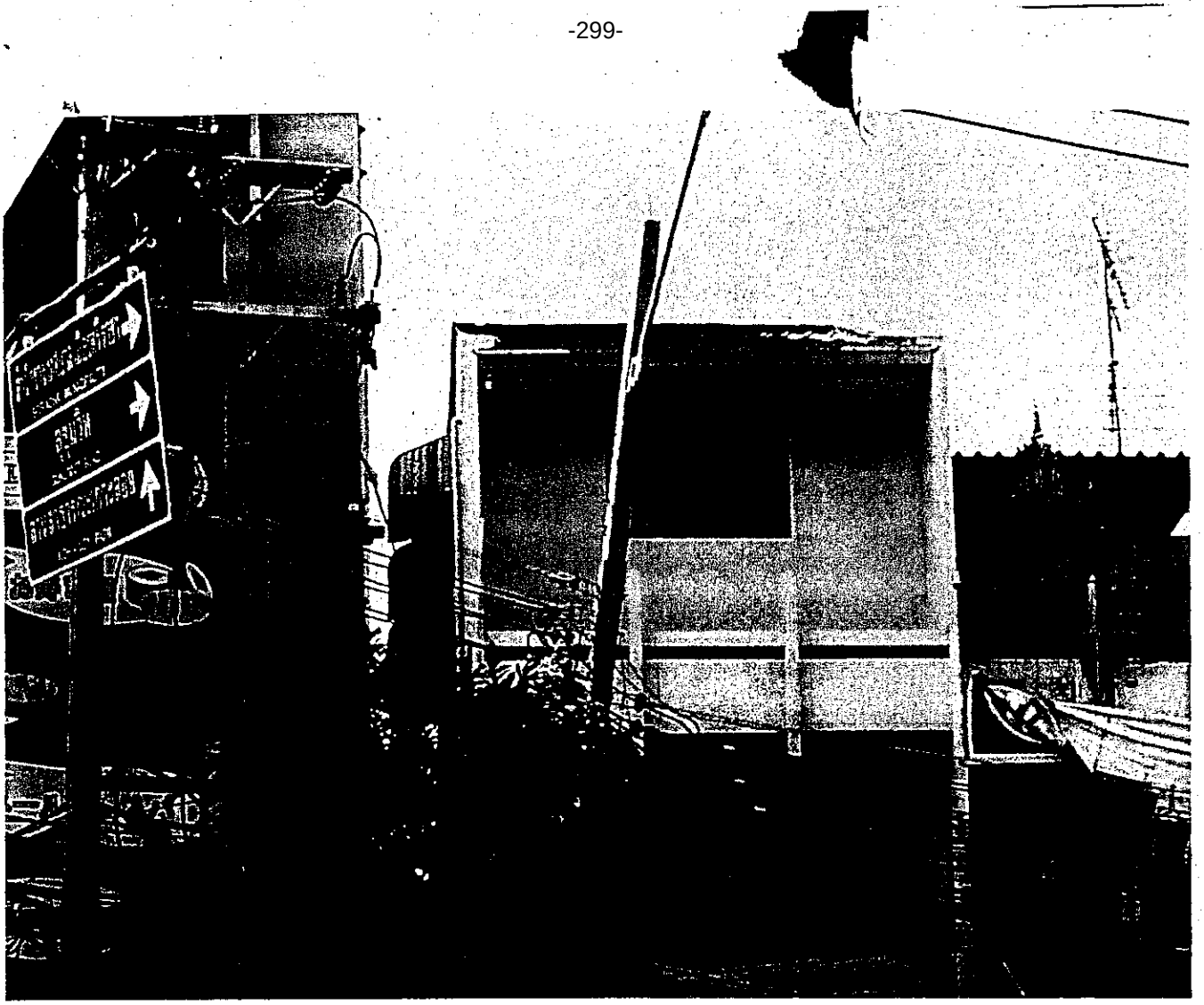
(นายภวัต เลิศมุกดา)
รองผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี

(นายเศียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
17 พ.ย. 2559

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี
โทรศัพท์.๐-๓๘๒๘-๗๑๗๔ 16 พ.ย. 59
โทรสาร. ๐-๓๘๒๗-๗๙๙๘

รวบรวมโดย นายธรรศพล ทองเบ้า

H:\D_เรื่องราษฎร\๒๐๒๕๕๙\ชบ.๓๙หน้าเมือง_ขอหารือการก่อสร้างอาคาร.doc




マリナプラザ

อาคารพาณิชย์
สูง 3 ชั้น
RC4 Prop.

ที่ มท ๐๗๑๐/๗๔๖๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๙ พฤษภาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือในเรื่องการก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๒

เรียน กรรมการบริษัท [redacted] จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท [redacted] จำกัด ที่ ๒๕๖๐/๑๐ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท [redacted] จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์จะก่อสร้างโครงการ [redacted] ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยจำนวน ๒ อาคาร (ความสูง ๘ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๔ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร และความสูง ๘ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๓ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร) มีห้องพักอาศัยจำนวน ๕๑ ห้อง บริเวณซอย [redacted] ถนนสุขุมวิท ๕๕ แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๖๙, ๔๔๒๕๐ และ ๔๑๘๙ ขณะนี้อยู่ระหว่างการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบ จึงขอหารือว่า การก่อสร้างอาคารใกล้แหล่งน้ำ มีการวัดเขตแหล่งน้ำอย่างไร และในการนี้บริษัทฯ ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองตรวจสอบความกว้างของเขตแหล่งน้ำสาธารณะที่อยู่ในแนวคลองเป้งเพื่อให้สอดคล้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๒ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การวัดระยะร่นของอาคารจากแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๒ นั้น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้เคยวินิจฉัยไว้ตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๓๓๒ – ๑/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๔๕ ว่าการวัดระยะร่นจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ หากแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีการก่อสร้างเขื่อนกั้นแหล่งน้ำสาธารณะโดยหน่วยงานของราชการ การวัดระยะร่นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๒ จะต้องวัดจากแนวเขื่อน กรณีตามข้อหารือข้อเท็จจริงปรากฏว่า สำนักงานเขตวัฒนาซึ่งมีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะได้มีหนังสือ ที่ กท ๘๕๐๓/๑๓๒๑ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๖๐ แจ้งบริษัทฯ เกี่ยวกับการตรวจสอบความกว้างเขตแหล่งน้ำสาธารณะในคลองเป้งว่า คลองเป้งที่ติดกับแปลงที่ดินของโครงการมีแนวสันเขื่อน ค.ส.ล. ทั้งสองฝั่งคลอง ดังนั้น หากเขื่อนดังกล่าวก่อสร้างโดยกรุงเทพมหานครหรือหน่วยงานราชการอื่น การวัดระยะของแนวอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๒ จึงต้องวัดจากแนวเขื่อน ค.ส.ล. ส่วนการขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองตรวจสอบความกว้างของเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้น พระราชบัญญัติ

ระเบียบ...

ระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ มาตรา ๘๙ (๑๐) กำหนดให้กรุงเทพมหานครมีอำนาจหน้าที่ดำเนินกิจการในเขตกรุงเทพมหานครในการดูแลรักษาที่สาธารณะ ซึ่งสำนักงานเขตวัฒนาได้แจ้งให้บริษัทฯ ทราบแล้ว ตามหนังสือ ที่ กท ๘๕๐๓/๑๓๒๑ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๖๐

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๓๐/ 2483
๑๙ พ.ค. ๒๕๖๐

ผอ.สำนักฯ.....วันที่ 17 พค. 60.
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 16 พ.ค. 60
หน.กลุ่มงาน ส.คอ.....วันที่ ๑๖ พ.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ จิรพร.....วันที่ 16 พ.ค. 60
พิมพ์/ทาน.....วันที่ 16 พค 60
:D๗/สุดารัตน์/จิรพร/บจก.หงส์นครฯ หารือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕/๖๐

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2157
วันที่ 19 เม.ย. 2560
เวลา ..... น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 6081
วันที่ 12 เม.ย. 2560
เวลา 08.34

ที่ 2560/10

วันที่ 3 เมษายน 2560

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1910
วันที่ 12 เม.ย. 2560
เวลา 10.25

เรื่อง ขอหารือในเรื่องการก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ข้อ 42

เรียน ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แผนที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

2. หนังสือเลขที่ กท 8503/1321 จากสำนักงานเขตวัฒนา เรื่องความกว้างเขตแหล่งน้ำสาธารณะ

3. สำเนาโฉนดที่ดินโครงการ

4. สำเนาหนังสือรับรองของบริษัท สำเนาบัตรประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้าน

ด้วยบริษัท [redacted] จำกัด มีความประสงค์จะก่อสร้างโครงการ ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 อาคาร (ความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร) มีห้องพักอาศัย จำนวน 51 ห้อง ตั้งอยู่บริเวณซอย [redacted] ถนนสุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยมีแผนที่ตั้งโครงการในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1. บนโฉนดที่ดินเลขที่ 14269, 44250 และ 4189 ขณะนี้โครงการอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาให้ความเห็นชอบ

โครงการขอหารือเพิ่มเติมในเรื่องการก่อสร้างอาคารใกล้แหล่งน้ำ มีการวัดเขตแหล่งน้ำอย่างไร ตามเอกสารการวัดระยะต่างๆ ตามแนวของเป้งในสิ่งที่ส่งมาด้วย 2. ในการนี้บริษัทฯ ใคร่ขอความอนุเคราะห์จากหน่วยงานท่าน ตรวจสอบความกว้างของเขตแหล่งน้ำสาธารณะที่อยู่ในแนวคลองเป้ง เพื่อให้สอดคล้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ข้อ 42 โดยสำเนาโฉนดที่ดินและสำเนาหนังสือรับรองของบริษัท สำเนาบัตรประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้าน ดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 3. และ 4. ตามลำดับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแจ้งยืนยันให้บริษัทฯ ทราบ จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท [redacted] จำกัด

๑๒ เม.ย. ๒๕๖๐

กรรมการผู้มีอำนาจ

ผู้ประสานงาน : [redacted]

โทรศัพท์ :

โทรสาร : [redacted]

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

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ. ☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร ☐ ส.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์ ☐ ก.กท. ☐ ค.ด้านชุดดินและถมดิน

☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป

☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป

☐ อื่นๆ.....

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๔๘๑

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า กรณีตามข้อหารือได้มีการออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ๒ ฉบับ ประกอบด้วยใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร แบบ อ.๑ เลขที่ ๐๐๑/๒๕๕๖ ออกให้เมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ และใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร แบบ อ.๑ เลขที่ ๐๐๒/๒๕๕๗ ออกให้เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ซึ่งเป็นการออกใบอนุญาตหลังจากที่ใบอนุญาตฉบับแรกหมดอายุแล้ว ซึ่งข้อเท็จจริงปรากฏว่า บริษัท [redacted] จำกัด ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาต (แบบ ข. ๑) ในครั้งที่สอง เมื่อวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ (ภายหลังจากใบอนุญาตก่อสร้างฉบับแรกหมดอายุลงไปแล้ว ๑๑ วัน) กรณีการยื่นขอรับใบอนุญาตในครั้งที่สองจึงมิใช่เป็นการยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตที่ตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติให้การยื่นต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ ส่วนกรณีข้อ ๖/๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔)ฯ เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการขอรับใบอนุญาตใหม่ มิใช่การยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
๒๒ พ.ค. ๒๕๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 18 พ.ค. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๒ พ.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 16 พ.ค. 60
:D๓ /สุดารัตน์/ศุภกิจ/โยธาฯ จ.ตราดหารือการต่อใบอนุญาตฯ/๖๐

19 พ.ค. 60

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 860
วันที่ 20 ก.พ. 2560
เวลา 08.30 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองนิติการ โทร. ๔๒๓๙

ที่ มท ๐๗๐๖/[illegible] วันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการต่อใบอนุญาตตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๕๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตราด ได้มีหนังสือที่ ตร ๐๐๒๒.๔/๑๓๓๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ขอหารือการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการสร้างโรงบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว (LPG) ของบริษัท ..... จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) ก่อนที่กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดตราด พ.ศ. ๒๕๕๖ มีผลใช้บังคับ แต่จากการตรวจสอบเอกสารโดยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตราด พบว่าใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (แบบ อ.๑) มีจำนวน ๒ ฉบับ ประกอบด้วย

(๑) ใบอนุญาตเลขที่ ๐๐๑/๒๕๕๖ ออกเมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ ใช้ได้จนถึงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

(๒) ใบอนุญาตเลขที่ ๐๐๒/๒๕๕๗ ออกเมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ใช้ได้จนถึงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

บริษัทฯ อ้างว่าสามารถดำเนินกิจการโรงบรรจุก๊าซได้ เพราะได้รับใบอนุญาตเลขที่ ๐๐๑/๒๕๕๖ ก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดตราด พ.ศ. ๒๕๕๖ ประกาศใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๖ และต่ออายุใบอนุญาตฯ มาโดยตลอดจนถึงปัจจุบัน โดยอ้างถึงกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่าใบอนุญาตเลขที่ ๐๐๑/๒๕๕๖ และใบอนุญาตเลขที่ ๐๐๒/๒๕๕๗ เป็นการต่ออายุต่อเนื่องกันได้ เนื่องจากเป็นการต่ออายุภายใน ๙๐ วัน

กองนิติการจึงหารือเกี่ยวกับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๐๐๒/๒๕๕๗ ที่ได้ออกใบอนุญาตภายหลังจากที่ใบอนุญาตเลขที่ ๐๐๑/๒๕๕๖ สิ้นผลการใช้บังคับแล้ว ถือได้ว่าเป็นการต่ออายุใบอนุญาตตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ตามที่บริษัทได้กล่าวอ้างได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2120
วันที่ 21 ก.พ. 2560
เวลา ..... น.

(นายบรรณรักษ์ สุวัณณปุระ)
ผู้อำนวยการกองนิติการ

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

ดำเนินการโดย นายธราเทพ ทองเบ้า
21 ก.พ. 60



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๔๙๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ พฤษภาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการก่อสร้างอาคารในที่ดินซึ่งไม่มีเอกสารสิทธิ์

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลกุดน้ำใส

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลกุดน้ำใส ที่ ชย ๗๙๘๐๑/๓๑๖ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลกุดน้ำใสแจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยของราษฎร จากการตรวจสอบเอกสารประกอบคำขอพบว่า พื้นที่ที่จะทำการปลูกสร้างอาคารเป็นที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน/น.ส. ๓/น.ส. ๓ ก/ส.ค. ๑) พบแต่เพียงเอกสารเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. ๕) ที่องค์การบริหารส่วนตำบลกุดน้ำใสเคยออกให้ราษฎร และยังพบว่าพื้นที่บางส่วนที่ราษฎรขอปลูกสร้างอาคารเป็นที่ดิน ส.ป.ก. ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อีกทั้งพื้นที่ที่ราษฎรครอบครองในเขตตำบลกุดน้ำใสเป็นพื้นที่ที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ตามกฎหมาย (โฉนดที่ดิน/น.ส. ๓/น.ส. ๓ ก/ส.ค. ๑) เป็นส่วนใหญ่และเป็นพื้นที่ ส.ป.ก. ด้วยบางส่วน ครอบคลุมพื้นที่หลายหมู่บ้านซึ่งประกอบด้วยหมู่ที่ ๑, ๒, ๓, ๔, ๗, ๘, ๙, ๑๐, ๑๑ และ ๑๓ ดังนั้น เพื่อให้การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลกุดน้ำใสเป็นไปตามกฎหมาย ถูกต้อง เป็นธรรมกับราษฎร จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า องค์การบริหารส่วนตำบลกุดน้ำใสจะอนุญาตให้ราษฎรปลูกสร้างอาคารในที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ดังกล่าว และที่ดิน ส.ป.ก. ได้หรือไม่อย่างไร และการควบคุมอาคารที่อยู่ในพื้นที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ และที่ ส.ป.ก. และมีการปลูกสร้างก่อนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับใช้ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลกุดน้ำใส ดังนั้น จะดำเนินการควบคุมอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ว่า 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)ฯ กำหนดไว้ในข้อ ๕ (๗) ว่าให้แนบสำเนาโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน หากไม่มีเอกสารดังกล่าวก็ไม่สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตได้ ส่วนการก่อสร้างอาคารบนที่ดิน ส.ป.ก. นั้น ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ดูแลรักษาที่ดินดังกล่าว จึงจะสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้

๒. กรณี...

๒. กรณีที่มีการก่อสร้างอาคารที่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลกุดน้ำใสก่อนมีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือก่อนประกาศใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ไม่ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างแต่อย่างใด แต่หากมีการดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ก็จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 18-10-60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 18 ต.ค. 60
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 18 ตค 60
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ 18 ต.ค. 60
ด๓/ สุดารัตน์ / จิรพร/อบต.กุดน้ำใสหารือที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์/๖๐

รวบรวมโดย นายธรรพ ทองบ้า 18/10/60

สำนักความมั่นคงและระบบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1939
วันที่ 18 มี.ค. 2560
เวลา 14.16

ที่ ชย ๗๙๘๐๑ / ๗๑๖ องค์การบริหารส่วนตำบลกุดน้ำใส
อำเภอจัตุรัส จังหวัดชัยภูมิ ๓๖๑๓๐

๒๔ มีนาคม ๒๕๖๐

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2158
วันที่ 20 มี.ค. 2560
เวลา.....น.

เรื่อง หารือการก่อสร้างอาคารในที่ดินซึ่งไม่มีเอกสารสิทธิ์

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดชัยภูมิ พ.ศ.๒๕๕๘ (ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘ เป็นต้นมา เป็นผลให้จังหวัดชัยภูมิเป็นพื้นที่ควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการขุดดินและถมดิน นั้น

องค์การบริหารส่วนตำบลกุดน้ำใสได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยของราษฎร จากการตรวจสอบเอกสารประกอบคำขอพบว่าพื้นที่ที่จะทำการปลูกสร้างอาคารเป็นที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์(โฉนดที่ดิน/น.ส.๓/น.ส.๓ก/ส.ค.๑)พบแต่เพียงเอกสารการเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท.๕) ที่องค์การบริหารส่วนตำบลกุดน้ำใสเคยออกให้กับราษฎร และยังพบว่าพื้นที่บางส่วนที่ราษฎรขอปลูกสร้างอาคาร เป็นที่ดิน ส.ป.ก. ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อีกทั้งพื้นที่ที่ราษฎรครอบครองในเขตตำบลกุดน้ำใสเป็นพื้นที่ที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ตามกฎหมาย (โฉนดที่ดิน/น.ส.๓/น.ส.๓ก/ส.ค.๑) เป็นส่วนใหญ่ และเป็นพื้นที่ ส.ป.ก.ด้วยบางส่วน ครอบคลุมพื้นที่หลายหมู่บ้านซึ่งประกอบด้วย หมู่ที่ ๑,๒,๓,๔,๗,๘,๙,๑๐,๑๑,๑๓

ดังนั้น เพื่อให้การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของ องค์การบริหารส่วนตำบลกุดน้ำใสเป็นไปตามกฎหมาย ถูกต้อง เป็นธรรมกับราษฎร จึงใคร่หารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารตามกฎหมาย ว่าองค์การบริหารส่วนตำบลกุดน้ำใส จะอนุญาตให้ราษฎรปลูกสร้างอาคารในที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ดังกล่าว และที่ดิน ส.ป.ก. ได้หรือไม่ อย่างไร และการควบคุมอาคารที่อยู่ในพื้น

/ที่ดิน.....

ที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ และที่ ส.ป.ก. และมีการปลูกสร้างก่อนพระราชบัญญัติควบคุมอาคารบังคับใช้ในเขตองค์การบริหารส่วนตำกุดน้ำใส องค์การบริหารส่วนตำบลกุดน้ำใสจะดำเนินการควบคุมอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้หรือไม่ เพียงใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุเทพ ดีอุดม)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลกุดน้ำใส

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตช.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอำนวยการ
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☑ ก.ด้านชุมชนและที่ดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

19 ม.ค. 60

งานกฎหมายและคดี
สำนักงานปลัด
โทร. ๐- ๔๔๘๐- ๔๓๑
โทรสาร ๐-๔๔๘๐-๔๓๒



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๔๔๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ พฤษภาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการออกแบบบันไดหรือเส้นทางหนีไฟในอาคารสำนักงาน

เรียน นาย[illegible]

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า เนื่องด้วยบริษัท [illegible] จำกัด ได้จัดทำการออกแบบอาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่มีขนาดพื้นที่ของสำนักงานเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ซึ่งได้อ้างอิงกฎหมายว่าด้วยเรื่องของบันไดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๒ ส่วนที่ ๓ บันไดของอาคาร ซึ่งได้ระบุว่า อาคารสำนักงานที่มีพื้นที่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องให้มีบันไดหลักกว้าง ๑.๕ เมตร อย่างน้อย ๑ บันได และไม่มีบันไดหนีไฟ เนื่องจากอาคารสูงเพียงสองชั้น แต่มีกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหาร จัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ. ๒๕๕๕ ได้ระบุไว้ในหมวด ๒ ข้อ ๘ ว่าให้นายจ้างต้องจัดให้มีเส้นทางหนีไฟทุกชั้นของอาคารอย่างน้อยชั้นละสองเส้นทาง ซึ่งสามารถอพยพลูกจ้างที่ทำงานในเวลาเดียวกันทั้งหมดสู่จุดที่ปลอดภัยได้โดยปลอดภัยภายในเวลาไม่เกินห้านาที จากข้อกฎหมายทั้งสองฉบับจะเห็นได้ว่า มีความขัดแย้งกันในเรื่องของเส้นทางการหนีไฟ ที่ผ่านบริษัทฯ ได้อ้างอิงเพียงกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เพียงฉบับเดียว ซึ่งภายหลังได้มีการพบว่า กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวมีความขัดแย้งกันอยู่ จึงขอหารือว่า บริษัทฯ ควรจะอ้างอิงกฎหมายฉบับใดเป็นหลักเพื่อสามารถดำเนินการออกแบบอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เป็นข้อกำหนดเรื่องของบันไดของอาคาร ส่วนกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหาร จัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ. ๒๕๕๕ เป็นข้อกำหนดเรื่องเส้นทางหนีไฟ การออกแบบบันไดและเส้นทางหนีไฟจะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายทั้งสองฉบับ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 18 พ.ค. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 18 พ.ค. 60
เจ้าหน้าที่ สุดารัตน์ (แทน) วันที่ 18 พ.ค. 60
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ 18 พ.ค. 60
D๓/ สุดารัตน์ /ธิดารัตน์/นายเกรียงไกร หารือบันไดหนีไฟ/๖๐

รวบรวมโดย นายธีราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2132
วันที่ 29 มี.ค. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1206
วันที่ 8 มี.ค. 2560
เวลา 10.01 น.

วันที่ 8 มีนาคม พ.ศ. 2560

เรื่อง การออกแบบบันได หรือ เส้นทางหนีไฟในอาคารสำนักงาน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมอาคาร

สิ่งที่แนบมาด้วย 1. กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

2. กฎกระทรวง (กำหนดมาตรฐานในการบริหารจัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ.2555)

3. แบบแปลนสำนักงาน

เนื่องด้วย บริษัท จำกัด ได้จัดทำการออกแบบอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ที่มีขนาดพื้นที่ของสำนักงานเกิน 300.0 ตร.ม. ซึ่งได้อ้างอิงกฎหมายว่าด้วยเรื่องของบันไดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หมวด 2 ส่วนที่ 3 บันไดของอาคาร ซึ่งได้ระบุว่าอาคารสำนักงานที่มีพื้นที่เกิน 300.0 ตร.ม. ต้องให้มีบันไดหลัก กว้าง 1.50 เมตร อย่างน้อย 1 บันได และไม่มีบันไดหนีไฟเนื่องจากอาคารสูงเพียงสองชั้น แต่มีกฎหมายอีกฉบับ คือ กฎกระทรวง (กำหนดมาตรฐานในการบริหารจัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ.2555) ซึ่งได้ระบุในหมวด 2 (ความปลอดภัยเกี่ยวกับอาคารและทางหนีไฟ) ข้อ 8 ว่าให้นายจ้างจัดให้มีเส้นทางหนีไฟทุกชั้นของอาคารอย่างน้อยชั้นละสองเส้นทาง ซึ่งสามารถอพยพลูกจ้างที่ทำงานในเวลาเดียวกันทั้งหมดสู่จุดที่ปลอดภัยได้โดยปลอดภัยภายในเวลาไม่เกินห้านาที

จากข้อกฎหมายทั้ง 2 ฉบับ ซึ่งจะเห็นได้ว่ามีความขัดแย้งกันในเรื่องของเส้นทางการหนีไฟ ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้อ้างอิงเพียงกฎหมายฉบับเดียว คือ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ซึ่งภายหลังได้มีการมาพบว่ากฎกระทรวงฉบับดังกล่าวมีความขัดแย้งกันอยู่

จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์จากท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมอาคาร ช่วยพิจารณาถึงในกรณีนี้ว่าบริษัทฯ ควรจะอ้างอิงกฎหมายฉบับใดเป็นหลัก เพื่อสามารถดำเนินการออกแบบอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์

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

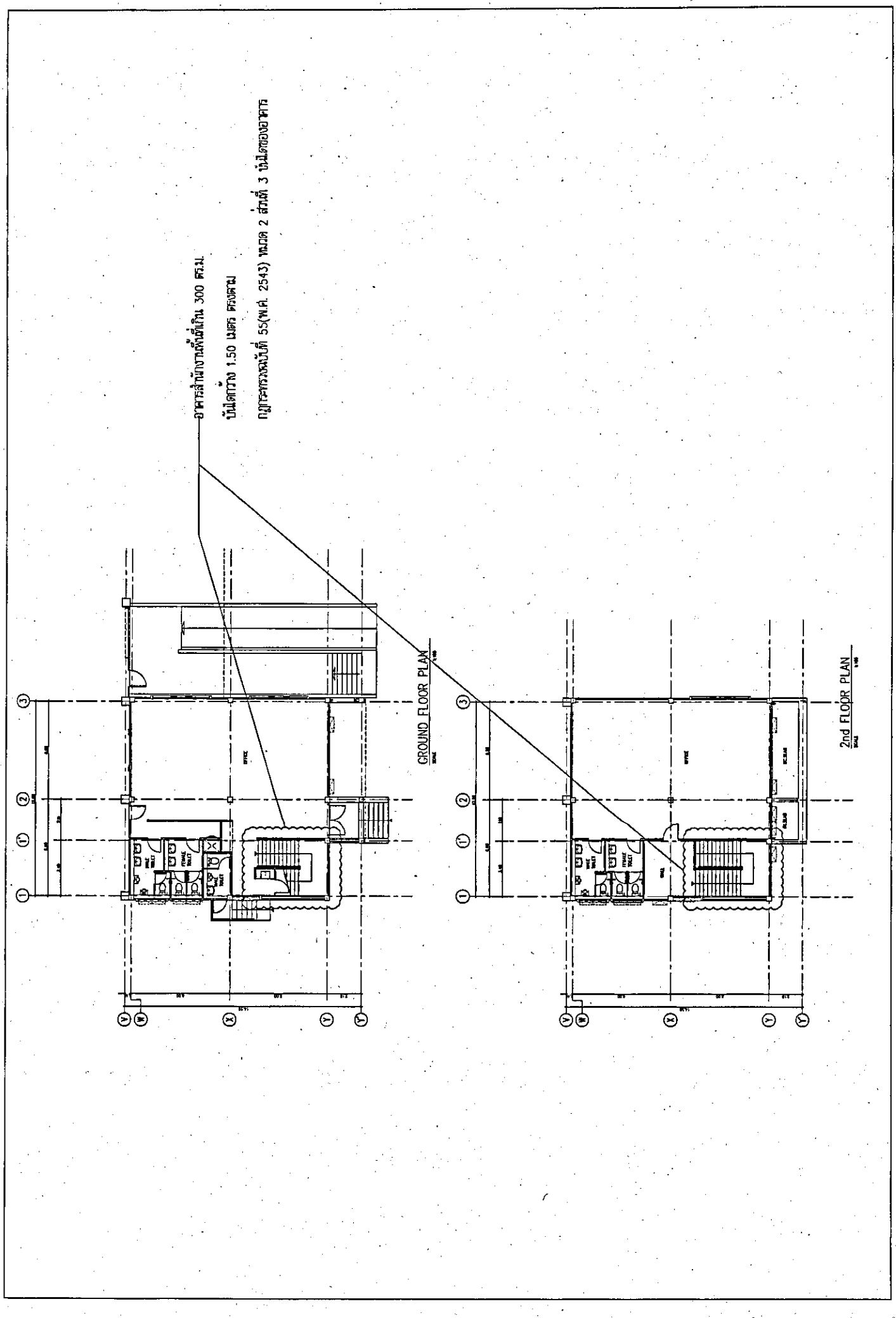
8 มี.ค. 60

ขอแสดงความนับถือ

(นาย

สถาปนิก

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า


อาคารสำนักงานขนาดเล็กไม่เกิน 300 ตร.ม.
บันไดกว้าง 1.50 เมตร ครบชุด
กฎกระทรวงฉบับที่ 55(พ.ศ. 2543) หมวด 2 ส่วนที่ 3 บันไดของอาคาร
GROUND FLOOR PLAN
2nd FLOOR PLAN



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๗๕๗๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ พฤษภาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ภาคพื้นดินระบบดิจิตอล

เรียน ผู้อำนวยการองค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือองค์การกระจายเสียงและแพร่สาธารณะแห่งประเทศไทย ด่วนมาก ที่ ส.ส.ท. ๐๑/๒๓๖/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย (ส.ส.ท.) แจ้งว่า ส.ส.ท. มีฐานะเป็นหน่วยงานของรัฐตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติองค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการกระจายเสียงหรือโทรทัศน์เพื่อให้บริการโครงข่ายโทรทัศน์ที่ใช้คลื่นความถี่ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอล ระดับชาติ (MAX) จากคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ โดยเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตฯ ได้กำหนดให้ ส.ส.ท. ต้องก่อสร้างสถานีเสริมที่อำเภอถลางให้เสร็จก่อนวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐ เพื่อประโยชน์ในการแพร่สัญญาณโทรทัศน์ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอลตามนโยบายของรัฐบาลไปสู่การรับชมของประชาชนทั่วประเทศในรูปแบบของฟรีทีวี ในการนี้ ส.ส.ท. ได้ดำเนินการแจ้งการก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ณ เทศบาลตำบลศรีสุนทรเรียบร้อยแล้ว แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีประเด็นข้อสงสัยว่า การก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ของ ส.ส.ท. จะได้รับการยกเว้นการขออนุญาตก่อสร้างตามกฎกระทรวงหรือไม่ อย่างไร ส.ส.ท. จึงขอหารือ ดังนี้

๑. องค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย (ส.ส.ท.) ในฐานะเป็นหน่วยงานของรัฐจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพราะเป็นอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ (๓) ใช่หรือไม่

๒. ในการดำเนินการติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ความสูง ๔๕ เมตร จำเป็นต้องขออนุญาตใด ๆ หรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ กำหนดให้อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร แต่จะต้องส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ถูกต้อง และเป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวน ๒ ชุด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน

หรือ...

หรือเคลื่อนย้ายอาคารไม่น้อยกว่าสามสิบวัน กรณีองค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย (ส.ส.ท.) เป็นหน่วยงานของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติองค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๕๑ และเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ของ ส.ส.ท. ที่จะก่อสร้างขึ้นตามใบอนุญาตประกอบกิจการกระจายเสียงหรือโทรทัศน์เพื่อให้บริการโครงข่ายโทรทัศน์ที่ใช้คลื่นความถี่ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอลระดับชาติ (MAX) เป็นอาคารที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ จึงได้รับการยกเว้น ผ่อนผันการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนใช้อาคาร ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้นผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/2518 ๒๓ พ.ค. ๒๕๖๐

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 17 พค.-60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 18 พค 60
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. ..... วันที่ 18 พ.ค. 60
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 18 พ.ค. 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 18 พ.ค. 60
:D๓/สุดารัตน์/ศันสนีย์/ส.ส.ท. ขอหารือเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ฯ จ.ภูเก็ต/๖๐

รวบรวมโดย นายธรรมนพ ทองเบ้า

สำเนาหนังสือ

ที่ ส.ส.ท. ๐๑/๒๓๖/๒๕๖๐

Thai PBS
สสท.

๒ มิถุนายน ๒๕๖๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 6049
รับที่ ๑๓ มิ.ย. 2560
เวลา ๑๖.๓๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1906
วันที่ 12 มิ.ย. 60
เวลา 09.36 น.

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ภาคพื้นดินระบบดิจิตอล

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง ๑ กฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔

๒ กฎกระทรวง ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนด เงื่อนไขในการปฏิบัติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ พระราชบัญญัติองค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๕๑

๒ สำเนาใบอนุญาตประกอบกิจการกระจายเสียงหรือโทรทัศน์ เพื่อให้บริการโครงข่ายโทรทัศน์ที่ใช้คลื่นความถี่ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอล ระดับชาติและภาคผนวก ข สถาปัตยกรรมโครงข่าย (NETWORK ARCHITURE)

๓ สำเนาแบบแปลนเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สถญ.
☑ ผอ.สนอ.
22/มิ.ย.60

ด้วยองค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย (ส.ส.ท.) มีฐานะเป็นหน่วยงานของรัฐตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติองค์การกระจายเสียงและแพราภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๕๑ และทำหน้าที่เป็นองค์การสื่อสาธารณะด้านวิทยุกระจายเสียงและวิทยุโทรทัศน์ ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการกระจายเสียงหรือโทรทัศน์ เพื่อให้บริการโครงข่ายโทรทัศน์ที่ใช้คลื่นความถี่ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอล ระดับชาติ(MAX) จากคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ และเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตให้ประกอบกิจการให้บริการโครงข่ายโทรทัศน์ที่ใช้คลื่นความถี่ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอล ระดับชาติ ได้กำหนดให้ ส.ส.ท.ต้องก่อสร้างสถานีเสริมที่อำเภอถลาง ให้เสร็จก่อนวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๖๐ เพื่อประโยชน์ในการแพร่สัญญาณโทรทัศน์ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอลตามนโยบายของรัฐบาลไปสู่การรับชมของประชาชนทั่วประเทศในรูปแบบของฟรีทีวี นั้น (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑และ๒)

ในการนี้ ส.ส.ท.ได้ดำเนินการแจ้งการก่อสร้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น ณ เทศบาลตำบลศรีสุนทร อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ตเรียบร้อยแล้ว แต่เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นแจ้งว่า การก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ของ ส.ส.ท.จักได้รับการยกเว้นการขออนุญาตก่อสร้างตามกฎกระทรวงหรือไม่อย่างไร ส.ส.ท.จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

๑ องค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย (ส.ส.ท.) ในฐานะเป็นหน่วยงานของรัฐ จักได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เพราะเป็นอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือเพื่อใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนด เงื่อนไขในการปฏิบัติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ (๓) ใช่หรือไม่

องค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย 145 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ 10210 โทรศัพท์ : 0 2790 2000, โทรสาร : 0 2790 2020
Thai Public Broadcasting Service 145 Viphavadi Rangsit Rd., Talat Bangkhen, Lak Si, Bangkok 10210 Thailand Tel : +66 2790 2000, Fax : +66 2790 2020

๒ ในการดำเนินการติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ความสูง ๔๕ เมตร จำเป็นจะต้องขออนุญาตใดๆหรือไม่ อย่างไร (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

ดังนั้น ส.ส.ท.จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ตามรายละเอียดข้างต้นเพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาหากผลเป็นกระการใดขอได้โปรดแจ้งให้ ส.ส.ท.ทราบด้วย จักขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุพงษ์ ไชยฤทธิ์)
รองผู้อำนวยการ
รักษาการแทนผู้อำนวยการ
องค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๖๗ **วันที่** ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๐
เรื่อง ขอหารือข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้มีบันทึก ที่ ชบ ๐๐๒๒/๒๕๗๗ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๙ ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีได้รับหนังสือจากเทศบาลตำบลนาจอมเทียน ขอหารือข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษ เพื่อใช้เป็นโรงแรมของบริษัท เดอะไนน์ โฮเทล จำกัด ดังนี้

๑. กรณีการถมดินสูงจากดินเดิมประมาณ ๓ เมตร เพื่อก่อสร้างถนน ค.ส.ล. โดยไม่มีสิ่งก่อสร้างอื่นปกคลุมเหนือระดับถนนดังกล่าว จะถือว่าเป็นอาคารหรือไม่ และถือว่าเป็นที่ว่างโดยรอบตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ซึ่งเทศบาลฯ พิจารณาว่า การถมดินสูงจากดินเดิมประมาณ ๓ เมตร และก่อสร้างถนน ค.ส.ล. บนดินถม โดยไม่มีสิ่งก่อสร้างอื่นปกคลุมเหนือระดับถนนดังกล่าวเป็นที่ว่าง เทศบาลฯ พิจารณาถูกต้องหรือไม่ หากไม่ถูกต้อง เทศบาลฯ ควรพิจารณาอย่างไร

๒. รั้วด้านข้างที่ก่อสร้างติดที่ดินบุคคลอื่นมีการกำหนดความสูงไว้หรือไม่ หากมีการกำหนดความสูงจะสามารถทำการก่อสร้างรั้วที่มีความสูงได้ไม่เกินกี่เมตร ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบเอกสารตามที่บริษัทฯ หารือนั้น ปรากฏว่า ติดกับที่ดินมีกำแพงกันดินสูง ๓.๕๐ เมตร ซึ่งถือว่าเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๓) ส่วนรั้วด้านข้างที่ติดกับที่ดินบุคคลอื่นมีความสูง ๒.๒๐ เมตร หากรั้วนั้นมีความสูงไม่เกิน ๑๐ เมตร ไม่ถือว่าเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นฯ ได้หรือไม่ และเทศบาลฯ พิจารณาถูกต้องหรือไม่อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. การถมดินสูงจากดินเดิมประมาณ ๓ เมตร และก่อสร้างถนน ค.ส.ล. บนดินถมนั้น หากถนน ค.ส.ล. ใช้เป็นทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดใน (๔) ของนิยามคำว่า “อาคาร” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๗๙ ถนนดังกล่าวจะเข้าข่ายเป็นอาคาร และหากเป็นถนนที่มีผิวการจาราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร ก็จะเข้าข่ายเป็นถนนที่เป็นไปตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. รั้วที่กั้นระหว่างที่ดินของเอกชนกับเอกชนที่มีความสูงน้อยกว่า ๑๐ เมตร ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารตาม (๒) ของนิยามคำว่า “อาคาร” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๕) การก่อสร้างรั้วนี้จึงไม่ต้องบังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร แต่หากรั้วมีความสูงตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป จะเข้าข่ายเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร

ตามกฎหมาย...

ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๕) จะต้องบังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร แต่ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงแต่อย่างใด ส่วนกำแพงกันดินหากมีความสูงตั้งแต่ ๑.๕๐ เมตรขึ้นไป จะเข้าข่ายเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๓) และไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับความสูงเช่นเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๒๓ ม.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ มนต์.....วันที่ ๒๓ ม.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ.....วันที่ ๒๓ ม.ค. ๖๐
D๔ / ปิยวรรณ / โยธาฯ จังหวัดชลบุรี หารือข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคาร / ๔๙

รวบรวมโดย นายธรรมนาถ คงเหน้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2015
วันที่ 20 ต.ค. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5621
วันที่ 18 ต.ค. 2559
เวลา 14.54

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี โทร. (มท.) ๓๐๔๕๓, ๐-๓๘๒๘-๗๑๗๔

ที่ ชบ ๐๐๒๒/๒๕๕๙ **วันที่** ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ได้รับหนังสือจากเทศบาลตำบลนาจอมเทียน ที่ ชบ๕๓๑๐๓/๒๐๒๓ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๙ ขอหารือในกรณีบริษัท [illegible] จำกัด เกี่ยวกับข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคาร ดังนี้

๑. ในกรณีที่ถมดินขึ้นสูงจากดินเดิมประมาณ ๓ เมตร แล้วก่อสร้างถนน คสล. บนดินถมนั้น โดยไม่มีสิ่งก่อสร้างอื่นปกคลุมเหนือระดับ ถนนดังกล่าวจะถือเป็นอาคารหรือไม่ และถือว่าเป็นที่ว่างโดยรอบตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) หรือไม่ ซึ่งเทศบาลตำบลนาจอมเทียนได้พิจารณาว่า การถมดินขึ้นสูงจากดินเดิมประมาณ ๓ เมตร และก่อสร้างถนน คสล. บนดินถมนั้นโดยไม่มีสิ่งก่อสร้างอื่นปกคลุมเหนือระดับถนนดังกล่าว <u>เป็นที่ว่าง</u> เทศบาลตำบลนาจอมเทียนได้พิจารณาถูกต้องหรือไม่ ถ้าไม่ถูกต้องเทศบาลตำบลนาจอมเทียนต้องพิจารณาอย่างไร

๒. รั้วด้านข้างซึ่งก่อสร้างติดที่ดินบุคคลอื่น มีการกำหนดความสูงไว้หรือไม่ หากมีการกำหนดความสูงไว้ จะสามารถทำการก่อสร้างรั้วสูงได้ไม่เกินกี่เมตร จากการที่เทศบาลตำบลนาจอมเทียนได้ตรวจสอบเอกสารที่ตามบริษัท [illegible] จำกัด ได้หารือนั้น ติดกับที่ดิน มีกำแพงกันกันดินสูง ๓.๕๐ เมตร ซึ่งถือว่าเป็นอาคาร ตามกฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่ก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔ ข้อ ๓ (๓) ส่วนรั้วด้านข้างซึ่งติดกับที่ดินบุคคลอื่นที่ปรากฏตามเอกสารที่บริษัท เดอะ ไนท์ โซเทล จำกัด แจ้งนั้น มีความสูง ๒.๒๐ เมตร ซึ่งถ้ามีความสูงไม่เกิน ๑๐.๐๐ เมตร ไม่ถือว่าเป็นอาคารตามกฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่ก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔ ได้หรือไม่ เทศบาลตำบลนาจอมเทียนพิจารณาถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี จึงขอความอนุเคราะห์สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้โปรดตอบข้อหารือดังกล่าวข้างต้น เพื่อสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีจะได้แจ้งเทศบาลตำบลนาจอมเทียนทราบ ทั้งนี้ ได้ส่งสำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลนาจอมเทียนที่หารือข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคารดังกล่าวมาพร้อมนี้ด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

(นายสนั่น สุทัศน์ เรียง)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

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



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๗๗๒๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอให้พิจารณาหลักเกณฑ์การกำหนดความกว้างของเขตทางตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๙๐๗/อ. ๖๔๘ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร แจ้งว่า ตามที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร หรือ ๑๘ เมตร แล้วแต่กรณี ซึ่งมีปัญหาในทางปฏิบัติ กล่าวคือ การกำหนดความกว้างของถนนมีการขึ้นทะเบียนทางหลวงท้องถิ่นมายาวนาน แต่สภาพของเขตทางเปลี่ยนแปลงไม่ตรงตามทะเบียนทางหลวงดังกล่าวทำให้การปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำได้ยาก ดังนั้น จึงขอความอนุเคราะห์ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาหลักเกณฑ์ในกฎกระทรวงฯ เช่น ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางการจราจรไม่น้อยกว่า ๒ ช่องจราจร สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางการจราจรไม่น้อยกว่า ๓ – ๔ ช่องจราจร เป็นต้น เพื่อให้กรุงเทพมหานครสามารถดำเนินการในการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารได้ต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ความกว้างเขตทางของถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒ ที่กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร หรือ ๑๘ เมตร แล้วแต่กรณี นั้น เป็นข้อกำหนดที่ใช้บังคับตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๕ จนถึงปัจจุบัน ซึ่งยังไม่ปรากฏว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นมีปัญหาในทางปฏิบัติในการวัดความกว้างของเขตทาง จึงยังไม่มีเหตุผลความจำเป็นที่จะแก้ไขกฎกระทรวงดังกล่าว หากกรุงเทพมหานครมีปัญหาในทางปฏิบัติในเรื่องนี้และต้องการกำหนดจำนวนช่องการจราจรเป็นหลักเกณฑ์ในกฎหมายเพิ่มเติมโดยมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น ก็สามารถออกข้อบัญญัติตามมาตรา ๑๐ (๒)

แห่ง...

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๓๐/ 2581

๒๕ พ.ค. ๒๕๖๐

ผอ.สำนัก.....วันที่ 23 พ.ค. 60.
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 23 พ.ค 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 23 พ.ค. 60.
เจ้าหน้าที่ นายสุ.....วันที่ 22/05/60
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์.....วันที่ 22 พ.ค 60

D๓/ สุดารัตน์ / เจษฎา/สำนักการโยธาขอหารือความกว้างของเขตทางฯ/๖๐

รวบรวมโดย นายชัชวาลพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1400
วันที่ 16 มี.ค. 2560
เวลา 09.47

4372
15 มี.ค. 2560
0,33 ย.

ที่ กท ๐๙๐๗/ว.๒๔๔

สำนักการโยธา
๑๑๑ ถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง กทม.๑๐๔๐๐

- ๑ มี.ค. ๒๕๖๐

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ที่ปรึกษา
☐ สถญ.
☑ ผอ.ชมจ.

เรื่อง ขอให้พิจารณาหลักเกณฑ์การกำหนดความกว้างเขตทาง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ.๒๕๔๐)

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เป็นกฎหมายที่ออกมาเพื่อควบคุมอาคารสูงโดยเฉพาะเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ๑๕ มี.ค. ๒๕๖๐

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ ๕ ได้ยกเลิกความในข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และให้ใช้ข้อความนี้แทน

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

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก"

สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ในเรื่องข้อกำหนดความกว้างเขตทางตามข้อเท็จจริงดังกล่าวพบว่ามีปัญหาในทางปฏิบัติ คือ การกำหนดความกว้างของถนนที่มีการขึ้นทะเบียนทางหลวงท้องถิ่นยาวนาน แต่สภาพทางกายภาพในปัจจุบันของเขตทางมีการเปลี่ยนแปลงไปไม่ตรงตามทะเบียนทางหลวงดังกล่าว ทำให้การปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำได้ยาก ดังนั้นจึงขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย พิจารณาหลักเกณฑ์ในกฎกระทรวงฯ

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2139
วันที่ 16 มี.ค. 2560
เวลา ..... น.

อาทิเช่น ...

อาทิเช่น ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางการจราจรไม่น้อยกว่า ๒ ช่องจราจร สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางการจราจรไม่น้อยกว่า ๓ – ๔ ช่องจราจร เป็นต้น เพื่อให้สามารถดำเนินการได้ในทางปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายควบคุมอาคารได้ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายนพดล ฉายปัญญา)
ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร
ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการสำนักการโยธา

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

๑๖ มิ.ย. ๖๐

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



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๗๒๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือกรณีเกิดความเหลื่อมล้ำระยะห่างระหว่างแนวเขตที่ดินกับแนวชายฝั่งทะเล

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ที่ ปข ๗๑๘๐๑/๖๒ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณแจ้งว่า ด้วยบริษัท [redacted] จำกัด ได้ยื่นเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยมีหนังสือสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาประจวบคีรีขันธ์ ๒ ฉบับ ที่แจ้งผลการตรวจสอบระยะห่างระหว่างแนวเขตที่ดินกับแนวชายฝั่งทะเลที่แตกต่างกัน องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณจึงมีหนังสือสอบถามความถูกต้องของระยะแนวชายฝั่งทะเลดังกล่าว และสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาประจวบคีรีขันธ์ได้มีหนังสือ ที่ คค ๐๓๑๓.๓/ปข ๔๙ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๖๐ แจ้งผลการตรวจสอบระยะแนวชายฝั่งทะเลกับแนวเขตที่ดินของสองแปลงที่ใช้ก่อสร้างอาคาร แตกต่างกันมากกว่าเดิม เนื่องจากที่ผ่านมาได้เกิดกรณีพิพาทฟ้องร้องต่อศาลปกครองกลางเรื่ององค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโดยมิชอบ เมื่อสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาประจวบคีรีขันธ์รับรองแนวชายฝั่งทะเลกับแนวเขตที่ดินไม่เท่ากัน องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณควรใช้หลักเกณฑ์ใดในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารตามคำจำกัดความ “แนวชายฝั่งทะเล” จึงจะเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี และตำบลสามร้อยยอด อำเภอสามร้อยยอด จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๓

๒. องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณควรใช้หนังสือสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาประจวบคีรีขันธ์ที่รับรองเรื่องระยะแนวชายฝั่งทะเลมาประกอบการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่ อย่างไร หากควรใช้ จะใช้ฉบับใด จึงจะเกิดความเป็นธรรมและไม่เหลื่อมล้ำต่อประชาชน

๓. องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณจะมีวิธีหรือหลักเกณฑ์ใดในการตรวจสอบค่าระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติธรรมชาติ เนื่องจากค่าระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า

๑. ตามข้อหารือข้อ ๑ และข้อ ๓ คำว่า “แนวชายฝั่งทะเล” ได้กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี และตำบลสามร้อยยอด จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๓ ว่า

“แนวชายฝั่ง...

"แนวชายฝั่งทะเล" หมายความว่า แนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ การกำหนดแนวชายฝั่งทะเลจะเป็นแนวของจุดบรรจบหรือตัดกันของชายฝั่งทะเลหรือแนวเขตตลิ่งกับระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติธรรมชาติ ทั้งนี้ ควรหารือไปยังกรมอุทกศาสตร์ กองทัพเรือ เพื่อหาระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดปกติของพื้นที่เพื่อเป็นบรรทัดฐานในการหาจุดบรรจบหรือตัดกันของชายฝั่งทะเลหรือแนวเขตตลิ่งกับระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามธรรมชาติ

๒. ตามข้อหารือข้อ ๒ กรณีการนำหนังสือสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาประจวบคีรีขันธ์ มาใช้ในการพิจารณาการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ควรใช้ฉบับใดนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณควรหารือไปยังกรมเจ้าท่าโดยตรงจะเหมาะสมกว่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐/ 2582

๒๕ พ.ค. ๒๕๖๐

ผอ.สำนักฯ วันที่ 23 พ.ค. 60.
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่ 18 พ.ค. 60
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. วันที่ ๑๙ พ.ค. ๖๐.
เจ้าหน้าที่ กัลยรัตน์ วันที่ 18 พค 60
พิมพ์/ทาน วันที่ ๑๙ พ.ค. ๖๐
:D:๗/สุดารัตน์/เกศสุดา/อบต.ปากน้ำปราณหารือระยะห่างระหว่างเขตที่ดินฯ/๖๐

เลขรับ 1261
วันที่ 30 มี.ค. 2560
เวลา 10.54

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 523
วันที่ 31 มี.ค. 2560
เวลา 09.45

ที่ ปข ๗๑๘๐๑/๖๒ องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ
อำเภอปราณบุรี ปข. ๗๗๒๒๐
032630755

๒๖ มกราคม ๒๕๖๐

สั่งขน ☐ อธิบดี ☐ รองอธิบดี ☐ วศญ. ☐ ที่ปรึกษาฯ ☐ ชญ. ☑ ผอ.สนอ.

เรื่อง หารือกรณีเกิดความเหลื่อมล้ำระยะห่างระหว่างแนวเขตที่ดินกับแนวชายฝั่งทะเล

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.สำเนาหนังสือสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาประจวบคีรีขันธ์ ที่ คค ๐๓๑๓.๓/๒๙ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๙ จำนวน ๑ ฉบับ

๒. สำเนาหนังสือสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาประจวบคีรีขันธ์ ที่ คค ๐๓๑๓.๓/ปข.๘๙๓ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ จำนวน ๑ ฉบับ

๓. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๒๑๑ เลขที่ดิน ๑๔๘ ตำบลปากน้ำปราณ จำนวน ๑ ฉบับ

๔. สำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) เลขที่ ๔๓๔๗ เลขที่ดิน ๒๐๕ จำนวน ๑ ฉบับ

๕. สำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ที่ ปข ๗๑๘๐๑/๑๓ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๖๐ จำนวน ๑ ฉบับ

๖. สำเนาหนังสือสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาประจวบคีรีขันธ์ ที่ คค ๐๓๑๓.๓/ปข.๔๙ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๖๐ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วย บริษัท[illegible] จำกัด โดยนาง[illegible] ได้ยื่นเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัย คสล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง (อาคาร A) และอาคารพักอาศัย คสล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง (อาคาร B) บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๒๑๑ เลขที่ดิน ๑๔๘ ตำบลปากน้ำปราณ พร้อมหนังสือสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาประจวบคีรีขันธ์ ที่ คค ๐๓๑๓.๓/๒๙ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๙ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัย ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง บนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) เลขที่ ๔๓๔๗ เลขที่ดิน ๒๐๕ ตำบลปากน้ำปราณ พร้อมหนังสือสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาประจวบคีรีขันธ์ ที่ คค ๐๓๑๓.๓/ปข. ๘๙๓ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ แต่จากการตรวจสอบขององค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณพบว่าโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๒๑๑ เลขที่ดิน ๑๔๘ ตำบลปากน้ำปราณ ด้านทิศตะวันตก มีแนวเขตติดต่อกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) เลขที่ ๔๓๔๗ เลขที่ดิน ๒๐๕ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ และ ๔ ซึ่งเมื่อนำเอกสารต่างๆ ดังกล่าวมาพิจารณาพบว่าระยะแนวชายฝั่งทะเลตามหนังสือรับรองสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาประจวบคีรีขันธ์ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๙ เมื่อรวมกับความลึกของโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๒๑๑ เลขที่ดิน ๑๔๘ จะเท่ากับ ๔๑.๔๐ เมตร ซึ่งมีความแตกต่างกับหนังสือรับรองสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาประจวบคีรีขันธ์ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ที่รับรองระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลกับแนวเขตที่ดิน(น.ส.๓ ก) เลขที่ ๔๓๔๗ เลขที่ดิน ๒๐๕ ที่มีแนวเขตที่ดินติดต่อกับโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๒๑๑ เลขที่ดิน ๑๔๘ เท่ากับ ๕๕.๐๐ เมตร ทำให้มีระยะแนวชายฝั่งทะเลไม่ตรงกัน

ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ จึงมีหนังสือ ที่ ปข ๗๑๘๐๑/๑๓ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๖๐ เพื่อสอบถามความถูกต้องของระยะแนวชายฝั่งทะเลดังกล่าว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๕ และสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาประจวบคีรีขันธ์ ได้มีหนังสือ ที่ คค ๐๓๑๓.๓/ปข ๔๙ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๖๐ แจ้งกลับเรื่องระยะแนวชายฝั่งทะเลกับแนวเขตที่ดินของทั้ง ๒ แปลง ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๖ ซึ่งมีระยะแนวชายฝั่งทะเลกับแนวเขตที่ดินแตกต่างกันมากกว่าเดิม อีกทั้งที่ผ่านมาได้เกิดกรณีพิพาทฟ้องร้องต่อศาลปกครองกลาง เรื่อง องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณออกคำสั่งใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโดยมิชอบ กรณีสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาประจวบคีรีขันธ์ รับรองแนวชายฝั่งทะเลกับแนวเขตที่ดินไม่เท่ากัน องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารดังนี้

รวบรวมโดย เพียรวเทพ ทองเบ้า

/๑. องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ...

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ควรใช้หลักเกณฑ์ใดในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามคำจำกัดความ "แนวชายฝั่งทะเล" จึงจะเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี และตำบลสามร้อยยอด อำเภอสามร้อยยอด จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๓

๒. องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ควรใช้หนังสือสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาคสาขาประจวบคีรีขันธ์ที่รับรองเรื่องระยะแนวชายฝั่งทะเลมาประกอบการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่อย่างไร หากควรใช้ควรจะใช้ฉบับใด จึงจะเกิดความเป็นธรรมและไม่เหลื่อมล้ำต่อประชาชน

๓. องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ จะมีวิธีหรือหลักเกณฑ์ใดในการตรวจสอบค่าระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ เนื่องจากค่าระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณทราบเพื่อจักได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพนอ เดชวัน)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ

กองช่าง

โทร. ๐ ๓๒๖๓ ๒๒๗๗

โทรสาร. ๐ ๓๒๖๓ ๐๗๕๕

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2103
วันที่ 21 ก.พ. 2560
เวลา.....น.

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

ดำเนินการ

21 ก.พ. 60



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๖๖๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ พฤษภาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือประเภทอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน กรรมการบริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ BMT2.O.005/2017 ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการ ตั้งอยู่ที่ถนนพัทยาสายสอง ซอย ๑๕ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยจะทำการดัดแปลงอาคารและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร รวมทั้งมีการก่อสร้างที่จอดรถยนต์แบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล และห้องเครื่องสูบน้ำเพิ่มเติม โดยในส่วนของที่จอดรถยนต์แบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลจะเชื่อมต่อกับตัวอาคารเดิม ดังนั้น เมื่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จจะเป็นอาคารโรงแรมขนาดความสูง ๗ ชั้น ความสูง ๒๑.๘๐ เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน ๑ อาคาร มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น ๑๐๑ ห้อง มีที่จอดรถรวมทั้งสิ้น จำนวน ๑๗ คัน แบ่งเป็นที่จอดรถบริเวณชั้นที่ ๑ ของอาคาร จำนวน ๕ คัน และที่จอดรถแบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล จำนวน ๑๒ ช่องจอด (๑๒ คัน) บริษัทฯ จึงขอหารือว่า ในกรณีที่โครงการมีการก่อสร้างที่จอดรถยนต์แบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลและเชื่อมต่อกับอาคารเดิม โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารโครงการนั้น จะทำให้อาคารโครงการถูกตีความว่าเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะหรือไม่ อย่างไร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๖ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะจะต้องมีระยะของทางเดินรถจากปากทางเข้าถึงอาคารไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และในกรณีที่อาคารมีความสูงจากพื้นดินน้อยกว่า ๒๓ เมตร พื้นหรือผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นและถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓ เมตร กรณีที่โครงการมีการก่อสร้างที่จอดรถยนต์แบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลเชื่อมต่อกับอาคารเดิม ส่วนของอาคารจอดรถดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ตามที่กล่าวมาแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ –๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่ 30/05/60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ วันที่ 30 พ.ค. 60
เจ้าหน้าที่ วันที่ 30 พ.ค. 60
พิมพ์/ทาน วันที่ 30 พ.ค. 60
D:/ประเด็น /หารือรายบริษัท บูทิค มิดเทียร์ (พัทยา) /นายธราเทพ ทองเบ้า

BOUTIQUE MID TIER 2 LTD.

BOUTIQUE

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กระทรวงมหาดไทย
เลขรับที่ 2373
วันที่ 15 พ.ค. 2560
เวลา 10:67

เลขที่หนังสือ BMT2.O.005/2017

3 พฤษภาคม 2560

เรื่อง หารือประเภทอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2172
วันที่ 8 พ.ค. 2560
เวลา ..... น.

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

2) ผังบริเวณโครงการ

3) แบบแปลนพื้นชั้นที่ 1 ของอาคาร

4) หนังสือรับรองบริษัท รายละเอียดวัตถุประสงค์การจดทะเบียนบริษัท สำเนาทะเบียนบ้าน และสำเนาบัตรประชาชนผู้มีอำนาจลงนาม

ด้วยบริษัท จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ชั้น 21 ซอยสุขุมวิท 16 (สามมิตร) ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการ ตั้งอยู่ที่ถนนพัทยาสายสองซอย 15 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยจะทำการดัดแปลงอาคารและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร รวมทั้งมีการก่อสร้างที่จอดรถยนต์แบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล และห้องเครื่องสูบน้ำเพิ่มเติม โดยในส่วนของที่จอดรถยนต์แบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลจะเชื่อมต่อกับตัวอาคารเดิม ดังนั้น เมื่อพัฒนาโครงการแล้วเสร็จจะเป็นอาคารโรงแรม ขนาดความสูง 7 ชั้น ความสูง 21.80 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 101 ห้อง มีที่จอดรถรวมทั้งสิ้น จำนวน 17 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถบริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร จำนวน 5 คัน และที่จอดรถแบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล จำนวน 12 ช่องจอด (12 คัน)

ทั้งนี้ จากรายละเอียดข้างต้นทางบริษัท จำกัด ในฐานะผู้พัฒนาโครงการ ใคร่ขอหารือว่าในกรณีที่โครงการมีการก่อสร้างที่จอดรถยนต์แบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลและเชื่อมต่อกับอาคารเดิม โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารโครงการนั้น จะทำให้อาคารโครงการถูกตีความว่าเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะหรือไม่ อย่างไร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 6 ที่ระบุว่า

"อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบ <u>เพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะ</u> จะต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

(1) ต้องมีระยะของทางเดินรถจากปากทางเข้าถึงอาคารไม่น้อยกว่า 20 เมตร

(2) พื้นหรือผนังของอาคาร ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นและถนนสาธารณะดังนี้

(ก) ในกรณีที่มีความสูงของอาคารจากพื้นดินตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไป ต้องอยู่ห่างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

(ข) ในกรณีที่มีความสูงของอาคารจากพื้นดินน้อยกว่า 23 เมตร ต้องอยู่ห่างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร"

ดังนั้น บริษัทฯ จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์จากท่าน ในการตอบข้อหารือดังกล่าว จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

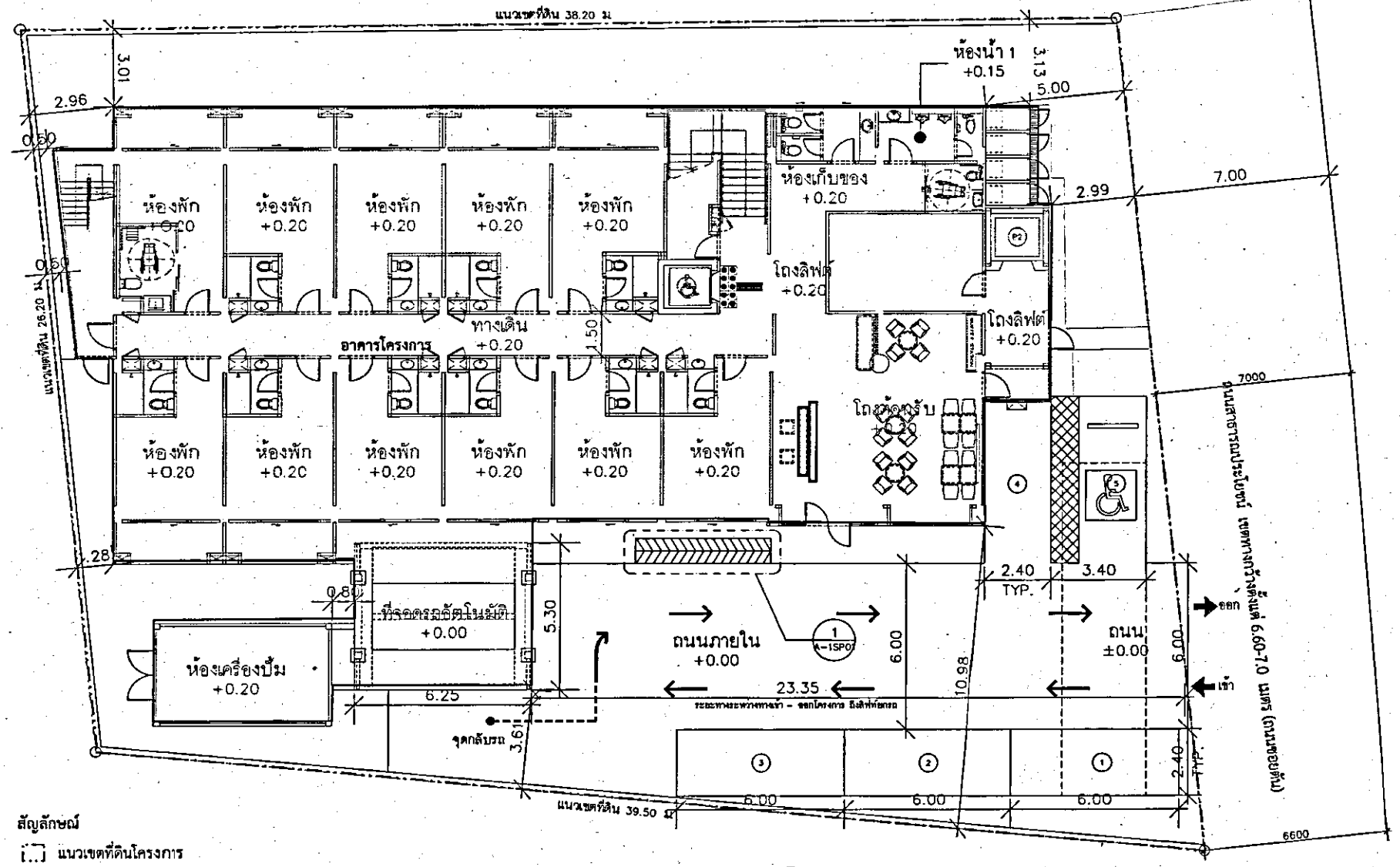
ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

กรรมการผู้มีอำนาจ

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

5 ก.ค. 60



สัญลักษณ์

- แนวเขตที่ดินโครงการ
- แนวอาคารโครงการ

N

① ผังบริเวณ
มาตราส่วน 1:125

บริษัท แทนเดม อาร์คิเท็คส์ (2001) จำกัด
TANDEM ARCHITECTS (2001) CO.,LTD.

PROJECT ARCHITECT:
PROJECT TEAM:

LANDSCAPE ARCHITECT:

MEINHARDT
Meinhardt (Thailand) Ltd.
Co. Reg No. 0105534077870

STRUCTURAL ENGINEER:
MECHANICAL ENGINEER:
ELECTRICAL ENGINEER:
SANITARY ENGINEER:

OWNER:
Boutique Asset Management

NO.	DATE	REVISION

FOR EIA

PROJECT:
โครงการดัดแปลง
โรงแรมสูง 7 ชั้น

DRAWING TITLE:
ผังบริเวณแสดงระบบการจราจร

SCALE
A2 : AS SHOWN | A4 : REDUCE FROM ORIGINAL 50%

DRAWN SURASAK	DRAWING NO. A-1TF01
CHECKED PA / JC / TD	
JOB NO. A-1601	REVISION -
DATE DD/MM/YY	

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 IN ANY OUT WITHOUT PERMISSION FROM TANDEM ARCHITECTS (2001) CO.,LTD. THIS DRAWING MUST NOT BE USED FOR CONSTRUCTION PRIOR TO BMA. OR OTHER RELEVANT AUTHORITIES APPROVAL.



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๗๖๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ พฤษภาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับข้อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและมหาธรรมกายเจดีย์

นมัสการ เจ้าอาวาสวัด

อ้างถึง หนังสือวัด ที่ วธก ๐๒๐๓/๔๓๐ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง วัดพระธรรมกายแจ้งว่า วัดพระธรรมกายมีสิ่งปลูกสร้างมหาธรรมกายเจดีย์ ซึ่งมีลักษณะเป็นเจดีย์ เริ่มก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๘ สร้างเสร็จและมีงานฉลองในปี พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยองค์เจดีย์มีความสูง ๓๒.๔๐ เมตร มีพื้นที่ภายใน ๓๒,๐๐๐ ตารางเมตร ไม่อนุญาตให้บุคคลเข้าไปใช้สอยภายในอาคาร เนื่องจากวัด ไม่แน่ใจว่า เข้าข่ายเป็นอาคารประเภทใดตามคำนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเห็นว่าอาจจะเข้าสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๕) แต่เนื่องจาก ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนกฎกระทรวงดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับ จึงขอหารือในประเด็นต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

๑. มหาธรรมกายเจดีย์เข้าข่ายเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ หากเข้าข่ายถือเป็นอาคารประเภทใด

๒. มหาธรรมกายเจดีย์ต้องขออนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๒๑ หรือต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือไม่

๓. มหาธรรมกายเจดีย์ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบตามมาตรา ๓๒ ทวิ จัดทำรายงานการตรวจสอบอาคารและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยามของคำว่า “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และ “อาคารชุมนุมคน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้นไป เมื่อพิจารณาตามภาพและแบบแปลนมหาธรรมกายเจดีย์แล้วปรากฏว่า มหาธรรมกายเจดีย์มีลักษณะเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ จึงถือว่าเป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเป็นอาคารหรือมีส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้นไป จึงเข้าข่ายเป็นอาคารชุมนุมคน

๒. ตามข้อ ๒...

๒. ตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดให้วัดวาอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนาซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือแจ้งการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ กรณีที่หารือว่า [illegible]เจดีย์ต้องขออนุญาตก่อสร้างหรือแจ้งการก่อสร้างตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือไม่ ต้องพิจารณาว่า อาคารดังกล่าวมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะหรือไม่ ซึ่งต้องสอบถามสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติซึ่งเป็นหน่วยงานที่ดูแลรับผิดชอบในเรื่องนี้ จะได้รับคำตอบที่ถูกต้องและชัดเจนกว่า

๓. ตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้อาคารชุมนุมคนต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเป็นประจำทุกปี ในกรณีอาคารของเอกชนต้องเสนอรายงานผลการตรวจสอบดังกล่าวให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่ถ้าเป็นวัดวาอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะตามข้อ ๔ และข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดให้ผู้ที่ดำเนินการตรวจสอบต้องจัดทำรายงานผลการตรวจสอบให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร เพื่อดำเนินการแก้ไขปรับปรุงอาคารหรืออุปกรณ์ประกอบของอาคารตามข้อเสนอแนะ โดยไม่ต้องเสนอรายงานผลการตรวจสอบให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น

จึงนมัสการมาเพื่อทราบ

ขอนมัสการด้วยความเคารพ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๓๐/ 2670

๓๐ พ.ค. ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ผอ.สำนักฯ..... วันที่ 29 พ.ค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 29 พ.ค. 60
หน.กลุ่มงาน ส.คอ..... วันที่ 29 พ.ค. 60
เจ้าหน้าที่ [illegible] วันที่ 29 พ.ค. 60
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 29 พ.ค. 60
:D๓/สุดารัตน์/เกศสุดา/วัดพระธรรมกายขอหารือกฎหมายควบคุมอาคาร๑/๖๐

รวบรวมโดย นายธนาเทพ ทองเข้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2150
วันที่ ๑๕ เม.ย. 2560
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 5673
วันที่ ๒๔ เม.ย. 2560

ที่ วธก ๐๒๐๓/๔๓๐

วัด:

อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี ๑๒๑๒๐

๓ เมษายน ๒๕๖๐

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

เรื่อง สอบถามเกี่ยวกับข้อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เจริญพร อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1792
วันที่ ๒๕ เม.ย. 2560
เวลา 13.38 น.

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลนแผนผังของ เจดีย์

๒. ภาพงานฉลอง เจดีย์ปี พ.ศ. ๒๕๔๓

๓. ภาพงานบุญรอบพื้นที่ เจดีย์

๒๔ เม.ย. ๒๕๖๐

เนื่องด้วยขณะนี้วัด มีสิ่งปลูกสร้างบางอย่าง ซึ่งไม่แน่ใจว่าเข้าข่ายเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ โดยสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้แก่ เจดีย์ ซึ่งมีลักษณะเป็นเจดีย์ เริ่มก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๘ สร้างเสร็จและมีการจัดงานฉลองในปี พ.ศ. ๒๕๔๓ (รายละเอียดตามรูปถ่ายที่แนบมา) โดยองค์เจดีย์มีความสูง ๓๒.๔ เมตร มีพื้นที่ภายในประมาณ ๓๒,๐๐๐ ตารางเมตร ไม่อนุญาตให้บุคคลเข้าไปใช้สอยภายในอาคาร (รายละเอียดแบบแปลนตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) ซึ่งหากพิจารณาตามคำนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งนิยามไว้ว่า “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และหมายความรวมถึง

(๑) อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

(๒) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ทางหรือท่อระบายน้ำ อู่เรือ คานเรือ ท่าน้ำ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

(๓) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย (ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตรหรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม (ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๔) พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘ (๙) (๕) สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

จากคำนิยามข้างต้น ทางวัด ไม่แน่ใจว่าเข้าข่ายเป็นอาคารประเภทใด และหากพิจารณากฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ “ข้อ ๑ ให้สิ่งที่สร้างขึ้นดังต่อไปนี้ 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”

ซึ่งหากพิจารณาก็อาจเข้าข่ายเป็นอาคารในข้อ ๑(๕)

แต่เนื่องจากเจดีย์ได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวจะมีผลประกาศบังคับใช้ ดังนั้นทางวัดจึงขอเรียนสอบถามในประเด็นต่างๆ ดังต่อไปนี้

(๑) เจดีย์เข้าข่ายเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ หากเข้าข่ายถือเป็นอาคารประเภทใด

(๒) เจดีย์ต้องขออนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๒๑ หรือต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือไม่

(๓) เจดีย์ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบตามมาตรา ๓๒ ทวิ จัดทำรายงานการตรวจสอบอาคารและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่

จึงเจริญพรสอบถามมาเพื่อจักได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป ผลจะเป็นประการใดขอท่านได้อนุเคราะห์ตอบให้ทราบด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

อนึ่ง หากท่านประสงค์จะส่งพนักงานเจ้าหน้าที่มาตรวจสอบ สอบถาม ทางวัดยินดีให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก โดยกรุณาติดต่อกับนาย เบอร์โทรศัพท์

ขอเจริญพร

( )

ผู้รักษาการแทนเจ้าอาวาสวัด

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

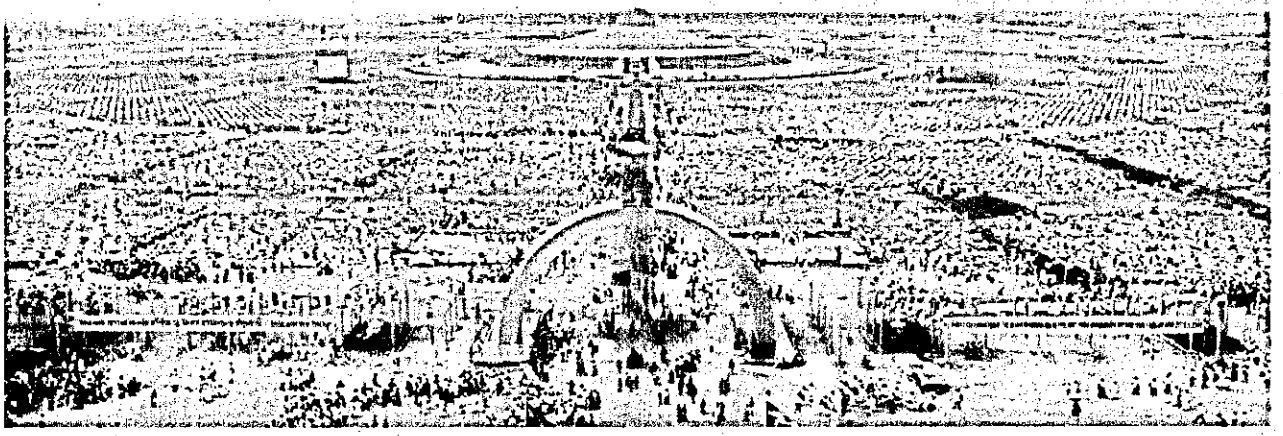
5 เม.ย. 60

ผู้ประสานงาน

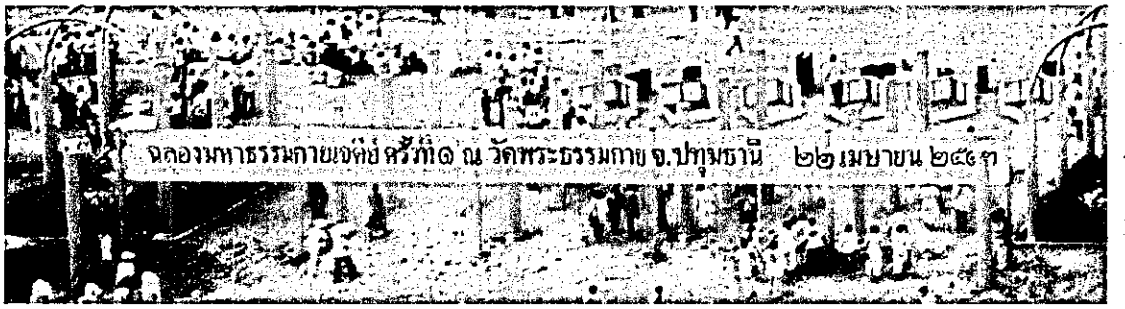
รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

ภาพงานฉลอง...เจดีย์ ๒๒ เมษายน พ.ศ.๒๕๔๓

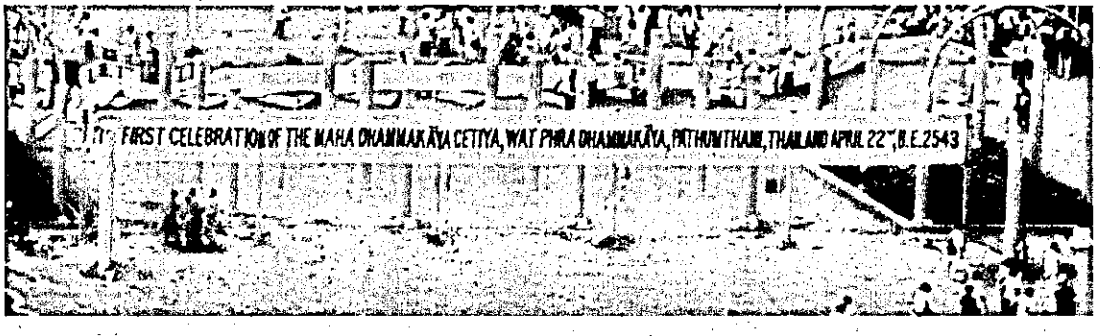
ก่อนพิธีกรรมมภาคบ่าย



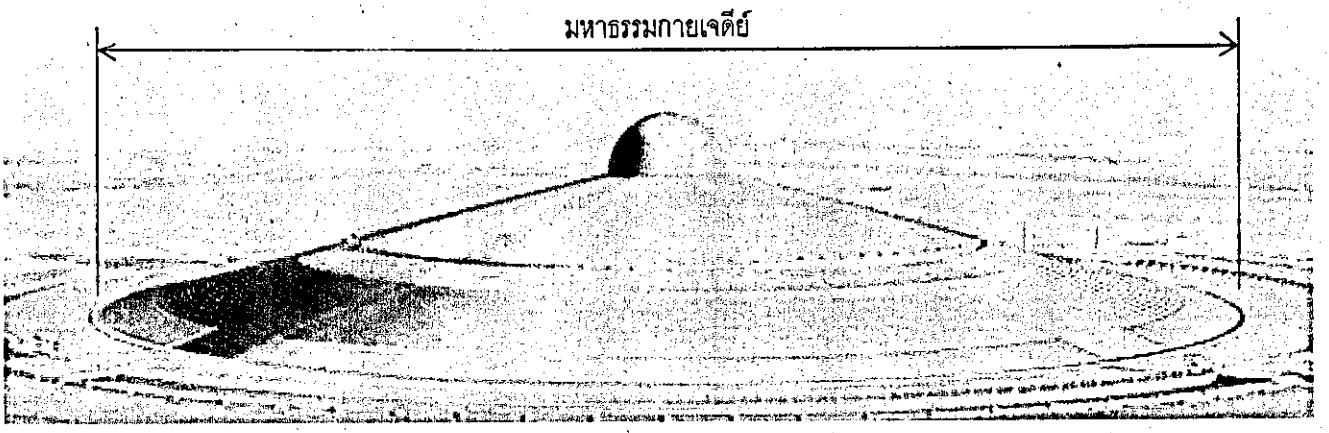
ภาพขยายป้ายงาน-ด้านซ้าย



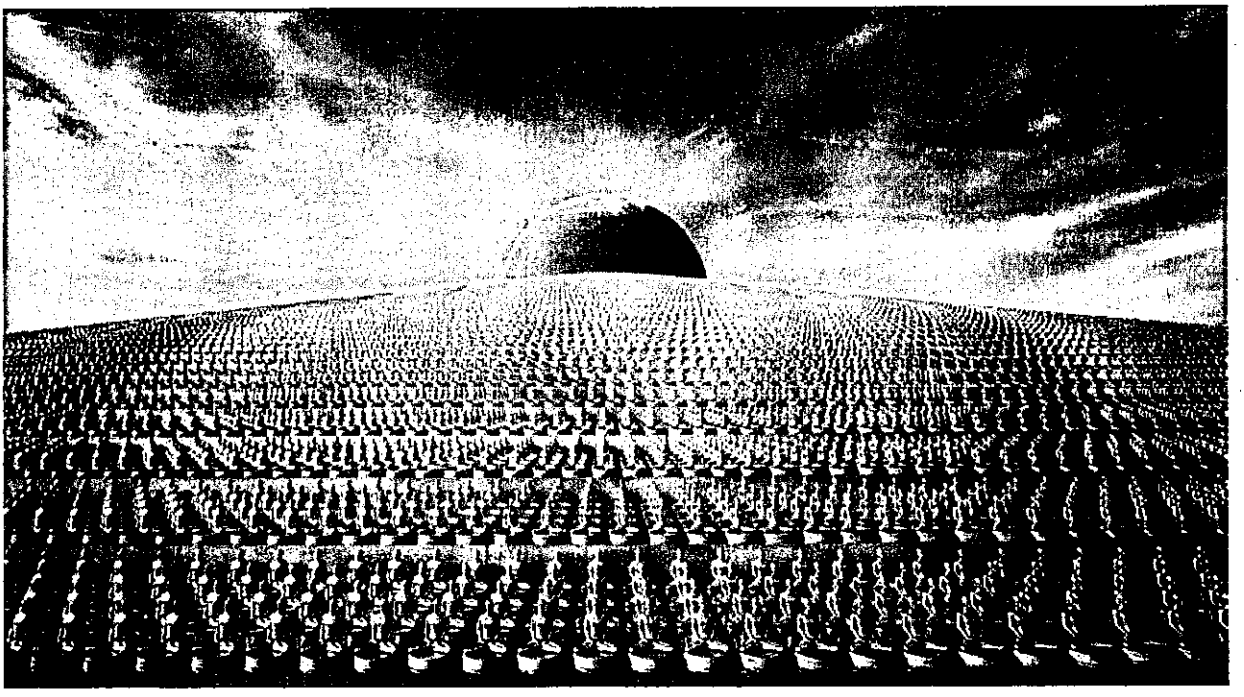
ภาพขยายป้ายงาน-ด้านขวา



ภาพมหาธรรมกายเจดีย์และงานบุญรอบมหาธรรมกายเจดีย์

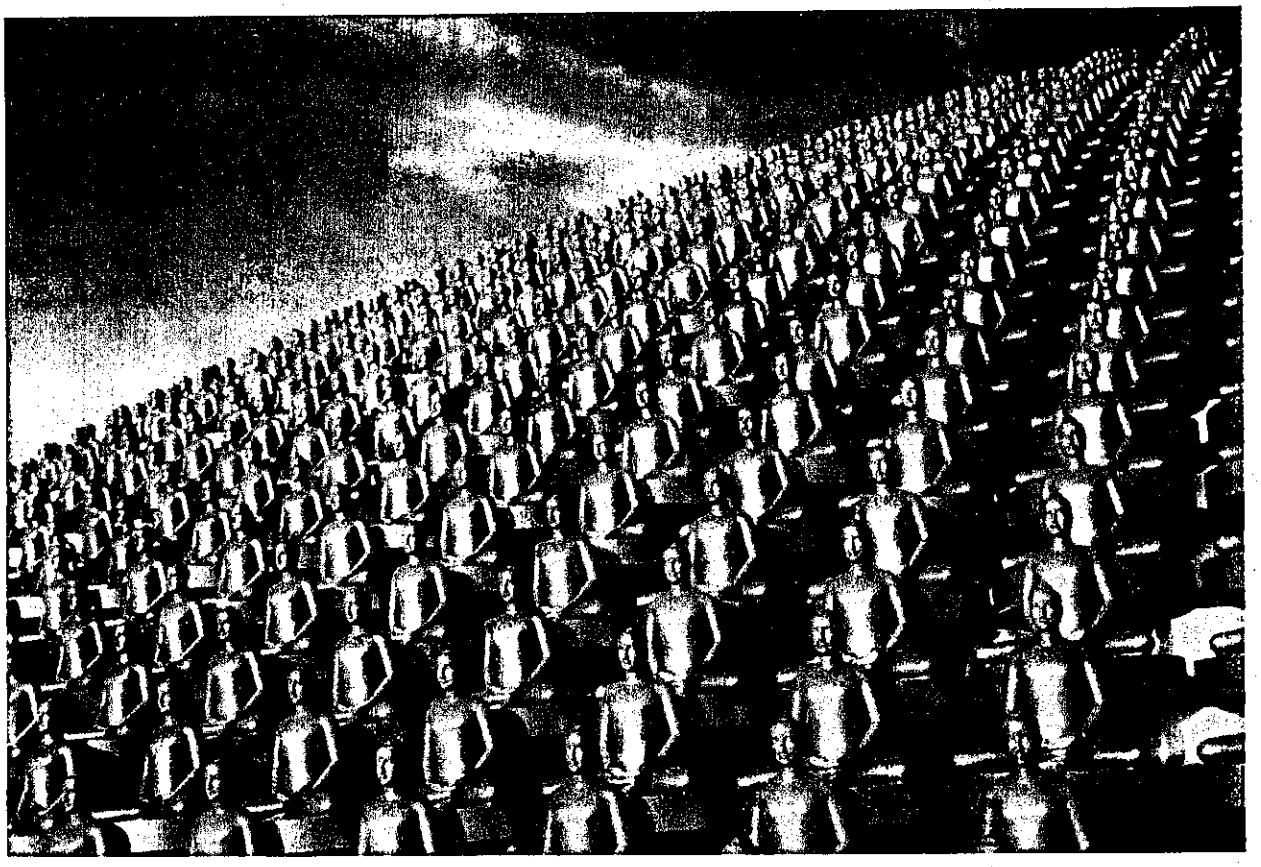


ภาพ องค์มหาธรรมกายเจดีย์

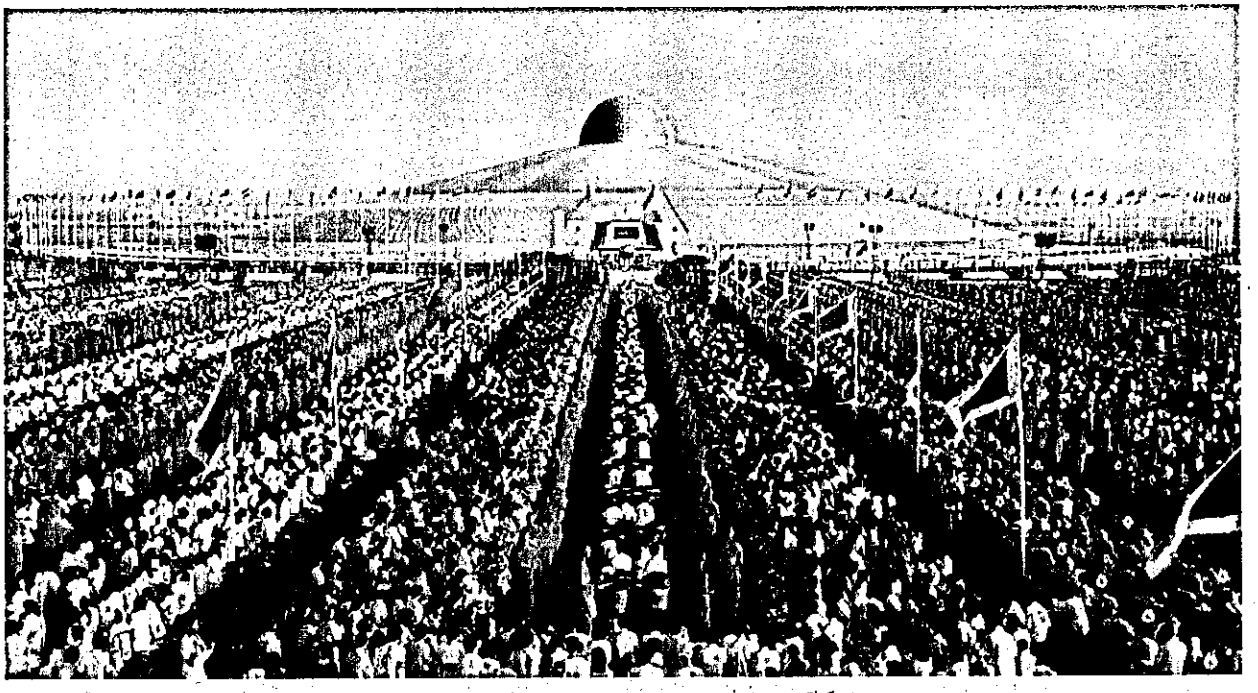


ภาพ พระพุทธรูปประดิษฐานอยู่บนมหาธรรมกายเจดีย์

ภาพมหาธรรมกายเจดีย์และงานบุญรอบมหาธรรมกายเจดีย์

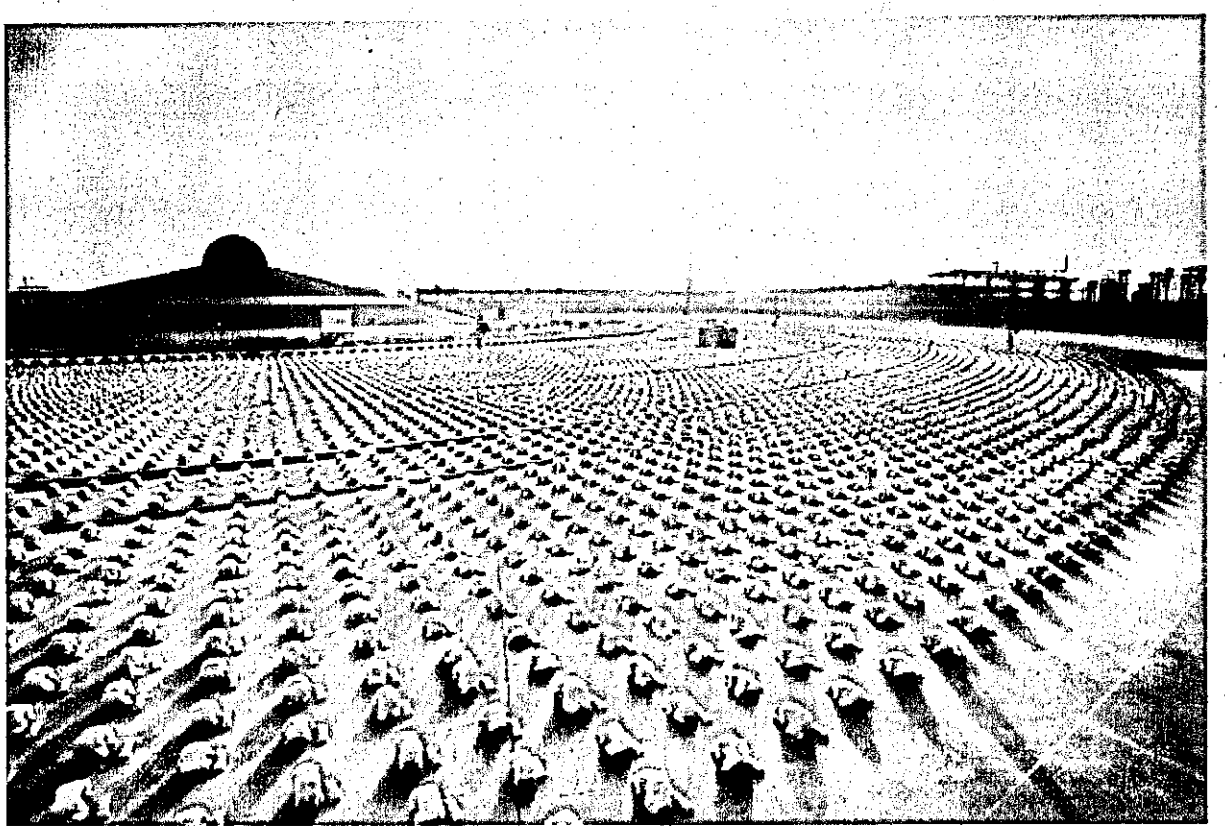


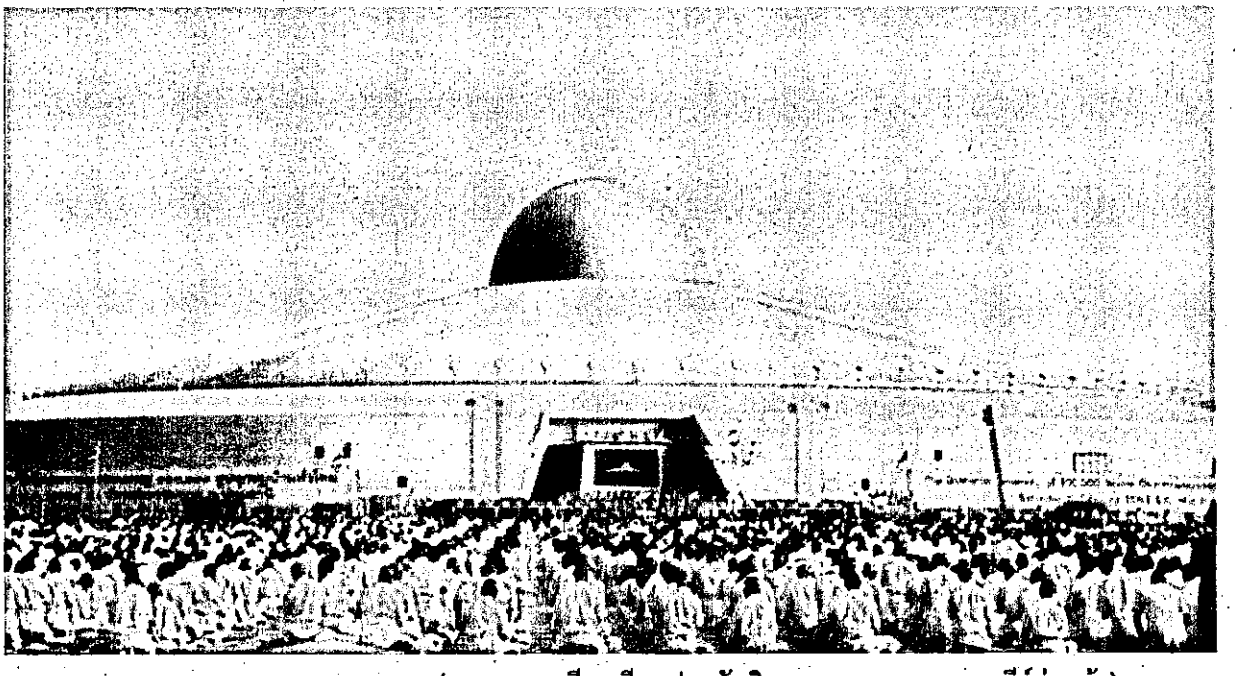
ภาพ พระพุทธรูปประดิษฐานอยู่บนมหาธรรมกายเจดีย์



ภาพ งานตักบาตรรอบมหาธรรมกายเจดีย์

ภาพมหาธรรมกายเจดีย์และงานบุญรอบมหาธรรมกายเจดีย์



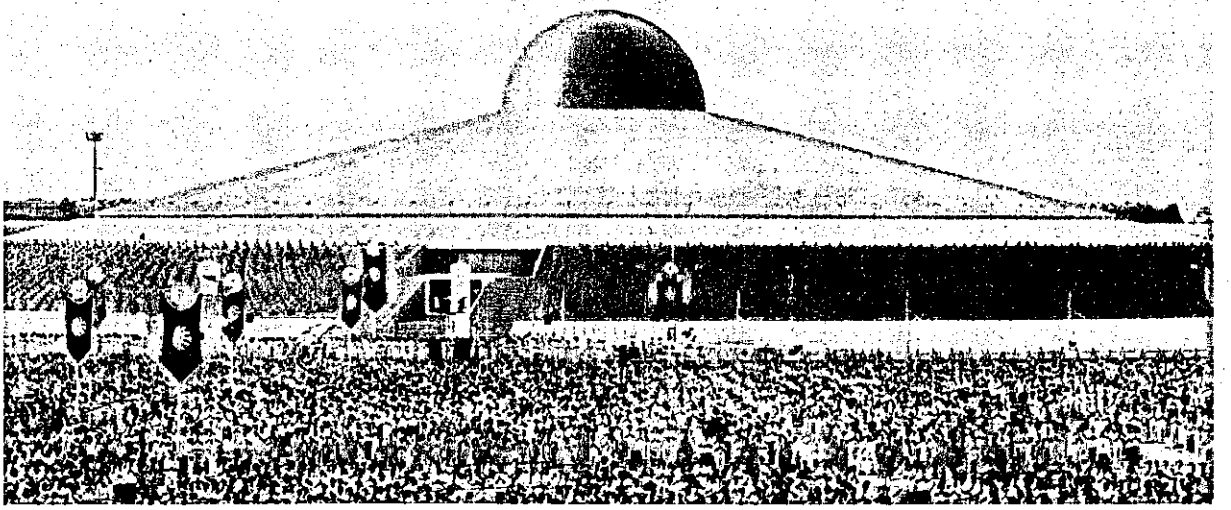


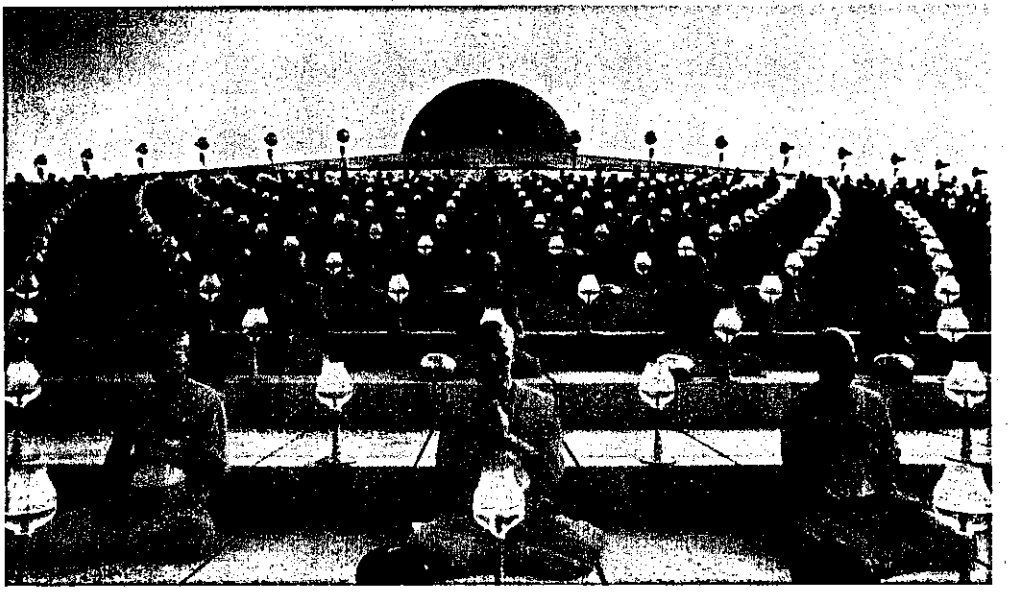
ภาพ งานบวชพระและสามเณร (คณะนาคเตรียมเวียนประทักษิณรอบมหาธรรมกายเจดีย์ช่วงเช้า)

ภาพมหาธรรมกายเจดีย์และงานบุญรอบมหาธรรมกายเจดีย์



ภาพ สาธุชนเวียนประทักษิณในวันสำคัญทางศาสนารอบมหาธรรมกายเจดีย์





ภาพ คณะสงค์และสาธุชนประกอบกิจกรรมทางศาสนารอบมหาธรรมกายเจดีย์



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๘๐๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑ มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน สำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดลพบุรี (ลำนารายณ์) ระยะที่ ๒

เรียน ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ ๑ การเคหะแห่งชาติ

อ้างถึง หนังสือการเคหะแห่งชาติ ที่ พ.ม. ๕๑๔๗/๐๒๑ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึกเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม

ตามหนังสือที่อ้างถึง การเคหะแห่งชาติแจ้งว่า ได้รับมอบหมายให้จัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อย ตามโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดลพบุรี (ลำนารายณ์) จำนวน ๗๑๐ หน่วย และได้ขออนุญาตก่อสร้างกับเทศบาลตำบลลำนารายณ์ตามใบอนุญาตเลขที่ ๖๐/๒๕๔๙ และได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ จำนวน ๓๗๐ หน่วย ส่วนที่ ๑ เหลือจำนวน ๓๔๐ หน่วย ได้ดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างทั้งหมดรวมโครงหลังคาเหล็กและก่อผนังบางส่วนไว้แล้ว ต่อมาการเคหะแห่งชาติได้รับความเห็นชอบในหลักการกรอบแผนลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ การเคหะแห่งชาติจึงนำโครงการที่ยังคงก่อสร้างไม่แล้วเสร็จมาดำเนินการต่อ และเมื่อดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างต่อเทศบาลตำบลลำนารายณ์ได้รับแจ้งผลการขออนุญาตว่าไม่สามารถอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ เนื่องจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองตามชุมชนลำนารายณ์ จังหวัดลพบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘ ระบุว่า พื้นที่โครงการดังกล่าวเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ดังนั้น เพื่อให้การก่อสร้างโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ดำเนินการต่อไปได้ การเคหะแห่งชาติจึงขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔)ฯ ข้อ ๖/๓ "ในกรณีที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารมิได้รับการต่ออายุหรือไม่สามารถต่ออายุได้อีกตามข้อ.๖/๑ และมิได้รับใบอนุญาตใหม่ตามข้อ ๖/๒ ถ้าปรากฏว่า การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ และไม่สามารถแก้ไขแบบแปลนเพื่อขอรับใบอนุญาตใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับในขณะนั้น เจ้าของอาคารอาจยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เพื่อให้สามารถสร้างส่วนต่าง ๆ ของอาคารหรือติดตั้งงานระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ต่อไป ทั้งนี้ เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อให้อาคารนั้นสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย ซึ่งจะต้องไม่เป็นการเพิ่มความสูงและพื้นที่ของอาคาร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างส่วนที่จำเป็นสำหรับการติดตั้งงานระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ บนชั้นบนสุดของอาคาร เช่น ห้องเครื่องลิฟต์ ถังเก็บน้ำ หรือห้องบันไดหนีไฟ เป็นต้น และวรรคสองกำหนดว่า เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขออนุญาตตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้สั่งการให้นายช่างหรือนายตรวจไปตรวจสอบอาคารนั้น ถ้าปรากฏว่า การขออนุญาตดัดแปลงอาคารเป็นเพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อให้อาคารนั้นสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอตามวรรคหนึ่ง" ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจะสามารถยื่นขอดัดแปลงอาคารต่อเทศบาลตำบลลำนารายณ์เพื่อโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยดำเนินการต่อได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนัก...

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีตามข้อหารือมีประเด็นที่ต้องพิจารณาก่อนว่า การก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดลพบุรี (ลำนารายณ์) จำนวน ๗๑๐ หน่วย ขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนลำนารายณ์ จังหวัดลพบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘ หรือไม่ ซึ่งได้หารือกองนิติการที่รับผิดชอบกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแล้วเห็นว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนลำนารายณ์ จังหวัดลพบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดให้ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ห้ามจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โดยข้อห้ามดังกล่าวมีเจตนารมณ์ห้ามการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของหน่วยงานราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ดังนั้น การก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยตามโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดลพบุรี (ลำนารายณ์) จำนวน ๗๑๐ หลัง ดังกล่าวจะไม่ต้องด้วยข้อห้ามตามข้อ ๑๑ วรรคสอง (๗) ของกฎกระทรวงฯ และถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น (กิจกรรมรอง) ซึ่งในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ แต่ทั้งนี้ จะต้องตรวจสอบด้วยว่าบริเวณที่ดินที่จะดำเนินการดังกล่าว ยังมีพื้นที่เหลือพอให้ดำเนินการได้อีกหรือไม่ รวมทั้งต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๑ และริมฝั่งแม่น้ำ ตามวรรคห้าและวรรคหกของกฎกระทรวงดังกล่าว และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย หากไม่ขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม การเคหะแห่งชาติสามารถยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อให้สามารถสร้างส่วนต่าง ๆ ของอาคาร หรือติดตั้งงานระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 6 ต.ค. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 6 ต.ค. 60
เจ้าหน้าที่..... วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 13 ต.ค. 60
D๓/สุดารัตน์ /กนก /การเคหะแห่งชาติขอหารือกฎกระทรวงฯ/๖๐

การเคหะแห่งชาติ
NATIONAL HOUSING AUTHORITY
คลองจั่น เขตบางกะปิ กทม. ๑๐๒๔๐ โทร.๐-๒๓๕๑-๗๗๗๗

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2068
วันที่ 14 ธ.ค. 2559
เวลา.....น.

ที่ พม ๕๑๔๗/๐๒๑๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6919
วันที่ 13 ธ.ค. 2559
เวลา 11.21 น.

๘ ธันวาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗
โครงการเคหะชุมชนและบริการชุมชน สำหรับผู้มีรายได้น้อย จังหวัดลพบุรี (ลำนารายณ์) ระยะที่ ๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบอนุญาตปลูกสร้าง
๒. สำเนาหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีที่ นร ๐๕๐๕/๑๕๑๓๓
๓. สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลลำนารายณ์ที่ ลบ ๕๒๙๐๓/๘๑๑

ตามที่ การเคหะแห่งชาติ ได้รับมอบหมายให้จัดสร้างที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยตามโครงการบ้านเอื้ออาทรจังหวัดลพบุรี (ลำนารายณ์) จำนวน ๗๑๐ หน่วย และได้ขออนุญาตก่อสร้างกับเทศบาลตำบลลำนารายณ์ตามใบอนุญาตเลขที่ ๖๐/๒๕๔๙ และได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน ๓๗๐ หน่วย ส่วนที่ ๑ เหลือจำนวน ๓๔๐ หน่วยได้ดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างทั้งหมดรวมโครงหลังคาเหล็กและก่อผนังบางส่วนไว้แล้ว

ต่อมาการเคหะแห่งชาติได้รับความเห็นชอบในหลักการกรอบแผนลงทุนโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ตามหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีที่ นร ๐๕๐๕/๑๕๑๓๓ ประกอบกับความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตตำบลลำนารายณ์ อำเภอชัยบาดาล จังหวัดลพบุรี การเคหะแห่งชาติ จึงนำโครงการที่ยังคงก่อสร้างไม่แล้วเสร็จมาดำเนินการต่อ เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนในเขตตำบลลำนารายณ์ และเมื่อดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างต่อเทศบาลตำบลลำนารายณ์ ได้รับแจ้งผลการขออนุญาตว่าไม่สามารถอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ตามหนังสือที่ ลบ ๕๒๙๐๓/๘๑๑ เนื่องจากกฎกระทรวงให้ใช้บังคับกับผังเมืองตามชุมชนลำนารายณ์ จังหวัดลพบุรี พ.ศ. ๒๕๕๘ ระบุว่า พื้นที่โครงการดังกล่าวเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

ดังนั้น เพื่อให้การก่อสร้างโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุดที่ ๑ ดำเนินการต่อไปได้ การเคหะแห่งชาติจึงขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ข้อ ๖/๓ " ในกรณีที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารมิได้รับการต่ออายุหรือไม่สามารถต่ออายุได้อีกตามข้อ ๖/๑ และมิได้รับใบอนุญาตใหม่ตามข้อ ๖/๒ ถ้าปรากฏว่าการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ และไม่สามารถแก้ไขแบบแปลนเพื่อขอรับใบอนุญาตใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการ

/กระทรวงมหาดไทย...

กระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับในขณะนั้นเจ้าของอาคารอาจยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เพื่อให้สามารถสร้างส่วนต่าง ๆ ของอาคารหรือติดตั้งงานระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ต่อไป ทั้งนี้ เพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อให้อาคารนั้นสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย ซึ่งจะต้องไม่เป็นการเพิ่มความสูงและพื้นที่ของอาคาร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างส่วนที่จำเป็นสำหรับการติดตั้งงานระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ บนชั้นบนสุดของอาคาร เช่น ห้องเครื่องลิฟต์ ถังเก็บน้ำ หรือห้องบันไดหนีไฟ เป็นต้น

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขออนุญาตตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้สั่งการให้นายช่างหรือนายตรวจไปตรวจสอบอาคารนั้น ถ้าปรากฏว่าการขออนุญาตดัดแปลงอาคารเป็นเพียงเท่าที่จำเป็นเพื่อให้อาคารนั้นสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอตามวรรคหนึ่ง "

ดังนั้น การเคหะแห่งชาติ จะสามารถยื่นขอดัดแปลงอาคารต่อเทศบาลตำบลลำนารายณ์ เพื่อโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ดำเนินการต่อได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายระวิน สุพพัตกุล)
ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาโครงการ ๑

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

13 ต.ค. 59

กองบริหารโครงการ ๔
โทร. ๐๒ ๓๕๑ ๖๘๕๓
โทรสาร. ๐๒ ๓๕๑ ๗๕๒๔

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๘๑๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒ มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือที่ตั้งของที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษซึ่งไม่อยู่ริมถนนสาธารณะ

เรียน บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่าจะดำเนินการก่อสร้างโครงการศูนย์การค้า สำนักงาน สถานฝึกอบรม สถานสันทนาการ โรงแรม ฯลฯ บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๗ (บางส่วน) เลขที่ ๗๙๘ และเลขที่ ๗๙๙ โดยโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๙๘ และเลขที่ ๗๙๙ เป็นแปลงที่ดินที่ติดต่อกัน และโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๙๘ อยู่ติดถนนราชดำริที่เขตทางกว้าง ๓๗ เมตร มีความยาวของที่ดินที่ติดถนนราชดำริ ๖๕.๕๐ เมตร บริษัทฯ ได้ยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เพื่อก่อสร้างอาคารสูง ๑๐ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น พื้นที่อาคารรวม ๑๔๑,๖๑๒ ตารางเมตร ในที่ดินทั้งสองแปลงนี้ ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๗ อยู่ต่อเนื่องกับที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๘ และเลขที่ ๗๙๙ โดยมีคลองชุงกั้นตลอดแนวซึ่งปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสาธารณะ บริษัทฯ ได้ออกแบบอาคารเพื่อทำการก่อสร้างในที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๗ เป็นอาคารสูง ๑๐ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น พื้นที่อาคารประมาณ ๑๐๔,๘๓๕ ตารางเมตร และจัดให้มีที่ดินที่ว่างกว้าง ๑๒.๑๘ – ๑๕.๐๕ เมตร บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๘ ยาวต่อเนื่องไปโดยตลอดจนถึงถนนสาธารณะ (คลองชุง) ซึ่งจะมีบางส่วนที่ลอดใต้อาคาร โดยจะมีความสูงสุทธิของส่วนที่ลอดใต้อาคาร ๕ เมตร เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกจากถนนราชดำริไปจนถึงอาคารที่จะก่อสร้างในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๙๗ บริษัทฯ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. กรณีที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๗ ซึ่งไม่มีแนวเขตที่ดินด้านใดด้านหนึ่งติดถนนสาธารณะโดยตรง แต่จากตามสภาพข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้จัดให้มีถนนภายในโครงการสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงจากถนนราชดำริตามแบบแผนผังบริเวณและแบบแปลนดังที่จัดไว้ตามลักษณะที่กล่าวมาข้างต้น เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถตัดข้ามผ่านถนนสาธารณะในพื้นที่คลองชุงไปยังบริเวณที่ตั้งของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่จะขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินแปลงนี้ได้ ก็ถือว่าเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒ ใช่หรือไม่

๒. กรณีทางเข้าออกของรถดับเพลิงตามที่กฎกระทรวงกำหนดให้มีที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย เนื่องจากเห็นว่า “ที่ดินนั้นต้องว่าง” ไม่ได้หมายถึงคำนิยามของ “ที่ว่าง” ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ เนื่องจากที่ว่างนั้นสามารถจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอยฯ และยังหมายรวมถึงสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้นได้ ซึ่งหากเป็นไปตามลักษณะของที่ว่างนี้ก็จะเป็นอุปสรรคต่อการเข้าออกของรถดับเพลิงอย่างชัดเจน ดังนั้น ตามที่โครงการจัดให้มีทางเข้าออกของรถดับเพลิงบางส่วนมีสภาพเป็นถนนช่องลอดใต้อาคารที่มีความกว้าง ๑๕.๐๕ เมตร

และความสูงสุทธิ...

และความสูงสุทธิ ๕.๐๐ เมตร จึงมีความสะดวกและเพียงพอต่อการใช้เป็นทางผ่านเข้าออกของรถดับเพลิง ซึ่งสอดคล้องกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๖) วรรคสาม ที่กำหนดให้ที่ว่างต้องต่อเชื่อมกับถนนภายในที่ออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคาร ความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า ๕ เมตร และมีลักษณะการใช้ทางเช่นเดียวกับสภาพของถนนสาธารณะโดยทั่วไปที่บางพื้นที่อาจจะต้องวิ่งลอดใต้สะพานหรืออุโมงค์ข้ามทางแยก หรือสะพานลอยคนเดินข้ามได้ตามปกติ จึงถือว่าทางเข้าออกของรถดับเพลิงตามลักษณะที่โครงการได้จัดไว้นี้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒ ใช่หรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร หรือ ๑๘ เมตร แล้วแต่กรณี ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก กรณีตามข้อหารือหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่ดินที่ว่างกว้าง ๑๒.๑๘ – ๑๕.๐๕ เมตร บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๘ ยาวต่อเนื่องไปโดยตลอดจนถึงถนนสาธารณะ (คลองชุง) โดยอาคารที่จะก่อสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๘ จะออกแบบให้ชั้นล่างโล่งสูง ๕ เมตร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกจากถนนราชดำริ ไปจนถึงถนนสาธารณะ (คลองชุง) ข้ามไปยังอาคารที่จะก่อสร้างในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๙๗ กรณีจึงเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๒ แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๔๙ ๔๓๕๑ , ๐ ๒๒๔๙ ๔๓๖๓
โทรสาร ๐ ๒๒๔๙ ๔๓๔๗

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

THE MARKET บริษัท จำกัด

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3006
วันที่ 25 ส.ค. 2560
เวลา 11.21

เลขที่ PM-LEG-107/2560

วันที่ 24 พฤษภาคม 2560

เรื่อง ขอหารือที่ตั้งของที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคารสูงและขนาดใหญ่พิเศษซึ่งไม่อยู่ริมถนนสาธารณะ

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 692
วันที่ 28 ส.ค. 2560
เวลา .....น.

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1.สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 798, 799 และ 797

2.สำเนาแบบ ยผ.1 เลขที่ 125/2558 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2558

3.สำเนาแบบ ยผ.1 เลขที่ 90/2559 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2559

4.แบบแผนผังบริเวณโครงการ

ด้วย บริษัท จำกัด ("บริษัทฯ")ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ จำนวน 3 แปลง เป็นระยะเวลา 30 ปี และได้รับความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ประกอบด้วยที่ดินโฉนดเลขที่ 798 (เดิม 2370), 799 (เดิม 2715) และ 797 บางส่วน (เดิม 2725) เลขที่ดิน 483, 482 และ 484 ตามลำดับตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 เพื่อดำเนินการก่อสร้างโครงการศูนย์การค้า สำนักงาน สถานฝึกอบรม สถานสันทนาการ โรงแรมฯลฯ และเบื้องต้นบริษัทฯได้ยื่นแจ้งจะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 39 ทวิ เพื่อดำเนินการโครงการก่อสร้างอาคารตึก 11 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ใช้เพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) -ภัตตาคาร-จอดรถยนต์ ภายในที่ดิน 2 แปลง แล้ว คือโฉนดเลขที่ 798 และ 799 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน ตามใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคาร แบบ ยผ.1 เลขที่ 125/2558 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2558 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2.และปัจจุบันได้ยื่นแจ้งจะดัดแปลงอาคารดังกล่าวจากชนิดตึก 11 ชั้นเป็นตึก 10 ชั้น ตามใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคาร แบบ ยผ.1 เลขที่ 90/2559 ลงวันที่ 29 พฤศจิกายน 2559 ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 นั้น

บริษัทฯ ขอเรียนชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดสภาพที่ตั้งของที่ดินดังกล่าวแต่ละแปลง ดังนี้

1.โฉนดเลขที่ 798

ทิศเหนือ ติดกับซอยราชดำริ 2 และโฉนดเลขที่ 799 ทิศใต้ ติดกับที่ดินเอกชน

ทิศตะวันออก ติดกับคลองชุงฝั่งทิศตะวันตก ทิศตะวันตก ติดกับถนนราชดำริ

2.โฉนดเลขที่ 799

ทิศเหนือ ติดกับคลองแสนแสบ ทิศใต้ ติดกับโฉนดเลข 798

ทิศตะวันออก ติดกับคลองชุงฝั่งทิศตะวันตก ทิศตะวันตก ติดกับที่ดินเอกชน

3.โฉนดเลขที่ 797 (เฉพาะส่วนที่เช่าบางส่วน)

ทิศเหนือ ติดกับคลองแสนแสบ ทิศใต้ ติดกับที่ดินแปลงโฉนดเดียว (ส่วนนอกพื้นที่เช่า)

ทิศตะวันออก ติดกับที่ดินเอกชน ทิศตะวันตก ติดกับคลองชุงฝั่งทิศตะวันออก

2

โดยที่ถนนราชดำริ มีความกว้างเขตทาง 37.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมกับถนนถนนเพชรบุรีซึ่งมีความกว้างเขตทาง 30.00 เมตร และคลองซุงที่ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตมีความกว้าง7.74-9.14 เมตร และคลองแสนแสบมีความกว้างบริเวณด้านหน้าที่ดินโครงการที่ติดต่อประมาณ 21.50-26.40 เมตร ตามที่สำนักงานเขตปทุมวันกำหนดไว้ในหนังสือที่ กท 4403/1778 ลงวันที่ 23 เมษายน 2557 และหนังสือที่ กท 4403/594 ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2558 ที่แนบมาพร้อมนี้ ส่วนคลองซุงที่ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสาธารณะนั้นมีการใช้เป็นถนนมาตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน ดังรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือของกระทรวงมหาดไทยที่ มท 0311/7662 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2515 เรื่องอนุมัติให้กรุงเทพมหานครทำสัญญากับสำนักงานทรัพย์สินฯ ใช้ที่สาธารณะเหนือถนนสาธารณะ (คลองซุง) เพื่อก่อสร้างถนนชั้นที่ 2 เชื่อมอาคารสองข้างถนนสาธารณะ (คลองซุง) ติดต่อกันสูงเหนือระดับถนนสาธารณะ (คลองซุง) 7.80 เมตร ในการปรับปรุงอาคารพาณิชย์บริเวณเพลิงไหม้อันเป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯเมื่อปลูกสร้างเสร็จแล้วเปิดให้เป็นสาธารณะ ไม่ขัดขวางการใช้ประโยชน์ของสาธารณชนแต่อย่างใด เป็นระยะเวลา 30 ปี และตามที่กรุงเทพมหานคร (เทศบาลนครหลวง) ได้ทำสัญญาขอใช้ที่ดิน ครั้งแรกเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2515 ให้สำนักงานทรัพย์สินฯ เข้าใช้ที่ดินบริเวณคลองซุง ตำบลลุมพินี อำเภอปทุมวันนครหลวงกรุงเทพธนบุรี เนื้อที่ 374 ตารางวา เพื่อสร้างทางเชื่อมติดต่อกันระหว่างอาคาร มีกำหนด 30 ปี นับแต่วันทำสัญญาครบกำหนดสัญญาในวันที่ 15 สิงหาคม 2545 และหลังจากนั้นกรุงเทพมหานคร ก็ยังได้อนุมัติต่อสัญญาให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯใช้ที่ดินสาธารณะเหนือถนนสาธารณะ (คลองซุง) มาโดยตลอดจนฉบับหลังสุดที่มาอายุสัญญาถึงวันที่ 15 สิงหาคม 2558 ตามสำเนาที่แนบมาพร้อมนี้

ทั้งนี้ ที่ดินของโครงการโฉนดเลขที่ 798 และ 799 ซึ่งเป็นที่ตั้งของตึก 10 ชั้น ชั้นลอย ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พื้นที่อาคารรวม 141,612.00 ตารางเมตร ที่แจ้งการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารไว้แล้วตามใบรับหนังสือแจ้งฯ ที่ส่งมาด้วย 2 และ 3 มีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกของโฉนดเลขที่ 798 ติดกับถนนราชดำริ ยาว 65.50 เมตร และตามแบบแผนผังบริเวณและแบบแปลนที่ยื่นแจ้งฯได้จัดให้ที่ดินด้านทิศตะวันตกซึ่งติดกับถนนราชดำรินั้นว่างและยาวต่อเนื่องกันตลอดมีความกว้างตั้งแต่ 12.18 -15.05 เมตร สำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์และรถดับเพลิงได้โดยสะดวกต่อเนื่องจากบริเวณปากทางเข้าและปากทางออกของรถที่ด้านหน้าและด้านข้างของอาคาร (ด้านทิศตะวันตกและทิศเหนือ) และต่อเนื่องไปยังถนนช่องลอดใต้อาคารที่ระหว่างแนวเสา F-G ตัดกับแนวเสา 9-14 โดยช่องลอดนี้มีความกว้างสุทธิ 15.05 เมตร และความสูงสุทธิ 5.00 เมตร และผ่านไปจนสุดเขตที่ดินด้านทิศตะวันออกซึ่งบรรจบกับถนนในพื้นที่คลองซุง ตามแบบแผนผังบริเวณที่แนบมาพร้อมนี้ ซึ่งบริษัทฯได้ออกแบบอาคารเพื่อที่จะขออนุญาตก่อสร้างภายในที่ดินโฉนดเลขที่ 797 ที่ตั้งอยู่อีกฟากหนึ่งของถนนในพื้นที่คลองซุง อีกจำนวน 1 หลัง เป็นขนิดตึก 10 ชั้น ชั้นลอย 3 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น สำหรับใช้เป็นอาคารศูนย์การค้าและจอดรถยนต์ มีพื้นที่รวมกันประมาณ 104,835.00 ตารางเมตร ซึ่งตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ข้อ 2 วรรคสอง กำหนดว่า "ที่ดินที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดต่อกับถนนสาธารณะที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสาม ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อ

THE MARKET บริษัท จำกัด

สามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย" จากสภาพข้อเท็จจริงดังกล่าว บริษัทฯจึงขอหารือข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่จะขออนุญาตก่อสร้างเพิ่มอีก 1 หลัง ดังนี้

1.กรณีที่ดินโฉนดเลขที่ 797 ซึ่งไม่มีแนวเขตที่ดินด้านใดด้านหนึ่งติดถนนสาธารณะโดยตรง แต่จากตามสภาพข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯได้จัดให้มีถนนภายในโครงการสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงจากถนนราชดำริตามแบบแผนผังบริเวณและแบบแปลนดังที่จัดไว้ตามลักษณะที่กล่าวไว้แล้วข้างต้น เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถตัดข้ามผ่านถนนสาธารณะในพื้นที่คลองชุงไปยังบริเวณที่ตั้งของอาคารสูงและขนาดใหญ่พิเศษที่จะขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินแปลงนี้ได้ ก็ถือว่าเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ข้อ 2 ฯ ใช่หรือไม่

2.กรณีทางเข้าออกของรถดับเพลิงตามที่กฎกระทรวงกำหนดให้มีที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะต้องกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่าง เพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย เนื่องจากเห็นว่า "ที่ดินนั้นต้องว่าง" ไม่ได้หมายถึงคำนิยามของ "ที่ว่าง" ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) เนื่องจากที่ว่างนั้นสามารถจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอยฯและยังหมายรวมถึงสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้นได้ ซึ่งหากเป็นไปตามลักษณะของที่ว่างนี้ก็จะเป็นอุปสรรคต่อการเข้าออกของรถดับเพลิงอย่างชัดเจน ดังนั้นตามที่โครงการจัดให้ทางเข้าออกของรถดับเพลิงบางส่วนมีสภาพเป็นถนนช่องลอดใต้อาคาร ที่มีความกว้าง 15.05 เมตร และความสูงสุทธิ 5.00 เมตร จึงมีความสะดวกและเพียงพอต่อการใช้เป็นทางผ่านเข้าออกของรถดับเพลิง ซึ่งสอดคล้องกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 52 (6) วรรคสาม ที่กำหนดให้ที่ว่างต้องต่อเชื่อมกับถนนภายในที่ออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคาร ความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 เมตร และมีลักษณะการใช้ทางเช่นเดียวกับสภาพของถนนสาธารณะโดยทั่วไปที่บางพื้นที่อาจจะต้องวิ่งลอดใต้สะพานหรืออุโมงค์ข้ามทางแยก หรือสะพานลอยคนเดินข้ามได้ตามปกติ จึงถือว่าทางเข้าออกของรถดับเพลิงตามลักษณะที่โครงการได้จัดไว้นี้เป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ข้อ 2 ฯ ใช่หรือไม่

ตามข้อเท็จจริงทั้งหมดข้างต้นจึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือให้แก่บริษัทฯทราบด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

MARKET ขอแสดงความนับถือ

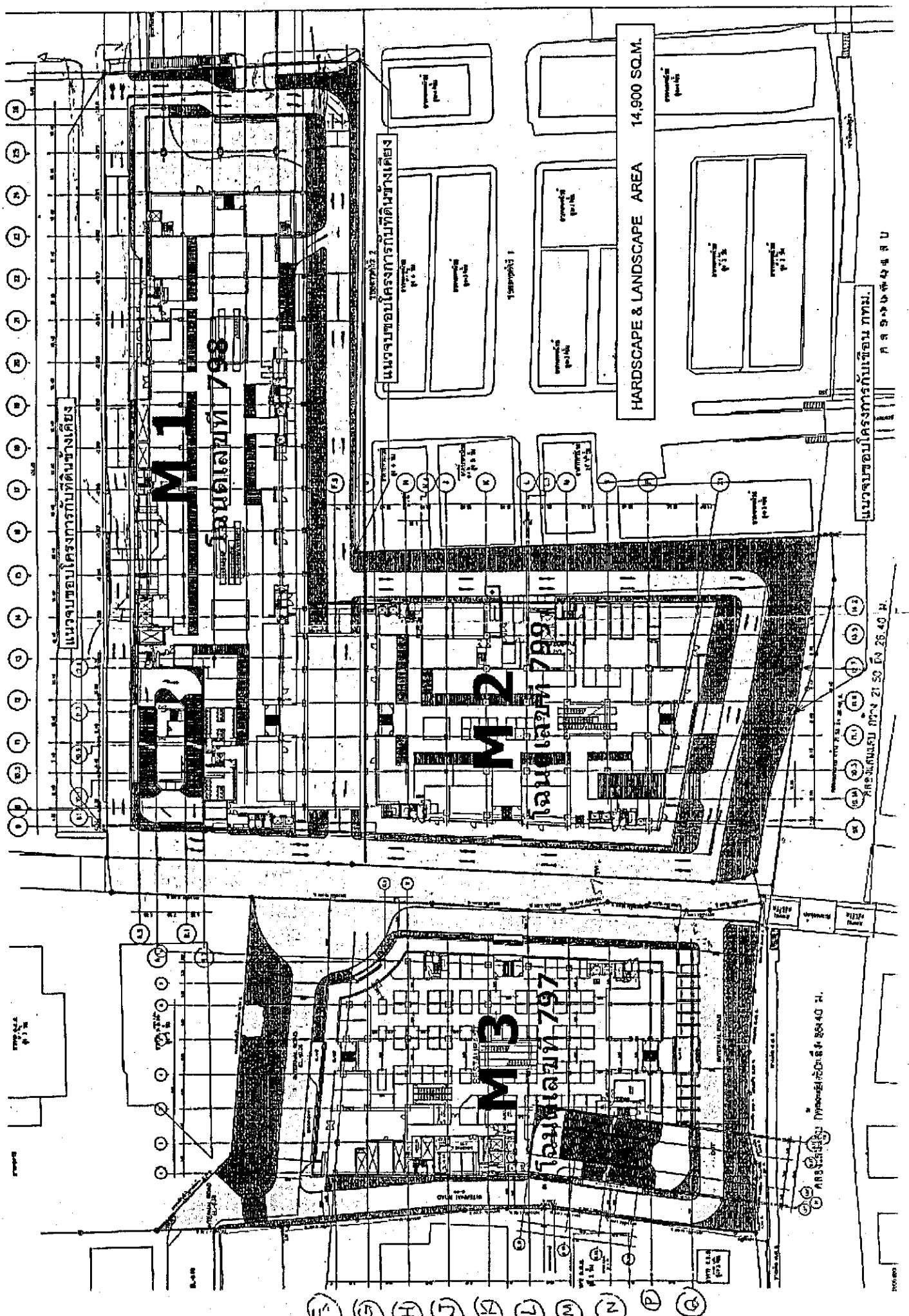
(นาย)

ขน ☐ ฝ.บห. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☒ ก.ด้านอาคาร ดูแลกิจ.
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กห. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☒ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

6 มิ.ย. 60.

3

ดูแลกิจ


HARDSCAPE & LANDSCAPE AREA 14,900 SQ.M.
M1
M2
M3



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๘๗๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง การติดตั้งหน้าต่างกระจกใสติดตายบนผนังทึบของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารโครงการ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน เลขที่ LEK.PT. ๒๐๑๗.๐๓๑ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือกรณีบริษัท จำกัด จะทำการติดตั้งหน้าต่างกระจกใสติดตายที่ช่องโล่งบนผนังทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร พร้อมติดตั้งระบบปรับอากาศ เพื่อแก้ไขปัญหาพื้นทางเดินลื่นจากละอองน้ำฝนสาดเข้ามาภายในทางเดินเชื่อมดังกล่าว ซึ่งอาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุแก่ผู้ใช้งานได้ ว่าสามารถดำเนินการได้หรือไม่ เนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๖ (พ.ศ. ๒๕๕๙)ฯ มิได้กำหนดรายละเอียดใด ๆ ไว้ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีข้อกำหนดให้ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารต้องมีลักษณะโปร่ง หรือไม่มีข้อห้ามมิให้มีผนังหรือหลังคาคลุมแต่อย่างใด กรณีบริษัทฯ จะทำการติดตั้งหน้าต่างกระจกใสติดตายที่ช่องโล่งบนผนังทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร พร้อมติดตั้งระบบปรับอากาศ จึงสามารถกระทำได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแต่อย่างใด

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/ศรุต (การติดตั้งหน้าต่างกระจกใสติดตายบนผนังทึบฯ)

IMPACT

เลขที่ LEK.PT. 2017.031

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2196
วันที่ 30 มิ.ย. 2560
เวลา.....น.

18 พฤษภาคม 2560

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2996
วันที่ - 6 มิ.ย. 2560
เวลา 09.14 น.

เรื่อง ขอสอบถามเรื่องการติดตั้งหน้าต่างกระจกใสติดตายบนผนังทึบของทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

เรียน คุณสินิทธ์ บุญสิทธิ์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย รูปถ่ายสภาพโดยรวมทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร จำนวน 1 แผ่น

เนื่องด้วยบริษัท จำกัด จะทำการติดตั้งหน้าต่างกระจกใสติดตายบนผนังทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร แทนที่ช่องเปิดโล่งทั้งหมด เพื่อแก้ไขปัญหาพื้นทางเดินลื่นจากละอองน้ำฝนสาดเข้ามาภายในทางเดินเชื่อมดังกล่าว ซึ่งอาจก่อให้เกิดอุบัติเหตุแก่ผู้ใช้งานได้ พร้อมติดตั้งระบบปรับอากาศ เพื่อสามารถอำนวยความสะดวกปลอดภัยแก่ผู้ใช้อาคาร

บริษัทฯ ขอเรียนสอบถามว่าสามารถดำเนินการ ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นได้หรือไม่ เนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ 66 (พ.ศ.2559) มิได้กำหนดรายละเอียดใดๆไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

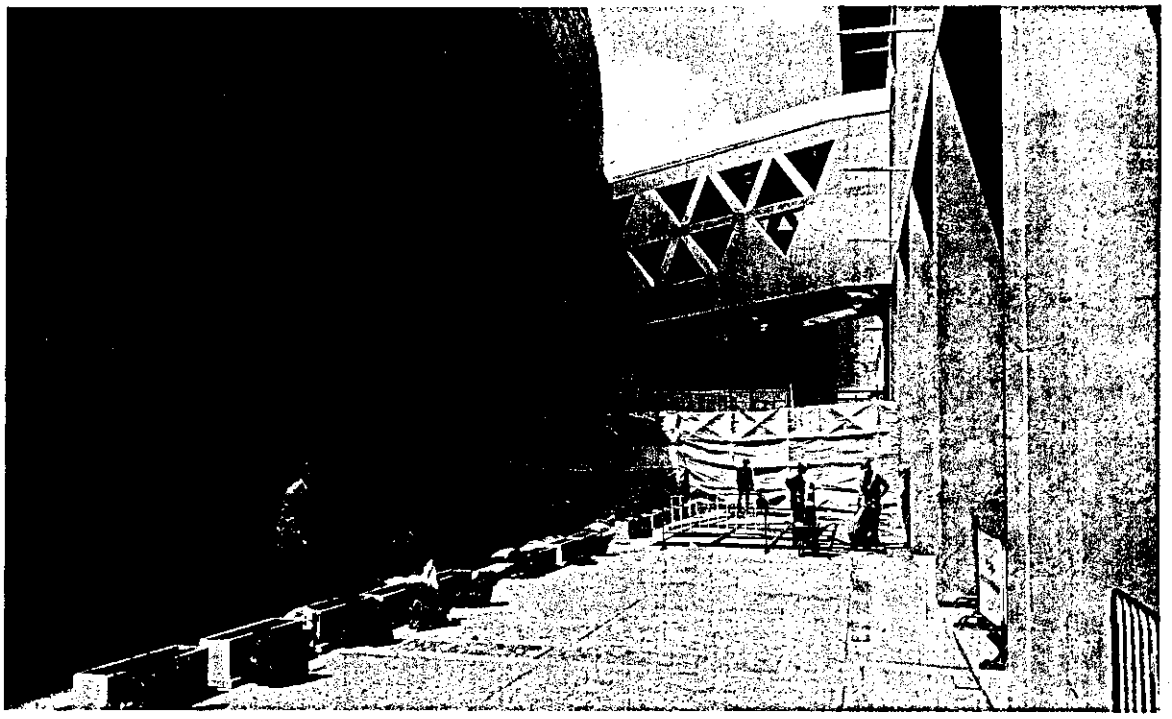
( )
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารโครงการ

สำเนาเรียน - ผู้อำนวยการบริหาร

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

6 มิ.ย. 60

รูปถ่ายสภาพโดยรวมทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร





ที่ มท ๐๗๑๐/ ๙๕๕๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๓ มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีการก่อสร้างอาคารในที่ดินของรัฐ

เรียน ผู้บังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

อ้างถึง หนังสือกองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ด่วนที่สุด ที่ ตช ๐๐๒๖.๗๕/๑๕๐๒ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๒. สำเนากฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๓. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข. ๑)

ตามหนังสือที่อ้างถึง กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม แจ้งว่า กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กองบัญชาการตำรวจสอบสวนกลาง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ มีอำนาจหน้าที่รักษาความสงบเรียบร้อย ป้องกันและปราบปรามอาชญากรรมที่เกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทั่วราชอาณาจักร ซึ่งในการปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบ ตรวจยึดพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติและที่ดินของรัฐประเภทต่าง ๆ มักจะพบการก่อสร้างอาคาร บ้านเรือน โรงงาน ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ อยู่ภายในพื้นที่เกิดเหตุ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ได้ประกาศให้เป็นเขตควบคุมอาคารแล้ว จึงขอหารือว่า ผู้ที่ประสงค์จะทำการก่อสร้างอาคาร บ้านเรือน โรงงาน ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ภายในเขตพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ และที่ดินของรัฐประเภทต่าง ๆ จะต้องขออนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ และขอสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว เพื่อจักได้นำไปใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ตามอำนาจและหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า มาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ กำหนดว่า เจ้าของอาคารผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาต (๑) ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข.๑ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งในแบบ ข.๑ ข้อ ๕ (๗) กำหนดให้แนบสำเนาโฉนดที่ดิน หรือ นส.๓ หรือ สค.๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน เป็นเอกสารประกอบการพิจารณา

ดังนั้น...

ดังนั้น กรณีที่มีการก่อสร้าง ฯลฯ อาคารในเขตพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ อุทยานแห่งชาติ และที่ดินของรัฐประเภทต่าง ๆ ต้องยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ โดยต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดูแลรักษาที่ดังกล่าว ให้ทำการก่อสร้าง ฯลฯ อาคาร จึงจะสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งให้เจ้าของอาคารได้ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. – ๓.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๖๔
๑๓ มิ.ย. ๒๕๖๐

ผอ.สำนัก..... วันที่ 12 มิ.ย. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 13 มิ.ย. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 13 มิ.ย. 60
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 13 มิ.ย. 60
พิมพ์/ทาน.....ปิยาวรรณ..... วันที่ 13 มิ.ย. 60
D๔ : ปิยาวรรณ / กองบังคับการปราบปรามฯ ขอหารือข้อกฎหมายตาม พรบ. / ๖๐

รับที่ 7444
วันที่ 29 พ.ค. 2560
เวลา 14.10 น.

ด่วนที่สุด

ที่ ตช ๐๐๒๖.๗๕/๑๕๐๒

กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิด
เกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ๑๐๙๐๐.

๓ พฤษภาคม ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2487
วันที่ 11 พ.ค. 2560
เวลา 9.51 น.

เรื่อง หารือข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วย กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กองบัญชาการตำรวจสอบสวนกลาง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ มีอำนาจหน้าที่รักษาความสงบเรียบร้อย, ป้องกันและปราบปรามอาชญากรรมที่เกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทั่วราชอาณาจักร, ปฏิบัติงานตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา และกฎหมายอื่นอันเกี่ยวกับความผิดทางอาญาเกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และความผิดอื่นที่เกี่ยวเนื่อง รวมทั้งปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย ซึ่งในการปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบ/ตรวจยึดพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ, อุทยานแห่งชาติ และที่ดินของรัฐประเภทต่างๆ มักจะพบการก่อสร้าง อาคาร บ้านเรือน โรงงาน ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ อยู่ภายในพื้นที่เกิดเหตุ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศให้เป็นเขตควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ แล้ว

ด้วยเหตุดังกล่าว จึงเรียนหารือปัญหาข้อกฎหมายมายังท่าน เพื่อขอทราบว่าผู้ที่ประสงค์จะทำการก่อสร้าง อาคาร บ้านเรือน โรงงาน ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ภายในเขตพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติ, อุทยานแห่งชาติ และที่ดินของรัฐประเภทต่างๆ จะต้องขออนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ หรือไม่ และขอสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว (ถ้ามี) เพื่อจักได้นำไปใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ตามอำนาจและหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

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

ขอแสดงความนับถือ

พลตำรวจตรี

(วรพงษ์ ทองไพบูลย์)
ผู้บังคับการปราบปราม การกระทำความผิด
เกี่ยวกับทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2176
วันที่ 15 พ.ค. 2560
เวลา ..... น.

กองกำกับการ ๕ โทร. ๐๒ – ๙๔๐ – ๖๒๕๗
พันตำรวจเอก พุฒิเดช บุญกระพือ ผู้กำกับการ ๕ โทร. ๐๘๑ – ๕๓๓ – ๕๕๕๔

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๖๔๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) อาคาร ค.ส.ล. อาคารโรงเรือนเก็บพืชผลทางการเกษตร (ผนังห้องเย็น) ของห้างหุ้นส่วนจำกัด .....

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าข้าม

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลท่าข้าม ที่ สก ๗๓๘๐๑/๑๗๗ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลท่าข้ามแจ้งว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัด ..... ตั้งอยู่เลขที่ ..... ถนน ก.ม. ๕ ฝั่งขวาตลาดคลองลึก ตำบลอรัญประเทศ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว เพื่อใช้เป็นโรงเรือนเก็บพืชผลทางการเกษตร (ผนังห้องเย็น) ขนาดพื้นที่ ๙๑๒ ตารางเมตร (กว้าง ๒๐ เมตร ยาว ๔๕.๖๐ เมตร) และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวให้กับห้างหุ้นส่วนจำกัด ..... แล้ว (ตามแบบ อ. ๑ เลขที่ ๗/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๙) ต่อมาห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ ได้ยื่นขอรับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจสอบอาคารดังกล่าว ปรากฏว่าเป็นอาคารห้องเย็นซึ่งเข้าข่ายเป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน ซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้เป็นอาคารโรงเรือนเก็บพืชผลทางการเกษตรตามที่ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างแต่อย่างใด และเนื่องจากพื้นที่ตั้งของอาคารอยู่ในเขตบังคับใช้ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่ตำบลป่าไร่ ตำบลบ้านด่าน ตำบลท่าข้าม อำเภออรัญประเทศ และตำบลผักขะ อำเภอวัฒนานคร จังหวัดสระแก้ว ซึ่งตามข้อ ๒ (ฉ) กำหนดให้ภายในบริเวณที่ ๖ เป็นพื้นที่อนุรักษ์เพื่อการเกษตรรองรับน้ำท่วมและน้ำหลาก ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร (๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน และ (๒๐) อาคารเก็บสินค้าซึ่งเป็นที่เก็บพักหรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ทางการค้าและอุตสาหกรรม จึงขอหารือว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ. ๖) ให้กับห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามขแมร์ค้าส่ง ได้หรือไม่ และการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารจะขัดกับประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ดังกล่าว หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวเมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๐ แล้วมีความเห็นว่า มาตรา ๓๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้น เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้ว ก็ให้ออกใบรับรองให้แก่ผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เพื่อให้มีการใช้อาคารนั้นตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือตามที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิได้ แต่ทั้งนี้การออกใบอนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ อาคารต้องชอบด้วยกฎหมาย ในกรณีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่ตำบลป่าไร่ ตำบลบ้านด่าน ตำบลท่าข้าม อำเภออรัญประเทศ และตำบลผักขะ อำเภอวัฒนานคร จังหวัดสระแก้ว ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

ข้อ ๒ (ก)...

ข้อ ๒ (ก) ได้กำหนดว่า ภายในบริเวณที่ ๖ กำหนดให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์เพื่อการเกษตร รองรับน้ำท่วมและน้ำหลาก ทั้งนี้ ห้ามบุคคลใดก่อสร้าง (๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน และ (๒๐) อาคารเก็บสินค้า ซึ่งเป็นที่เก็บพักหรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ทางการค้าและอุตสาหกรรม การที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารโรงเรือนเก็บพืชผลทางการเกษตร (ผนังห้องเย็น) ในบริเวณดังกล่าว เมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นเวลาภายหลังจากที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ใช้บังคับ จึงเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมายตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ข้อ ๒ (ฉ) (๑) และ (๒๐) เมื่อใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารออกโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่สามารถออกใบรับรอง (อ. ๖) ให้กับเจ้าของอาคารได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๓๐/ 3009

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

ผอ.สนอ. ..... วันที่ 12 มิ.ย. 60.
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 8 มิ.ย. 60
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ 8 มิ.ย. 60
เจ้าหน้าที่ ประณต ..... วันที่ .....
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 8 มิ.ย. 60
D:/ประณต/ หนังสือหารือการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖)/๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2148
วันที่ 24 มี.ค. 2560
เวลา ____ น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1724
วันที่ - 3 เม.ย. 2560
เวลา 15.15 น.

ที่ สก ๗๓๘๐๑/ ๑๗๗

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลท่าข้าม
ตำบลท่าข้าม อำเภออรัญประเทศ
จังหวัดสระแก้ว ๒๗๑๒๐

๑๐ มีนาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๖) อาคาร ค.ส.ล.อาคารโรงเรือนเก็บพืชผลทางการเกษตร (ผนังห้องเย็น) ของห้างหุ้นส่วน

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง(๑) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมอรัญประเทศ พ.ศ. ๒๕๕๖

(๓) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้างก่อสร้างดัดแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่ ตำบลป่าไร่ ตำบลบ้านด่าน ตำบลท่าข้าม อำเภออรัญประเทศ และตำบลผักขะ อำเภอวัฒนานคร จังหวัดสระแก้ว ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย (๑) สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร แบบ อ.๑

(๒) แบบแปลนและรายการอาคารโรงเรือนเก็บพืชผลทางการเกษตร (ผนังห้องเย็น)

(๓) ภาพถ่ายอาคาร ค.ส.ล. โรงเรือนเก็บสินค้าทางการเกษตร

เนื่องด้วยทางห้างหุ้นส่วนจำกัด อยู่บ้านเลขที่ ถนน ก.ม.๕ ฝั่งขวาตลาดคลองลึก ตำบลอรัญประเทศ อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว ได้มายื่นรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. โรงเรือนเก็บพืชผลการเกษตร (ผนังห้องเย็น) ขนาดพื้นที่ความยาว ๒๐ x ๔๕.๖๐ เมตร หรือมีพื้นที่ ๙๑๒ ตารางเมตร เอกสารตามสิ่งที่ส่งมาด้วย (๒) หมู่ที่ ๑ บ้านท่าข้าม ตำบลท่าข้าม อำเภออรัญประเทศ จังหวัดสระแก้วและเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคารตาม แบบ อ.๑ เลขที่ ๗/๒๕๕๙ เอกสารตามสิ่งที่ส่งมาด้วย (๑) นั้น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ตรวจสอบรูปแบบแปลนและรายการ อาคารที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด ขอยื่นใบรับรองอนุญาตอาคาร เป็นอาคารห้องเย็น ซึ่งเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน มิได้เป็นอาคารโรงเรือนเก็บพืชผลทางการเกษตรตามที่ ยื่นขอรับใบอนุญาตแต่อย่างใด เนื่องจากพื้นที่ตั้งของอาคารอยู่ในเขตประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่ตำบลป่าไร่ ตำบลบ้านด่าน ตำบลท่าข้าม อำเภออรัญประเทศ และตำบลผักขะ อำเภอวัฒนานคร จังหวัดสระแก้ว ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๙ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดและบางประเภท (ฉ) ภายในบริเวณที่ ๖ กำหนดให้เป็นพื้นที่จำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานและ (๒๐) อาคารเก็บสินค้า ซึ่งเป็นที่เก็บพักหรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ทางการค้าและอุตสาหกรรม การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เพื่อมิให้ขัดกับประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงการใช้อาคารบางชนิด ฯ ผู้รับใบอนุญาตก่อสร้าง จึงยื่นเรื่องขอใบอนุญาตอาคาร (อ.๑) เป็นอาคารชนิดดังกล่าวแทน นั้น

โดย ห้างหุ้นส่วนจำกัด ได้ก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จและได้ขอยื่นแบบ ข.๖ เพื่อขอให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น พิจารณาออกใบรับรองการ ก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๖) เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจสอบ

อาคาร ซึ่งเป็นอาคารตามมาตรา ๓๒ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ อาคารประเภทควบคุมการใช้ (๑) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล (๒) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่นทั้งนี้ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและตรวจสอบอาคาร ณ สถานที่ตั้งตามภาพถ่ายเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย (๓) อาคารที่ก่อสร้างเป็นอาคารห้องเย็น ซึ่งเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน และเป็นอาคารตาม (๒๐) อาคารเก็บสินค้า ซึ่งเป็นที่เก็บพักหรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ทางการค้าและอุตสาหกรรมที่เป็นอาคารที่ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร (ฉ) ภายในบริเวณที่ ๖ กำหนดให้เป็นพื้นที่อนุรักษ์เพื่อการเกษตรรองรับน้ำท่วมและน้ำหลาก

องค์การบริหารส่วนตำบลท่าข้าม โดยนายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าข้ามในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ จึงขอหารือมายังคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อหารือและขอคำปรึกษา ตามมาตรา ๑๘ (๓) กรณีการออกใบรับรองการก่อสร้าง (อ.๖) ให้กับห้างหุ้นส่วนจำกัด [redacted] เจ้าพนักงานท้องถิ่น สามารถออกใบรับรองการก่อสร้างให้ได้หรือไม่และการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารในกรณีออกคำสั่งจะขัดกับประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่ตำบลป่าไร่ ตำบลบ้านด่าน ตำบลท่าข้าม อำเภออรัญประเทศ และตำบลผักขะ อำเภอวัฒนานคร จังหวัดสระแก้ว ประกาศวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๙ บริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท (ฉ) ภายในบริเวณที่ ๖ กำหนดให้เป็นพื้นที่ อนุรักษ์เพื่อการเกษตร รองรับน้ำท่วมและน้ำหลาก ที่กำหนดให้ใช้บังคับหรือไม่ ผลการพิจารณาเป็นประการใดโปรดแจ้งให้นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าข้ามในฐานะเจ้าพนักงานท้องที่ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารทราบด้วย จึงขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง มา ณ โอกาสนี้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางพัฒนา รัตนธรรม)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าข้าม

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

สำนักปลัด
โทร ๐๓๗-๒๓๐๐๔๔

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๗๑๑๐ **วันที่** ๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการฟ้องคดีของศาลปกครองระยอง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทราได้มีบันทึก ที่ ฉช ๐๐๒๒/๕๔๖ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ แจ้งว่า ได้รับหนังสือขอหารือการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีอำเภอบางน้ำเปรี้ยว ได้รับรายงานจากเทศบาลตำบลดอนฉิมพลีว่า นางสาว ได้ยื่นฟ้องเทศบาลตำบลดอนฉิมพลี ต่อศาลปกครองระยอง ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งออกใบอนุญาตให้นายชาญชัย ทิพยมงคลกุล ก่อสร้างอาคารพาณิชย์และที่อยู่อาศัยชนิดอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๔ ชั้นครึ่ง ตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ๕/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๘ เพื่อบังคับให้นาย รื้อถอนถอยร่นอาคารที่ขออนุญาตดังกล่าวด้านซ้ายมือที่ปลูกอยู่บนพื้นดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๔๐๗๖ ตำบลดอนฉิมพลี ที่อยู่ใกล้เขตที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๑๙๒๖ ของผู้ยื่นฟ้อง โดยมีที่ว่างระหว่างที่ดินไม่น้อยกว่าสองเมตร หากนาย ไม่ดำเนินการให้เทศบาลฯ เป็นผู้ดำเนินการ ซึ่งเทศบาลฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อศาลปกครองระยองได้รับฟ้องคดีดังกล่าวแล้ว จึงควรให้นาย ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารระงับการก่อสร้างอาคารในส่วนด้านที่ติดกับผู้ฟ้องคดีไว้ก่อน จนกว่าศาลจะมีคำตัดสิน ดังนั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือว่าการพิจารณาของเทศบาลฯ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้ประชุมพิจารณาแล้วขอเรียนว่า การจะออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) นั้น ข้อเท็จจริงต้องได้ความว่า มีการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร โดยฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโดยชอบด้วยกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว หากมีการก่อสร้างอาคารฝ่าฝืนกฎหมาย เช่น ก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร คำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๒) ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว คำสั่งตามมาตรา ๔๑ ให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง และคำสั่งตามมาตรา ๔๒ ให้รื้อถอนอาคารหากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขได้ แม้เรื่องจะอยู่ในระหว่างการฟ้องคดี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๒ มิ.ย. ๖๐
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 13 มิ.ย. 60
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ 12 มิ.ย. 60 / 14 มิ.ย. 60
:D๗/สุดารัตน์/เกศสุดา/โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทราหารือการฟ้องคดีฯ/๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2121
วันที่ 21 ก.พ. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 0869
วันที่ 20 ก.พ. 2560
เวลา 9.14 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา ฝ่ายปฏิบัติการ โทร.๐๓๘-๕๑๒๕๑๓
ที่ ฉช ๐๐๒๒/๕๘๑ วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐
เรื่อง ขอหารือการฟ้องคดีของศาลปกครองระยอง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยที่จังหวัดฉะเชิงเทราได้รับหนังสือขอหารือการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีอำเภอบางน้ำเปรี้ยวได้รับรายงานจากเทศบาลตำบลดอนฉิมพลีว่า นางสาว ได้ยื่นฟ้องเทศบาลตำบลตำบลดอนฉิมพลี ต่อศาลปกครองระยอง ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งออกใบอนุญาตให้ นาย ก่อสร้างอาคารพาณิชย์ และที่อยู่อาศัย ชนิดอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๔ ชั้น ครึ่งตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ๕/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๘ เพื่อบังคับให้ นาย รื้อถอนถอยร่นอาคาร ที่ขออนุญาตดังกล่าวด้านซ้ายมือที่ปลูกอยู่บนพื้นดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๔๐๗๖ ตำบลดอนฉิมพลี ที่อยู่ใกล้เขตที่ดินโฉนด เลขที่ ๑๑๙๒๖ ของผู้ยื่นฟ้อง โดยมีที่ว่างระหว่างที่ดินไม่น้อยกว่าสองเมตรโดยพลัน หาก นาย ไม่ดำเนินการ ให้เทศบาลตำบลดอนฉิมพลี เป็นผู้ดำเนินการ และเทศบาลตำบล ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อศาลปกครองระยองได้รับฟ้องคดีดังกล่าวแล้ว จึงควรให้ นาย ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ระงับการก่อสร้างอาคาร ในส่วนด้านที่ติดกับ ผู้ฟ้องร้องคดีไว้ก่อนจนกว่าศาลจะมีคำตัดสิน ดังนั้น เทศบาลตำบลดอนฉิมพลี จึงขอหารือว่าการพิจารณาของเทศบาลตำบลดอนฉิมพลีชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือเทศบาลตำบลดอนฉิมพลี

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา จึงขอความอนุเคราะห์ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้โปรดพิจารณาข้อหารือดังกล่าว เพื่อให้เทศบาลตำบลดอนฉิมพลีใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์และขอขอบพระคุณอย่างสูง

(นายเฉลิมพล ต.สุวรรณ)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา

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

20 ก.พ. 60



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๑๕๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการดำเนินการเปลี่ยนการใช้อาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๙๐๗/อ. ๒๒๔๖ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ขอหารือกรณีบริษัท ... จำกัด เจ้าของห้องชุดชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๑ ก. ของอาคารชุดที่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ใช้บังคับ ได้ยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรมไม่เกิน ๘๐ ห้อง โดยมีรายละเอียดข้อเท็จจริง ดังนี้

๑. พื้นที่ของอาคารที่ขอเปลี่ยนการใช้ มีทางเข้า – ออก และทางขึ้น – ลง แยกต่างหาก และตั้งอยู่ที่ชั้นที่ ๑ และ ๑ ก.

๒. การเปลี่ยนการใช้เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้เฉพาะส่วนพื้นที่เท่านั้น

๓. ข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติ บริษัทฯ ไม่สามารถติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ หรือ Sprinkler ทั้งอาคารได้ เพราะในพื้นที่ส่วนอื่นของอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น จึงไม่สามารถดำเนินการได้

จึงขอหารือว่า ในกรณีเช่นนี้สามารถติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เฉพาะพื้นที่ชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๑ ก. ได้หรือไม่ เพราะไม่สามารถติดตั้งในห้องชุดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ใช้บังคับ หากขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารโดยไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก ไม่เป็นการเพิ่มความสูงของอาคาร ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน และไม่เป็นการเปลี่ยนตำแหน่งหรือขอบเขตของอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ แต่ต้องจัดให้มีระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้ตามที่กำหนดใน (๑) ของข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวงฉบับนี้ เช่น ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ กรณีตามข้อหารือหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า บริษัทฯ จะขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากห้องชุดที่ชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๑ ก. เป็นโรงแรม โดยไม่มีการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยของอาคาร และเป็นพื้นที่ที่แยกเป็นสัดส่วนจากพื้นที่ส่วนอื่นของอาคาร มีทางเข้าออก และทางขึ้นลงแยกต่างหาก บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้ตามที่กำหนดใน (๑) ของข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง

ฉบับที่ ๓๓...

ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ เฉพาะพื้นที่ที่จะขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร และพื้นที่ต่อเนื่องส่วนอื่นเท่าที่จำเป็นเพื่อให้สามารถใช้พื้นที่ส่วนที่จะเปลี่ยนการใช้ได้อย่างปลอดภัย

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 (ขอหารือการดำเนินการเปลี่ยนการใช้อาคาร)

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2209
วันที่ 16 มิ.ย. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3206
วันที่ 14 มิ.ย. 2560
เวลา 13.29 น.

ที่ กท ๐๔๐๗/๐.๔๔๖

สำนักการโยธา
๑๑๑ ถนนนิมิตรไมตรี เขตดินแดง กทม. ๑๐๔๐๐

๑๒ มิ.ย. ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการดำเนินการเปลี่ยนการใช้อาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๒๐ แผ่น

ตามที่ บริษัท ... จำกัด ได้มีคำขออนุญาตขอเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามแบบ ข.๓ เลขรับที่ ๓๘ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๖๐ และแจ้งว่า บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์พื้นที่ของอาคารชุดชั้นที่ ๑ และ ๑ ก. โดยต้องการเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมไม่เกิน ๘๐ ห้อง ซึ่งทางนิติบุคคลอาคารชุดได้แจ้งว่าอาคารชุดดังกล่าวสามารถใช้เป็นที่พักอาศัยหรือใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ได้ ซึ่งตามกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบกิจการโรงแรม พ.ศ.๒๕๕๙ ที่มีเจตนาผ่อนปรนให้นำอาคารที่มีอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงบังคับใช้ ซึ่งอาคารได้ก่อสร้างก่อนที่จะมีข้อบังคับให้ติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ Sprinkler จึงขอให้พิจารณาอนุญาตให้ทางบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรม โดยติดตั้งอุปกรณ์ดังกล่าวเฉพาะพื้นที่ที่ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้ เนื่องด้วยเหตุผล ดังนี้

๑. พื้นที่ของอาคารที่ขอเปลี่ยนการใช้ มีทางเข้า-ออก และทางขึ้น-ลง แยกต่างหาก และตั้งอยู่ที่ชั้นที่ ๑ และ ๑ ก

๒. การเปลี่ยนการใช้เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้เฉพาะส่วนพื้นที่เท่านั้น

๓. ข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติ บริษัทฯ ไม่สามารถติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ หรือ Sprinkler ทั้งอาคารได้ เพราะในพื้นที่ส่วนอื่นของอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น จึงไม่สามารถดำเนินการได้

จึงขอให้พิจารณาเห็นชอบให้เปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่อาคารดังกล่าวเป็นโรงแรม ไม่เกิน ๘๐ ห้อง โดยติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงอัตโนมัติ Sprinkler เฉพาะพื้นที่ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้ตามเหตุผลดังกล่าว นั้น

สำนักการโยธา ได้ตรวจสอบแล้ว อาคารที่ยื่นขอเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นของบริษัท ... จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดที่ชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๑ ก.เป็นอาคารชุดซึ่งตามสำเนาหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดออก ณ วันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๙ เนื่องจากอาคารดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ พ.ศ.๒๕๓๕ (แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ พ.ศ.๒๕๓๗ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ พ.ศ.๒๕๔๐) แต่อาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวบังคับใช้

ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๔๙ "การก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้ยื่นคำขออนุญาตหรือได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไว้แล้วก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้ยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้"

และ ข้อ ๕๐...

และ ข้อ ๕๐ "อาคารที่ได้รับยกเว้นตามข้อ ๔๙ ซึ่งกำลังก่อสร้างอยู่หรือได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ถ้าประสงค์จะขออนุญาตแก้ไขแบบแปลนในส่วนที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง หรือจะขออนุญาตดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หรือแจ้งการขอดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้วแต่กรณี ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ให้กระทำได้และได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) จัดให้มีระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้ ตามหมวด ๒ ข้อ ๑๔ ข้อ ๑๕ ข้อ ๑๖ ข้อ ๑๘ ข้อ ๑๙ ข้อ ๒๐ ข้อ ๒๒ ข้อ ๒๓ ข้อ ๒๔ ข้อ ๒๕ ข้อ ๒๖ ข้อ ๒๗ และข้อ ๒๙ และระบบลิฟต์ตามหมวด ๖ ข้อ ๔๔ (๑) (๒) และ (๔)

(๒) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

(๓) ไม่เป็นการเพิ่มความสูงของอาคาร

(๔) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน

(๕) ไม่เป็นการเปลี่ยนตำแหน่งหรือขอบเขตของอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

ทั้งนี้ การออกแบบและคำนวณอาคารต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทวุฒิวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา ๔๙ ทวิ"

การยื่นเปลี่ยนการใช้อาคารครั้งนี้ซึ่งเป็นอาคารประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยก่อนกฎกระทรวงฯ บังคับใช้ ต้องปฏิบัติตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ ซึ่งต้องจัดให้มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ตามข้อ ๒๐

สำนักการโยธา ได้พิจารณาแล้ว จึงสอบถามสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีการจัดให้มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ของกรณีนี้ ซึ่งตามเหตุผลของผู้ขอฯ ดังนี้

๑. พื้นที่ของอาคารที่ขอเปลี่ยนการใช้ มีทางเข้า-ออก และทางขึ้น-ลง แยกต่างหาก และตั้งอยู่ที่ชั้นที่ ๑ และ ๑ ก

๒. การเปลี่ยนการใช้เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้เฉพาะส่วนพื้นที่เท่านั้น

๓. ข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติ บริษัทฯ ไม่สามารถติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ หรือ Sprinkler System ทั้งอาคารได้ เพราะในพื้นที่ส่วนอื่นของอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น จึงไม่สามารถดำเนินการได้

กรณีนี้อาคารสามารถติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เฉพาะพื้นที่ที่จะทำการเปลี่ยนการใช้ ได้แก่ ชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๑ ก. โดยมิต้องติดตั้งในส่วนอื่นซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่น ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลเป็นประการใดโปรดแจ้งกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา

เรียน ☐ ฝ.บท. ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วอ. ☐ ก.ด้านอุทรรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดหราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

ขอแสดงความนับถือ

(นายนพดล ฉายปัญญา)
ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร
ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการสำนักการโยธา

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

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๐๔๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือที่จอดรถยนต์และจำนวนที่จอดรถยนต์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครอุดรธานี ที่ อด ๕๒๐๐๔/๓๐๕๖ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครอุดรธานีแจ้งว่า ได้มีการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรมเป็นจำนวนมาก ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕)ฯ ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความใน "(๒) ของข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน (๒) โรงแรมที่มีพื้นที่ห้องโถงหรือพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป" และข้อ ๖ ให้ยกเลิกความใน (ข) ของ (๒) ของข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน "(ข) โรงแรม ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่ห้องโถง ๓๐ ตารางเมตร เศษของ ๓๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๓๐ ตารางเมตร และไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ๔๐ ตารางเมตร เศษของ ๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๔๐ ตารางเมตร" จากการแก้ไขบทบัญญัติของกฎกระทรวงดังกล่าว ทำให้มีการตีความเกี่ยวกับคำว่าพื้นที่เพื่อกิจการพาณิชยกรรมไปหลายทางและไม่ตรงกัน เนื่องจากบทบัญญัติดังกล่าวไม่ได้ขยายความไว้ชัดเจน ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการพิจารณาเรื่องที่จอดรถยนต์และจำนวนที่จอดรถยนต์ในการตรวจแบบตามคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของประชาชน เทศบาลฯ จึงขอหารือว่าพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมหมายถึงพื้นที่ส่วนใดบ้างของโรงแรม ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ กำหนดจำนวนที่จอดรถตามจำนวนห้องพักโรงแรม ต่อมาได้มีการออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ เรื่อง จำนวนที่จอดรถของโรงแรม โดยเปลี่ยนจากเดิมที่ใช้เกณฑ์จำนวนที่จอดรถตามจำนวนห้องพักโรงแรม เป็นตามพื้นที่ห้องโถงหรือพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ซึ่งพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมไม่ใช่พื้นที่ที่เป็นห้องพัก แต่จะหมายถึงพื้นที่ส่วนที่ใช้ประโยชน์เพื่อการค้าขาย เช่น ร้านขายของหรือจำหน่ายสินค้า ดังนั้น การคิดจำนวนที่จอดรถของโรงแรมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕)ฯ จึงไม่นำจำนวนห้องพักมาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลปิ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ –๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 214
วันที่ 25 เม.ย. 2560
เวลา.....น.

สถานโยธาธิการและผังเมือง
รับที่ 6476
วันที่ 21 เม.ย. 2560
เวลา 14.37 น.

ที่ อด ๕๒๐๐๔/๓๐๔๖

สำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี
อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
๔๑๐๐๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2052
วันที่ 24 เม.ย. 2560
เวลา 9.58

๒๔ เมษายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือที่จอดรถยนต์และจำนวนที่จอดรถยนต์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕)

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยภายในเขตเทศบาลนครอุดรธานี มีการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เพื่อใช้เป็นโรงแรม เป็นจำนวนมาก ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความใน "(๒) ของข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน (๒) โรงแรมที่มีพื้นที่ห้องโถงหรือพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมในหลังเดียวกันหรือหลายหลัง รวมกันตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป" และข้อ ๖ ให้ยกเลิกความใน (ข) ของ (๒) ของข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน " (ข) โรงแรม ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่ห้องโถง ๓๐ ตารางเมตร เศษของ ๓๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๓๐ ตารางเมตร และไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ๔๐ ตารางเมตร เศษของ ๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๔๐ ตารางเมตร"

จากการแก้ไขบทบัญญัติของกฎกระทรวงดังกล่าว ทำให้มีการตีความเกี่ยวกับคำว่าพื้นที่เพื่อกิจการพาณิชยกรรมไปหลายทางและไม่ตรงกัน เนื่องจากบทบัญญัติดังกล่าวไม่ได้ขยายความไว้ชัดเจน ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการพิจารณาเรื่องที่จอดรถรถยนต์และจำนวนที่จอดรถยนต์ ในการตรวจแบบตามคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของประชาชน เทศบาลนครอุดรธานีจึงขอหารือว่า พื้นที่ที่ใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม หมายถึงพื้นที่ส่วนใดบ้างของโรงแรม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าว เพื่อเทศบาลนครอุดรธานี จะใช้ประกอบการพิจารณาที่จอดรถยนต์และจำนวนที่จอดรถยนต์ให้ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติกร ทีฆธนานนท์)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

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

๒๑ เม.ย. ๒๕๖๐

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร. ๐-๔๒๓๒-๕๑๗๖-๘๕ ต่อ ๖๑๑๑
E- mail:muniudon@hotmail.com

เรียน ☐ ฝ.บห. ☐ ก.ดพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้าน...และผังเมือง
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....รวมรวมโดย...นายธรานนท์ ทองเบ้า

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๒๒๓

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการจัดที่จอดรถยนต์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการโครงการ บริษัท [redacted] จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ ICS๐๑๖/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้ดำเนินการพัฒนาที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมและโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยอาคารพาณิชยกรรมขนาดความสูง ๑๑ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น และอาคารโรงแรมขนาดความสูง ๑๘ ชั้น จำนวนห้องพักแรม ๒๕๖ ห้อง โครงการตั้งอยู่ที่เจริญนครซอย [redacted] แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร บนที่ดินขนาด ๕ ไร่ ๑ งาน ๙๔ ตารางวา จึงขอหารือ ดังนี้

๑. กรณีอาคารหลังเดียวกันเป็นอาคารตึก ๒๙ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ได้ออกแบบให้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารชั้น B2 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ ชั้น B1 เป็นพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ชั้น ๑ – ๑๑ เป็นพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ชั้น ๑๒ เป็น Lobby ภัตตาคาร สระว่ายน้ำ และพื้นที่พาณิชย์ ส่วนของโรงแรม ชั้น ๑๓ เป็นพื้นที่สำนักงานเพื่อใช้ในการบริหารโรงแรม และชั้นที่ ๑๔ – ๒๙ เป็นพื้นที่ห้องพักโรงแรม โดยได้มีการแยกพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ และพื้นที่ส่วนของโรงแรมออกจากกันอย่างชัดเจนในแต่ละชั้น กรณีนี้จะถือว่าอาคารดังกล่าวมีการใช้สอยพื้นที่อาคารเพื่อใช้เป็นพาณิชย์ โรงแรม สำนักงาน ภัตตาคาร จอดรถยนต์หรือไม่ อย่างไร

๒. จากกรณีการใช้สอยพื้นที่อาคารตามข้อ ๑ การคิดคำนวณที่จอดรถยนต์ของอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ มิได้กำหนดประเภทของพื้นที่พาณิชย์ที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ โดยอาคารดังกล่าว พื้นที่ชั้น B1 และชั้นที่ ๑ – ๑๑ มีการใช้สอยอาคารเป็นพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ประกอบกับอาคารหลังนี้ จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร จึงขอสอบถามว่า จะใช้เกณฑ์การคิดคำนวณที่จอดรถยนต์ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๘๓ (๑๘) และข้อ ๘๔ (๑๘) ได้หรือไม่

๓. กรณีอาคารดังกล่าวตามข้อ ๑ ตั้งแต่ชั้นที่ ๑๒ – ๒๙ มีการใช้สอยพื้นที่เป็น Lobby ภัตตาคาร สระว่ายน้ำ และพื้นที่พาณิชย์ ส่วนของโรงแรม สำนักงาน เพื่อบริหารโรงแรมและห้องพักโรงแรม ในการคิดคำนวณที่จอดรถยนต์ของอาคารใช้เกณฑ์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ (๒) และข้อ ๓ (๑) (ข) ใช่หรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. กรณีอาคารตามข้อหารือมีวัตถุประสงค์ในการใช้สอยหรือประกอบกิจการหลายประเภทในอาคารหลังเดียวกัน ดังนั้น ผู้ขออนุญาตจะต้องระบุวัตถุประสงค์ของการใช้สอยอาคารทุกประเภทในคำขออนุญาตและแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตให้ครบถ้วน

๒. การคิด...

๒. การคิดพื้นที่จอดรถยนต์ในอาคารที่มีการประกอบกิจการหลายประเภทในอาคารเดียวกัน ก็จะต้องคิดพื้นที่จอดรถยนต์ตามประเภทของกิจกรรมการใช้นั้น ๆ รวมกัน และหากอาคารดังกล่าวเป็นอาคารขนาดใหญ่ ก็จะต้องคิดตามเกณฑ์ของอาคารขนาดใหญ่ด้วย แล้วนำจำนวนของเกณฑ์ที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ในการกำหนดที่จอดรถยนต์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ประกอบกัน

๓. กรณีอาคารที่หารือใช้พื้นที่ส่วนใดเป็นโรงแรมให้ใช้เกณฑ์การคิดพื้นที่จอดรถในส่วนดังกล่าวตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ ๖ มิ.ย ๖๐.
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๒๗ มิ.ย ๖๐
เจ้าหน้าที่.....วันที่ ๒๗ มิ.ย ๖๐
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ ๒๗ มิ.ย ๖๐
D:๗/สุดารัตน์ /ศุภกิจ/บจก.ไอซีเอส หารือการจัดที่จอดรถยนต์/๖๐

บริษัท จำกัด

ที่ ICS016/2560

วันที่ 31 พฤษภาคม 2560.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2926
วันที่ - 1 มิ.ย. 2560
เวลา 11.16

เรื่อง ขอหารือการจัดที่จอดรถยนต์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แบบแปลนพื้นของอาคาร
2. ตารางแสดงรายละเอียดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้น

ด้วยทาง บริษัท จำกัด ได้ดำเนินการพัฒนาที่ดินบนถนนเจริญนครซอย เพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมและโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยอาคารพาณิชยกรรมขนาดความสูง 11 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคารโรงแรมขนาดความสูง 18 ชั้น จำนวนห้องพักแรม 256 ห้อง โครงการตั้งอยู่ที่เจริญนครซอย 6 แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร บนที่ดินขนาด 5 ไร่ 1 งาน 94 ตารางวา ที่ตั้งโครงการและผังบริเวณของโครงการตามสิ่งที่ส่งมาด้วยและ 1 และ 2 โดยทางบริษัทขอความอนุเคราะห์จากท่านในการขอหารือท่าน ในประเด็นข้อกฎหมายดังนี้

1. กรณีอาคารหลังเดียวกัน เป็นอาคารตึก 29 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง ได้ออกแบบให้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารชั้น B2 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์, B1 เป็นพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์, ชั้น 1-11 เป็นพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์, ชั้น 12 เป็น Lobby, ภัตตาคาร, สระว่ายน้ำและ พื้นที่พาณิชย์ ส่วนของโรงแรม, ชั้น 13 เป็นพื้นที่สำนักงานเพื่อใช้ในการบริหารโรงแรม และชั้นที่ 14-29 เป็นพื้นที่ห้องพักโรงแรม โดยได้มีการแยกพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ และพื้นที่ส่วนของโรงแรมออกจากกันอย่างชัดเจนในแต่ละชั้น กรณีนี้จะถือว่าอาคารดังกล่าวมีการใช้สอยพื้นที่อาคารเพื่อใช้เป็น พาณิชย์-โรงแรม-สำนักงาน-จอดรถยนต์หรือไม่ อย่างไร

2. จากกรณีการใช้สอยพื้นที่อาคารตามข้อ 1 ดังกล่าว การคิดคำนวณที่จอดรถยนต์ของอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่7 (พ.ศ.2517) ออกตามความใน พรบ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 มิได้กำหนดประเภทของพื้นที่พาณิชย์ที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ โดยอาคารดังกล่าว พื้นที่ชั้น B1 และชั้นที่ 1-11 มีการใช้สอยอาคารเป็นพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ประกอบกับอาคารหลังนี้ จะขออนุญาตการก่อสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร จึงขอเรียนสอบถามว่า จะใช้เกณฑ์การคิดคำนวนที่จอดรถยนต์ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ข้อ83(18) และ ข้อ84(18) ได้หรือไม่อย่างไร

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2194
วันที่ 2 มิ.ย. 2560
เวลา.....น.
หากมีข้อสงสัยกรุณาติดต่อ

.../ 3.กรณีอาคาร

บริษัท : จำกัด

3.กรณีอาคารดังกล่าวตามข้อ1 ตั้งแต่ชั้นที่ 12-29 มีการใช้สอยพื้นที่เป็น Lobby , ภัตตาคาร, สระว่ายน้ำ และพื้นที่พาณิชย์ ส่วนของโรงแรม, สำนักงานเพื่อบริหารโรงแรมและห้องพักโรงแรม ในการคิดคำนวณที่จอดรถยนต์ของอาคาร ใช้เกณฑ์ตามกฎกระทรวงฉบับที่7 (พ.ศ.2517) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่64 (พ.ศ.2559) ข้อ2(2) และข้อ3(1)(ข) ใช่หรือไม่อย่างไร

ตามที่กล่าวมาในข้างต้น บริษัทฯจึงใคร่ขอความอนุเคราะห์จากหน่วยงานของท่าน ได้โปรดพิจารณาข้อหารือและแจ้งผลการพิจารณาพร้อมเสนอข้อคิดเห็น/ข้อเสนอแนะของท่าน กลับมายังผู้ประสานงานของบริษัทฯตามรายละเอียดท้ายเอกสารนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าวจักเป็นพระคุณอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ

.....

(นาย.)

ผู้อำนวยการโครงการ

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

1 ธ.ค. 60

หากมีข้อสงสัยกรุณาติดต่อ



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๒๐๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับใช้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

เรียน นาย

อ้างถึง ๑. หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๐
๒. หนังสือจังหวัดเชียงใหม่ ที่ ชม ๐๐๑๗.๑/๑๔๘๖๗ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. ท่านขอหารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ว่า

๑. การออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างโครงการ ของบริษัท จำกัด ของเทศบาลเมืองต้นเปา โดยไม่ผ่านการตรวจแบบแปลนการก่อสร้างของกองช่างเทศบาลเมืองต้นเปา ซึ่งข้ามขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง นายกเทศมนตรีเมืองต้นเปามีอำนาจลงนามในใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติม และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

๒. โครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในพื้นที่ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ บริเวณหมายเลข ๒.๒๓ ข้อ ๘ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) ซึ่งตามวรรคสอง (๙) ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสวนสนุกหรือสวนสัตว์ และวรรคสามการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ซึ่งจากแบบแปลนสามารถก่อสร้างได้หรือไม่ อย่างไร

๓. ตามที่จังหวัดเชียงใหม่ชี้แจงว่า ไม่มีข้อระเบียบกฎหมายระบุนิยามคำว่า สวนสนุกและสวนน้ำไว้ชัดเจน จึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองได้จำกัดนิยามให้ชัดเจนของคำว่า สวนสนุกและสวนน้ำ และขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาว่าโครงการ ของบริษัท จำกัด ที่ก่อสร้างที่หมู่ ตำบลต้นเปา อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ เป็นสวนสนุกหรือสวนน้ำสามารถก่อสร้างได้หรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธา...

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ มาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ และมาตรา ๔ ได้กำหนดนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า นายกเทศมนตรีสำหรับในเขตเทศบาล ดังนั้น นายกเทศมนตรีเมืองต้นเปาจึงเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขตเทศบาลเมืองต้นเปา มีอำนาจตรวจพิจารณาและลงนามในใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีบทบัญญัติใดที่ให้กองช่างของเทศบาลเป็นผู้ตรวจแบบแปลนการก่อสร้างก่อนเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบอนุญาต

๒. ตามมาตรา ๘ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดให้เครื่องเล่นในสวนสนุกหรือในสถานที่อื่นใดในลักษณะทำนองเดียวกันเป็นอาคาร ซึ่งนิยามคำว่า “สวนสนุก” ไม่มีบัญญัติไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เนื่องจากเป็นคำที่มีความหมายที่เป็นการเข้าใจโดยทั่วไป และไม่มีการใช้คำว่า “สวนน้ำ” ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร แต่ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๕๔ ได้ให้ความหมายของสวนสนุกไว้ว่าเป็นสถานที่ที่รวบรวมบรรดาสิ่งที่ทำให้เกิดความสนุกสนานเพลิดเพลินไว้บริการประชาชน ส่วนอาคารตามแบบแปลนที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณาจะก่อสร้างได้หรือไม่ และโครงการ จะสามารถก่อสร้างได้หรือไม่ ขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ หรือไม่ จะต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริง แล้วแต่กรณี ประกอบกับข้อกฎหมาย และในกรณีนี้จังหวัดเชียงใหม่ได้มีหนังสือตามที่อ้างถึง ๒. แจ้งตอบท่านไปแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๓๐/ 3235

๒๘ มิ.ย. ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 26 มิ.ย. 60.
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ ๒๖ มิ.ย. ๖๐.
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. ..... วันที่ .....
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 22 มิ.ย. 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 23 มิ.ย.
:ปณ/สุดารัตน์/เกศสุดา/นายองอาจฯ หารือกฎกระทรวงผังเมืองรวมฯ/๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทุดไม้น้ำ

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2163
วันที่ 19 เม.ย. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1898
วันที่ 11 เม.ย. 2560
เวลา 15.58 น.

เลขรับ 5913
วันที่ 10 เม.ย. 2560
เวลา 09.14

หมู่ ตำบลต้นเปา
อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ 50130

วันที่ 10 เมษายน 2560

เรื่อง หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับใช้ตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และไขเพิ่มเติม และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของเทศบาลเมืองต้นเปา อนุญาตให้ บริษัท จำกัด สร้างสระว่ายน้ำ จำนวน 3 สระ เลขที่ 486/2558 ลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2558 จำนวน 1 ฉบับ

2. สำเนาแบบแปลนการก่อสร้างสระว่ายน้ำ 3 สระ ของ บริษัท จำกัด จำนวน 3 ชุด

3. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของเทศบาลเมืองต้นเปา อนุญาตให้ บริษัท สร้างสระว่ายน้ำจำนวน 1 สระ เลขที่ 487/2558 ลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2558 จำนวน 1 ฉบับ

4. สำเนาแบบแปลนการก่อสร้างสระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ ของ บริษัท จำกัด จำนวน 1 ชุด

5. สำเนาบันทึกข้อความ กองช่าง เทศบาลเมืองต้นเปา ที่ 63303/ ลงวันที่ 20 เมษายน 2559 เรื่อง ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารที่ไม่ได้รับอนุญาต

6. สำเนาคำสั่งรื้อถอนอาคารตามมาตรา 42 วรรคหนึ่ง เลขที่ 345/2559 ลงวันที่ 22 เมษายน 2559 ของเทศบาลเมืองต้นเปา แจ้งความ ไปยัง บริษัท จำกัด

7. สำเนาคำสั่งรื้อถอนอาคารตามมาตรา 42 วรรคหนึ่ง เลขที่ 346/2559 ลงวันที่ 22 เมษายน 2559 ของเทศบาลเมืองต้นเปา แจ้งความไปยัง บริษัท จำกัด

8. สำเนาบันทึกข้อความ กองช่าง เทศบาลเมืองต้นเปา ที่ 63303/ ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2559 ถึง นายกเทศมนตรีเทศบาลเมืองต้นเปา

9. สำเนาหนังสือ ถึง อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขที่ 63303/ ลงวันที่ มิถุนายน 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555

10. สำเนาหนังสือ ถึงกรรมการผู้จัดการ บริษัท จำกัด เลขที่ 63303/ ลงวันที่ มิถุนายน 2559 เรื่อง แจ้งให้ปฏิบัติตามคำสั่ง

11. สำเนาบันทึกข้อความ กองช่าง เทศบาลเมืองต้นเปา ถึง ผู้อำนวยการกองช่าง เลขที่ 63303/ ลงวันที่ 14 กรกฎาคม 2559 เรื่อง ติดตามเอกสารเกี่ยวกับการก่อสร้างสวนสนุกหรือสวนน้ำ ของบริษัท จำกัด

12. สำเนาบันทึกข้อความ กองช่าง เทศบาลเมืองต้นเปา ที่ 63303/ ลงวันที่ 9 พฤษจิกายน 2559 เรื่อง ติดตามความคืบหน้าเกี่ยวกับการก่อสร้างสวนสนุกหรือสวนสัตว์ของ บริษัท จำกัด

13. สำเนาของโยธาธิการและผังเมือง ที่ ชม 00224.4/1943 ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2559 เรื่องขอสอบถามเกี่ยวกับการแบ่งโซนพื้นที่ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 และ สำเนาของโยธาธิการและผังเมือง ที่ ชม 00224.4/2254 ลงวันที่ 22 กันยายน 2559 เรื่อง ตอบข้อหารือ

14. สำเนาเอกสาร ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ ผ่านศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดเชียงใหม่ ลงวันที่ 17 ตุลาคม 2559 ขอให้ตรวจสอบการก่อสร้างโครงการ ของบริษัท จำกัด

15. สำเนาของศาลากลางจังหวัดเชียงใหม่ ที่ ชม 0017.1/11527 ลงวันที่ 24 มีนาคม 2560 เรื่อการตรวจสอบการก่อสร้างโครงการสวนน้ำของบริษัท จำกัด

ข้าพเจ้า นาย อยู่บ้านเลขที่ หมู่ ตำบลต้นเปา อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ ถือบัตรประจำตัวประชาชนเลขที่ มีความประสงค์ขอหารือท่าน เพื่อพิจารณาเอกสารที่ส่งมาด้วย พิจารณาข้อเท็จจริง และ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. การออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างโครงการ ของบริษัท จำกัด ของเทศบาลเมืองต้นเปา (ตามเอกสารที่ส่งมาด้วย 1 - 4) โดยไม่ผ่านการตรวจแบบแปลนการก่อสร้างของกองช่างเทศบาลเมืองต้นเปา (ตามเอกสารที่ส่งมาด้วย 3 – 11) ว่า ข้ามขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง นายกเทศมนตรีเมืองต้นเปามีอำนาจสามารถลงนามในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามเอกสาร 1 และ 3 ได้หรือไม่ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และไขเพิ่มเติม และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555

2. โครงการดังกล่าวฯตั้งอยู่ในพื้นที่ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 บริเวณหมายเลข 2.23 ข้อ 8 ที่ดินประเภทอาศัยอยู่น้อย (สีเหลือง) ซึ่งตามวรรคสอง (9) ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสวนสนุกหรือสวนสัตว์ และ ท้าย วรรคสาม การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารสูงไม่เกิน 12 เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่ง

กระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิดการวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ดูจากแบบแปลน (เอกสารที่ส่งมาด้วย 2 และ 4) สามารถก่อสร้างได้หรือไม่ อย่างไร

3. ตามที่จังหวัดเชียงใหม่ชี้แจงว่า ไม่มีข้อระเบียบกฎหมายระบุนิยามคำว่า สวนสนุก และ สวนน้ำ ไว้ให้ชัดเจน (เอกสารที่ส่งมาด้วย 14) จึงขอให้ท่านได้ จำกัดนิยามให้ชัดเจน ของ คำว่า สวนสนุก และ สวนน้ำ และ ขอให้ท่านได้พิจารณาว่าโครงการ ของบริษัท จำกัด ที่ก่อสร้างที่หมู่ 10 ตำบลต้นเปา อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ เป็น สวนสนุก หรือ สวนน้ำ สามารถก่อสร้างได้หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ ได้ผลประการใดขอแจ้งให้ข้าพเจ้าเป็นลายลักษณ์อักษร จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายองอาจ ตันธนสิน)

โทร. 0864300597

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

12 มี.ค. 60.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2168
วันที่ 12 พ.ค. 2560
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 6846
วันที่ 28 เม.ย. 2560
เวลา 15.08

คิด สร้างสรรค์คุณค่า เพื่อลูกค้า

ที่ LAP.0747/2560

วันที่ 28 เมษายน 2560

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2260
วันที่ - 1 พ.ค. 2560
เวลา 15.29 น.

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์สอบถามเรื่องบันไดของชั้นจอดรถของ โครงการ

เรียน อธิบดี กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แผนที่ตั้งโครงการโดยสังเขป
2. ผังบริเวณโครงการ
3. แบบแปลนชั้นจอดรถของโครงการ
4. สำเนาหนังสือรับรองบริษัทฯ สำเนาบัตรประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้าน

ด้วยบริษัท 1 จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะก่อสร้างโครงการ อาคารชุดพักอาศัยสูง 22 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารพักอาศัยสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และมีที่จอดรถทั้งหมด 134 คัน ที่ตั้งอยู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ 30 แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร โดยมีแผนที่ตั้งโครงการในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ซึ่งขณะนี้โครงการอยู่ระหว่างการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบ

ในการนี้ บริษัทฯ ใคร่ขอความอนุเคราะห์สอบถามเรื่องบันได เพื่อเชื่อมระหว่างชั้นจอดรถ ในกรณีชั้นจอดรถออกแบบไม่ได้เป็นแบบ Split Type จำเป็นต้องมีบันไดเชื่อมระหว่างชั้นที่เยื้องกันหรือไม่ ซึ่งอาคารในกรณีดังกล่าวได้จัดให้มีบันไดหลัก และบันไดหนีไฟตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ทั้งนี้ บริษัทฯ ใคร่ขอความอนุเคราะห์ให้หน่วยงานของท่านออกหนังสือรับรองเรื่องการออกแบบบันไดของโครงการว่าถูกต้องตามกฎหมายและสามารถปฏิบัติงานได้จริงหรือไม่ ดังแบบแปลนชั้นจอดรถของโครงการดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 3. เพื่อใช้ประกอบการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ โดยสำเนาหนังสือรับรองของบริษัท ดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 4.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุญาตและแจ้งให้บริษัทฯ ทราบจักขอบพระคุณยิ่ง

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

ขอแสดงความนับถือ

(นาย นางสาว.)

ผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน

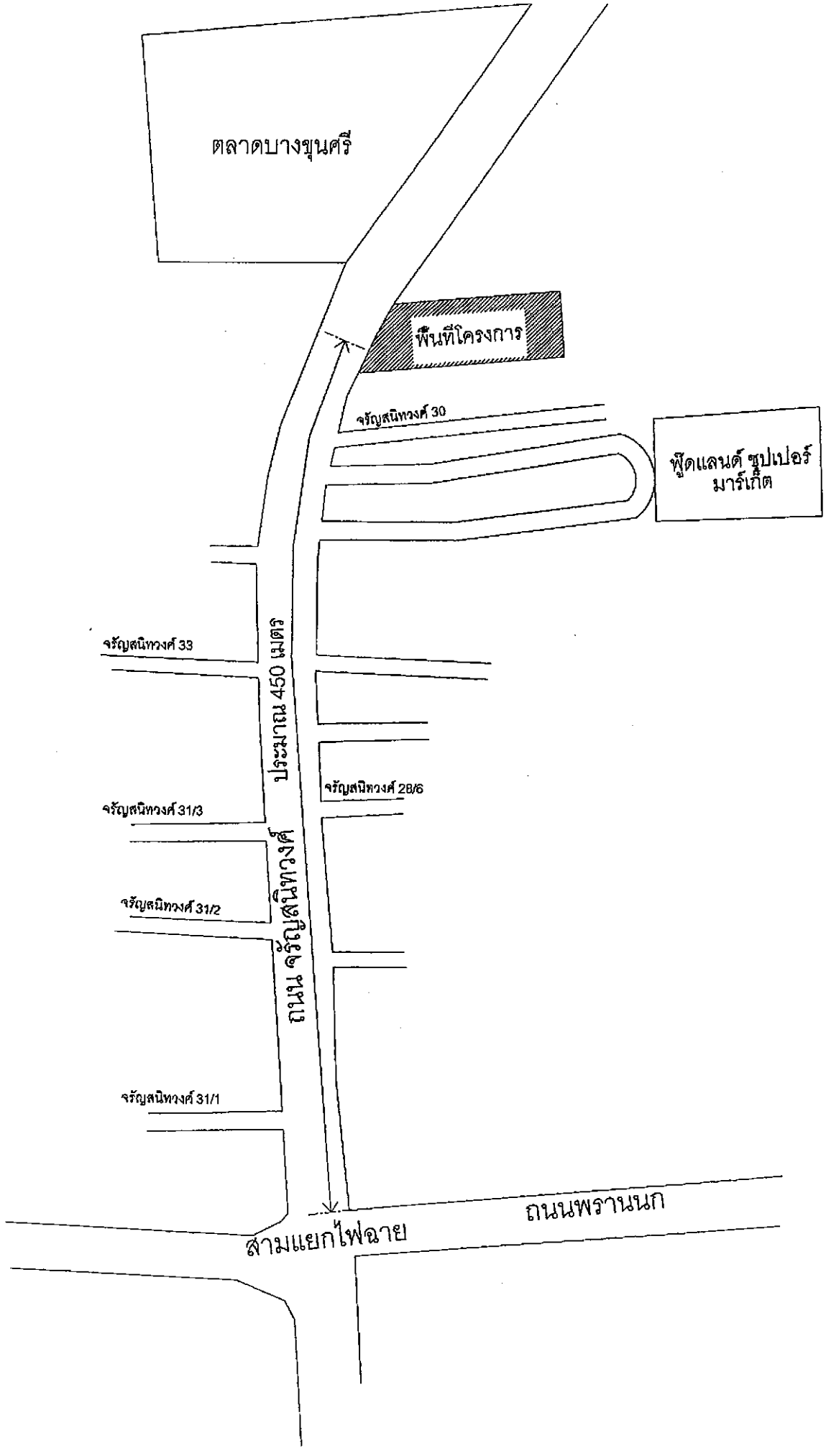
ฝ่ายจัดสรรและพัฒนาที่ดิน

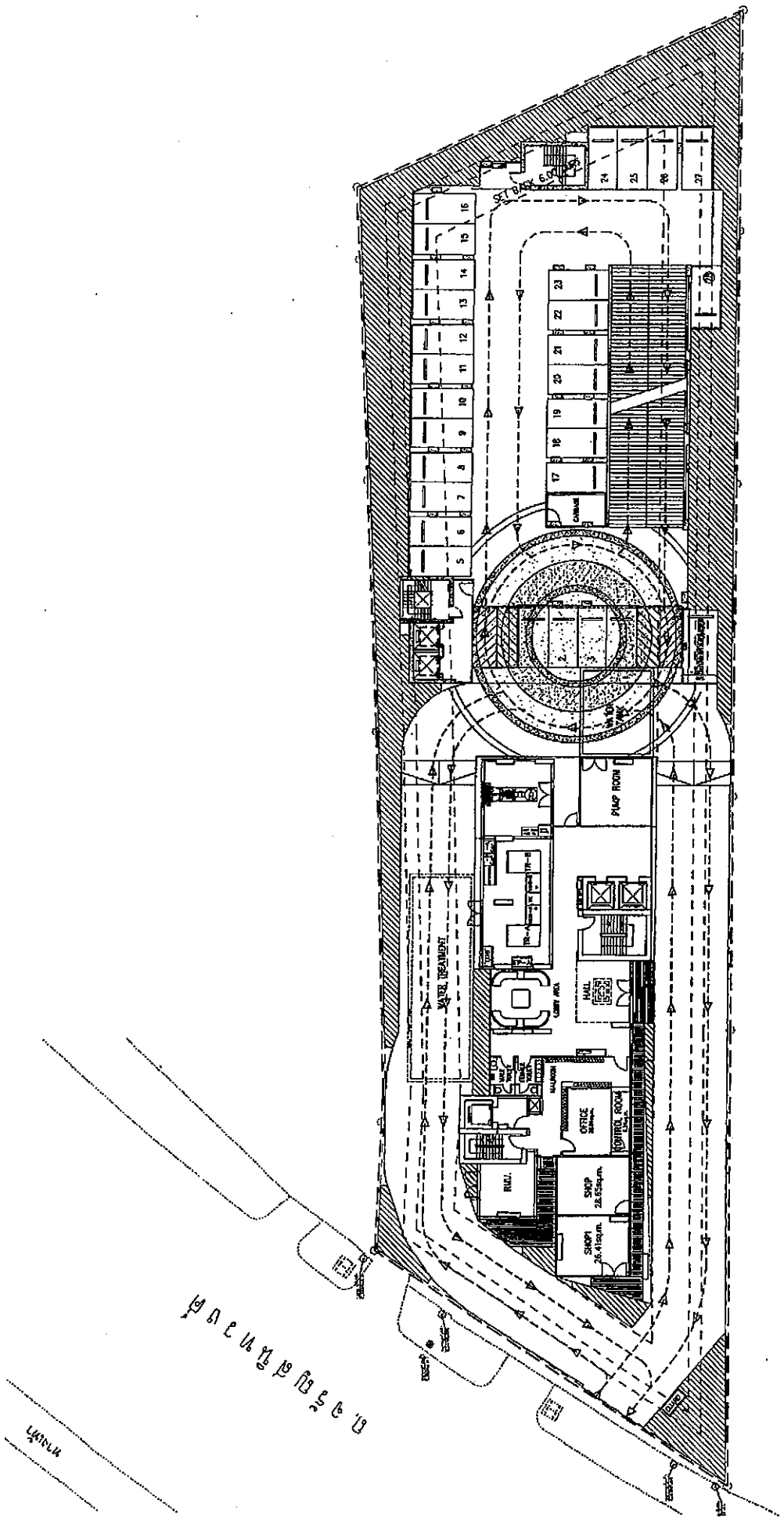
โทรศัพท์

โทรสาร

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

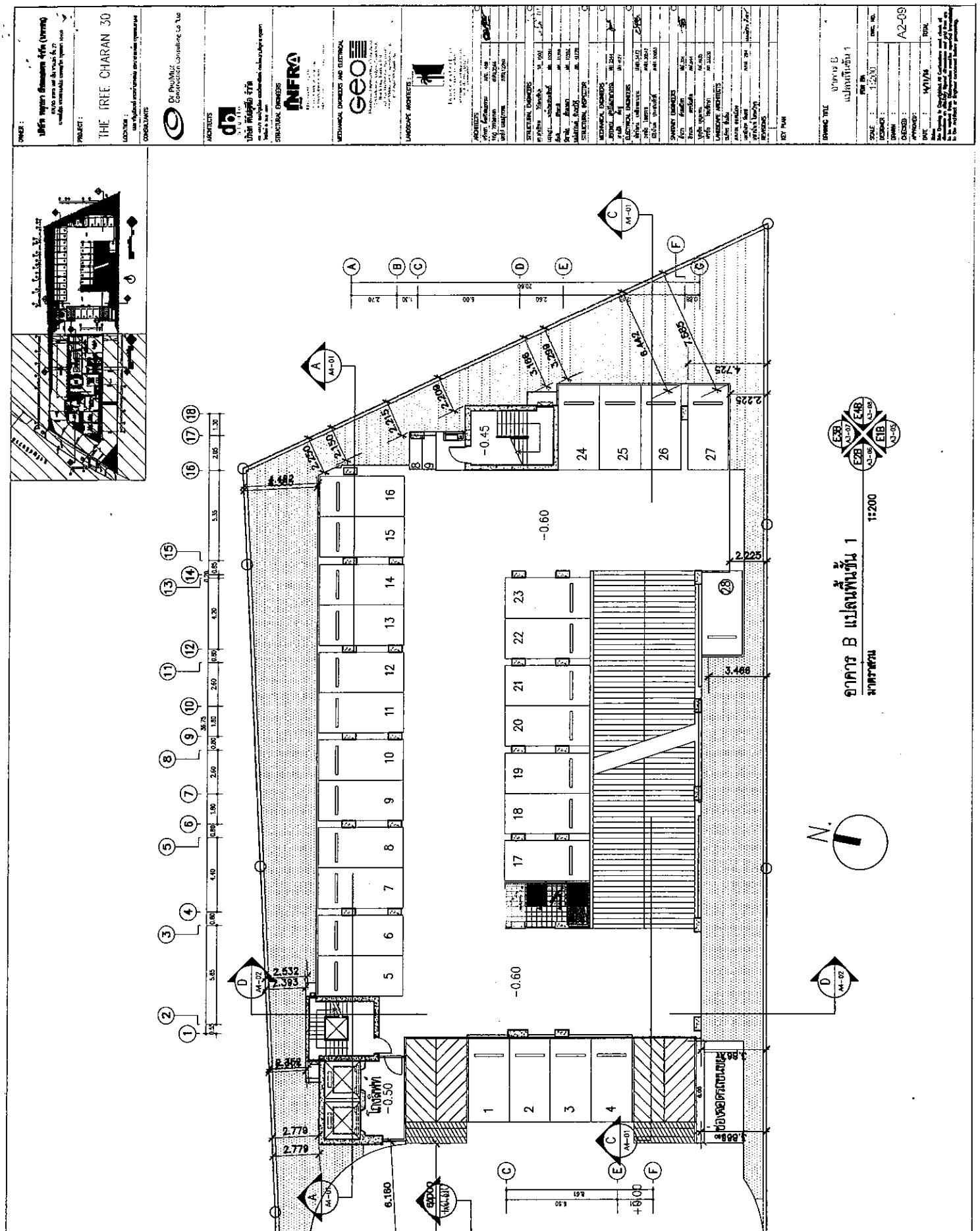
จัดทำโดย นายธราเทพ ทองเบ้า
1 พ.ค. 60

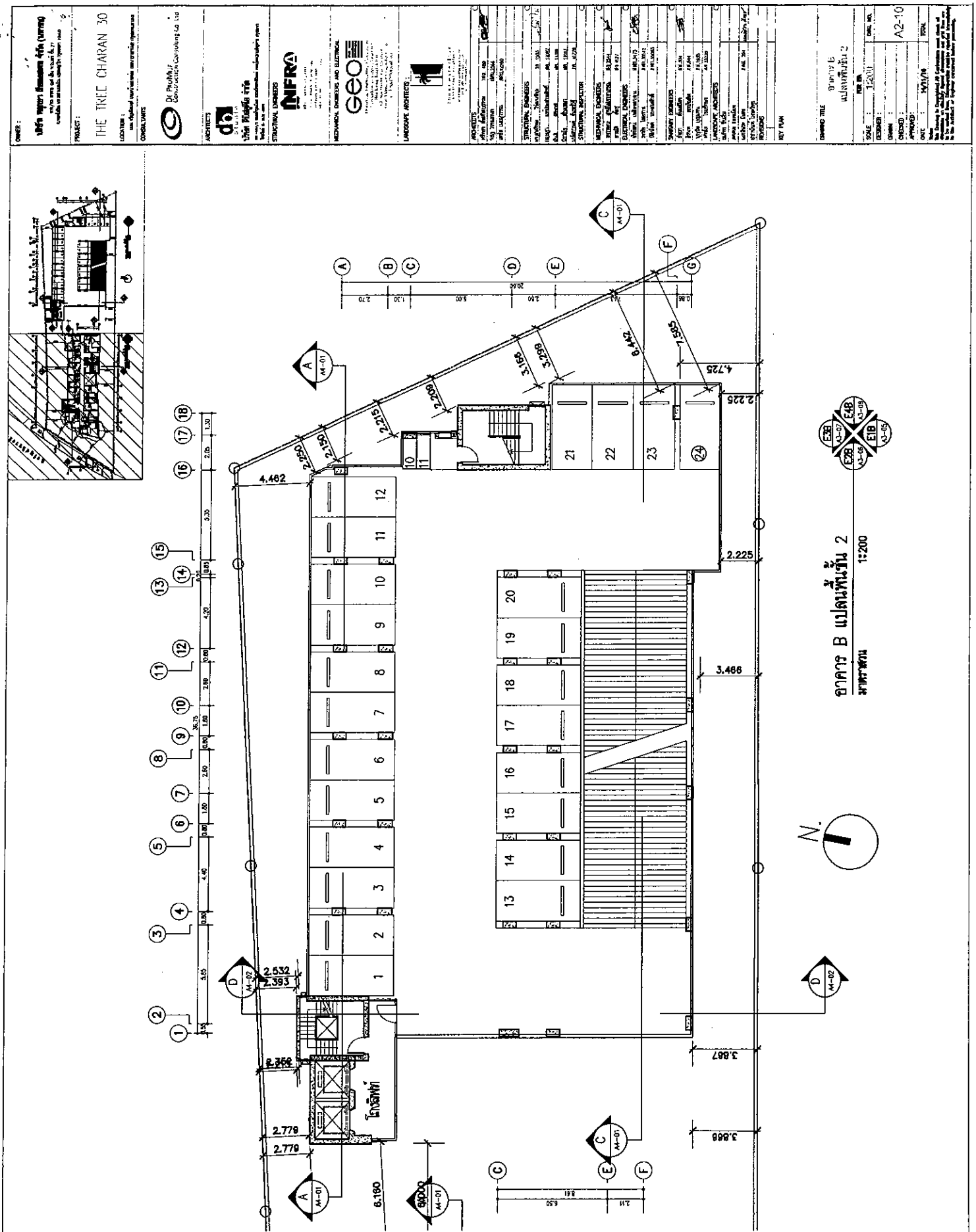

ตลาดบางขุนศรี
พื้นที่โครงการ
จรัญสนิทวงศ์ 30
ฟู้ดแลนด์ ซุปเปอร์ มาร์เก็ต
จรัญสนิทวงศ์ 33
ถนนบางกรวย ไทรน้อย
จรัญสนิทวงศ์ 28/6
จรัญสนิทวงศ์ 31/3
จรัญสนิทวงศ์ 31/2
จรัญสนิทวงศ์ 31/1
สามแยกไฟฉาย
ถนนพรานนก

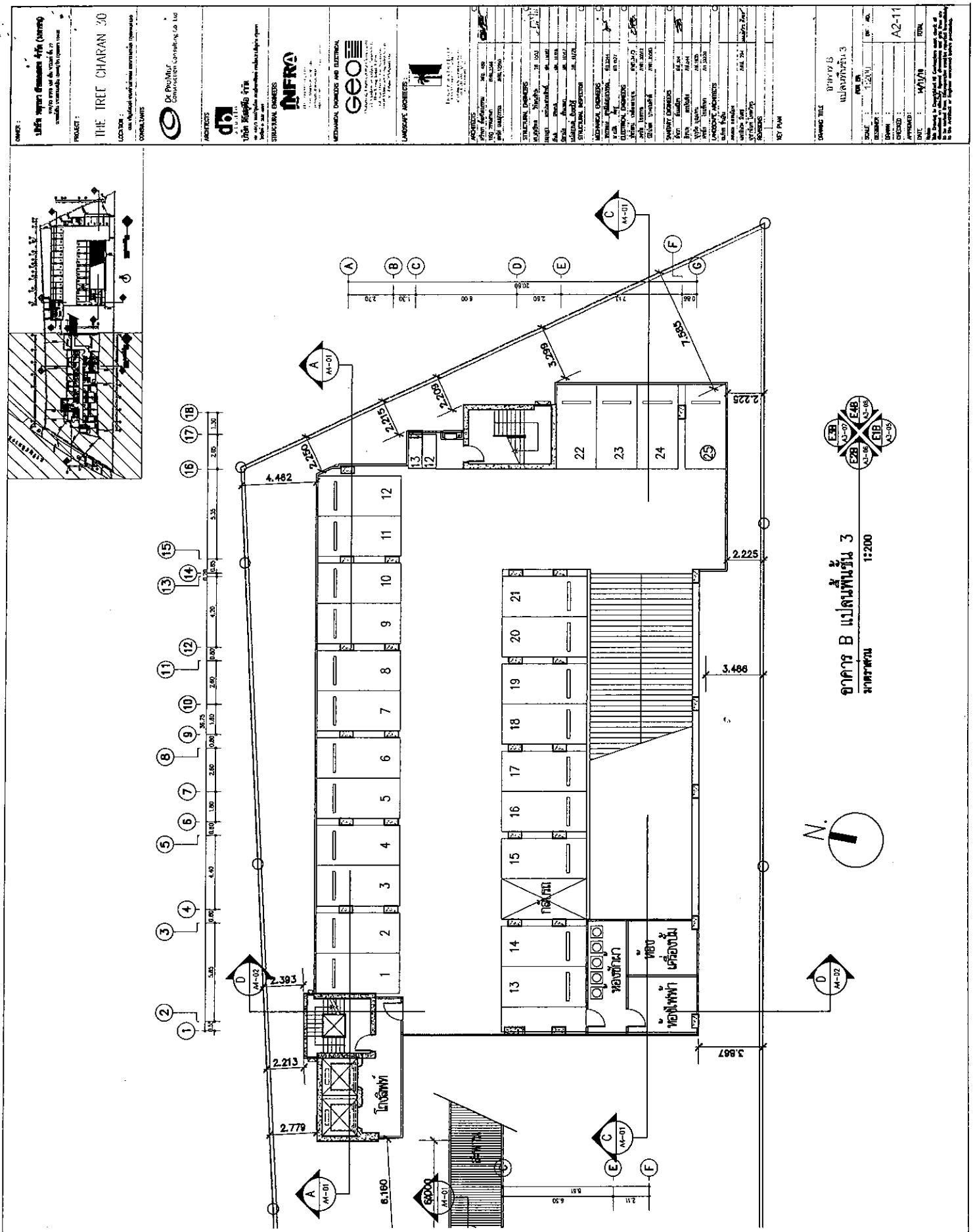


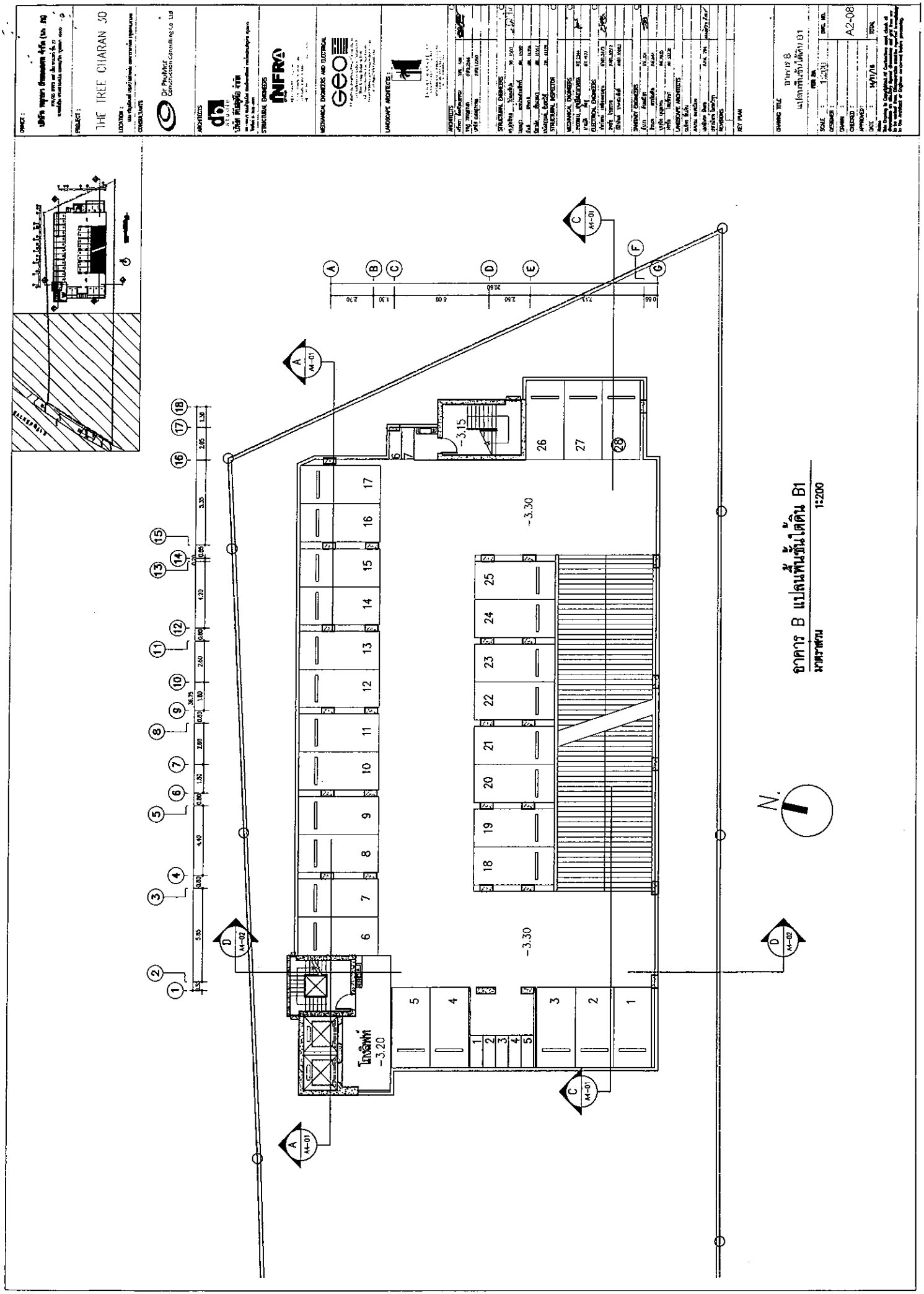
GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1:300

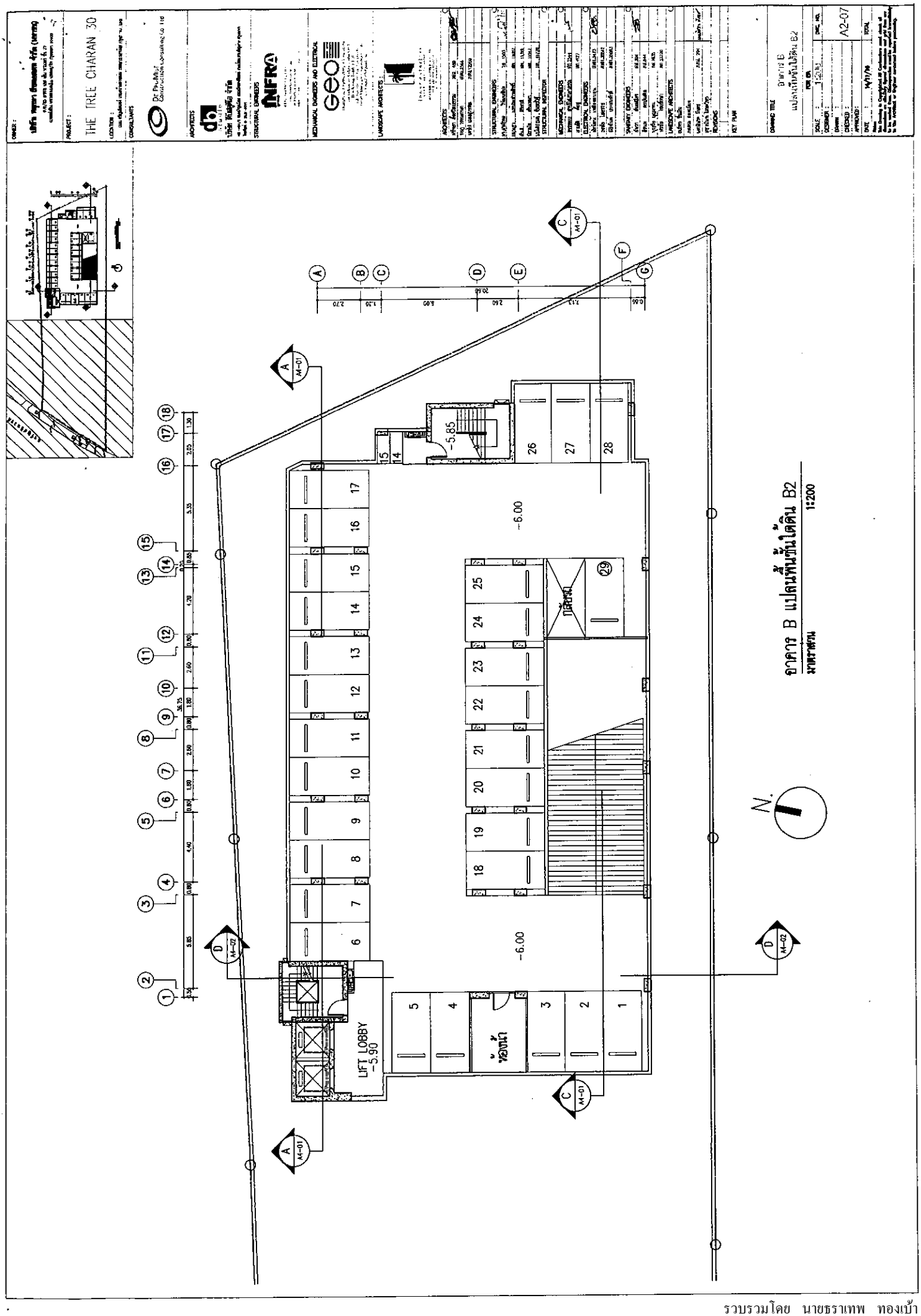
N.


THE TREE CHARAN 30
ชั้นจอดรถ B แปลนที่ชั้น 1
1:200
N.
-0.45
-0.60
-0.50
+0.00
2.225
3.466
2.779
6.180
2.532
2.393
4.723
7.885
6.442
3.166
3.299
2.209
2.150
2.750
4.482
2.270
20.60
2.66
6.00
1.50
2.70
A2-09


THE TREE CHARAN 30
ตาคาร B แปลนพื้น 2
1:200
N.
4.462
2.225
3.466
3.887
3.868
2.779
2.779
6.160
2.532
2.393
8.359
8.359
4.725
2.225
2.215
2.150
2.250
3.168
3.298
8.442
7.585
2.209
20.60
2.70
1.30
6.00
2.60
2.60
0.86
1.30
2.05
3.35
0.05
4.20
0.60
2.60
36.75
1.80
0.50
2.60
1.00
0.80
4.40
0.50
5.65
0.55
650
211
861
โถงลิฟท์
โถงลิฟท์


THE TREE CHARAN 30
ARCHITECTS
STRUCTURAL ENGINEERS
MECHANICAL ENGINEERS AND ELECTRICAL
LANDSCAPE ARCHITECTS
DRAWING TITLE
แปลนชั้น 3
KEY PLAN
A2-11
ตาคาร B แปลนชั้น 3
มาตราส่วน 1:200
N.
4.482
2.250
2.215
2.209
3.299
7.595
2.225
3.486
5.887
2.383
2.213
2.779
6.160
โถงลิฟท์
ทางขึ้น
ห้องน้ำ
ห้องเครื่องไฟฟ้า
ห้องเครื่องกล


THE TREE CHARAN 30
ตึกจอดรถ B แปลนพื้นชั้นใต้ดิน B1
1:200
N.
-3.30
-3.15
-3.20
โถงลิฟท์
26
27
29


THE TREE CHARAN 30
ARCHITECTS
STRUCTURAL ENGINEERS
MECHANICAL ENGINEERS AND ELECTRICAL
LANDSCAPE ARCHITECTS
DRAWING TITLE
แปลนพื้นชั้นใต้ดิน B2
A2-07
KEY PLAN
ชาคาร B แปลนพื้นชั้นใต้ดิน B2
มาตราส่วน 1:200
LIFT LOBBY
-5.90
ห้องน้ำ
กลิ่งหน้า
-6.00
-5.85
N.



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๗ ๕๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือปัญหาข้อกฎหมายควบคุมอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๖

เรียน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ SR ๔๑/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ แจ้งว่า ต้องการจะซื้อที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครเพื่อพัฒนาที่ดินเป็นอาคารประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งที่ดินแปลงจะซื้อขอบเขตด้านทิศเหนือติดถนนสาธารณะสายที่ ๑ เขตทางกว้างประมาณ ๓๐.๐๐ เมตร ทิศตะวันตกติดถนนสาธารณะสายที่ ๒ เขตทางกว้างประมาณ ๘.๐๐ เมตร ทิศตะวันออกติดที่ดินบุคคลอื่น จากข้อเท็จจริงดังกล่าว บริษัทฯ จึงขอหารือว่า

๑. ขอบเขตของที่ดินแปลงจะซื้อด้านทิศเหนือมีขนาดความกว้างของแปลงที่ดิน ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะสายที่ ๑ ที่มีเขตทางกว้างประมาณ ๓๐.๐๐ เมตร บริษัทฯ สามารถออกแบบอาคารเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ พื้นที่มากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒ วรรคสอง ได้หรือไม่

๒. ขอบเขตของที่ดินแปลงจะซื้อด้านทิศเหนือมีขนาดความกว้างของแปลงที่ดิน ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะสายที่ ๑ ที่มีเขตทางกว้างประมาณ ๓๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงตัวอาคารบริษัทฯ สามารถใช้ที่ดินบริเวณนี้เป็นทางเข้า – ออกของรถดับเพลิง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒ วรรคท้าย ได้หรือไม่

๓. ที่ดินแปลงจะซื้อ ขอบเขตด้านทิศ**เหนือที่**ติดถนนสาธารณะสายที่ ๑ ขอบเขตทิศตะวันตกถนนสาธารณะสายที่ ๒ หากบริษัทฯ ออกแบบที่ตั้งอาคาร และมีอาคารเดิมของบุคคลอื่นตั้งอยู่จะถือว่าอาคารของบริษัทฯ เป็นอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๖ ได้หรือไม่

๔. บริษัทฯ สามารถใช้ทางเข้าออกตามรูปแผนที่เป็นทางเข้า – ออกของรถยนต์ของโครงการได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ วรรคสอง กำหนดว่า “สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร

ต้องมี...



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๗ ๕๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือปัญหาข้อกฎหมายควบคุมอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๖

เรียน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ SR ๔๑/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ แจ้งว่า ต้องการจะซื้อที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครเพื่อพัฒนาที่ดินเป็นอาคารประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งที่ดินแปลงจะซื้อขอบเขตด้านทิศเหนือติดถนนสาธารณะสายที่ ๑ เขตทางกว้างประมาณ ๓๐.๐๐ เมตร ทิศตะวันตกติดถนนสาธารณะสายที่ ๒ เขตทางกว้างประมาณ ๘.๐๐ เมตร ทิศตะวันออกติดที่ดินบุคคลอื่น จากข้อเท็จจริงดังกล่าว บริษัทฯ จึงขอหารือว่า

๑. ขอบเขตของที่ดินแปลงจะซื้อด้านทิศเหนือมีขนาดความกว้างของแปลงที่ดิน ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะสายที่ ๑ ที่มีเขตทางกว้างประมาณ ๓๐.๐๐ เมตร บริษัทฯ สามารถออกแบบอาคารเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ พื้นที่มากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒ วรรคสอง ได้หรือไม่

๒. ขอบเขตของที่ดินแปลงจะซื้อด้านทิศเหนือมีขนาดความกว้างของแปลงที่ดิน ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะสายที่ ๑ ที่มีเขตทางกว้างประมาณ ๓๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงตัวอาคารบริษัทฯ สามารถใช้ที่ดินบริเวณนี้เป็นทางเข้า – ออกของรถดับเพลิง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒ วรรคท้าย ได้หรือไม่

๓. ที่ดินแปลงจะซื้อ ขอบเขตด้านทิศ**เหนือที่**ติดถนนสาธารณะสายที่ ๑ ขอบเขตทิศตะวันตกถนนสาธารณะสายที่ ๒ หากบริษัทฯ ออกแบบที่ตั้งอาคาร และมีอาคารเดิมของบุคคลอื่นตั้งอยู่จะถือว่าอาคารของบริษัทฯ เป็นอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๖ ได้หรือไม่

๔. บริษัทฯ สามารถใช้ทางเข้าออกตามรูปแผนที่เป็นทางเข้า – ออกของรถยนต์ของโครงการได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ วรรคสอง กำหนดว่า “สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร

ต้องมี...

ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร" และวรรคสาม กำหนดว่า "ที่ดินด้านที่ติดสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย" กรณีตามข้อหารือ หากที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะสายที่ ๑ ซึ่งมีเขตทางกว้าง ๓๐ เมตร และถนนสาธารณะสายนี้ยาวต่อเนื่องไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร โดยที่ดินด้านติดถนนสาธารณะสายที่ ๑ มีความกว้าง ๑๒ เมตร ยาวต่อเนื่องไปจนถึงบริเวณที่ตั้งอาคาร หากสามารถใช้เป็นทางเข้าออกรถดับเพลิงได้โดยสะดวก ที่ดินดังกล่าวก็สามารถใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงได้ แต่อย่างไรก็ตาม ทางเข้าออกของรถดับเพลิงที่อยู่ใกล้บริเวณทางร่วมทางแยกจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย สำหรับกรณีโครงการจัดให้มีทางเข้าออกของรถยนต์ติดถนนสาธารณะกว้าง ๘.๐๐ เมตร (ถนนสาธารณะสายที่ ๒) สามารถใช้เป็นทางเข้า – ออกของรถยนต์ที่ไม่ใช่รถดับเพลิงได้

๒. ตามผังบริเวณที่ดินของโครงการ ไม่อาจถือได้ว่าอาคารของโครงการเป็นอาคารที่อยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคารจึงต้องเป็นไปตามข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๓๐ ม.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๒๙ ม.ค. ๖๐
พิมพ์/หาน.....สุดารัตน์..... วันที่ ๒๙ ม.ค. ๖๐
๐๓/สุดารัตน์ /คุภกิจ/บจม. สิงห์เอสเตท หารือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๖/๖๐

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2109
วันที่ 28 มี.ค. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3060
วันที่ 27 มี.ค. 2560
เวลา 13.08 น.

ที่ SR 41/2560 วันที่ 25 พฤษภาคม 2560

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือปัญหาข้อกฎหมายควบคุมอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 2 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 46

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 55

สิ่งที่ส่งมาด้วย รูปแผนที่ที่ดินแปลงจะซื้อ

ด้วย ข้าพเจ้า บริษัท จำกัด (มหาชน) ต้องการจะซื้อที่ดินแปลงหนึ่ง ตั้งอยู่ ตำบลพระโขนง อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาที่ดินเป็นอาคารประเภทอาคารสูง และ/หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งที่ดินแปลงจะซื้อขอบเขตด้านทิศเหนือติดถนนสาธารณะ สายที่ 1 เขตทางกว้างประมาณ 30.00 เมตร ทิศตะวันตกติดถนนสาธารณะ สายที่ 2 เขตทางกว้างประมาณ 8.00 เมตร ทิศตะวันออก ติดที่ดินบุคคลอื่น รายละเอียดตามรูปแผนที่ที่ดินแปลงจะซื้อ (สิ่งที่ส่งมาด้วย)

จากข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ขอความอนุเคราะห์หารือปัญหาข้อกฎหมายควบคุมอาคาร ดังนี้

1. ขอบเขตของที่ดินแปลงจะซื้อ ด้านทิศเหนือมีขนาดความกว้างของแปลงที่ดิน 12.00 เมตรติดถนนสาธารณะสายที่ 1 ที่มีเขตทางกว้างประมาณ 30.00 เมตร (ตามรูปแผนที่) บริษัทฯ สามารถออกแบบอาคาร เป็นอาคารสูง และ/หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ พื้นที่มากกว่า 30,000 ตารางเมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 2 วรรคสอง ได้หรือไม่

2. ขอบเขตของที่ดินแปลงจะซื้อ ด้านทิศเหนือมีขนาดความกว้างของแปลงที่ดิน 12.00 เมตรติดถนนสาธารณะสายที่ 1 ที่มีเขตทางกว้างประมาณ 30.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงตัวอาคาร (ตามรูปแผนที่) บริษัทฯ สามารถใช้ที่ดินบริเวณนี้เป็นทางเข้า-ออกของรถดับเพลิง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ข้อ 2 วรรคท้าย ได้หรือไม่

3. ที่ดินแปลงจะซื้อ ขอบเขตด้านทิศเหนือที่ติดถนนถนนสาธารณะ สายที่ 1 ขอบเขตทิศตะวันตกติดถนนถนนสาธารณะ สายที่ 2 หากบริษัทฯ ออกแบบที่ตั้งอาคาร และมีอาคารเดิมของบุคคลอื่นตั้งอยู่ (ตามรูปแผนที่) จะถือว่า อาคารของบริษัทฯเป็น " อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร" ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 46 ได้หรือไม่

4. บริษัทฯ สามารถใช้ทางเข้า-ออก ตามรูปแผนที่ เป็นทางเข้า-ออกรถยนต์ของโครงการได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ ตามความประสงค์ด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

ผู้มีอำนาจลงนามแทน

ตามหนังสือมอบอำนาจฉบับ ลว. 1 มค. 60

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

2 มี.ค. 60.

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเข้า

กรุณาติดต่อ

ที่ดินเปล่าว่างเปล่า
ที่ดินว่างเปล่า
ถนนสายหลัก
ถนนสายรองเข้าสู่ชุมชน ถนนลาดยางกว้าง 6 เมตร
ถนนสายรองเข้าสู่ชุมชน ถนนลาดยางกว้าง 8 เมตร
ถนนสายรองเข้าสู่ชุมชน ถนนลาดยางกว้าง 2 ถนน 30 เมตร
นาย.



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๗๖๑๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมาย

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง ที่ รอ ๗๑๐๐๓/๑๑๕๐ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมืองแจ้งว่า สภาองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมืองและนายอำเภอเมืองร้อยเอ็ดได้มีความเห็นชอบออกข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง อำเภอเมืองร้อยเอ็ด จังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ. ๒๕๕๖ ต่อมาวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๐ ได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ. ๒๕๖๐ องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมืองจึงขอหารือว่า จะใช้ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง อำเภอเมืองร้อยเอ็ด จังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ. ๒๕๕๖ หรือใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ. ๒๕๖๐ ในการควบคุมการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๒ แห่งข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง อำเภอเมืองร้อยเอ็ด จังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ. ๒๕๕๖ กำหนดว่า ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมืองนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป และให้สิ้นสุดระยะเวลาการใช้บังคับเมื่อมีการประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่ตามข้อ ๓ ดังนั้น เมื่อมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ. ๒๕๖๐ ใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๐ แล้ว ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง อำเภอเมืองร้อยเอ็ด จังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ. ๒๕๕๖ จึงสิ้นสุดการบังคับใช้แล้ว และจะต้องบังคับใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ. ๒๕๖๐ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๐ ก.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ ๑๘ ก.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ ๑๘ ก.ค. ๖๐
ด๓/ สุดารัตน์ / จิรพร/อบต.เหนือเมือง หารือการใช้ข้อบัญญัติฯ ๖๐ ทองน้ำ

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ ๒๒๑๗
วันที่ ๒๔ มิ.ย. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ ๓๕๘๗
วันที่ ๓๐ มิ.ย. 2560
เวลา ๑๓.๐๖ น.

ที่ รอ ๗๑๐๐๗/ ๑๑๕๐

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง
๕๒๕ หมู่ที่ ๑๗ ตำบลเหนือเมือง รอ ๔๕๐๐๐

๒๗ มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมาย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในเขตองค์การบริหาร-ส่วนตำบลเหนือเมือง อำเภอเมืองร้อยเอ็ด จังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ.๒๕๕๖
๒. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ. ๒๕๖๐

ด้วย องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง โดยความเห็นชอบของสภาองค์การบริหารส่วน-ตำบลเหนือเมือง และนายอำเภอเมืองร้อยเอ็ด ได้ออกข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง อำเภอเมืองร้อยเอ็ด จังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ.๒๕๕๖ และเมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๖๐ ได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ. ๒๕๖๐

องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง จึงขอหารือผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร **ประเด็นที่ว่า องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมืองจะใช้ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง อำเภอเมืองร้อยเอ็ด จังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ. ๒๕๕๖ หรือใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ด พ.ศ. ๒๕๖๐ ในการควบคุมขออนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง**

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพบูลย์ แน่นอุดร)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง

กองช่าง 30 มิ.ย. 60.
โทร. ๐-๔๓๕๑-๙๐๓๘ ต่อ ๑๑๒
www.nuemueng.go.th

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

๓๐-๖๐.



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๗๖๑๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือเสาส่งวิทยุกระจายเสียง

เรียน นายกเทศมนตรีนครหาดใหญ่

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครหาดใหญ่ ที่ สข ๕๒๑๐๖/๓๕๙๘ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครหาดใหญ่ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีการก่อสร้างเสาส่งวิทยุกระจายเสียงของสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ ดังนี้

๑. เสาส่งวิทยุกระจายเสียงที่มีความสูง ๖๐.๐๐ เมตร ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ และข้อ ๔๒ เรื่องการร่นแนวอาคารหรือไม่

๒. เสาส่งวิทยุกระจายเสียงที่มีความสูง ๖๐.๐๐ เมตร ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๔ ในเรื่องความสูงของอาคารหรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า เสาส่งวิทยุกระจายเสียงที่มีความสูง ๖๐ เมตร และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป ถือว่าเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๔) หากเสาส่งวิทยุกระจายเสียงดังกล่าวเป็นของกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในราชการ กิจการขององค์การ หรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ก็ไม่ต้องร่นแนวอาคารตามข้อ ๔๑ และข้อ ๔๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ แต่หากเป็นของเอกชนต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๑ และข้อ ๔๒ และเสาที่มีลักษณะทางกายภาพโปร่ง ไม่ต้องนำกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ มาใช้บังคับ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 3417
๗ ก.ค. ๒๕๖๐

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

ผอ.สำนัก.....วันที่ 4 ก.ค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๔ ก.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ / เจษฎา/เทศบาลนครหาดใหญ่หารือเสาส่งวิทยุกระจายเสียงฯ/๖

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1925
วันที่ 11 ก.ค. 2559
เวลา.....น.

สำนัก... ...อาคาร
... ...และผังเมือง
เลขรับ 3714
วันที่ ... ก.ค. 2559
เวลา 14.20 น.

ที่ สข ๕๒๑๐๖/๓๘๙๘

สำนักงานเทศบาลนครหาดใหญ่
ถนนเพชรเกษม สข ๙๐๑๑๐

๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือเสาส่งวิทยุกระจายเสียง

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคม แห่งชาติ ที่ สทช ๔๐๐๙/๒๐๗๖๓ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๕๙

ด้วยทางสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ (สำนักงาน กสทช.) ได้ขอความอนุเคราะห์ทางเทศบาลนครหาดใหญ่ ให้ข้อมูลเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคารและรายละเอียด ดังนี้

๑. ในพื้นที่เทศบาลนครหาดใหญ่ นั้นสามารถก่อสร้างเสาส่งวิทยุกระจายเสียงได้หรือไม่

๒. กรณีสามารถก่อสร้างเสาส่งวิทยุกระจายเสียงได้ในพื้นที่ดังกล่าว ความสูงของเสาส่งวิทยุกระจายเสียง จะสามารถก่อสร้างได้ที่ความสูง ๖๐ เมตร นับจากพื้นดินได้หรือไม่ ถ้าไม่สามารถก่อสร้างได้ถึง ๖๐ เมตร ความสูงที่สามารถก่อสร้างเสาส่งวิทยุกระจายเสียงได้นั้นสามารถก่อสร้างที่ความสูงใด

เทศบาลนครหาดใหญ่ขอเรียนว่า ในประเด็นข้อ ๑ เทศบาลฯ ไม่มีข้อบังคับ หรือข้อบัญญัติห้ามก่อสร้างเสาส่งวิทยุกระจายเสียงภายในเขตพื้นที่เทศบาลนครหาดใหญ่แต่ประการใด

ประเด็นข้อ ๒ เมื่อกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๔) โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป ทำให้เสาส่งฯ ดังกล่าวเป็นอาคาร จึงขอหารือ ดังนี้

๑. เสาส่งวิทยุกระจายเสียงมีความสูง ๖๐ เมตร ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ข้อ ๔๑ และ ๔๒ (เรื่องการให้รั่นแนวอาคาร) หรือไม่อย่างไร

๒. เสาส่งวิทยุกระจายเสียงมีความสูง ๖๐ เมตร ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ข้อ ๔๔ (ความสูงของอาคาร) หรือไม่อย่างไร

เพื่อให้การปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายรุ่งโรจน์ กั่วพานิช)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครหาดใหญ่

วิธีรับ ☐ ฝ.บห. ☐ ก.คง.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ด้านดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบด้วย
☐ อื่นๆ.....

8 ก.ค. 59

12 ก.ค. 59

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร. ๐๗๔-๒๐๐๑๐๗

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๙๖๒๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติกรณีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖

เรียน ผู้อำนวยการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๙๐๗/๓๘๑ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร แจ้งว่า กรุงเทพมหานครได้อาศัยอำนาจตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ในท้องที่แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้า แขวงราชบพิธ แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๐

๒. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคู้ฝั่งเหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔

๓. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนในแขวงแสมดำ แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน และแขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔

๔. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงบางขุนศรี แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย แขวงวัดอรุณ แขวงท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ และแขวงวัดกัลยาณ์ แขวงวัดหิรัญรูจี แขวงบางยี่เรือ เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๙

ต่อมาได้มีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งได้มีการกำหนดประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณต่าง ๆ มีทั้งกิจการที่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน และกิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดิน โดยมีพื้นที่บางส่วนของแนวเขตผังเมืองรวมทับซ้อนกับบริเวณที่กำหนดตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และมีเงื่อนไขที่แตกต่างไปจากที่ได้กำหนดไว้ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครพิจารณาแล้วเห็นว่า เรื่องดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายในกรณีที่มีการขัดหรือแย้งกัน ซึ่งตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติในเรื่องนี้ไว้ว่า “กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ถ้าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองให้ใช้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง” จึงแสดงให้เห็นว่า

กฎหมาย...

กฎหมายผังเมืองมีมาตรการบังคับที่สูงกว่า และกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองมีเจตนารมณ์ควบคุมในเรื่องการใช้ประโยชน์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของตัวอาคาร ซึ่งต่างกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มุ่งประสงค์ควบคุมที่ตัวอาคารเป็นหลักในเบื้องต้น สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร จึงมีความเห็นว่า ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครตามข้อ ๑ ถึงข้อ ๔ มีผลเป็นอันใช้ไม่ได้บางส่วน กล่าวคือ เฉพาะในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ เท่านั้น โดยที่ส่วนอื่น ๆ ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองยังมีสภาพบังคับได้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติดังกล่าวจนกว่าจะได้มีการยกเลิก แต่โดยที่ปัญหาเรื่องการตีความในเรื่องสภาพบังคับของข้อบัญญัติท้องถิ่นเกี่ยวกับอาคาร ถือเป็นปัญหาข้อกฎหมายที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง ดังนั้น เพื่อความรอบคอบในเรื่องของการตีความในปัญหาข้อกฎหมายดังกล่าว จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารในประเด็นปัญหาข้อกฎหมาย รวม ๒ ข้อ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า การที่จะพิจารณาว่าข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ หรือไม่นั้น ไม่มีหลักเกณฑ์กำหนดไว้ในกฎหมาย จึงต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงแล้วแต่กรณี ส่วนกรณีตัวอย่างที่ยกมาประกอบการพิจารณาว่า ข้อบัญญัติจะขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงผังเมืองรวมหรือไม่นั้น ยังไม่มีข้อเท็จจริงที่ชัดเจนเพียงพอ อย่างไรก็ตาม ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ เป็นกฎหมายที่กรุงเทพมหานครดำเนินการจัดทำเอง โดยสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ซึ่งทราบเจตนารมณ์ของการออกกฎหมายเป็นอย่างดี หากสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร มีปัญหาข้อกฎหมายที่จะนำไปปฏิบัติควรหารือไปยังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๙/3427

๒๗ ก.ค. ๒๕๖๐

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

ผอ.สำนัก.....วันที่ ๕ ก.ค. ๖๐
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๕ ก.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓:/ สุดารัตน์ / กนก/สำนักการโยธาหารือข้อบัญญัติกรุงเทพฯ ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพฯ/๖๐
รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักงานเขตพื้นที่การศึกษาใหญ่
เลขที่รับ 6223
วันที่ 9/11/59
เวลา 11.26 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 14800
วันที่ [illegible] 2559
เวลา 14.07 น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6032
วันที่ 11 พ.ย. 2559
เวลา 09.20 น.

ที่ กท ๐๙๐๗/ ๗๙๘๑ สำนักการโยธา
๑๑๑ ถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง กทม.๑๐๔๐๐

พฤศจิกายน ๒๕๕๙

☐ ชี้แจง
☐ รองปลัด
☑ ทราบ
☐ ที่ปรึกษา
☐ ดำเนิน
☐ [illegible]

เรื่อง ขอหารือเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติกรณีที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยกรุงเทพมหานครได้อาศัยอำนาจตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ในท้องที่แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้า แขวงราชบพิธ แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๐

๒. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคู้ฝั่งเหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔

๓. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนในแขวงแสมดำ แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน และแขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔

๔. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงบางขุนศรี แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย แขวงวัดอรุณ แขวงท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ และแขวงวัดกัลยาณ์ แขวงวัดหิรัญรูจี แขวงบางยี่เรือ เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๙

ต่อมาได้มีการประกาศใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งได้มีการกำหนดประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณต่างๆ มีทั้งกิจการที่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน และกิจการที่ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งแตกต่างกันตามประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณ โดยมีพื้นที่บางส่วนของแนวเขตผังเมืองรวมทับซ้อนกับบริเวณที่กำหนดตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าว ประกอบกับข้อกำหนดที่บัญญัติไว้ในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖ มีเงื่อนไขที่แตกต่างไปจากที่ได้กำหนดไว้ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าวข้างต้น

สำนักการโยธา กรุงเทพมหานครพิจารณาแล้วเห็นว่าเรื่องดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายในกรณีที่มีการขัดหรือแย้งกัน ซึ่งตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ บัญญัติในเรื่องนี้ไว้ว่า"กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙

หรือมาตรา ๑๐...

หรือมาตรา ๑๐ ถ้าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองให้ใช้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง" จึงแสดงให้เห็นว่ากฎหมายผังเมืองมีมาตรการบังคับที่สูงกว่ากฎหมายในระดับอนุบัญญัติที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เช่น กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นต้น เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองมีเจตนารมณ์ควบคุมในเรื่องการใช้ประโยชน์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของตัวอาคาร ซึ่งต่างกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มุ่งประสงค์ควบคุมที่ตัวอาคารเป็นหลักในเบื้องต้น สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร จึงมีความเห็นว่าข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครตามข้อ ๑ ถึงข้อ ๔ มีผลเป็นอันใช้ไม่ได้บางส่วนกล่าวคือ เฉพาะในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖ เท่านั้น โดยที่ส่วนอื่นๆที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองยังมีสภาพบังคับได้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวจนกว่าจะได้มีการยกเลิก แต่โดยที่ปัญหาเรื่องการตีความในเรื่องสภาพบังคับของข้อบัญญัติท้องถิ่นเกี่ยวกับอาคาร ถือเป็นปัญหาข้อกฎหมายที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง ซึ่งอาจมีผลทำให้เอกชนบางกลุ่มได้ประโยชน์และเสียประโยชน์จากการตีความดังกล่าว และอาจนำมาสู่การพิพาทกันในที่สุด ดังนั้น เพื่อความรอบคอบในเรื่องของการตีความในปัญหาข้อกฎหมายดังกล่าว จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ซึ่งเป็นองค์กรกลางทำหน้าที่สำคัญในการให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติราชการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘(๓) ในประเด็นปัญหาข้อกฎหมายดังต่อไปนี้

(๑) ในการพิจารณาว่ากฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือไม่นั้นมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาและการบังคับใช้อย่างไร

(๒) ในกรณีดังต่อไปนี้เป็นกรณีที่ข้อบัญญัติท้องถิ่นขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือไม่ และมีแนวทางในการบังคับใช้อย่างไร

(๒.๑) กรณีที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖ มีข้อกำหนดให้สามารถประกอบกิจการได้หลายประเภทตามเงื่อนไขที่กฎกระทรวงฯ กำหนด ซึ่งมากกว่าที่ข้อกำหนดของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ กำหนดไว้เช่น การประกอบกิจการโรงแรมตามกฎกระทรวงฯ บริเวณที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย ศ.๑ กำหนดให้สามารถประกอบกิจการประเภทโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยการโรงแรมได้ไม่เกิน ๕๐ ห้อง แต่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ภายในบริเวณกรุงรัตนโกสินทร์ชั้นนอก ในท้องที่แขวงชนะสงคราม แขวงตลาดยอด แขวงศาลเจ้าพ่อเสือ แขวงบวรนิเวศ แขวงเสาชิงช้า แขวงราชบพิธ แขวงสำราญราษฎร์ และแขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๐ กำหนดบริเวณห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารประเภทโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยการโรงแรม

(๒.๒) กรณีการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖จากเดิมที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ก.๑ ไปเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอื่น เช่น ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ย.๒ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ย.๖ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.๑ หรือที่ดินประเภทคลังสินค้า อ.๓ ซึ่งมีพื้นที่บางส่วนซ้อนทับกับบริเวณพื้นที่ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคู้ฝั่งเหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองสามประเวศ

แขวงลำปลาทิว...

แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ทำให้พื้นที่ที่มีการปรับเปลี่ยนตามกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวสามารถประกอบกิจการในบางประเภทได้เพิ่มมากขึ้นกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

(๒.๓) กรณีที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ มีข้อกำหนดให้สามารถประกอบกิจการได้หลายประเภทตามแต่ละประเภทที่ดินที่กำหนด และได้กำหนดความสูงไว้ไม่เกิน ๑๒ เมตร แต่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร มีข้อกำหนดห้ามในกิจการที่แตกต่างออกไปและได้ควบคุมความสูงของอาคารไว้ด้วยเช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนในแขวงแสมดำ แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน และแขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดให้บริเวณที่ ๔ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอื่นใด เว้นแต่อาคารพักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ความสูงไม่เกิน ๘ เมตร และอาคารสำหรับใช้เพื่อสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ตามแนวขนานริมสองฝั่งคลองภายในเขตกรุงเทพมหานครตามข้อบัญญัติฯ ดังกล่าว ในระยะ ๑๐๐ เมตร เป็นต้น

(๒.๔) กรณีที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ มีข้อกำหนดให้สามารถประกอบกิจการได้หลายประเภทตามประเภทของที่ดินที่กำหนด ซึ่งบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ไม่ได้ควบคุมความสูงไว้ แต่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่แขวงบางขุนศรี แขวงบ้านช่างหล่อ เขตบางกอกน้อย แขวงวัดอรุณ แขวงท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ และแขวงวัดกัลยาณ์ แขวงวัดหิรัญรูจี แขวงบางยี่เรือ เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๓๙ กำหนดให้บริเวณที่ ๑-๔ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่มีความสูงเกิน ๑๖ เมตร ๒๔ เมตร ๔๐ เมตรและ ๗๐ เมตร ตามลำดับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือตามประเด็นดังกล่าวข้างต้นด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
๒๙ พ.ย. 2559

(นายพิชิต เสิศอุดมธนา)
รองผู้อำนวยการสำนักการโยธา
รักษาราชการแทน ผู้อำนวยการสำนักการโยธา
ปฏิบัติราชการแทน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2038
วันที่ 15 พ.ย. 2559
เวลา ... น.

กองควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๖
โทรสาร ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๖

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

11 พย. 59

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

เรื่องเสร็จที่ ๖๙๕/๒๕๓๖

บันทึก

เรื่อง การใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นออกตามความในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในเขตผังเมืองรวม (มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒)

กรมโยธาธิการได้มีหนังสือ ด่วนมาก ที่ มท ๐๘๑๘/๑๕๓๑ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๖ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปว่า คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้รับเรื่องอุทธรณ์ของ นายสืบศักดิ์ คลังมนตรี ซึ่งได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (สำนักงานเขตลาดกระบัง) ที่แจ้งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ ก่อสร้างอาคารตึกแถวสามชั้น จำนวน ๑๑ ห้อง ที่จะขออนุญาตก่อสร้างที่หมู่ที่ ๑ ซอยเทวดา ถนนพระโขนง-ลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย เนื่องจากแบบที่ขออนุญาตขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่เขตมีนบุรี แขวงคลองสิบ แขวงคู้ฝั่งเหนือ เขตหนองจอก และแขวงคลองสามประเวศ แขวงลำปลาทิว แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๕ ซึ่งกำหนดห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด นอกจากอาคารหรือสถานที่ทำการของทางราชการ อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ยุ้งข้าว ถนน เขื่อน ฯลฯ ภายในบริเวณที่กำหนด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้พิจารณาเรื่องอุทธรณ์รายนี้แล้ว ข้อเท็จจริงปรากฏว่าบริเวณที่ผู้อุทธรณ์ขออนุญาตก่อสร้างตึกแถวดังกล่าวเป็นบริเวณที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ข้อ ๗ (๒) กำหนดการใช้ที่ดินไว้เป็นสีส้ม คือ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงฉบับนี้กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทดังกล่าวเพื่อการอยู่อาศัยซึ่งมิใช่อาคารขนาดใหญ่ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการบางประเภทโดยไม่ได้ห้ามการก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว แต่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ กำหนดห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใดนอกจากอาคารหรือสถานที่ทำการของทางราชการ อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ฯลฯ การขออนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัยประเภทตึกแถวจึงขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าว และโดยที่มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒.) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกมากตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ถ้าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑๖ ออกตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางและให้ใช้ที่ดิน

เพื่อการอยู่อาศัยซึ่งมิใช่อาคารขนาดใหญ่โดยมิได้ห้ามการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์-พักอาศัย แต่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครได้กำหนดให้บริเวณนี้เป็นบริเวณสำหรับก่อสร้างอาคารอยู่อาศัย โดยได้กำหนดเฉพาะให้เป็นประเภทบ้านเดี่ยวเท่านั้น ซึ่งเป็นการกำหนดให้ใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยเช่นเดียวกันแต่จำกัดประเภท ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครกับกฎกระทรวงผังเมืองรวมจึงขัดแย้งกัน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงขอหารือว่าข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่.แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๕ ซึ่งขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ จะยังคงมีผลบังคับใช้ได้หรือไม่อย่างไร

ในการพิจารณาข้อหารือดังกล่าวคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้รับฟังคำชี้แจงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมโยธาธิการ และสำนักผังเมือง) และผู้แทนกรุงเทพมหานคร ปรากฏข้อเท็จจริงตามคำชี้แจงของผู้แทนกรมโยธาธิการว่า ในการพิจารณาปัญหานี้ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ กรรมการมีความเห็นเป็นสองฝ่าย โดยฝ่ายที่หนึ่งเห็นว่าข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขัดกับกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ จึงใช้บังคับไม่ได้ ส่วนฝ่ายที่สองเห็นว่าข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครไม่ขัดกับกฎกระทรวงดังกล่าว คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงมีมติให้กรมโยธาธิการหารือปัญหาดังกล่าวต่อคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อความชัดเจน

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณาข้อหารือของกรมโยธาธิการแล้ว เห็นว่ามาตรา ๘ (๑๐)[๑] แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับมาตรา ๙[๒] แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม

---

[๑] มาตรา ๘ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด

ฯลฯ ฯลฯ

(๑๐) บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด

ฯลฯ ฯลฯ

[๒] มาตรา ๙ ในกรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา ๘ แล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงนั้น เว้นแต่เป็นกรณีตามมาตรา ๑๐

ในกรณีที่ยังมิได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา ๘ ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นได้

ในกรณีที่ได้มีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องใดตามวรรคสองแล้วถ้าต่อมามีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องนั้น ให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงเป็นอัน

โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้บัญญัติให้อำนาจราชการส่วนท้องถิ่นออกข้อบัญญัติกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือประเภทในบางท้องที่ได้ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามกฎหมายนี้ ในเมื่อยังมิได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องนั้นไว้ และมาตรา ๑๒[๓] แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้กำหนดความสัมพันธ์ระหว่างข้อบัญญัติท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองไว้ โดยกำหนดให้ใช้บังคับข้อบัญญัติท้องถิ่นได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และถ้าข้อบัญญัติท้องถิ่นขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองใช้ใช้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) เห็นว่า คำว่า "กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง" ตามมาตรา ๑๒ นี้ หมายถึง พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ตลอดจนพระราชกฤษฎีกาและกฎกระทรวงซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติฉบับนี้

สำหรับกรณีที่หารือมานี้ ปรากฏว่าข้อ ๙[๔] แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ได้กำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินของผู้อุทธรณ์ไว้เพื่อการอยู่อาศัยซึ่งมิใช่อาคารขนาดใหญ่ ส่วนข้อ ๓[๕] แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารฯ พ.ศ. ๒๕๒๕ ได้กำหนดให้ก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยในบริเวณดังกล่าวเฉพาะประเภทบ้านเดี่ยว กรณีจึงเป็นปัญหาว่าข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขัดแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือไม่

ในปัญหานี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) เห็นว่า การกำหนดห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยอื่นใดนอกจากอาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

ยกเลิก และให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงยังคงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นใหม่ตามมาตรา ๑๐ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนั้นใช้บังคับ

การยกเลิกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามวรรคสามย่อมไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินการที่ได้กระทำไปแล้วโดยถูกต้องตามข้อบัญญัติท้องถิ่น

[๓] มาตรา ๑๒ กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ถ้าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองให้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

[๔] ข้อ ๙ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยซึ่งมิใช่อาคารขนาดใหญ่ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้พื้นที่เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้อีกไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

ฯลฯ ฯลฯ

[๕] ข้อ ๓ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด นอกจาอาคารหรือสถานที่ทำการของทางราชการ อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ยุ้งข้าว ถนน เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ ท่าน้ำ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง ประตู ป้าย เสาไฟฟ้า ท่อประปา ท่อส่งแก๊สธรรมชาติ ภายในบริเวณจาก...ฯลฯ

ภายในเขตที่กำหนดในแขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบังตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครตามข้อหารือนั้น เป็นการกำหนดให้ก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยได้เฉพาะประเภทบ้านเดี่ยวซึ่งโดยลักษณะย่อมไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่[๖] จึงไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งได้กำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางโดยให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยมิใช่เป็นอาคารขนาดใหญ่เพียงแต่ข้อบัญญัติท้องถิ่นได้วางข้อกำหนดเกี่ยวกับการควบคุมอาคารในรายละเอียดให้ชัดเจนขึ้นตามความจำเป็นของท้องถิ่นเท่านั้น อย่างไรก็ดี ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าวย่อมใช้บังคับได้เพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑๖ กล่าวคือ อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างในบริเวณที่กำหนดได้จะต้องมิใช่ "อาคารขนาดใหญ่" ด้วย

กล่าวโดยสรุป คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) เห็นว่าข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ตามปัญหาที่หารือและกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ มิได้ขัดหรือแย้งกัน จึงไม่ต้องนำบทบัญญัติในมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาใช้บังคับ และการก่อสร้างอาคารในบริเวณตามปัญหาต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าว

(นายไมตรี ตันเต็มทรัพย์)
รองเลขาธิการฯ
ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ธันวาคม ๒๕๓๖

---

[๖] กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙

ฯลฯ ฯลฯ

(๑๒) "อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลักเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

ฯลฯ ฯลฯ



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๖๑๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับแนวถอยร่นริมห้วยตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๒ และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๕๓

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า เป็นผู้ออกแบบอาคารพักอาศัยสูง ๔ ชั้น และเพื่อให้การดำเนินการออกแบบเป็นไปโดยถูกต้อง กรณีระยะถอยร่นอาคารริมห้วยสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๒ ที่ให้วัดแนวเขื่อน แต่ตามข้อกำหนดผังเมืองอุดร พ.ศ. ๒๕๕๓ ให้วัดจากแนวเขตที่ดิน ซึ่งสภาพปัจจุบันเทศบาลได้ก่อสร้างเป็นลำห้วย ค.ส.ล. กว้าง ๕ เมตร พร้อมทางเท้าข้างละ ๒ เมตร จึงขอหารือว่า

๑. ระยะถอยร่นจากลำห้วยที่ควรปฏิบัตินั้นให้ยึดแนวเขตอะไรระหว่างแนวเขตเขื่อน ค.ส.ล. กับแนวเขตที่ดิน

๒. กรณีนี้มีที่ดินด้านหลังยาว ๑๖ เมตร แต่มีเพียง ๑ เมตรเศษ ที่ติดลำห้วยส่วน ๑๔ เมตรกว่ามีที่ดินข้างเคียงด้านหลังขวางลำห้วย มีแนวปฏิบัติอย่างไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การวัดระยะร่นของอาคารจากแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๒ นั้น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้เคยวินิจฉัย กรณีแหล่งน้ำสาธารณะซึ่งมีการก่อสร้างแนวเขื่อนกั้นแหล่งน้ำสาธารณะโดยกรุงเทพมหานคร ซึ่งกรณีนี้ย่อมเห็นได้ว่า กรุงเทพมหานครประสงค์ให้แนวเขื่อนกั้นดังกล่าวเป็นแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ ดังนั้น การก่อสร้างอาคารจะต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะจากแนวเขื่อนด้านที่ติดกับแหล่งน้ำสาธารณะ มิใช่การวัดจากแนวเขตที่ดิน แต่อย่างไรก็ตาม การร่นแนวอาคารต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองด้วย ซึ่งกองนิติการ กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๕๓ ที่กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำห้วยหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพตามธรรมชาติของลำห้วยหรือแหล่งน้ำสาธารณะไว้ว่า ข้อกำหนดดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการรักษาสภาพแวดล้อม และป้องกันการบุกรุกลำห้วยหรือแหล่งน้ำสาธารณะเป็นสำคัญ ที่ว่างตามที่กำหนดจะเป็นระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพ

ธรรมชาติ...

ธรรมชาติตามสภาพจริงแล้วแต่กรณีเป็นสำคัญ ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารจะอยู่ติดแหล่งน้ำสาธารณะหรือไม่ หรือมีส่วนที่ติดแหล่งน้ำสาธารณะยาวเท่าใด ไม่ใช่สาระสำคัญที่จะทำให้ระยะร่นของแนวอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองเปลี่ยนแปลงไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๙ ก.ย. ๖๐
เจ้าหน้าที่..... วันที่.....
พิมพ์/ทาน..... วันที่ ๑๘ ก.ย. ๖๐
:D๓/สุดารัตน์/กนก/นายเรืองชัยฯ หารือแนวถอยร่นริมห้วยฯ/๖๐

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2067
วันที่ 25 มิ.ย. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6266
วันที่ 25 มิ.ย. 2559
เวลา 10.03 น.

อ.เมือง จ.อุดรธานี 41000

18 พฤศจิกายน 2559

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับแนวถอยร่นริมลำห้วย ตามกฎกระทรวงที่55 ข้อ42 และ ผังเมืองรวมอุดร2553

เรียน ท่านผู้อำนวยสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.สำเนาแผนที่ระวางที่ดิน ภาพถ่ายดาวเทียม รวม 9 แผ่น

2.สำเนาแผนผังอาคาร ขยายระวางที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้องภาพถ่าย 9 แผ่น

ด้วยกระผมนาย สถาปนิกผู้ออกแบบอาคารพักอาศัย ค.ส.ล.สูง4ชั้น ของคุณ มีความประสงค์ขอหารือเพื่อเป็นแนวปฏิบัติในการดำเนินการออกแบบอาคารให้ถูกต้อง กรณีระยะถอยร่นอาคารริมลำห้วยสาธารณะตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฉบับที่55 ข้อ42.(ที่ให้ยึดแนวเขื่อนตามหนังสือ ที่ มท0710/9749 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2548 และ ที่ มท 0710/3966 ลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2557) หรือ ตามข้อกำหนดผังเมืองรวมอุดร2553 (ที่ให้ยึดแนวเขตที่ดิน) จากสภาพปัจจุบันตามแผนที่ระวาง-ภาพถ่ายและแผนผังที่แนบมาทางเทศบาลได้มีการก่อสร้างเป็นลำห้วย ค.ส.ล ขนาดกว้าง5เมตร พร้อมทางเท้าข้างละ2เมตร

ผมมีความประสงค์เรียนปรึกษาขอความเห็นเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติว่า

1.ระยะถอยร่นจากลำห้วยที่ควรปฏิบัตินั้นให้ยึดแนวเขตอะไร ระหว่างแนวเขตเขื่อน ค.ส.ล กับ แนวเขตที่ดิน

2.กรณีนี้ที่มีที่ดินด้านหลังยาว16เมตรแต่มีเพียง1เมตรเศษที่ติดลำห้วยส่วน14เมตรกว่ามีที่ดินข้างเคียงด้านหลังขวางลำห้วยตามแผนผัง-แผนที่ระวางที่แนบมามีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

( )

นาย

สถาปนิกผู้ออกแบบ

โทร

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

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

รวบรวมโดย...



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๖๑๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษในซอยต้นสน ถนนเพลินจิต

เรียน นาย กรรมการผู้จัดการ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารสูงประมาณ ๒๓ ชั้น พื้นที่อาคารประมาณ ๒๒,๘๐๐ ตารางเมตร ซึ่งเข้าข่ายเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๓๒ เลขที่ ตำบลลุมพินี (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เนื่องจากที่ดินที่ใช้เป็นที่ก่อสร้างอาคารอยู่ติดกับซอยต้นสน ซึ่งมีเขตทางกว้างประมาณ ๑๘.๑๐ – ๑๘.๓๕ เมตร (ผิวจราจรและทางเท้ากว้างประมาณ ๘ – ๙.๗๘ เมตร และคูน้ำกว้างประมาณ ๘.๕๗ – ๑๐.๑๐ เมตร) ตามหนังสือรับรองความกว้างของสำนักงานเขตปทุมวัน “ซึ่งเขตทางรวมความกว้างของผิวจราจร ทางเท้า ที่ว่างสำหรับปลูกต้นไม้ คูน้ำ และอื่น ๆ เข้าด้วย” ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ข้อ ๕ (๔) และตามเอกสารโฉนดที่ดินและระวางแผนที่ของกรมที่ดินก็ไม่ได้ระบุว่ามีคูน้ำหรือลำรางสาธารณะใด ๆ แต่เนื่องจากสภาพจริงของซอยต้นสนบางส่วนมีคูระบายน้ำของกรุงเทพมหานครสำหรับระบายน้ำ และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ กำหนดว่า “ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร” ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอหารือว่า จะสามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษพื้นที่ไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร บนโฉนดที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ กำหนดไว้ว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย มีวัตถุประสงค์เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้สะดวก

เมื่อเกิด...

เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ได้กำหนดนิยามคำว่า “เขตทาง” หมายความว่า ความกว้างรวมของทางระหว่างแนวที่ดินทั้งสองด้าน ซึ่งรวมความกว้างของผิวจราจร ทางเท้า ที่ว่างสำหรับปลูกต้นไม้ คูน้ำ และอื่น ๆ เข้าด้วย ส่วนบริษัทฯ จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่นั้น เป็นเรื่องที่อยู่ในอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะพิจารณาข้อเท็จจริงประกอบกับข้อกฎหมายข้างต้น ท่านจึงควรสอบถามไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะได้รับคำตอบที่ถูกต้องและชัดเจนกว่า

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๕ ก.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ ๒๕ ก.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ ๒๕ ก.ค. ๖๐
D๓/ สุดารัตน์ / จิรพร/บจก.เอ็มเจดี เรสซิเด้นส์ หารืออาคารสูงฯ/๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3982
วันที่ 21 มิ.ย. 2560
เวลา 13.27

วันที่ 21 มิถุนายน 2560

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2214
วันที่ 23 มิ.ย. 2560
เวลา.....น.

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษในซอยต้นสน ถนนเพลินจิต

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.แบบร่างอาคารสูง 23 ชั้น
2.สำเนาโฉนดที่ดิน และสำเนาระวางแผนที่ที่ดิน
3.หนังสือรับรองความกว้างถนนสาธารณะซอยต้นสน ของ สำนักงานเขตปทุมวัน
4.แบบสำรวจความกว้างถนนสาธารณะซอยต้นสนตลอดทั้งซอย 1 ชุด

ด้วย บริษัท จำกัด มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารสูงประมาณ 23 ชั้นพื้นที่อาคารประมาณ 22,800 ตารางเมตร ซึ่งเข้าข่ายเป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4132 เลขที่ ตำบลลุมพินี (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

เนื่องจากที่ดินที่ใช้เป็นที่ก่อสร้างอาคาร อยู่ติดกับซอยต้นสน ซึ่งมีเขตทางกว้างประมาณ 18.10-18.35 เมตร (ผิวจราจรและทางเท้ากว้างประมาณ 8-9.78 เมตร และคูน้ำกว้างประมาณ 8.57-10.10 เมตร) ตามหนังสือรับรองความกว้างของสำนักงานเขตปทุมวัน และแผนผังสำรวจความกว้าง ที่แนบมาด้วย "ซึ่งเขตทางรวมความกว้างของผิวจราจร ทางเท้า ที่ว่างสำหรับปลูกต้นไม้ คูน้ำ และอื่นๆ เข้าด้วย" ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ข้อ 5 (4) และตามเอกสารโฉนดที่ดินและระวางแผนที่ของกรมที่ดินก็ไม่ได้ระบุว่ามีคูน้ำ หรือ สำรางสาธารณะใดๆ แต่เนื่องจากสภาพจริงของซอยต้นสนบางส่วนมีคูระบายน้ำของ กรุงเทพมหานคร สำหรับระบายน้ำ และตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 2 กำหนดไว้ว่า "ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร"

ดังนั้น จากข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ จึงขอหารือมายังท่านว่าบริษัทฯ จะสามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูง หรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ พื้นที่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตรบนโฉนดที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และโปรดตอบกลับเป็นหนังสือให้บริษัทฯ ทราบด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)
กรรมการผู้จัดการ

☐ ผ.บท. ☐ ก.ผพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบด
☐ อื่นๆ.....

เจ้าหน้าที่ผู้ประสานงาน 22 มิ.ย. 60

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๗๖๒๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรื่อง หารือการก่อสร้างป้ายโฆษณายื่นจากผนังอาคาร

เรียน นางสาว

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ ๘๖๒๕๖๐ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า เนื่องด้วยบริษัทได้รับมอบหมายให้ดำเนินการก่อสร้างป้ายโฆษณายื่นจากผนังอาคารส่วนชั้นบนสุดของอาคารที่จังหวัดพิษณุโลก ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการออกแบบป้ายโฆษณาตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยกำหนดให้ป้ายที่ยื่นออกจากผนังอาคารมีความสูงไม่เกิน ๑ ใน ๓ ส่วนของความสูงอาคาร แต่ต้องไม่เกิน ๑๕ เมตร และไม่เกินจุดสูงสุดของผนังอาคารด้านที่ติดตั้งป้ายนั้น บริษัทฯ ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณาดังกล่าวต่อเทศบาลนครพิษณุโลก แต่เนื่องด้วยมีความเห็นแย้งมาจากเจ้าหน้าที่เทศบาลฯ ว่าป้ายดังกล่าวมีส่วนสูงได้ไม่เกิน ๖ เมตร ซึ่งบริษัทเห็นว่า ข้อกฎหมายนี้เป็นข้อบังคับสำหรับการก่อสร้างป้ายโฆษณาในลักษณะป้ายที่ติดตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร จึงขอหารือว่า ป้ายตามที่จะดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวเข้าข่ายเป็นป้ายในลักษณะที่ยื่นออกจากผนังอาคารตามข้อ ๑๐ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ หรือว่าเป็นป้ายที่ก่อสร้างบนดาดฟ้าหรือหลังคาตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีดังกล่าวได้มีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาและแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้แก้ไขหรือไม่อนุญาต ผู้ยื่นขออนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารไม่อาจก้าวล่วงในการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๙ ก.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ ๑๘ ก.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่ ๑๙ ก.ค. ๖๐
Dอ/ สุดารัตน์ / จิรพร/น.ส.พัชราวดีฯ หารือป้ายโฆษณา/๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2201
วันที่ - 9 มิ.ย. 2560
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3090
วันที่ - 8 มิ.ย. 2560
เวลา 14.31

เลขที่ 862560

วันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ.2560

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เรื่อง หารือการก่อสร้างป้ายโฆษณายื่นจากผนังอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แบบป้ายโฆษณายื่นจากผนังอาคาร

เนื่องด้วยทางบริษัทได้รับมอบหมายให้ดำเนินการก่อสร้างป้ายโฆษณายื่นจากผนังอาคารส่วนชั้นบนสุดของอาคารรูปแบบตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ที่จังหวัดพิษณุโลก ซึ่งทางบริษัทได้ดำเนินการออกแบบป้ายโฆษณาตามกฎกระทรวงว่าด้วยการคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.2558 โดยกำหนดให้ป้ายที่ยื่นออกจากผนังอาคารมีความสูงไม่เกิน 1 ใน 3 ส่วนของความสูงอาคาร และสูงไม่เกิน 15 เมตร (2) และส่วนสูงของป้ายไม่เกินจุดสูงสุดของผนังอาคารด้านที่ติดตั้งป้ายนั้น (3) และได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณาดังกล่าวต่อเทศบาลนครพิษณุโลก แต่เนื่องด้วยมีความเห็นแย้งมาจากทางเจ้าหน้าที่เทศบาลนครพิษณุโลก ว่าป้ายดังกล่าวจะมีส่วนสูงได้ไม่เกิน 6 เมตร ซึ่งทางบริษัทเห็นว่าข้อกฎหมายนี้เป็นข้อบังคับสำหรับการก่อสร้างป้ายโฆษณาในลักษณะป้ายที่ติดตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร

ทางบริษัทจึงขอหารือว่าป้ายตามที่บริษัทจะดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว เข้าข่ายเป็นป้ายในลักษณะที่ยื่นออกจากผนังอาคารตามข้อ 10 แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.2558 หรือว่า เป็นป้ายที่ก่อสร้างบนดาดฟ้าหรือหลังคาตามข้อ 9 แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.2558

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

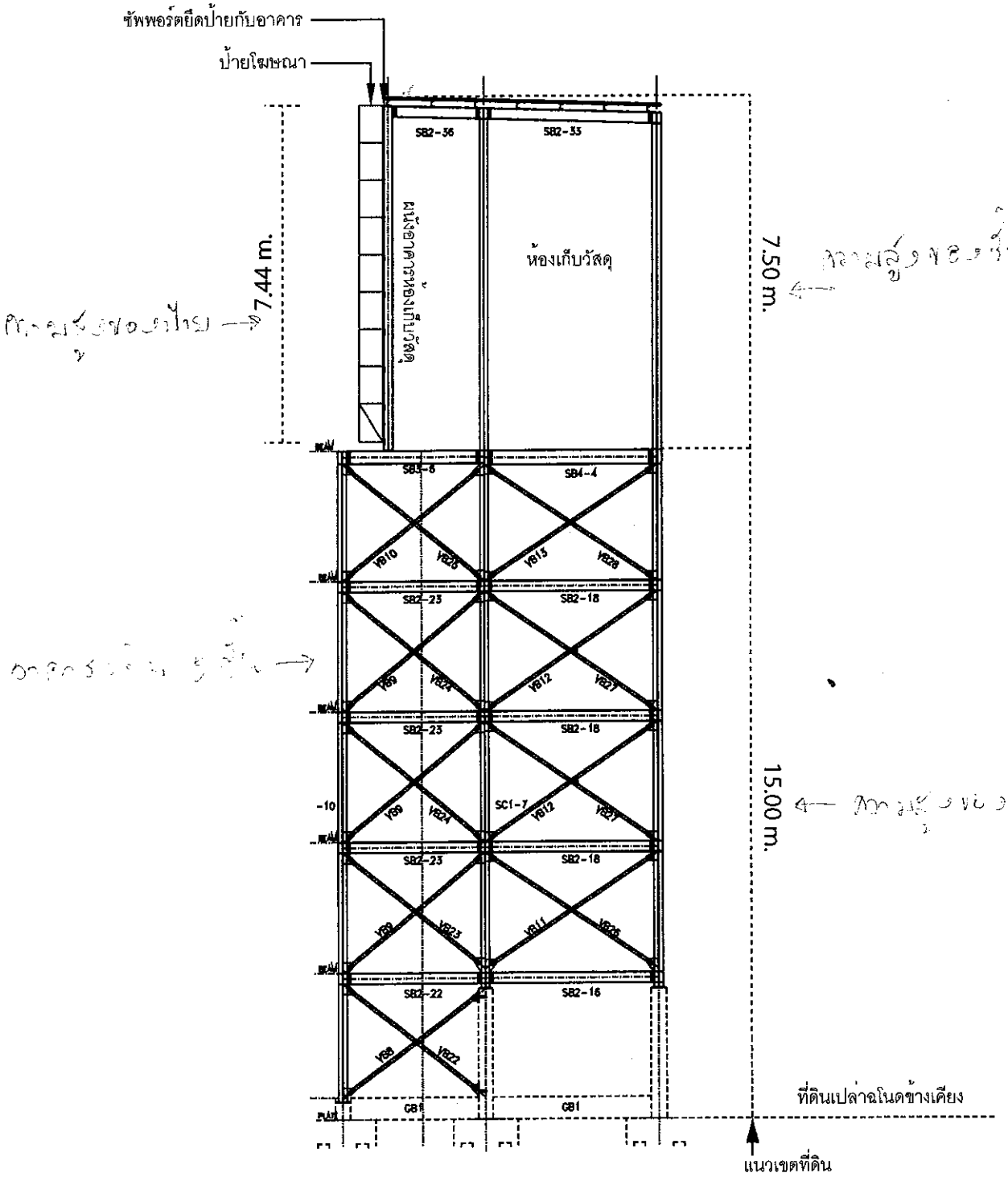
(นางสาว)

กรรมการผู้จัดการ

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

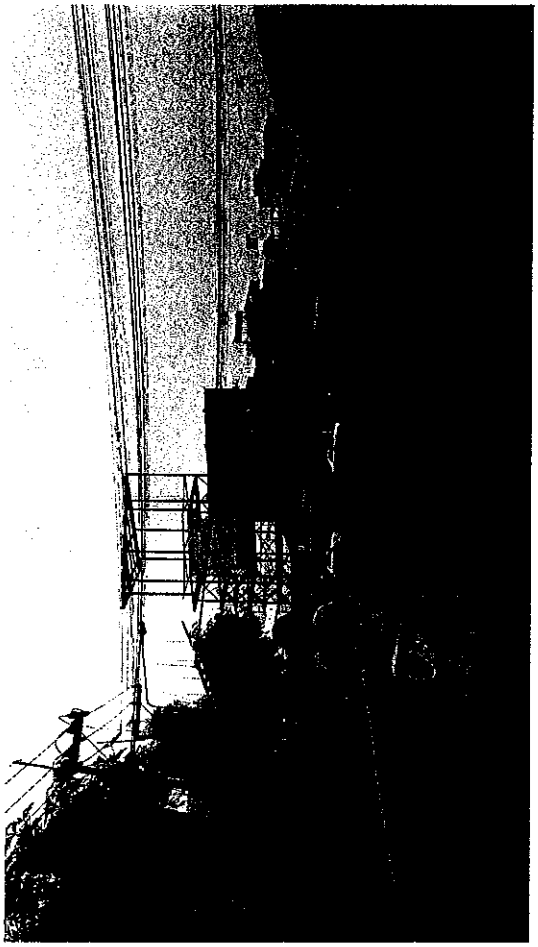
8 มิ.ย. 60

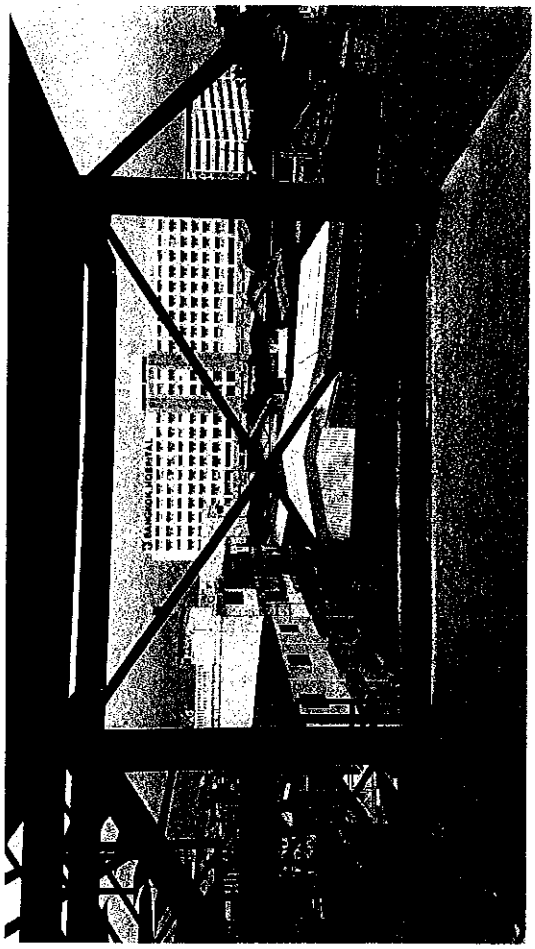
รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

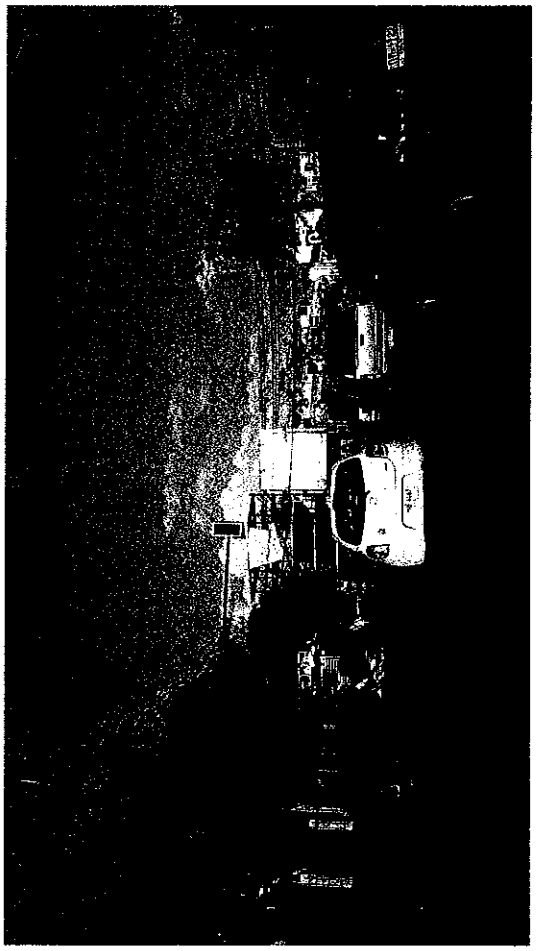


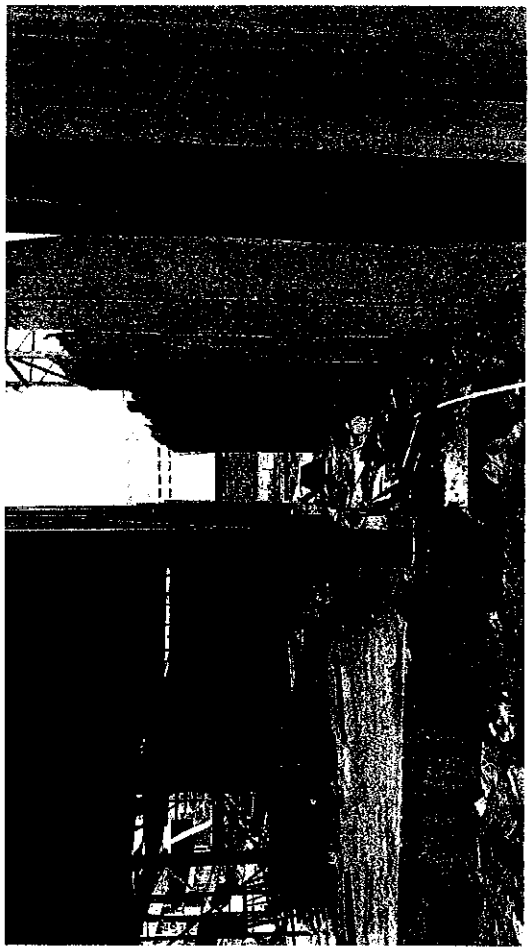
SIDE VIEW

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า











ที่ มท ๐๗๑๐/๗๖๓๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือกรณีรั้วที่ก่อสร้างริมทางสาธารณประโยชน์และขอคัดสำเนาคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลหนองหญ้าดอกขาว

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลหนองหญ้าดอกขาว ที่ กจ ๕๖๐๐๓/๔๒๖ ลงวันที่ - มิถุนายน ๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ที่ ๑๒๑๖ – ๘๑/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๓

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลหนองหญ้าดอกขาวขอหารือกรณีเจ้าของอาคารก่อสร้างรั้วกำแพงรอบบริเวณแนวเขตที่ดินติดกับถนนสาธารณประโยชน์ ซึ่งจะต้องมีระยะร่นของรั้ว เนื่องจากรั้วเป็นอาคารเทศบาลฯ จึงขอหารือและขอคัดสำเนาคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร กรณีรั้วที่ก่อสร้างอยู่ริมถนนสาธารณะเป็นอาคารตามมาตรา ๔ แต่ไม่ต้องร่นแนวอาคารตามข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า การก่อสร้างรั้วที่ติดกับถนนสาธารณประโยชน์ต้องยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่ไม่จำต้องร่นจากถนนสาธารณะ ทั้งนี้ ปรากฏตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๒๑๖ – ๘๑/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๓ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ ๒๑ ก.ค. ๖๐
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ ๒๑ ก.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่.....วันที่ ๒๑ ก.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ ๒๑ ก.ค. ๖๐
D๓:/สุดารัตน์ /ศันสนีย์ /เทศบาลตำบลหนองหญ้าดอกขาวหารือกรณีรั้ว/๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2228
วันที่ 24 ก.ค. 2560
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3991
วันที่ 30 มิ.ย. 2560
เวลา 13.09 น.

ที่ กจ ๕๖๐๐๓/ ๕๖๖

สำนักงานเทศบาลตำบลหนองหญ้าดอกขาว
๑๒๑ หมู่ที่ ๖ อำเภอท่าม่วง
จังหวัดกาญจนบุรี ๗๑๑๑๐

มิถุนายน ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือกรณีรั้วที่ก่อสร้างริมทางสาธารณประโยชน์และขอคัดสำเนาคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ด้วย เทศบาลตำบลหนองหญ้าดอกขาว มีข้อหารื้อเกี่ยวกับกรณีเจ้าของอาคารก่อสร้างรั้วกำแพงรอบบริเวณแนวเขตที่ดินติดกับถนนสาธารณประโยชน์ซึ่งจะต้องมีระยะร่นของรั้ว หรือเพราะรั้ว คืออาคาร

เทศบาลตำบลหนองหญ้าดอกขาว จึงขอหารือและขอคัดสำเนากรณีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานครกรณีรั้วที่ก่อสร้างอยู่ริมถนนทางสาธารณะเป็นอาคารตามมาตรา ๔ แต่ไม่ต้องร่นแนวอาคารตาม ข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ข้อ ๕๕ มาให้ความรู้จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาข้อหารือเรื่องดังกล่าว ผลประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลทราบเพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายล้อม ทองแท้)
นายกเทศมนตรีตำบลหนองหญ้าดอกขาว

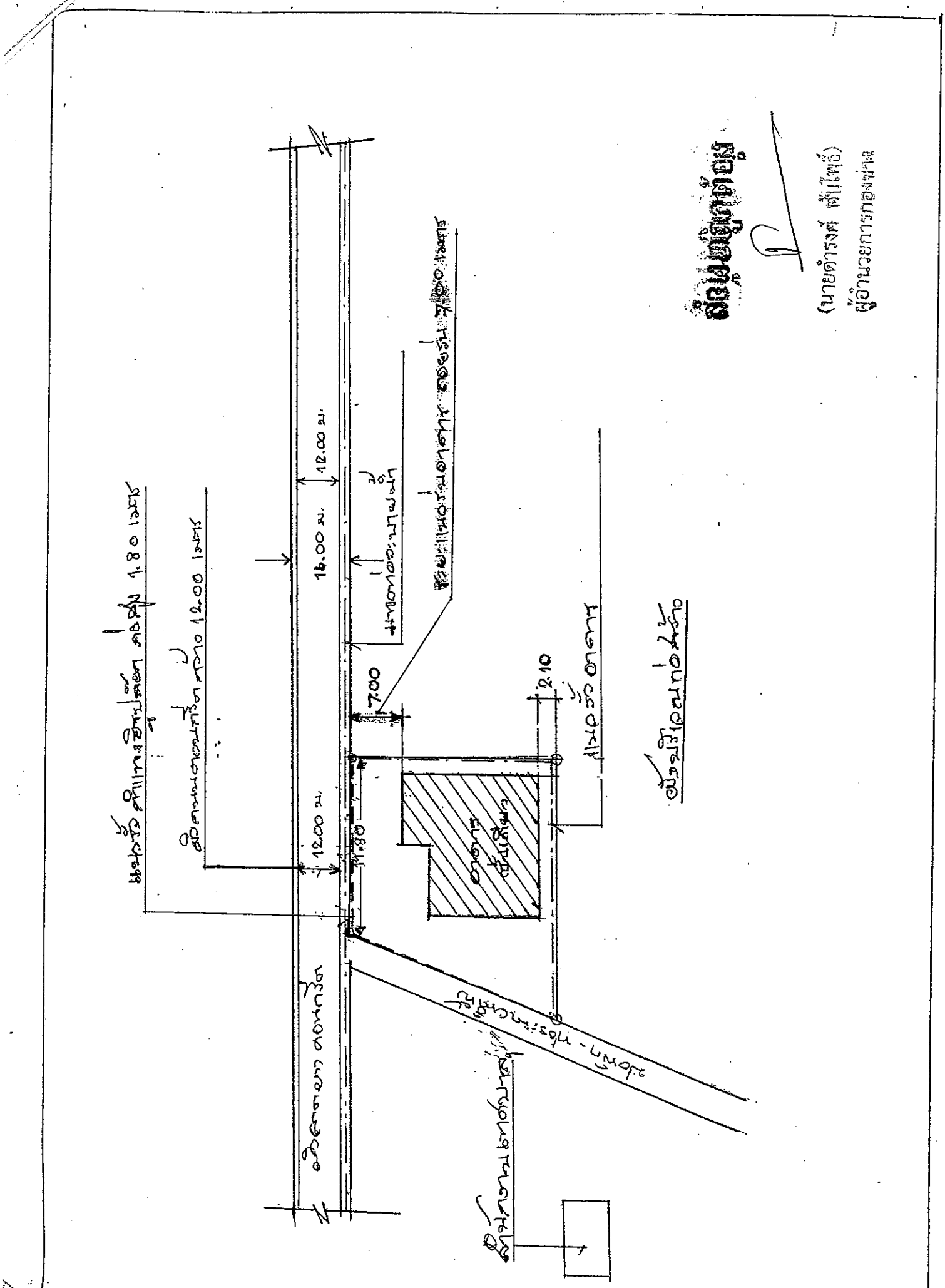
กองช่าง
โทร/โทรสาร.๐๓๔-๕๔๐๘๗๔

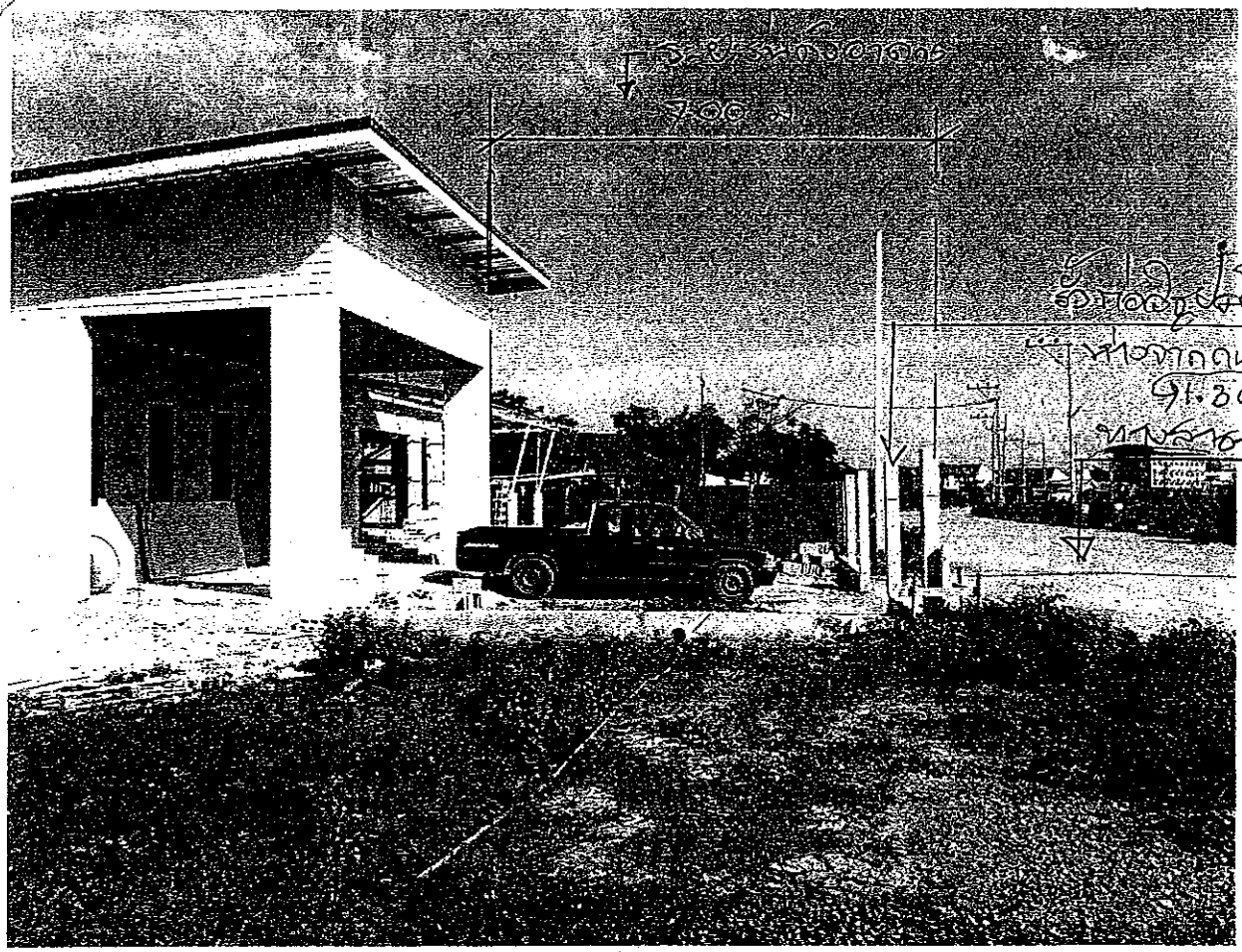
เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

30 มิ.ย. 60

ธ ๓.๑ ๖๐







(นายตำรงค์ ต้นโพธิ์)
ผู้อำนวยการกองช่าง
รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๔๖๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีคำสั่งรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างล่วงล้ำลำน้ำเมย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดตาก

อ้างถึง หนังสือจังหวัดตาก ที่ ตก ๐๐๒๓.๔/๘๐๓๙ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดตากแจ้งว่า ได้รับแจ้งจากองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสายลวดว่า ได้มีคำสั่งให้นาย เจ้าของหรือผู้ดูแลท่าข้ามธรรมชาติท่าที่ ๒๗ หมู่ ตำบลท่าสายลวด อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างล่วงล้ำแม่น้ำเมย พื้นที่จำนวน ๒,๖๕๓.๙๓ ตารางเมตร อันเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. ๒๔๕๖ ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ซึ่งต่อมานาย ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อนายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสายลวด โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๑๘ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. ๒๔๕๖ ประกอบกับคำสั่งกรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี ที่ ๓๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๗ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองร่วมกับสำนักงานที่ดินจังหวัดตาก สาขาแม่สอด ได้ลงพื้นที่เพื่อรังวัดสอบเขตที่ดินของนายณรงค์ฯ พบว่า มีการเทลานคอนกรีตยื่นออกไปนอกเขตโฉนดที่ดินลงไปในแม่น้ำเมย ซึ่งเป็นแม่น้ำพรมแดนระหว่างประเทศไทยกับประเทศสาธารณรัฐสหภาพเมียนมาร์ ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองเป็นไปด้วยความถูกต้องเรียบร้อย และเป็นธรรมกับทุกฝ่าย จังหวัดตากจึงขอหารือว่า ลานคอนกรีตที่มีการเทยื่นออกไปดังกล่าวจะถือว่าเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร และอยู่ในบังคับของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วยหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้บัญญัตินิยามคำว่า “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึงสิ่งก่อสร้างอื่น เช่น อัฒจันทร์ เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ ท่อน้ำ ท่าจอดเรือ รั้ว ป้าย ฯลฯ ที่มีลักษณะตามที่กำหนดใน (๑) ถึง (๔) ของนิยามคำว่า “อาคาร” รวมทั้งสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งกรณีตามข้อหารือได้รับแจ้งข้อมูลเพิ่มเติมจากองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสายลวดว่า ลานคอนกรีตดังกล่าวใช้เป็นที่พักและขนถ่ายสินค้าจากเรือที่วิ่งข้ามแม่น้ำเมยระหว่างประเทศไทยกับประเทศสาธารณรัฐสหภาพเมียนมาร์ โดยจะมีเรือมาจอดเทียบ

และขนถ่าย...

และขนถ่ายสินค้าขึ้นมาพักไว้บนลานคอนกรีต ดังนั้น หากข้อเท็จจริงเป็นไปตามข้อมูลดังกล่าว ลานคอนกรีตนี้ก็จะเข้าข่ายเป็นท่าจอดเรือและเป็นอาคารตาม (๒) ของนิยามคำว่า “อาคาร” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2536
วันที่ 16 พ.ค. 2560
เวลา 9.31 น.

7564
วันที่ 11 พ.ค. 2560
เวลา 15.16

ที่ ตก ๐๐๒๓.๔/ ๘๐๓๙

ศาลากลางจังหวัดตาก
ถนนพหลโยธิน ตก ๖๓๐๐๐

๙ พฤษภาคม ๒๕๖๐

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

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติ กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีคำสั่งรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างล่วงล้ำลำน้ำเมย

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสายลวด ที่ ตก ๗๒๖๐๓/๑๙๙ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ จำนวน ๑ ชุด

๑๑ พ.ค. ๒๕๖๐

ด้วยจังหวัดตาก ได้รับแจ้งจากองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสายลวด ว่าได้มีคำสั่งให้นาย เจ้าของหรือผู้ดูแลท่าข้ามธรรมชาติท่าที่ ๒๗ ตั้งอยู่หมู่ ตำบลท่าสายลวด อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำลงไปแม่น้ำเมย บริเวณที่สาธารณะริมตลิ่งแม่น้ำเมย พื้นที่ล่วงล้ำลำน้ำ จำนวน ๒,๖๕๓.๙๓ ตารางเมตร โดยมิได้รับอนุญาต อันเป็นความผิดตามมาตรา ๑๑๗ แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ.๒๔๕๖ โดยกำหนดให้รื้อสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ซึ่งต่อมานาย ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อนายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสายลวด ในฐานะเป็นผู้ออกคำสั่งให้รื้อถอน โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๑๘ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ.๒๔๕๖ ประกอบกับคำสั่งกรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี ที่ ๓๒๐/๒๕๔๗ เรื่อง มอบอำนาจ “เจ้าท่า” ตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๗ องค์การบริหารส่วนตำบลท่าสายลวดพิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ของนายณรงค์ อรัญชญานนท์ จึงรายงานความเห็นในการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองมายังผู้ว่าราชการจังหวัดตาก เพื่อพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองร่วมกับสำนักงานที่ดินจังหวัดตาก สาขาแม่สอด ได้ลงพื้นที่เพื่อรังวัดสอบเขตที่ดินของนายณรงค์ อรัญชญานนท์ เจ้าของหรือผู้ดูแลท่าข้ามธรรมชาติท่าที่ ๒๗ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๐๗๖ จากการรังวัดสอบเขตที่ดินพบว่ามีการเทลานคอนกรีตยื่นออกไปนอกเขตโฉนดที่ดินลงไปในแม่น้ำเมย ซึ่งเป็นแม่น้ำพรมแดนระหว่างประเทศไทยกับประเทศสาธารณรัฐสหภาพเมียนมาร์ ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองเป็นไปด้วยความถูกต้องเรียบร้อย และเป็นธรรมกับทุกฝ่าย จังหวัดตากจึงขอหารือว่าลานคอนกรีตที่มีการเทยื่นออกไปดังกล่าว

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2181
วันที่ 22 พ.ค. 2560
เวลา ..... น.

/ จะถือว่า...

จะถือว่าเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร และอยู่ในบังคับของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ด้วยหรือไม่ อย่างไร เพื่อจักได้นำไปเป็นแนวทางในการปฏิบัติที่ถูกต้องและใช้ประกอบการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลท่าสายลวด กรณีที่มีคำสั่งให้นายณรงค์ อรัญชญานนท์ รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างล่วงล้ำลำน้ำลงไปแม่น้ำเมย ต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

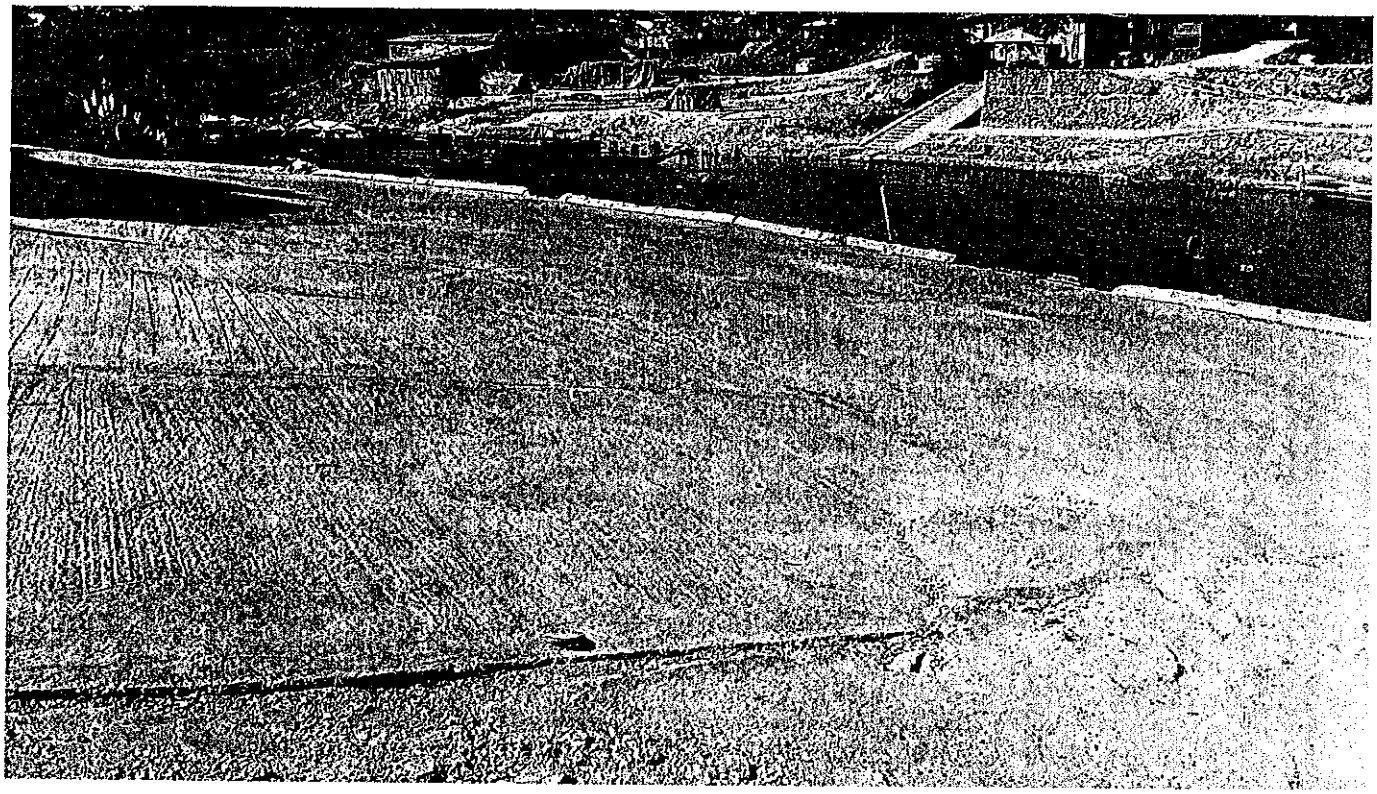
ขอแสดงความนับถือ

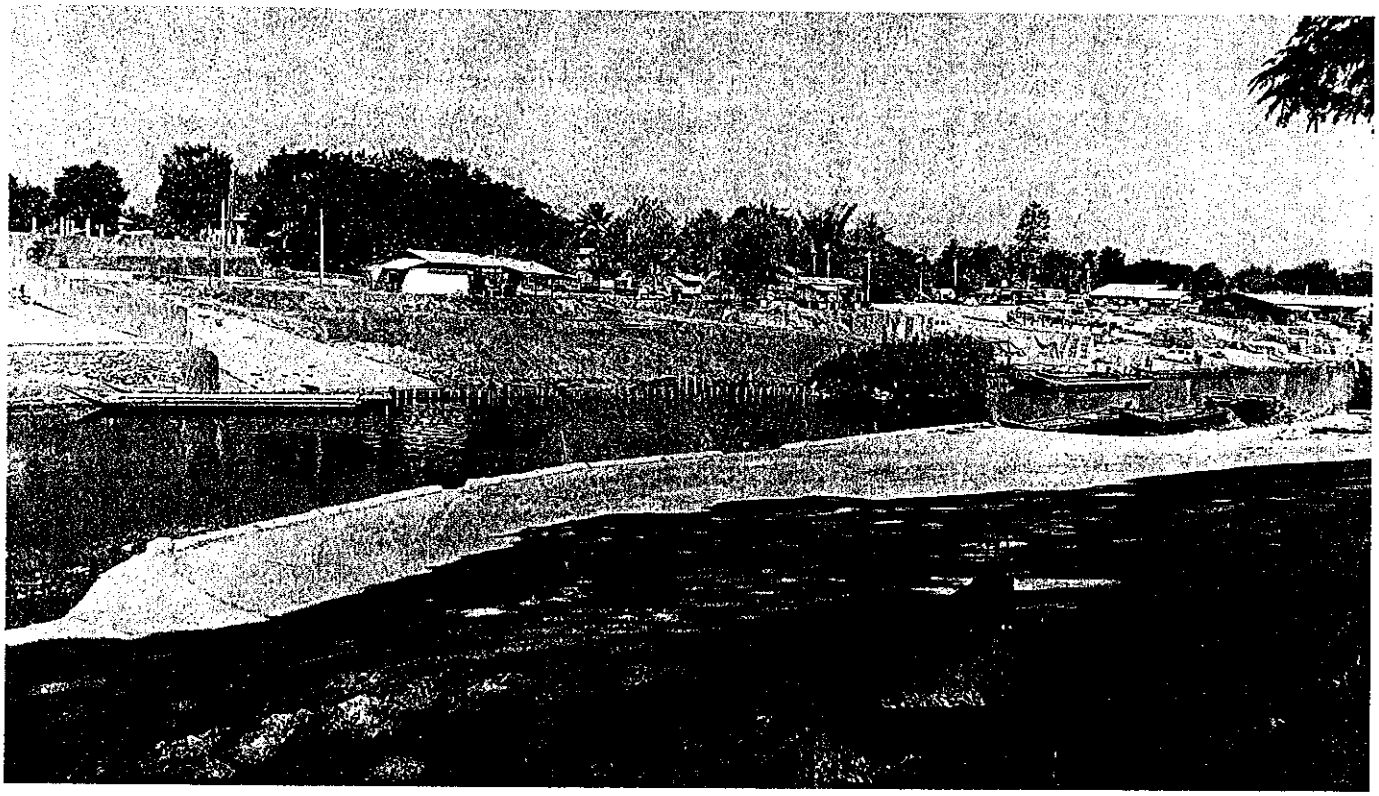
(นายสุทธา สายวาณิชย์)
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดตาก

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานกฎหมาย ระเบียบ และเรื่องร้องทุกข์
โทร. ๐๕๕-๕๑๑๑๔๑ , ๐๕๕-๕๑๔๔๘๓ กด ๔

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

16 พ.ค. 60







ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๕๖๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติการถอยร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์

เรียน นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครอุดรธานี ที่ อด ๕๒๐๐๔/๙๒๗๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครอุดรธานีแจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย โดยที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือบางส่วน ประมาณ ๐.๙๕๒ เมตร อยู่ติดกับลำห้วยสาธารณประโยชน์ (ลำห้วยหมากแข้ง) ซึ่งการถอยร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์จะต้องพิจารณาตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑๑ ที่กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำห้วยหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำห้วยหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๒ ที่กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ต้องร่นจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่าระยะตามที่กำหนด แล้วแต่กรณี โดยสถาปนิกผู้ออกแบบของอาคารดังกล่าวได้ทักท้วงว่าการถอยร่นแนวอาคารควรถอยร่นเฉพาะส่วนที่มีแนวเขตที่ดินติดต่อกับลำรางสาธารณประโยชน์เท่านั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือดังต่อไปนี้

๑. กรณีอาคารที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าวมีแนวเขตที่ดินติดกับลำห้วยสาธารณประโยชน์ (ลำห้วยหมากแข้ง) บางส่วน ประมาณ ๐.๙๕๒ เมตร จะมีแนวทางในการร่นแนวอาคารของแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๒ และตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑๑ อย่างไร

๒. การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำห้วยหรือแหล่งน้ำสาธารณะตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๕๓ มีแนวทางการปฏิบัติในกรณีต่าง ๆ ต่อไปนี้อย่างไร

๒.๑ กรณีแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์มีการก่อสร้างปรับปรุงเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กและยังมีที่ว่างระหว่างผนังคอนกรีตกับแนวเขตที่ดิน

๒.๒ กรณีแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ไม่มีการก่อสร้างปรับปรุงผนังคอนกรีตเสริมเหล็กแต่มีสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำเป็นรางดินแข็งหรือสภาพคันดินแข็งและยังมีที่ว่างระหว่างแนวเขตที่ดินกับแนวสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะ

๒.๓ กรณีแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ไม่มีสภาพเป็นแหล่งน้ำแต่ปัจจุบันมีสภาพเป็นทางที่ใช้สัญจรไปมาของประชาชน

๓. การร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ตามข้อ ๔๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มีแนวทางในการร่นแนวอาคารในกรณีต่าง ๆ ต่อไปนี้อย่างไร

๓.๑ กรณีแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์มีการก่อสร้างปรับปรุงผนังคอนกรีตเสริมเหล็กและยังมีที่ว่างระหว่างผนังคอนกรีตกับแนวเขตที่ดิน

๓.๒ กรณี...

๓.๒ กรณีแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ไม่มีการก่อสร้างปรับปรุงผนังคอนกรีตเสริมเหล็ก แต่มีสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำเป็นรางดินแข็งหรือสภาพคันดินแข็งและยังมีที่ว่างระหว่างแนวเขตที่ดินกับแนวสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะ

๓.๓ กรณีแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ไม่มีสภาพเป็นแหล่งน้ำ แต่ปัจจุบันมีสภาพเป็นทางที่ใช้สัญจรไปมาของประชาชน

๔. การถอยร่นแนวอาคารจากแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ตามข้อ ๒ และข้อ ๓ ถือเป็นการใช้บังคับในประเด็นที่ทับซ้อนกันหรือไม่ โดยหากเป็นกรณีทับซ้อนกันจะเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. กรณีบริเวณพื้นที่ก่อสร้างอาคารอยู่ในเขตผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๕๓ ในที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) ซึ่งตามข้อ ๑๑ วรรคสาม ของกฎกระทรวงฯ ได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินไว้ ดังนี้ “การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำห้วยหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำห้วยหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค” ซึ่งข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวมีเจตนารมณ์เพื่อเป็นการรักษาสภาพแวดล้อม และป้องกันการบุกรุกลำห้วยหรือแหล่งน้ำสาธารณะ จึงมีวัตถุประสงค์ให้มีที่ว่างโดยยึดตามแนวขนานจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติที่ปรากฏเป็นสำคัญ หากมีการก่อสร้างหรือปรับปรุงริมฝั่งไม่ว่าจะเป็นผนังคอนกรีตหรือไม่ก็ตาม หากทำให้สภาพริมฝั่งตามธรรมชาติจากเดิมเปลี่ยนแปลงไป และไม่ว่าจะทำให้มีระยะห่างจากริมฝั่งตามธรรมชาติน้อยกว่าหรือมากกว่าเดิมที่เคยมีอยู่ต้องเปลี่ยนแปลงไปจากสภาพธรรมชาติตามความเป็นจริงแล้ว หากจะให้จุดเริ่มต้นโดยกำหนดระยะห่างจากสิ่งที่มีการก่อสร้างหรือปรับปรุงริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติจริงของพื้นที่แปลงที่ดินที่ติดหรือใกล้เคียงกันได้ จะไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่มุ่งหมายจะให้เป็นแนวขนานที่เป็นระยะ ๖ เมตรจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำห้วยหรือแหล่งน้ำสาธารณะนั้น ดังนั้น กรณีตามประเด็นข้อหารือจึงต้องพิจารณาข้อเท็จจริงในแต่ละกรณีเป็นสำคัญว่า ริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของเดิมมีการเปลี่ยนแปลงจากสภาพธรรมชาติเดิมเพราะเหตุใด ที่มิใช่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงโดยสภาพธรรมชาติจริง เช่น เกิดการกัดเซาะที่ดินริมฝั่งหรือการเกิดที่ดินงอกจากที่ดินริมฝั่งเดิมเพราะกระแสน้ำ เป็นต้น และสำหรับในกรณีแหล่งน้ำสาธารณะที่ได้มีการเปลี่ยนสภาพเป็นทางใช้สัญจรไปมาของประชาชน แต่หากตามกฎหมายยังถือว่าเป็นแหล่งน้ำสาธารณะ ก็ยังคงอยู่ในเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมโดยการใช้ประโยชน์ที่ดินจะต้องจัดให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่าระยะที่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดของที่ดินประเภทนั้น ฉะนั้น จึงมีความเห็นโดยสรุปว่า การกำหนดระยะของที่ว่างริมฝั่งลำห้วยหรือแหล่งน้ำสาธารณะ จะต้องเริ่มกำหนดระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติในแต่ละกรณีเป็นสำคัญไป อันจะเป็นการปฏิบัติให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายอย่างแท้จริงได้

๒. กฎกระทรวง...

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๒ ที่กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ป้องกันมิให้มีการรุกล้ำและระบายน้ำทิ้ง น้ำโสโครก ลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเกี่ยวกับการร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะไว้ว่า กรณีที่ดินที่ก่อสร้างอาคารติดแหล่งน้ำสาธารณะโดยหน่วยงานภาครัฐได้มีการก่อสร้างเขื่อนกั้นแหล่งน้ำสาธารณะไว้ การวัดระยะถอยร่นของแนวอาคารต้องวัดจากผนังเขื่อนด้านที่ติดกับแหล่งน้ำสาธารณะเข้ามาในที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคาร แต่หากแหล่งน้ำสาธารณะไม่มีการก่อสร้างเขื่อนกั้นไว้ การวัดระยะถอยร่นของแนวอาคารต้องวัดจากเขตแหล่งน้ำตามสภาพธรรมชาติเข้ามาในที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคาร และแม้ว่าแหล่งน้ำสาธารณะจะหมดสภาพหรือได้เปลี่ยนสภาพไปแล้วก็ตาม แต่ตราบใดยังไม่ถูกเพิกถอนโดยชอบด้วยกฎหมายก็ถือว่าเป็นแหล่งน้ำสาธารณะอยู่

๓. การถอยร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๕๓ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายทั้งสองฉบับ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๓๓๐/ 3775

๒๗ ก.ค. ๒๕๖๐

ผอ.สำนัก.....วันที่ 25 ก.ค. 60.
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 26 ก.ค. 60
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ 25 ก.ค. 60
D๓:/ สุดารัตน์ / กนก/เทศบาลนครอุดรธานีหารือการถอยร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์/๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2059
วันที่ 3 พ.ย. 2559
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 15615
วันที่ 28 พ.ย. 2559
เวลา 09.44 น.

ที่ อด ๕๒๐๐๔/ ๗๒๗๕

สำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี
ถนนอธิบดี อด ๔๑๐๐๐

๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติการถอยร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6289
วันที่ 28 พ.ย. 2559
เวลา 13.39 น.

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลนอาคาร จำนวน ๑ แผ่น
๒. แผนผังระวางที่ดิน จำนวน ๑ แผ่น
๓. รูปตัดลำรางสาธารณประโยชน์ จำนวน ๒ แผ่น

ด้วยเทศบาลนครอุดรธานี ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ชนิด ค.ส.ล. ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย โดยที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือบางส่วน ประมาณ ๐.๙๕๒ เมตร อยู่ติดกับลำห้วยสาธารณประโยชน์(ลำห้วยหมากแข้ง) ซึ่งการถอยร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์จะต้องพิจารณาตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำห้วยหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างแนวขนานริมฝั่งตามสภาพ ธรรมชาติของลำห้วยหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค และตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๒ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อู่เรือ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องร่นแนวอาคาร โดยสถาปนิกผู้ออกแบบของอาคารดังกล่าวได้ทักท้วงว่าการถอยร่นแนวอาคารควรถอยร่นเฉพาะส่วนที่มีแนวเขตที่ดินติดต่อกับลำรางสาธารณประโยชน์เท่านั้น

เทศบาลนครอุดรธานี จึงขอเรียนหารือในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. กรณีอาคารที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าวมีแนวเขตที่ดินติดกับลำห้วยสาธารณประโยชน์(ลำห้วยหมากแข้ง)บางส่วน ประมาณ ๐.๙๕๒ เมตร รายละเอียดตามแบบแปลนสิ่งที่ส่งมาด้วย จะมีแนวทางในการร่นแนวอาคารของแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๒ และตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมเมืองอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑๑ อย่างไร

๒. การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำห้วยหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองอุดรธานี พ.ศ. ๒๕๕๓ มีแนวทางการปฏิบัติในกรณีต่างๆ ต่อไปนี้อย่างไร

/๒.๑..

๒.๑ กรณีแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์มีการก่อสร้างปรับปรุงเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กและยังมีที่ว่างระหว่างผนังคอนกรีตกับแนวเขตที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ ภาพที่ ๑)

๒.๒ กรณีแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ไม่มีการก่อสร้างปรับปรุงผนังคอนกรีตเสริมเหล็กแต่มีสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำเป็นรางดินแข็งหรือสภาพคันดินแข็งและยังมีที่ว่างระหว่างแนวที่ดินกับแนวสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ ภาพที่ ๒)

๒.๓ กรณีแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ไม่มีสภาพเป็นแหล่งน้ำแต่ปัจจุบันมีสภาพเป็นทางที่ใช้สัญจรไปมาของประชาชน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ ภาพที่ ๓)

๓. การร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ ตามข้อ ๔๒ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีแนวทางในการร่นแนวอาคารในกรณีต่างๆ ต่อไปนี้อย่างไร

๓.๑ กรณีแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์มีการก่อสร้างปรับปรุงเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กและยังมีที่ว่างระหว่างผนังคอนกรีตกับแนวเขตที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ ภาพที่ ๔)

๓.๒ กรณีแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ไม่มีการก่อสร้างปรับปรุงผนังคอนกรีตเสริมเหล็กแต่มีสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำเป็นรางดินแข็งหรือสภาพคันดินแข็งและยังมีที่ว่างระหว่างแนวที่ดินกับแนวสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำสาธารณะ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ ภาพที่ ๕)

๓.๓ กรณีแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ไม่มีสภาพเป็นแหล่งน้ำแต่ปัจจุบันมีสภาพเป็นทางที่ใช้สัญจรไปมาของประชาชน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ ภาพที่ ๖)

๔.การถอยร่นแนวอาคารจากแหล่งน้ำสาธารประโยชน์ ตามข้อ ๒ และข้อ ๓ ถือเป็นการใช้บังคับในประเด็นที่ทับซ้อนกันหรือไม่ โดยหากเป็นกรณีทับซ้อนกันจะเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร

ทั้งนี้ มอบหมายให้นายอรรณพ วังศานุวัตร ตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายควบคุมอาคาร เป็นผู้ให้ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบการพิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าว เพื่อเทศบาลนครอุดรธานีจะใช้ประกอบการกำกับดูแลการถอยร่นแนวอาคารจากเขตแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ให้ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

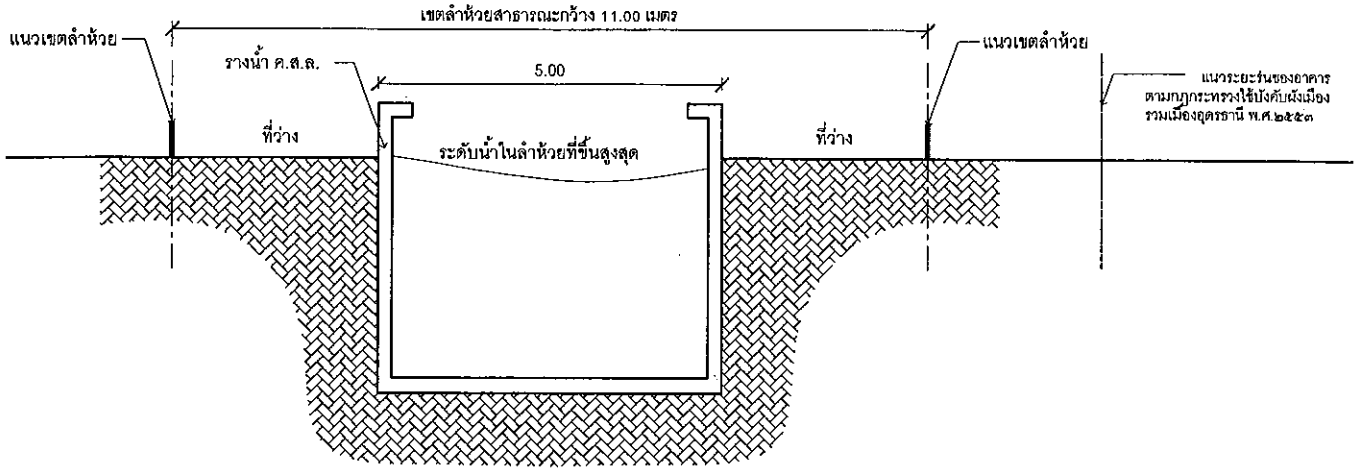
(นายชิษณุกร ทีฆธนานนท์)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

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

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร. ๐-๔๒๓๒-๕๑๗๖-๘๕ ต่อ ๖๑๑๑
E- mail:muniudon@hotmail.com

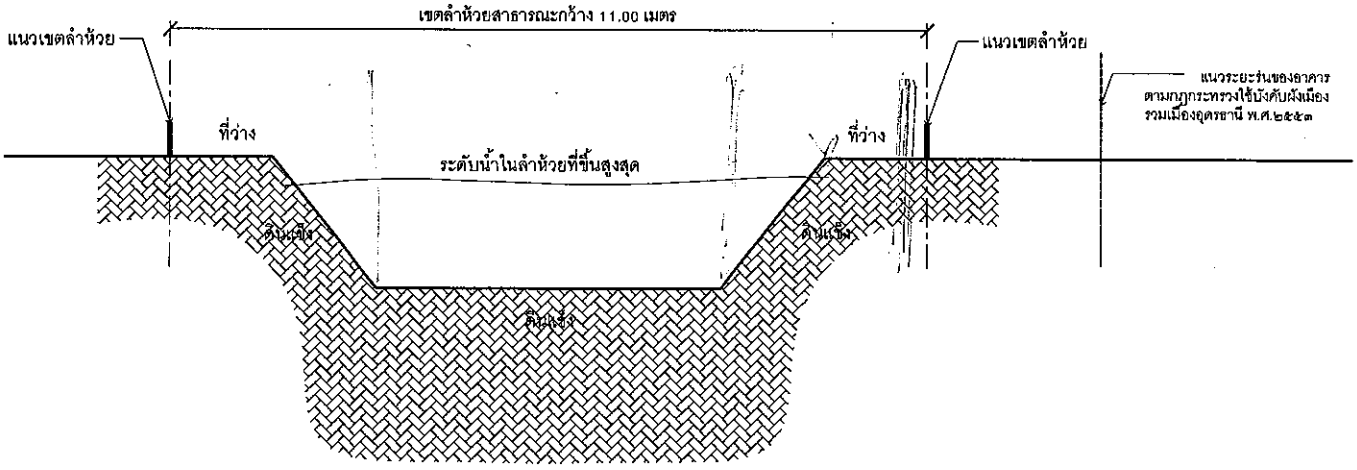
29 พ.ย. 59

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



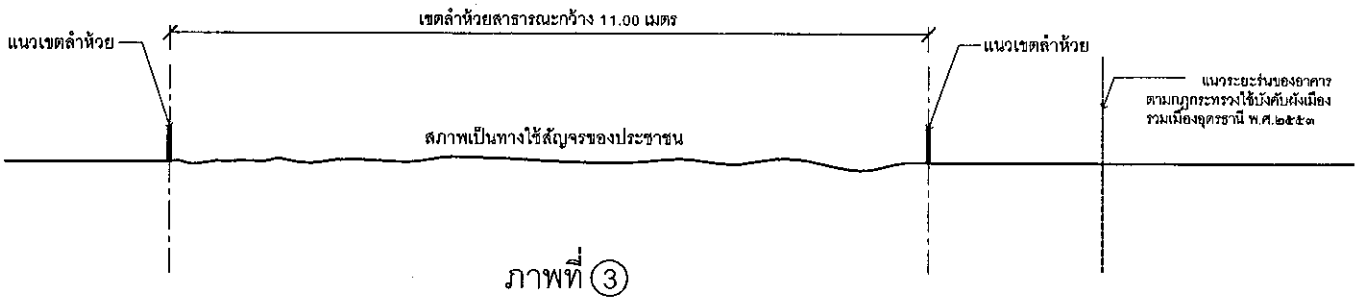
ภาพที่ ①

- จากรูปจะเห็นได้ว่ามีการก่อสร้างปรับปรุงผนัง ค.ส.ล.และยังมีที่ว่างระหว่างผนังคอนกรีต



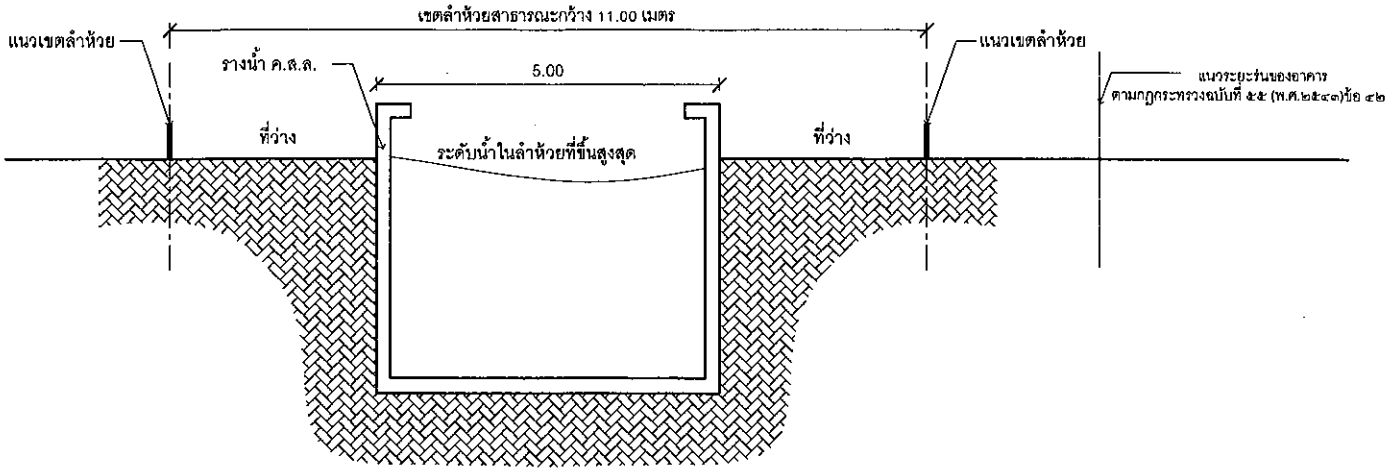
ภาพที่ ②

- จากรูปจะเห็นได้ว่าไม่มีการก่อสร้างปรับปรุงผนัง ค.ส.ล. แต่มีสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำ เป็นรางดินแข็งและยังมีที่ว่างระหว่างแนวเขตที่ดินกับแนวธรรมชาติของแหล่งน้ำ



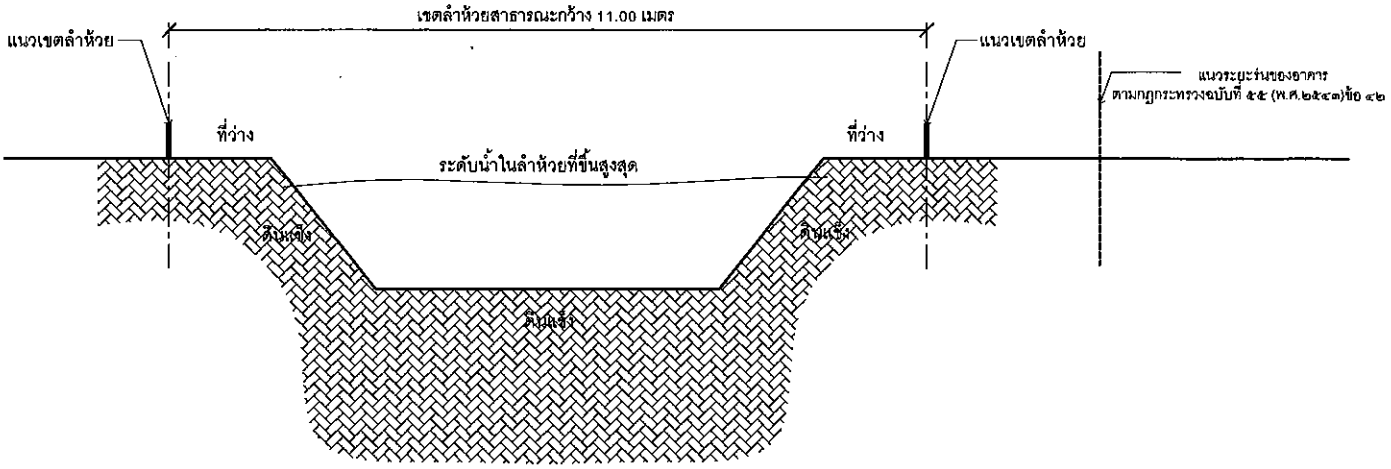
ภาพที่ ③

- จากรูปจะเห็นได้แหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ไม่มีสภาพเป็นแหล่งน้ำแต่ใช้เป็นทางสัญจรของประชาชน



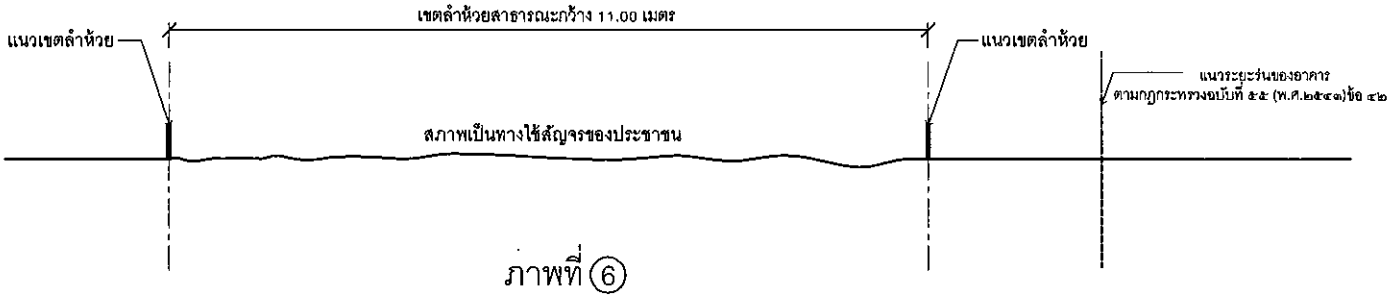
ภาพที่ ④

- จากรูปจะเห็นได้ว่ามีการก่อสร้างปรับปรุงผนัง ค.ส.ล.และยังมีที่ว่างระหว่างผนังคอนกรีต



ภาพที่ ⑤

- จากรูปจะเห็นได้ว่าไม่มีการก่อสร้างปรับปรุงผนัง ค.ส.ล. แต่มีสภาพธรรมชาติของแหล่งน้ำ
เป็นรางดินแข็งและยังมีที่ว่างระหว่างแนวเขตที่ดินกับแนวธรรมชาติของแหล่งน้ำ



ภาพที่ ⑥

- จากรูปจะเห็นได้แหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ไม่มีสภาพเป็นแหล่งน้ำแต่ใช้เป็นทางสัญจรของประชาชน



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๖๔๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒ สิงหาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าการการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ที่ กฟผ. ๙A๔๐๐๐/๖๘๑๘๑ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยแจ้งว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดว่า ในการก่อสร้างอาคารรวม ๗ ประเภทให้ "ผู้ขอรับใบอนุญาต" หรือ "ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ" จัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร โดยผู้ตรวจสอบต้องเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับวุฒิวิศวกร เนื่องจากในการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) ซึ่งเป็นองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายได้รับการยกเว้นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗ ประกอบกับกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ กล่าวคือ กฟผ. ไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ แต่ต้องส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ๒ ชุด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้างไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ในกรณีดังกล่าว กฟผ. จึงเป็นผู้แจ้งการก่อสร้างตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้นฯ และถือว่ามิใช่ "ผู้ขอรับใบอนุญาต" หรือ "ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ" ตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารฯ ซึ่งกำหนดว่า "ผู้ขอรับใบอนุญาต" หรือ "ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ" ต้องจัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร ดังนั้น กฟผ. จึงขอหารือว่า กฟผ. ซึ่งเป็นผู้แจ้งการก่อสร้างตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้นฯ และมิใช่ "ผู้ขอรับใบอนุญาต" หรือ "ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ" ตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารฯ จะต้องจัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคารของ กฟผ. หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า อาคารของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยเป็นอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย หากใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์จะได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงตามมาตรา ๒๑ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ วรรคหนึ่ง แต่ยังคงต้องปฏิบัติให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ทั้งนี้ ตามข้อ ๒ วรรคสอง ดังนั้น กรณีตามข้อหารือ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยจึงต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ด้วย โดยหากอาคารของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยเป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้าง

ตาม...

ตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑ เช่น อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารที่มีความยาวของคานช่วงหนึ่งตั้งแต่สิบเมตรขึ้นไปและรับน้ำหนักเสาฝาก ซึ่งเสาดังกล่าวรับน้ำหนักชั้นถัดไปมากกว่าหนึ่งชั้น เป็นต้น ก็ต้องจัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร โดยผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับวุฒิวิศวกร ด้วย ทั้งนี้ ตามข้อ ๑ ประกอบกับข้อ ๒ ของกฎกระทรวงดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๓๑๐/ 3905

๒ ส.ค. ๒๕๖๐

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 1 สค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ .....
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. ..... วันที่ ๑ ส.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 31 ก.ค. 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 31 กค 60
:D๗/สุดารัตน์/ศันสนีย์/กฟผ.หารือการตรวจงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ /๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4095
วันที่ 17 ก.ค. 2560
เวลา 15.06 น.



กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 11441
วันที่ 14 ก.ค. 2560
เวลา 13.23 น.

ที่ กฟผ. ๙A๔๐๐๐/๖๘๑๘๑

๕ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรียน ☐ อธิบดี ☐ รองอธิบดี ☐ วศญ. ☐ ที่ปรึกษาฯ ☐ ศญญ.

เรื่อง ข้อหารือการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง ๑. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. กฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบ งานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

๓. กฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

ตามที่กฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบ งานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดโดยสรุปได้ว่า ในการก่อสร้างอาคารรวม ๗ ประเภท ให้ "ผู้ขอรับใบอนุญาต" หรือ "ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ" จัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร โดยผู้ตรวจสอบต้องเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมโยธา ระดับวุฒิวิศวกร นั้น

เนื่องจากในการก่อสร้างอาคารต่างๆ ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) ซึ่งเป็นองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ได้รับการยกเว้นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗ ประกอบกับกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ กล่าวคือ กฟผ. ไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ แต่ต้องส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ๒ ชุด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้างไม่น้อยว่า ๓๐ วัน ในกรณีดังกล่าว กฟผ. จึงเป็นผู้แจ้งการก่อสร้าง ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้นฯ และถือว่ามิใช่ "ผู้ขอรับใบอนุญาต" หรือ "ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ" ตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารฯ ซึ่งกำหนดว่า "ผู้ขอรับใบอนุญาต" หรือ "ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ" ต้องจัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร

ดังนั้น กฟผ. จึงใคร่ขอเรียนหารือว่า กฟผ. ซึ่งเป็นเป็นผู้แจ้งการก่อสร้าง ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้นฯ และมิใช่ "ผู้ขอรับใบอนุญาต" หรือ "ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ" ตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารฯ จะต้องจัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคารของ กฟผ. หรือไม่ อย่างไร เพื่อ กฟผ. จักได้ถือปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กฟผ. หวังเป็นอย่างยิ่งว่า คงได้รับความอนุเคราะห์ด้วยดีเช่นเคย และใคร่ขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายศุภชัย ปิตะสุวรรณ)
ผู้ช่วยผู้ว่าการก่อสร้างโรงไฟฟ้า
ทำการแทน ผู้ว่าการการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2085
วันที่ 18 ก.ค. 2560
เวลา.....น.

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

(แทน)
17 ก.ค. 60

ผู้ช่วยผู้ว่าการก่อสร้างโรงไฟฟ้า
โทรศัพท์ ๐ ๒๔๓๖ ๑๐๑๗
โทรสาร ๐ ๒๔๓๖ ๑๐๙๔

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๐๘๙ **วันที่** ๑๕ สิงหาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับเขตควบคุมอาคารและเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานีได้มีบันทึก ที่ สฎ ๐๐๒๒/๑๕๑๐ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๖๐ แจ้งว่า ได้มีการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี เมื่อวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๖๐ ซึ่งตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ระบุว่า "สำหรับเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือเขตท้องที่ที่ได้เคยมีประกาศดังกล่าว ให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้บังคับตามเขตของผังเมืองรวมนั้น โดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา" นั้น เนื่องจากเขตผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๖๐ ได้ประกาศเต็มทั้งขอบเขตจังหวัด รวมทั้งพื้นที่น้ำทะเลด้วย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานีจึงขอหารือเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในประเด็น ดังนี้

๑. ในพื้นที่ซึ่งเป็นน้ำทะเลที่อยู่ในแนวเขตจังหวัดสุราษฎร์ธานีถือเป็นเขตควบคุมอาคารตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช่หรือไม่

๒. จากข้อ ๑. หากพื้นที่ซึ่งเป็นน้ำทะเลถือเป็นเขตควบคุมอาคารแล้ว กรณีที่พื้นที่น้ำทะเลดังกล่าวไม่อยู่ในเขตการปกครองหรือการดูแลของเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบล เนื่องจากเขตเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบลบางแห่งประกาศขอบเขตเฉพาะพื้นดิน ซึ่งมีผลให้พื้นที่น้ำทะเลไม่อยู่ในอำนาจการพิจารณาอนุญาตเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดังกล่าว ในกรณีเช่นนั้นพื้นที่ทะเลดังกล่าวองค์การบริหารส่วนจังหวัดสามารถเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้หรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียน ดังนี้

๑. เมื่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๖๐ ได้ประกาศใช้บังคับเต็มขอบเขตทั้งจังหวัด รวมทั้งพื้นที่น้ำทะเลด้วย ดังนั้น พื้นที่ซึ่งเป็นน้ำทะเลที่อยู่ในแนวเขตจังหวัดสุราษฎร์ธานีจึงถือเป็นเขตควบคุมอาคารด้วย ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

๒. มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยามของคำว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่น หมายความว่า (๒) นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด ดังนั้น กรณีพื้นที่ซึ่งเป็นน้ำทะเลที่ไม่อยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบล แต่อยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดจึงเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นในพื้นที่นี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๖ ส.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๑๐ ส.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน..... วันที่ ๑๐ ส.ค. ๖๐
:ว๓/สุดารัตน์/คันสนีย์/โยธาฯ จ.สุราษฎร์ฯ นารือเขตควบคุมอาคาร/๖๐
รวบรวมโดย นายธีราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับ 2244
วันที่ 18 มี.ค. 2560
เวลา .....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4022
วันที่ 14 ก.ค. 2560
เวลา 09.46 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี กลุ่มงานวิชาการผังเมือง โทร.๖๕๐๙๒

ที่ สฎ ๐๐๒๒/๑๕๑๐ **วันที่** ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับเขตควบคุมอาคาร และเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่ได้มีการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี เมื่อวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๖๐ ซึ่งตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ระบุว่า "สำหรับเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือเขตท้องที่ที่ได้เคยมีประกาศดังกล่าว ให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้บังคับตามเขตของผังเมืองรวมนั้น โดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา" นั้น

เนื่องจากเขตผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๖๐ ได้ประกาศเต็มทั้งขอบเขตจังหวัด รวมทั้งพื้นที่น้ำทะเลด้วย (เอกสารแนบ) สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานีจึงขอหารือเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในประเด็น ดังนี้

๑. ในพื้นที่ซึ่งเป็นน้ำทะเลที่อยู่ในแนวเขตจังหวัดสุราษฎร์ธานี ถือเป็นเขตควบคุมอาคารตามมาตรา ๒ แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช่หรือไม่

๒. จากข้อ ๑ หากพื้นที่ซึ่งเป็นน้ำทะเล ถือเป็นเขตควบคุมอาคารแล้ว กรณีที่พื้นที่น้ำทะเลดังกล่าว ไม่อยู่ในเขตการปกครองหรือการดูแลของเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบล เนื่องจากเขตเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบลบางแห่งประกาศขอบเขตเฉพาะพื้นดิน ซึ่งมีผลให้พื้นที่น้ำทะเลไม่อยู่ในอำนาจการพิจารณาอนุญาตเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดังกล่าว ในกรณีเช่นนั้นพื้นที่น้ำทะเลดังกล่าวองค์การบริหารส่วนจังหวัดสามารถเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔ ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายพงศ์ภวัน จิตรบรรเจิดกุล)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี

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

14 ก.ค. 60

D:\Documents\Documents\นันทิ60.doc

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๑๙๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการคิดความสูงของอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองศรีราชา

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองศรีราชา ที่ ชบ ๕๒๒๐๓/๒๗๓๑ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองศรีราชาแจ้งว่า มีผู้ประสงค์จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงแรมสูง ๔๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ความสูงถึงชั้นดาดฟ้าประมาณ ๑๓๕.๕๕ เมตร มีสภาพใกล้ถนนสาธารณะจำนวน ๒ สาย คือ ถนนสุขุมวิทและถนนซอยพัฒนา ๑ เทศบาลเมืองศรีราชาจึงขอหารือว่า ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ ข้อ ๔๔ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด มีหลักการวิธีคิดความสูงที่ถูกต้องอย่างไรใน ๒ ข้อ ดังนี้

๑. กรณีคิดความสูงอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะอยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด โดยพิจารณาจากผังบริเวณ ซึ่งหากต้องการคำนวณความสูงของอาคารที่จุดใด ๆ ดังกล่าว จะต้องคำนวณจากจุดนั้นใกล้ถนนสาธารณะเส้นใดมากกว่ากันทั้งถนนสุขุมวิทหรือถนนพิพัฒนา ๑

๒. กรณีคิดความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะอยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด โดยพิจารณาจากผังบริเวณ ซึ่งหากต้องการคำนวณความสูงของอาคารที่จุดใด ๆ ดังกล่าว จะต้องคำนวณจากผังอาคารทั้งหลังใกล้ถนนสาธารณะเส้นใดมากที่สุด ในที่นี้ คือ ถนนสุขุมวิทก็ให้คำนวณความสูงของอาคารจากการวัดระยะถนนสุขุมวิทเพียงเส้นเดียว และหากโครงสร้างอาคารส่วนที่ใกล้ถนนสาธารณะเส้นใด ๆ มากที่สุดเป็นเพียงโครงสร้างหลังคากันสาดไม่อยู่ในกรอบของโครงสร้างหลักของตัวอาคารจะถือว่าอาคารดังกล่าวยังคงใกล้ถนนสาธารณะเส้นนั้นมากที่สุดหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด กรณีตามข้อหารือข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารอยู่ใกล้ถนนสุขุมวิทและถนนพิพัฒนา ๑ ความสูงของอาคาร ณ จุดที่ใกล้ถนนสุขุมวิทที่สุดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ

วัดจาก...

วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสุขุมวิท แต่หากจุดใดของอาคารที่อยู่ใกล้ถนนพิพัฒนา ๑ ที่สุด ความสูงของอาคาร ณ จุดนั้น ก็ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนพิพัฒนา ๑ ดังนั้น ความสูงของอาคารจึงไม่ได้พิจารณาเฉพาะถนนสายใดเพียงสายเดียว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖

ที่ มท ๐๗๓๐/ 1131

๑๖ ส.ค. ๒๕๖๐

ผอ.สำนัก..... วันที่ 15 ส.ค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๖ ส.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 11 ส.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ..... วันที่ 11 ส.ค. ๖๐
D๔ : ปิยวรรณ / เทศบาลเมืองศรีราชา ขอหารือการคิดความสูงของอาคาร / ๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2226
วันที่ 24 ก.ค. 2560
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 10539
วันที่ 28 ส.ค. 2560
เวลา 11:23 น.

ที่ ชบ ๕๒๒๐๓/ [illegible]

สำนักงานเทศบาลเมืองศรีราชา
ถนนเจิมจอมพล ชบ ๒๐๑๑๐

๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3966
วันที่ 29 ส.ค. 2560
เวลา 13.14

เรียน ☐ อธิบดี ☐ รองอธิบดี ☐ วศญ. ☐ ที่ปรึกษาฯ ☐ สถญ.

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือการคิดความสูงของอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาผังบริเวณและรูปตัดอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลเมืองศรีราชา ซึ่งเป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ตรวจสอบและออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยมีนายกเทศมนตรีเมืองศรีราชาในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีข้อหารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารซึ่งเป็นหน่วยงานให้คำปรึกษา แนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ตามมาตรา ๑๘ และ ๒๐ นั้น

เทศบาลเมืองศรีราชาขอหารือว่า ขณะนี้ได้มีผู้จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงแรมสูง ๔๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ความสูงถึงดาดฟ้าประมาณ ๑๓๕.๕๕ เมตร มีสภาพใกล้ถนนสาธารณะจำนวน ๒ สาย คือ ถนนสุขุมวิทและถนนซอยพัฒนา ๑ ดังผังบริเวณที่แนบมานี้ เทศบาลเมืองศรีราชาใครขอหารือว่า ในการพิจารณาอนุญาตอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติมฉบับต่างๆ ข้อ ๔๔ "ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด" มีหลักการวิธีคิดความสูงที่ถูกต้องอย่างไรใน ๒ ข้อนี้ คือ

๑. กรณีคิดความสูงอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด โดยพิจารณาจากผังบริเวณ ตามที่ส่งมาด้วย ซึ่งหากต้องการคำนวณความสูงของอาคารที่จุดใดๆดังกล่าว จะต้องคำนวณจากจุดนั้นใกล้ถนนสาธารณะเส้นใดมากกว่ากันทั้งถนนสุขุมวิทหรือถนนพิพัฒนา ๑

๒. กรณีคิดความสูงอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด โดยพิจารณาจากผังบริเวณ ตามที่ส่งมาด้วย ซึ่งหากต้องการคำนวณความสูงของอาคารที่จุดใดๆดังกล่าว จะต้องคำนวณจากผังอาคารทั้งหลังใกล้ถนนสาธารณะเส้นใดมากที่สุด ในที่นี้คือถนนสุขุมวิท ก็ให้คำนวณความสูงของอาคารจากการวัดระยะถนนสุขุมวิทเพียงเส้นเดียว

และหากโครงสร้างอาคารส่วนที่ใกล้ถนนสาธารณะเส้นใดๆมากที่สุดเป็นเพียงโครงสร้างหลังคากันสาด ไม่อยู่ในกรอบของโครงสร้างหลักของตัวอาคาร จะถือว่าอาคารดังกล่าวยังคงใกล้ถนนสาธารณะเส้นนั้นมากที่สุดหรือไม่

/จึงเรียนมา.....

จึงเรียนมาเพื่อโปรดอนุเคราะห์ให้คำปรึกษา แนะนำเทศบาลเมืองศรีราชา เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับผู้ขออนุญาตได้ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายปรีชา เรืองอร่าม)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองศรีราชา

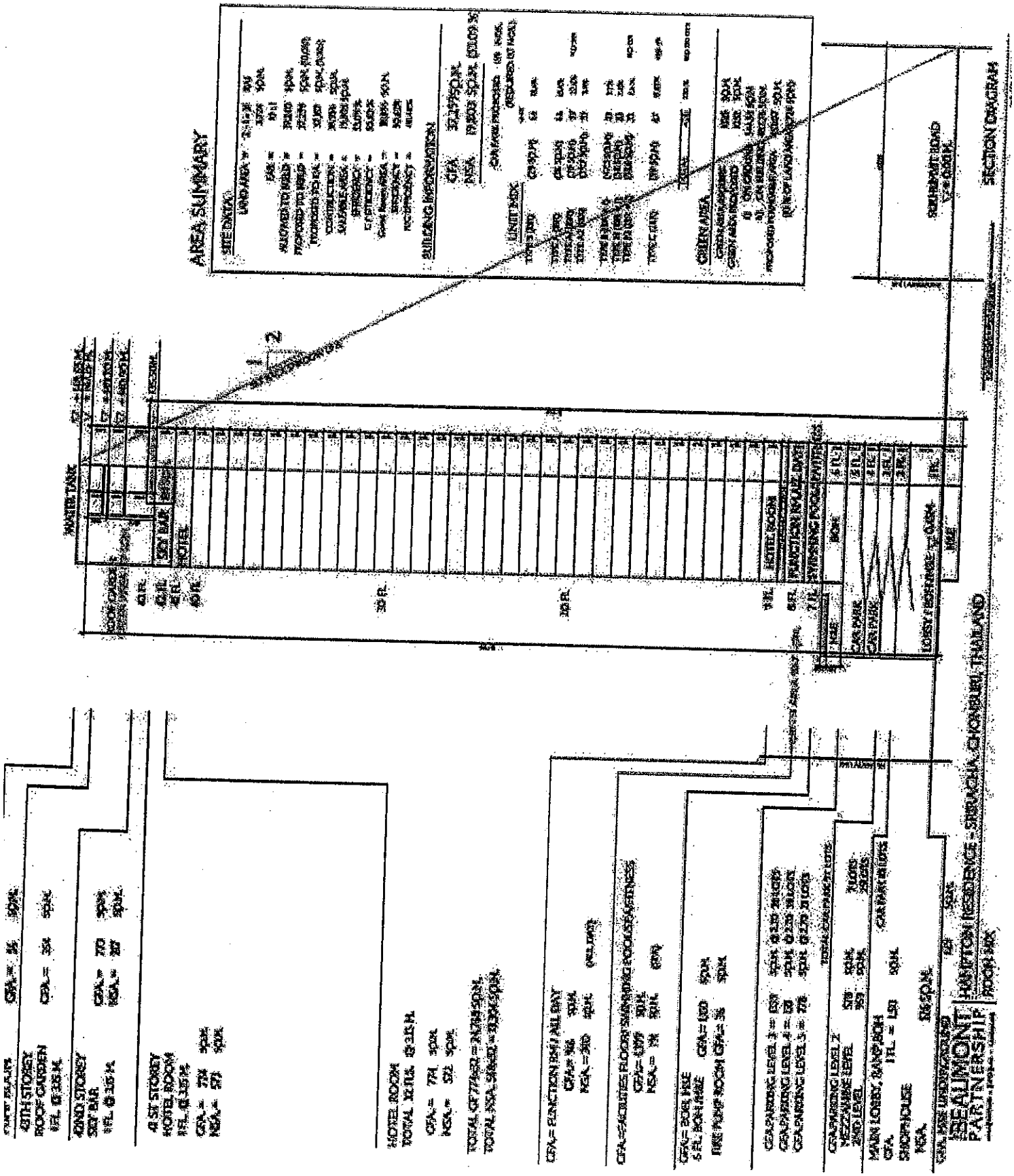
เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านที่ดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

๒๙ มิ.ย. ๖๐.

๘ ก.ค ๖๐.

กองช่าง
ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง
โทร. ๐ ๓๘๓๒ ๗๘๘๘ ต่อ ๑๐๖
โทรสาร ๐ ๓๘๓๑ ๒๕๔๐

ปูนไทยร้อยใจ ทุกไทยยิ้มได้


AREA SUMMARY
SITE DATA
BUILDING INFORMATION
UNIT MIX
OPEN AREA
SECTION DIAGRAM
WATER TANK
SKY BAR
HOTEL
FUNCTION HALL
SWIMMING POOL
LOBBY / RECEPTION
BEAUMONT
PARTNERSHIP
HAMPTON RESIDENCE - SRIRACHA, CHONBURI, THAILAND


SUKHUMVIT ROAD
40 M. WIDTH (TBC)
PIPAT I ROAD
SITE BOUNDARY LINE
0 5 10 20 40
BEAUMONT
PARTNERSHIP
HAMPTON RESIDENCE - SRIRACHA, CHONBURI, THAILAND
SITE PLAN



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๒๔๖๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ สิงหาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ภาคพื้นดินระบบดิจิตอล

เรียน ผู้อำนวยการองค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือองค์การกระจายเสียงและแพร่สาธารณะแห่งประเทศไทย ด่วนมาก ที่ ส.ส.ท. ๐๑/๒๓๕/๒๕๖๐ ลงวันที่ - เมษายน ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย (ส.ส.ท.) แจ้งว่า ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการกระจายเสียงหรือโทรทัศน์ เพื่อให้บริการโครงข่ายโทรทัศน์ที่ใช้คลื่นความถี่ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอล ระดับชาติ (MAX) จากคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ และเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตให้ประกอบกิจการให้บริการโครงข่ายโทรทัศน์ที่ใช้คลื่นความถี่ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอล ระดับชาติ ได้กำหนดให้ ส.ส.ท. ต้องก่อสร้างสถานีเสริมที่เกาะพะงันให้เสร็จก่อนวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๐ เพื่อประโยชน์ในการแพร่สัญญาณโทรทัศน์ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอลตามนโยบายของรัฐบาลไปสู่การรับชมของประชาชนทั่วประเทศในรูปแบบของฟรีทีวี ในการนี้ ส.ส.ท. ได้ดำเนินการแจ้งการก่อสร้างต่อเจ้าหน้าพนักงานท้องถิ่น ณ เทศบาลตำบลเกาะพะงันเรียบร้อยแล้ว แต่ได้รับแจ้งว่าการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ของ ส.ส.ท. จะได้รับการยกเว้นการขออนุญาตก่อสร้างตามกฎกระทรวงหรือไม่ อย่างไร ส.ส.ท. จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. องค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย (ส.ส.ท.) ในฐานะเป็นหน่วยงานของรัฐจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพราะเป็นอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ (๓) ใช่หรือไม่

๒. ในการดำเนินการติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ความสูง ๔๕ เมตร จำเป็นต้องขออนุญาตใด ๆ หรือไม่ อย่างไร

๓. การดำเนินการติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ความสูง ๔๕ เมตร อยู่ภายใต้การควบคุมของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๖๐ หรือไม่ และหากอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎกระทรวงดังกล่าว การติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ความสูง ๔๕ เมตร ตามที่คณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ กำหนดในเงื่อนไขและใบอนุญาตประกอบกิจการกระจายเสียงหรือโทรทัศน์เพื่อให้บริการโครงข่ายโทรทัศน์ที่ใช้คลื่นความถี่ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอล ระดับชาติ เพื่อประโยชน์สาธารณะในการทำให้ประชาชนในทั่วประเทศสามารถรับชมโทรทัศน์ในระบบทีวีดิจิตอลได้อย่างคมชัดมีประสิทธิภาพและทั่วถึงมากยิ่งขึ้น เป็นการดำเนินการเพื่อสาธารณประโยชน์และมิใช่เพื่อการพาณิชย์ในบริเวณเขตพื้นที่อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๖๐ จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการ...

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ กำหนดให้อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร แต่จะต้องส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ถูกต้อง และเป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวน ๒ ชุด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารไม่น้อยกว่าสามสิบวัน กรณีองค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย (ส.ส.ท.) เป็นหน่วยงานของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติองค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๕๑ และเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ของ ส.ส.ท. ที่จะก่อสร้างขึ้นตามใบอนุญาตประกอบกิจการกระจายเสียงหรือโทรทัศน์เพื่อให้บริการโครงข่ายโทรทัศน์ที่ใช้คลื่นความถี่ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอล ระดับชาติ (MAX) เป็นอาคารที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ จึงได้รับการยกเว้น ผ่อนผัน การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนใช้อาคาร ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

๒. ตามข้อ ๑ ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๖๐ ได้กำหนดไว้ว่า ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดสุราษฎร์ธานีภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ เว้นแต่ท้องที่ที่มีประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองหรือผังเมืองรวมชุมชน กรณีตามข้อหารือเนื่องจากบริเวณพื้นที่อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้มีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังนั้น การดำเนินการติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ความสูง ๔๕ เมตร จึงไม่อยู่ในบังคับของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๖๐ แต่ต้องพิจารณาตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๕๘ จากการตรวจสอบเบื้องต้น ที่ดินบริเวณดังกล่าวอาจอยู่ในบริเวณที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) หรือที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๕๘ สำหรับการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ขององค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพแห่งประเทศไทย (ส.ส.ท.) มีฐานะเป็นหน่วยงานของรัฐ การดำเนินการก่อสร้างสถานีเสริมที่เกาะพะงันเพื่อประโยชน์ในการแพร่สัญญาณโทรทัศน์ภาคพื้นดินระบบดิจิตอลตามนโยบายของรัฐไปสู่การรับชมของประชาชนทั่วไปในรูปแบบของฟรีทีวี ซึ่งมีลักษณะมุ่งหมายที่จะให้บริการแก่สาธารณะ โดยประชาชนทั่วไปสามารถรับบริการได้ และกิจการนั้นเป็นกิจการที่โดยปกติอยู่ในอำนาจหน้าที่และมีความจำเป็นที่รัฐต้องเป็นผู้จัดหาเพื่อบริการสาธารณะ จึงถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) และที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (สีเขียว) ตามข้อ ๗ และข้อ ๑๐ ของกฎกระทรวงดังกล่าว

ได้กำหนด...

ได้กำหนดให้การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการสามารถดำเนินการได้ แต่ทั้งนี้การประกอบกิจการในอาคารดังกล่าวต้องมีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ดังนั้น การติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ภาคพื้นดินระบบดิจิตอลความสูง ๔๕ เมตร ในพื้นที่อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี จึงไม่สามารถดำเนินการได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ที่ มท ๐๗๓๐/ 4235
๒๒ ส.ค. ๒๕๖๐

ผอ.สำนักฯ.....วันที่ 21 ส.ค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หน.กลุ่มงาน ส.ค.๑.....วันที่ 21 ส.ค. 60
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 17 ส.ค. 60
พิมพ์/ทาน.....วันที่ 18 ส.ค. 60
:D๗/สุดารัตน์/ศันสนีย์/ส.ส.ท. ขอหารือเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ฯ จ.สุราษฎร์ธานี/๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

ด่วนมาก

ที่ ส.ส.ท. ๐๑/ไ๓๕/๒๕๖๐

Thai PBS
ส.ส.ท.

เมษายน ๒๕๖๐

6048
13 เม.ย. 2560
15.13 น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1905
วันที่ 12 เม.ย 60
เวลา 09.35 น.

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ภาคพื้นดินระบบดิจิตอล

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง ๑ กฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔

๒ กฎกระทรวง ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนด เงื่อนไขในการปฏิบัติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

๓ กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ.๒๕๖๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ พระราชบัญญัติองค์การกระจายเสียงและแพราภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๕๑

๒ สำเนาใบอนุญาตประกอบกิจการกระจายเสียงหรือโทรทัศน์ เพื่อให้บริการโครงข่ายโทรทัศน์ที่ใช้คลื่นความถี่ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอล ระดับชาติและภาคผนวก ข สถาปัตยกรรมโครงข่าย (NETWORK ARCHITURE)

๓ สำเนาแบบแปลนเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์

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

ด้วยองค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย (ส.ส.ท.) มีฐานะเป็นหน่วยงานของรัฐตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติองค์การกระจายเสียงและแพราภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๕๑ และทำหน้าที่เป็นองค์การสื่อสาธารณะด้านวิทยุกระจายเสียงและวิทยุโทรทัศน์ ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการกระจายเสียงหรือโทรทัศน์ เพื่อให้บริการโครงข่ายโทรทัศน์ที่ใช้คลื่นความถี่ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอล ระดับชาติ(MAX) จากคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ และเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตให้ประกอบกิจการให้บริการโครงข่ายโทรทัศน์ที่ใช้คลื่นความถี่ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอล ระดับชาติ ได้กำหนดให้ ส.ส.ท.ต้องก่อสร้างสถานีเสริมที่เกาะพะงัน ให้เสร็จก่อนวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๖๐ เพื่อประโยชน์ในการแพร่สัญญาณโทรทัศน์ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอล ตามนโยบายของรัฐบาลไปสู่การรับชมของประชาชนทั่วประเทศในรูปแบบของฟรีทีวี รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑และ๒

ในการนี้ ส.ส.ท.ได้ดำเนินการแจ้งการก่อสร้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น ณ เทศบาลตำบลเกาะพะงัน อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานีเรียบร้อยแล้ว แต่เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นแจ้งว่าการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ของ ส.ส.ท.จักได้รับการยกเว้นการขออนุญาตก่อสร้างตามกฎกระทรวงหรือไม่อย่างไร ส.ส.ท.จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

๑ องค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย (ส.ส.ท.) ในฐานะเป็นหน่วยงานของรัฐ จักได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เพราะเป็นอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือเพื่อใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนด เงื่อนไขในการปฏิบัติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ (๓) ใช่หรือไม่

๒ ในการดำเนินการติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ความสูง ๔๕ เมตร จำเป็นจะต้องขออนุญาตใดๆหรือไม่ อย่างไร (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

๓ การดำเนินการติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ความสูง ๔๕ เมตร อยู่ภายใต้การควบคุมของกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ.๒๕๖๐หรือไม่ และหากอยู่ภายใต้การควบคุมของกฎกระทรวงดังกล่าว การติดตั้งเสาส่งสัญญาณโทรทัศน์ความสูง ๔๕ เมตรตามที่คณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ กำหนดในเงื่อนไขและใบอนุญาตประกอบกิจการกระจายเสียงหรือโทรทัศน์ เพื่อให้บริการโครงข่ายโทรทัศน์ที่ใช้คลื่นความถี่ภาคพื้นดินในระบบดิจิตอลระดับชาติ เพื่อประโยชน์สาธารณะในการทำให้ประชาชนในทั่วประเทศสามารถรับชมโทรทัศน์ในระบบทีวีดิจิตอลได้อย่างคมชัดมีประสิทธิภาพและทั่วถึงมากยิ่งขึ้น เป็นการดำเนินการเพื่อสาธารณะประโยชน์และมิใช่เพื่อการพาณิชย์ ในบริเวณเขตพื้นที่อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ.๒๕๖๐ จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่

ดังนั้น ส.ส.ท.จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ตามรายละเอียดข้างต้นเพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาหากผลเป็นกระการใดขอได้โปรดแจ้งให้ ส.ส.ท.ทราบด้วย จักขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุพงษ์ ไชยฤทธิ์)
รองผู้อำนวยการ
รักษาการแทนผู้อำนวยการ
องค์การกระจายเสียงและแพร่ภาพสาธารณะแห่งประเทศไทย



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๖๖๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ สิงหาคม ๒๕๖๐

เรื่อง ขอหารือการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารภายในเขตเทศบาลนครอุดรธานี

เรียน นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครอุดรธานี ที่ อด ๕๒๐๐๔/๒๒๓๔ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครอุดรธานีแจ้งว่า ตามที่ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคารว่า “อาคารของผู้ร้องสอด (ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร) เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย มีพื้นที่ ๗๖๖ ตารางเมตร มีความสูง ๑๑.๙๕ เมตร โดยแบ่งกั้นห้องเป็นห้องย่อย จำนวน ๓๒ ห้อง แต่ละห้องมีห้องน้ำและห้องส้วมในตัว มีทางเดินไปยังห้องพักอยู่ตรงกลางอาคาร มีบันไดขึ้นลงแต่ละชั้นเพียงทางเดียวและมีบันไดหนีไฟ อาคารดังกล่าวนอกจากมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ แล้ว ยังมีลักษณะเป็นอาคารหอพักให้เช่าหรืออพาร์ทเม้นท์ ซึ่งเป็นอาคารสำหรับใช้เพื่อการพาณิชยกรรม อันเป็นอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่แปดสิบตารางเมตรขึ้นไป (กฎกระทรวงเดิม) จึงเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๗)ฯ การที่องค์การบริหารส่วนตำบลหลักหกออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ผู้ร้องสอดว่าเป็นอาคารประเภทเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น แต่โดยข้อเท็จจริงตามแผนผังอาคารเป็นอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ซึ่งเห็นได้จากการก่อสร้างอาคารที่มีการแบ่งซอยห้องเป็นจำนวนมาก ย่อมมิใช่การก่อสร้างเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น แต่เป็นกรณีก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการให้บุคคลทั่วไปเช่าพักอาศัยในลักษณะหอพักหรืออพาร์ทเม้นท์ การออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพิพาทดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒” จากคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุดดังกล่าว ทำให้การพิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะเป็นอาคารหอพักหรืออพาร์ทเม้นท์ต้องพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างทั้งสองประเภทในคราวเดียวกัน ซึ่งที่ผ่านมาเทศบาลฯ มีหลักปฏิบัติในการพิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารลักษณะดังกล่าว เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมโดยไม่ถือว่าเป็นอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์หรืออาคารพาณิชย์ เพราะว่าอาคารแต่ละประเภทได้ให้ความหมายแยกออกจากกันชัดเจน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในลักษณะดังกล่าวชอบด้วยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า ในการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารขออนุญาตก่อสร้างเฉพาะอาคารอยู่อาศัยรวม แต่ลักษณะของอาคารเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุด เทศบาลฯ จะต้องแจ้งให้ผู้ขออนุญาตระบุประเภทของอาคารที่ขออนุญาตเพิ่มเติมหรือไม่ หรือเทศบาลฯ สามารถใช้หลักเกณฑ์ในการอนุญาตตามที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับอาคารทั้งสองประเภทประกอบการพิจารณาอนุญาตและออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารทั้งสองประเภทในคราวเดียวกันได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธา...

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดนิยามคำว่า "อาคารอยู่อาศัยรวม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว และ "อาคารพาณิชย์" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรม หรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า ๕ แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๓ และข้อ ๑๐ กำหนดให้อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมและอาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้คนละประเภท ดังนั้น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร อาคารอยู่อาศัยรวมจึงเป็นอาคารคนละประเภทกับอาคารพาณิชย์หรืออาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับบุคคลใด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาตามวัตถุประสงค์การใช้สอยอาคารที่ผู้ขออนุญาตได้แจ้งไว้ในคำขออนุญาต กรณีดังกล่าวจึงมีความเห็น ดังนี้

๑. กรณีเทศบาลฯ อนุญาตเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมต้องใช้เพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น หากผู้ได้รับใบอนุญาตนำอาคารดังกล่าวไปใช้เพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ถือว่าเป็นการเปลี่ยนการใช้อาคารที่ต้องยื่นอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๓ แต่ไม่ได้ยื่นขออนุญาตหรือแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้ระงับการใช้อาคารดังกล่าวได้จนกว่าจะได้ดำเนินการตามมาตรา ๓๓

๒. กรณีตามคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดที่เทศบาลฯ อ้างถึงนั้น เป็นกรณีการก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม ซึ่งที่ตั้งของอาคารอยู่อาศัยรวมดังกล่าวอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีวัตถุประสงค์ให้ก่อสร้างอาคารประเภทบ้านเดี่ยวเพื่อใช้อยู่อาศัยเท่านั้น อันเป็นการก่อสร้างอาคารซึ่งขัดต่อวัตถุประสงค์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

๓. คำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดดังกล่าวมีผลผูกพันคู่กรณีระหว่างเทศบาลตำบลหลักหกกับผู้ร้องเรียนเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันเทศบาลนครอุดรธานี ตามนัยมาตรา ๗๐ และมาตรา ๗๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๔๓๓๓
๒๕ ส.ค. ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ ๒๔ สค. ๖๐
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ ๒๔ ส.ค. ๖๐
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. ..... วันที่ ๒๔ ส.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่ จิรพร ..... วันที่ ๒๒ ส.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ ๒๔ สค ๖๐
:D๓/สุดารัตน์/จิรพร/เทศบาลนครอุดรธานีขอหารือการอนุญาตก่อสร้างอาคาร/๖๐ รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2144
วันที่ 23 มี.ค. 2560
เวลา ..... น.



กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 4745
วันที่ 21 มี.ค. 2560
เวลา 09.30 น.

ที่ อด ๕๒๐๐๔/๒๒๓๙

สำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี
อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
๔๑๐๐๐

๑๙ มีนาคม ๒๕๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
1919
22 มี.ค. 2560
เวลา 09.18 น.

เรื่อง ขอหารือการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารภายในเขตเทศบาลนครอุดรธานี

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ. ๕๐๕/๒๕๕๘ จำนวน ๒๓ แผ่น

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

ด้วยเทศบาลนครอุดรธานี ได้พบว่าปัจจุบันมีคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) โดยคำพิพากษาของศาล มีคำวินิจฉัยเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคารในประเด็นสำคัญของคดีว่า "อาคารของผู้ร้องสอด (ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร) เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย มีพื้นที่ ๗๖๖ ตารางเมตร ตามแผนผังและแบบแปลนอาคารดังกล่าว มีความสูง ๑๑.๙๕ เมตร โดยแบ่งกั้นห้องเป็นห้องย่อย จำนวน ๓๒ ห้อง แต่ละห้องมีห้องน้ำและห้องส้วมในตัว มีทางเดินไปยัง ห้องพักอยู่ตรงกลางอาคาร มีบันไดขึ้นลงแต่ละชั้นเพียงทางเดียวและมีบันไดหนีไฟ อาคารดังกล่าว นอกจากจะมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)แล้ว ยังมีลักษณะเป็นอาคารหอพักให้เช่าหรืออพาร์ตเม้นต์ ซึ่งเป็นอาคารสำหรับใช้เพื่อการพาณิชยกรรม อันเป็นอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่แปดสิบตารางเมตรขึ้นไป (กฎกระทรวงเดิม) จึงเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อ ๒ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๗) การที่องค์การบริหารส่วนตำบลหลักหกออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ ผู้ร้องสอดว่าเป็นอาคารประเภทเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย เท่านั้น แต่โดยข้อเท็จจริงตามแผนผังอาคารเป็นอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ซึ่งเห็นได้จากการก่อสร้างอาคารที่มีการแบ่งซอยห้องเป็นจำนวนมาก ย่อมมิใช่การก่อสร้างเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น แต่เป็นกรณีก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการให้บุคคลทั่วไปเช่าพักอาศัยในลักษณะหอพักหรืออพาร์ทเมนท์ การออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพิพาทดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จากคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุดดังกล่าว ทำให้การพิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะเป็นอาคารหอพักหรืออพาร์ทเมนท์ ต้องพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างทั้งสองประเภทในคราวเดียวกัน ซึ่งที่ผ่านมาเทศบาลนครอุดรธานี มีหลักปฏิบัติในการพิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารลักษณะดังกล่าว เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมโดยไม่ถือว่าเป็นอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์หรืออาคารพาณิชย์ เพราะว่าอาคารแต่ละประเภทได้ให้ความหมายแยกออกจากกันชัดเจน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

/ดังนั้น...

ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในลักษณะดังกล่าวชอบด้วยตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง เทศบาลนครอุดรธานีจึงขอหารือว่า ในการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ขออนุญาตก่อสร้างเฉพาะอาคารอยู่อาศัยรวม แต่ลักษณะของอาคารเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุด เทศบาลนครอุดรธานีจะต้องแจ้งให้ผู้ขออนุญาตระบุประเภทของอาคารที่ขออนุญาตเพิ่มเติมหรือไม่ หรือเทศบาลนครอุดรธานีสามารถใช้หลักเกณฑ์ในการอนุญาตตามที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับอาคารทั้งสองประเภทประกอบการพิจารณาอนุญาตและออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารทั้งสองประเภทในคราวเดียวกันได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดขอได้แจ้งเทศบาลนครอุดรธานี เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไปด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติกร ทีฆธนานนท์)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร. ๐-๔๒๓๒-๕๑๗๖-๘๕ ต่อ ๖๑๑๑
E- mail:muniudon@hotmail.com

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

๒๘ ๒๐. ๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๔๖๗๕ **วันที่** ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๐
เรื่อง ขอหารือกรณีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ได้มีบันทึก ที่ นว ๐๐๒๒/๘๖ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีได้รับหนังสือข้อหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลวัดไทรย์เกี่ยวกับการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับบริษัท จำกัด ตามใบอนุญาตเลขที่ ๓๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๘ ปรากฏว่า อาคารที่ก่อสร้างบริเวณด้านข้างที่ดินของบริษัท จำกัด ได้รับการร้องเรียนว่าก่อสร้างอาคารไม่ได้เว้นระยะให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ องค์การบริหารส่วนตำบลวัดไทรย์จึงขอหารือ ดังนี้

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลวัดไทรย์ได้อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ๓๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๘ ด้านที่ติดบริษัท จำกัด โดยเว้นระยะห่างของผนังอาคารห่างจากเขตที่ดินข้างเคียงไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ตามข้อ ๕๐ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยไม่ได้พิจารณาให้มีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ตามข้อ ๓๔ วรรคหก เนื่องจากพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๓๔ วรรคแรก ใช้บังคับกับห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ การพิจารณาในวรรคอื่น ๆ จึงต้องใช้บังคับกับห้องแถวหรือตึกแถวตามลักษณะในวรรคแรก การอนุญาตดังกล่าวถูกต้อง หรือไม่

๒. กรณีการออกใบอนุญาตไม่ถูกต้อง องค์การบริหารส่วนตำบลวัดไทรย์สามารถดำเนินการเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าวและออกคำสั่งให้บริษัท เอส วี โปร จำกัด ดำเนินการรื้อถอน ดัดแปลง แก้ไขให้ถูกต้องใช่หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๔ เป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับที่ว่างของห้องแถวหรือตึกแถว ในวรรคหนึ่งเป็นกรณีเฉพาะห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ และวรรคหกกำหนดให้ห้องแถวหรือตึกแถว (ทั้งกรณีด้านหน้าติดริมถนนสาธารณะและไม่ติดริมถนนสาธารณะ) ที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และไม่สามารถนำข้อ ๕๐ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวงฉบับนี้ มาใช้บังคับกับห้องแถวหรือตึกแถวได้

๒. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้ แต่เนื่องจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นคำสั่งทางปกครอง หากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ผู้ออกใบ...

ผู้ออกใบอนุญาตเห็นว่า มีการออกใบอนุญาตโดยไม่ถูกต้องก็สามารถพิจารณาดำเนินการตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๙ วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติให้เจ้าหน้าที่หรือผู้บังคับบัญชาของเจ้าหน้าที่อาจเพิกถอนคำสั่งทางปกครองได้ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๕๑ มาตรา ๕๒ และมาตรา ๕๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....

หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 25 ม.ค. 60

เจ้าหน้าที่..... วันที่ 24 ม.ค. 60

พิมพ์/ทาน ปิยวรรณ วันที่ 24 ม.ค. 60

:D๔ / ปิยาวรรณ / โยธาฯ จังหวัดนครสวรรค์ หารือการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / ๖๐

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ โทร. ๐ ๕๖๘๐ ๓๕๘๑ สป.มท.๐๕๐๕.๓/
ที่ นว ๐๐๒๒/๙๖ วันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐
เรื่อง ขอหารือกรณีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 337
วันที่ 20 ม.ค. 2560
เวลา 13.27 น.

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ได้รับข้อหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลวัดไทย์ กรณีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับบริษัท . จำกัด ใบอนุญาตเลขที่ ๓๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๘ ปรากฏว่าอาคารที่ก่อสร้างบริเวณด้านข้างที่ดินของบริษัท . จำกัด ได้รับการร้องเรียนว่าก่อสร้างอาคารไม่ได้เว้นระยะให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลวัดไทรย์ ได้อนุญาตก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ๓๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๘ ด้านที่ติดบริษัท จำกัด อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารโดยเว้นระยะห่างของผนังอาคารห่างจากเขตที่ดินข้างเคียงไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ตามข้อ ๕๐ วรรคสอง ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ โดยไม่ได้พิจารณาให้มีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ตามข้อ ๓๔ วรรคหก เนื่องจากพิจารณาเห็นว่าตามวรรคแรกของข้อ ๓๔ นั้นใช้บังคับกับห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ การพิจารณาในวรรคอื่น ๆ จึงต้องใช้บังคับกับห้องแถวหรือตึกแถวตามลักษณะในวรรคแรก การอนุญาตดังกล่าวถูกต้องหรือไม่อย่างไร

๒. กรณีที่ออกใบอนุญาตไม่ถูกต้อง องค์การบริหารส่วนตำบลวัดไทรย์ สามารถดำเนินการเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าวและออกคำสั่งให้บริษัท จำกัด ดำเนินการรื้อถอน ดัดแปลง แก้ไขให้ถูกต้องใช่หรือไม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ จึงขอหารือว่าการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างตามข้อ ๑. และการดำเนินการตามข้อ ๒ ขององค์การบริหารส่วนตำบลวัดไทรย์ถูกต้องหรือไม่อย่างไร หากไม่ถูกต้องจะมีแนวทางในการปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

(นางสุริพร ขจรวีระธรรม)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2092
วันที่ 23 ม.ค. 2560
เวลา .....น.

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

20 ม.ค. 60



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๓๔๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๐

เรื่อง สอบถามข้อสงสัยเรื่องกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า มีความประสงค์จะดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารในพื้นที่เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๑. อาคารที่ประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างนี้เป็นอาคาร ค.ส.ล. พักอาศัย ๓ ชั้น สูง ๙ เมตร พื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นเท่ากับ ๒๗๕ ตารางเมตร (อาคาร B)

๒. บนที่ดินแปลงเดียวกันซึ่งอาคารที่ประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารนี้ มีอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น สูง ๔ เมตร ตั้งอยู่เดิม โดยอาคารเดิมนี้มีพื้นที่ประมาณ ๑๐๐ ตารางเมตร (อาคาร A)

๓. ในกรณีที่ผนังอาคารทั้งสองหลังด้านที่หันบรรจบกัน ต่างเป็นผนังทึบทุกชั้น จึงขอหารือว่า ผนังดังกล่าวต้องห่างกันอย่างน้อยเท่าไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๔๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดระยะห่างระหว่างผนังของอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ซึ่งไม่มีข้อกำหนดระยะห่างระหว่างผนังของอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ที่เป็นผนังทึบ กับผนังของอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ที่เป็นผนังทึบ ดังนั้น ผนังของอาคารตามข้อหารือจึงสามารถก่อสร้างโดยไม่ต้องมีระยะห่างระหว่างผนังของอาคารที่เป็นผนังทึบก็ได้ แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ใช้บังคับอยู่ด้วย ท่านจึงควรหารือกรุงเทพมหานครเพื่อจะได้ข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๙ ส.ค. ๖๐
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๒๙ ส.ค. ๖๐
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์..... วันที่ ๒๙ ส.ค. ๖๐

D๓/สุดารัตน์ /ศุภกิจ/นายวิจินต์ฯ หารือ พรบ.ควบคุมอาคาร๗/๖๐

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 2232
วันที่ 11 ก.ค. 2560
เวลา.....น.

แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

5 กรกฎาคม 2560

สำนักตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3795
วันที่ 6 ก.ค. 2560
เวลา 14.20 น.

เรื่อง สอบถามข้อสงสัยเรื่อง กฎหมาย พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย (1) สำเนาทะเบียนบ้านและบัตรประชาชนผู้สอบถาม

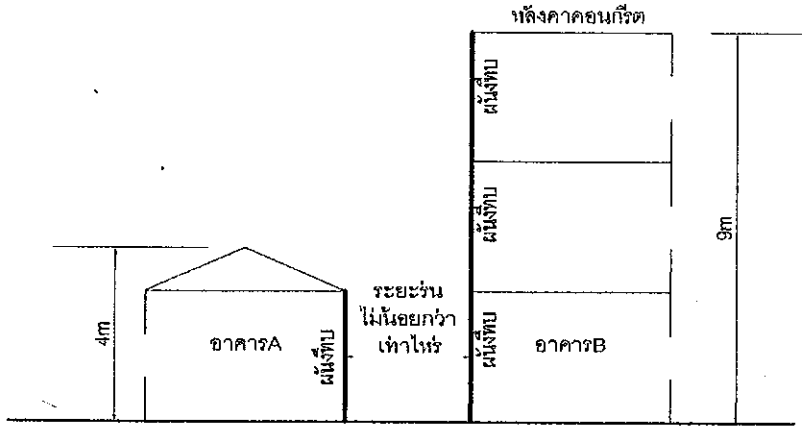
(2) สำเนาข้อกฎหมายพ.ร.บ.ควบคุมอาคาร

ข้าพเจ้านาย ภูมิลำเนาอยู่ที่ ม.สุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กทม.เบอร์โทรศัพท์ ประกอบอาชีพ เป็น วิศวกร มีความประสงค์จะดำเนินงานยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารในพื้นที่เขต ป้อมปราบศัตรูพ่าย โดยมีรายละเอียดดังนี้

I) อาคารที่ประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างนี้เป็นอาคาร คสล.พักอาศัย3ชั้น สูง 9 เมตร พื้นที่ใช้สอยรวมทุกชั้นเท่ากับ 275 ตรม (ต่อไปนี้ขอเรียกอาคารนี้ว่าอาคารB)

II) บนที่ดินแปลงเดียวกันซึ่งอาคารที่ประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างนี้มีอาคาร คสล.1ชั้นสูง 4 ม. ตั้งอยู่เดิม โดยอาคารเดิมนี้มีพื้นที่ประมาณ100 ตรม (ต่อไปนี้ขอเรียกอาคารนี้ว่าอาคารA)

III) ในกรณีที่ ผนังอาคารทั้งสองหลังด้านที่มาหันมาบรรจบกัน ต่างเป็นผนังทึบทุกชั้น ตามรูปที่แสดงข้างล่างนี้ ผนังดังกล่าวต้องห่างกันอย่างไม่น้อยกว่าเท่าไหร่



จึงเรียนมายังท่านเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อสงสัยต่อไป และขอขอบคุณมาในโอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ณภท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดหราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

อนึ่ง ถ้าท่านต้องการข้อมูลหรือรายละเอียดเพิ่มเติม ได้โปรดติดต่อมายังข้าพเจ้าตามเลขหมายโทรศัพท์หรือที่อยู่ข้างต้น

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.2560
(ตุลาคม 2559 – กันยายน 2560)



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕๔/๒๕๕๙ **วันที่** 15 ส.ค. 2559

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารเลขที่ ๖๘๒ ซอยสุขุมวิท ๖๕ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า

๑. การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้ดุลพินิจในการออกคำสั่งดังกล่าวเป็นกรณีเลือกปฏิบัติและบีบบังคับผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้เคยทำหนังสือร้องขอความเป็นธรรมถึงผู้อำนวยการสำนักการโยธากรุงเทพมหานคร โดยได้ชี้แจงกรณีมีคดีพิพาทกับบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างอาคาร เรื่องค่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง และในกรณีบุคคลภายนอกนำเรื่องอาคารพิพาทไปร้องเรียนกล่าวหาผู้อุทธรณ์ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นมาโดยตลอด ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีการดำเนินการออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์มาโดยตลอดเช่นกัน ทั้ง ๆ ที่ในเขตกรุงเทพมหานครและโดยเฉพาะเขตวัฒนาได้มีการก่อสร้างอาคารเป็นจำนวนมาก แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยฝ่ายโยธาเขตวัฒนาไม่ไปดำเนินการกับอาคารของบุคคลอื่น ๆ

/เลือกแต่เฉพาะ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 15 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

เลือกแต่เฉพาะที่จะมาดำเนินคดีกับอาคารของผู้อุทธรณ์เพียงอาคารเดียว ซึ่งเป็นเวลาเกือบ ๑๐ ปี ที่ผู้อุทธรณ์ถูกเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งและแจ้งความร้องทุกข์ดำเนินคดีอาญากับผู้อุทธรณ์ และผู้อุทธรณ์เชื่อโดยสุจริตว่า เหตุที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งอาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์นั้น ก็เพื่อจะบีบบังคับให้ผู้อุทธรณ์จำต้องยอมให้ผลประโยชน์ที่เป็นทรัพย์สินกับบุคคลภายนอกที่เป็นคู่กรณีกับผู้อุทธรณ์ ทั้งนี้ เรื่องกรณีพิพาทของผู้อุทธรณ์กับบุคคลภายนอกนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดีแล้ว

๒. ผู้อุทธรณ์ได้ใช้อาคารตามใบอนุญาต และปฏิบัติไม่แตกต่างจากสถานประกอบการอื่น การออกคำสั่งดังกล่าวมิได้ให้ผู้อุทธรณ์เข้าไปชี้แจงข้อเท็จจริงก่อนออกคำสั่ง จึงเป็นการไม่ยุติธรรมกับผู้อุทธรณ์

๓. การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ ที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ กรณีที่ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่ได้มีการใช้อาคารเพื่อกิจการในประเภทควบคุมการใช้ ผู้อุทธรณ์เห็นว่า การออกคำสั่งดังกล่าวเป็นการออกคำสั่งที่ไม่เป็นไปตามระเบียบและขั้นตอนตามที่กฎหมายกำหนด เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุในคำสั่งแต่เพียงว่า “เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒” โดยคำสั่งดังกล่าวนั้นไม่มีการแจ้งรายละเอียดว่าผู้อุทธรณ์เปลี่ยนประเภทอาคารอย่างไร และให้ไปดำเนินการขออนุญาตส่วนใดบ้าง การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ดำเนินการดังกล่าวนั้น จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชัดเจนเพียงพอที่จะสามารถเข้าใจและปฏิบัติตามได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ กรณีที่ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่ได้มีการใช้อาคารเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๔ ชั้น จำนวน ๒ ห้อง พื้นที่ ๔๖๐.๐๐ ตารางเมตร เพื่อใช้พักอาศัยในที่ดินของผู้อุทธรณ์ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๒๐๗ ซอยเอกมัย ๑๐ แยก ๖ ถนนเอกมัย แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตามใบอนุญาตเลขที่ ๕๔/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๙ ใช้ได้ถึงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๐ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (อาคารที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างดังกล่าว) เป็นอาคารตึก ๕ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้พักอาศัย พื้นที่ ๙๙๕.๐๐ ตารางเมตร ในที่ดินของผู้อุทธรณ์และปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ ๙๙/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๓ ใบอนุญาตใช้ได้ถึงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๔

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 15 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/หลังจากนั้น...

รวบรวมโดย นายธราเทพ

หลังจากนั้น ผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจากตึก ๕ ชั้น เป็น ๔ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัย ในที่ดินดังกล่าว ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ ๖๗/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๕ (แบบ อ. ๑) ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจากตึก ๕ ชั้น เป็น ๔ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัย ในที่ดินดังกล่าว ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ ขวน. ๒๐๔/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๙ นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตวัฒนาได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่ง ที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร เลขที่ ซอยสุขุมวิท ๖๕ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) เนื่องจาก เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ โดยไม่ได้รับอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และในวันเดียวกันนั้นสำนักงานเขตวัฒนาได้มีหนังสือ ที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๕ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ถึงผู้กำกับการสถานีตำรวจนครบาลคลองตัน เพื่อแจ้งความดำเนินคดีกับผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของอาคาร เนื่องจากได้กระทำการเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคาร ประเภทควบคุมการใช้ อันเป็นความผิดตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต้องระวางโทษตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หากการสอบสวน ปรากฏว่า มีบุคคลอื่นร่วมกระทำผิดด้วย ขอให้ดำเนินคดีกับผู้กระทำผิดทุกคนและทุกข้อหาความผิด ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการปิดคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๙ และในวันเดียวกันนั้นผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยมีผู้รับคำสั่งชื่อ “ ” เกี่ยวข้องเป็นพนักงานของผู้อุทธรณ์ เป็นผู้รับคำสั่งแทน ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยสำนักงานเขตวัฒนาได้รับหนังสืออุทธรณ์และลงรับเรื่องในสารบบ ตามเลขรับที่ ๗๙๗๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวัน ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ นายวันชาติ จิ๋วพัฒนกุล หัวหน้าฝ่ายโยธา และนายสันติ อยู่ไพศาล นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตวัฒนา ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เนื่องจากมีการร้องเรียนไปยังสำนักปลัดกรุงเทพมหานครว่า ผู้อุทธรณ์ได้ประกอบกิจการให้เช่าห้องพักรายวัน สำนักงานเขตวัฒนาจึงได้มีหนังสือเตือนไปยังผู้อุทธรณ์ ต่อมาได้มีการร้องเรียนอีกครั้งไปยังกระทรวงมหาดไทย นายตรวจอาคารสำนักงานเขตวัฒนาจึงทำการ ตรวจสอบอาคารและพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ประกอบกิจการให้เช่าห้องพักรายวันจริง เจ้าพนักงานท้องถิ่น

/จึงได้มีคำสั่ง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 15 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

จึงได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ทั้งนี้ เจตนารมณ์ในการออกคำสั่งคือ ต้องการออกคำสั่งในกรณีที่ผู้อุทธรณ์เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารอยู่อาศัยรวม ซึ่งเป็นอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ เป็นโรงแรมซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ส่วนผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๙ แจ้งว่า ไม่ประสงค์จะเข้าชี้แจงข้อเท็จจริง โดยขอยืนยันข้อเท็จจริงตามหนังสืออุทธรณ์

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้ (๑) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด สถานพยาบาล (๒) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง" มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการตามมาตรา ๓๒ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว และให้นำมาตรา ๒๕ และมาตรา ๒๗ หรือมาตรา ๓๙ ทวิแล้วแต่กรณี มาใช้บังคับโดยอนุโลม" และมาตรา ๔๔ บัญญัติว่า "ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๓๒ วรรคสาม หรือมาตรา ๓๓ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารส่วนที่ยังไม่ได้รับใบรับรอง ใบอนุญาต หรือที่ไม่ได้แจ้งไว้ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ จนกว่าจะได้รับใบรับรอง ใบอนุญาตหรือได้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้ว" ประกอบกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือ และการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อย ต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ..." จากบทบัญญัติดังกล่าว ในกรณีอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่ได้มีการเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อกิจการในอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๒ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่ง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 15 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ให้ระงับ...

ให้ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ แต่ในการออกคำสั่งระงับการใช้อาคารดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องระบุข้อเท็จจริงว่า อาคารเดิมก่อนเปลี่ยนแปลงการใช้นั้น ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงเป็นอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ประเภทใด และได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ในประเภทใด ทั้งนี้ เพื่อให้ทราบถึงลักษณะของการกระทำความผิดว่า เป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นายตรวจอาคารได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการเปลี่ยนการใช้อาคารเลขที่ จากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค.๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยอ้างว่า เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่เมื่อในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว นั้น ในส่วนเนื้อหาของคำสั่งกลับระบุเพียงว่า “เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒” แต่มิได้ระบุว่า ผู้อุทธรณ์ได้เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ประเภทใด เป็นอาคารควบคุมการใช้ประเภทใด ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๒ วรรคหนึ่ง (๑) หรือ (๒) จึงเป็นการระบุข้อเท็จจริงอันเป็นที่มาในการออกคำสั่งไม่ชัดเจน และไม่อาจทราบได้ว่า ผู้อุทธรณ์ได้กระทำผิดตามข้อกล่าวอ้างของเจ้าพนักงานท้องถิ่น อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อย่างไรหรือไม่ เมื่อคำสั่งที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น เป็นคำสั่งทางปกครอง อันจะต้องมีรายละเอียดข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ชัดเจนเพียงพอที่จะให้ผู้อุทธรณ์เข้าใจได้ว่า ผู้อุทธรณ์กระทำผิดกฎหมายอย่างไร และจะต้องดำเนินการปฏิบัติตามคำสั่งอย่างไร การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยระบุรายละเอียดไม่ชัดเจนเพียงพอ จึงเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 15 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/อนึ่ง...

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ
(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 15 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ลายมือชื่อ

ลายมือชื่อ — กรรมการ

(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ — กรรมการ

(นายสุรชัย พรภัทรกุล)



/ลายมือชื่อ

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์ นายวีระ ถนอมศักดิ์ นายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 15 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่...ฉ๒๘...../๒๕๕๙ **วันที่** 15 ส.ค. 2559

ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑
ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒

ระหว่าง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตบางเขน ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ เนื่องจากได้ทำการดัดแปลงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ดังนี้ (๑) ด้านทิศเหนือ ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๖.๔๐ เมตร ยาวประมาณ ๙.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (๒) ด้านทิศใต้ ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๒.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๑๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (๓) ด้านทิศตะวันออก ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๓.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๖.๔๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (๔) ด้านทิศตะวันตก ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๒.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๖.๔๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร ที่บ้านเลขที่ ซอยรามอินทรา ๕ แยก ๓ ถนนรามอินทรา แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือไม่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ โดยให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๙๙ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๐ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

/๓. คำสั่ง...



๓. คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการ ดังนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

๑. อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) (ต้องจัดให้มีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๖๔.๘๐ ตารางเมตร)

๒. อาคารด้านทิศตะวันตก (ส่วนดัดแปลงที่ ๓) ผนังอาคารมีการติดตั้งบล็อกแก้ว ขนาด ๐.๔๐ x ๒.๔๐ เมตร จำนวน ๒ แห่ง ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ "อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิดประตู – หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียง สำหรับชั้น ๒ ลงมา หรือสูงไม่เกิน ๙.๐๐ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร"

๓. ผนังอาคารด้านทิศตะวันตก (ส่วนดัดแปลงที่ ๓) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร จะต้องเป็นผนังทึบและได้รับการยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ (๑) และวรรคท้าย

๔. ผนังอาคารด้านทิศใต้ (ส่วนดัดแปลงที่ ๒) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบและต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๕๕ (ที่ถูกต้อง คือ ฉบับที่ ๕๕) (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ (๑) และวรรคท้าย

๕. ผนังอาคารด้านทิศตะวันออก (ส่วนดัดแปลงที่ ๔) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบและต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๕๕ (ที่ถูกต้อง คือ ฉบับที่ ๕๕) (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ (๑) และวรรคท้าย

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า ตามที่ผู้อำนวยการเขตบางเขนได้ออกคำสั่งใหม่เพิกถอนคำสั่งเดิมโดยอ้างอำนาจตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่ได้ให้อำนาจไว้นั้น คำสั่งดังกล่าวผู้อุทธรณ์มิอาจเห็นพ้องด้วย เนื่องจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการอุทธรณ์คำสั่งยังไม่ได้ปฏิบัติ

/ตามขั้นตอน...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 15 ธ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ตามขั้นตอนตามกระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในขั้นตอนแรก ตามมาตรา ๔๕ ของพระราชบัญญัติฉบับเดียวกันให้เสร็จสิ้นเสียก่อน โดยเฉพาะเรื่องระยะเวลาของการแจ้งผลการอุทธรณ์ให้ผู้ขออุทธรณ์รับทราบเป็นหนังสือ จนล่วงเวลามามากกว่า ๖ เดือนแล้ว แต่กลับออกคำสั่งให้เพิกถอนคำสั่งเดิมแทน จึงเห็นว่าไม่ชอบด้วยกฎหมายดังกล่าว และเป็นการปฏิบัติหน้าที่ให้เกิดความเสียหายกับผู้อุทธรณ์ ในช่วงเวลาดังกล่าวเจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตบางเขนได้บุกรุกเข้าไปถ่ายรูปทั้งในบ้านและนอกบ้านของผู้อุทธรณ์ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้อุทธรณ์ หรือแสดงคำสั่งใด ๆ ของสำนักงานเขต ทำให้ผู้อุทธรณ์รู้สึกถึงความไม่ปลอดภัยและถูกคุกคามหรือเป็นการกระทำใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองทรัพย์ของผู้อุทธรณ์ ผู้อุทธรณ์จึงขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินคดีกับผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไป

โดยเหตุแห่งการเพิกถอนคำสั่งเดิมเขตได้อ้างว่า คำสั่งเดิมมีความคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย ข้อเท็จจริงที่กล่าวอ้าง คือ อ้างว่ามีด้านทิศตะวันออกของบ้านมีการต่อเติมเช่นเดียวกันแต่ข้อมูลที่กล่าวอ้างนี้ขอเรียนว่าเจ้าหน้าที่ได้ทราบแล้ว ในคราวที่ได้เข้ามาตรวจและออกคำสั่งครั้งแรก โดยมีข้อเท็จจริง คือผู้อุทธรณ์ได้รับโอนที่ดินพร้อมบ้านหลังนี้ขณะที่เป็นนักศึกษา โดยมารดาเป็นผู้ซื้อให้เพราะเห็นว่าได้อยู่ติดกันกับบ้านอีกหลังหนึ่ง ซึ่งผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของอยู่แล้ว (. . . . .) จึงไม่ใช่ข้อเท็จจริงใหม่ที่เขตกล่าวอ้าง ถึงกับต้องเพิกถอนคำสั่งเดิมทั้งหมด ส่วนที่อ้างว่ามีความคลาดเคลื่อนในข้อกฎหมาย ผู้อุทธรณ์เห็นว่าการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะกล่าวหาบุคคลใด ๆ จะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายให้ชัดเจนก่อนจึงกล่าวหาประชาชน มิใช่จะอ้างความคลาดเคลื่อนหรือหลงผิดใด ๆ ให้เกิดความเสียหายกับผู้อื่น เพราะอาจเกิดกรณีปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบได้ อีกทั้งการอ้างถึงความคลาดเคลื่อนดังกล่าวก็มิได้แสดงเหตุผลให้ผู้อุทธรณ์สามารถโต้แย้งได้อย่างชัดเจน ฉะนั้นทั้งคำสั่งเดิมและคำสั่งใหม่ให้เพิกถอนนั้นมีเนื้อหาทำนองเดียวกันไม่เป็นเหตุให้ต้องเพิกถอนคำสั่งตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน

ขอเรียนว่าการต่อเติมแต่ละด้านทั้งคำสั่งเดิมและคำสั่งที่เพิกถอนได้กระทำการมาก่อนที่ผู้อุทธรณ์จะรับโอนบ้าน การต่อเติมลักษณะนี้มีให้เห็นโดยทั่วไป ทั้งในหมู่บ้านเดียวกันและหมู่บ้านอื่น ๆ ดังนั้นวันที่รับโอนจึงเชื่อโดยสุจริตว่าถูกต้องและไม่เคยมีบ้านข้างเคียงใดได้รับความเดือดร้อนจากการต่อเติมดังกล่าว จนกระทั่งเมื่อประมาณเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ บ้านข้างเคียงด้านทิศตะวันตก (. . . . .) ซึ่งได้ซื้อและอาศัยบ้านดังกล่าวมาในระยะเวลาใกล้เคียงกับบ้านที่บิดามารดาของผู้อุทธรณ์อาศัยอยู่ก่อน ระยะหลังเกิดมีสาเหตุโกรธเคืองกับบิดาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งอยู่บ้านเลขที่ . . . . . มีรั้วติดกันกับบ้านเลขที่ . . . . . จึงได้ร้องเรียนเรื่องดังกล่าวไว้โดยไม่ได้เสียหายจริงแต่ประการใด

/ต่อมา...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 15 ธ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ต่อมาวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๙ เจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตบางเขนได้นำเอกสารคำสั่งและป้ายข้อความ ห้ามใช้อาคาร ปิดไว้ตรงประตูรั้วหน้าบ้าน ซึ่งเป็นการกระทำรอบที่ ๒ ช่วงเวลาดังกล่าวไม่มีผู้ใดอยู่บ้าน การปิดป้ายคำสั่งในลักษณะนี้ย่อมเป็นการเจตนากล่าวหาผู้อื่น โดยประการที่น่าจะทำให้ผู้อื่นเสียชื่อเสียง ถูกดูหมิ่นหรือถูกเกลียดชัง โดยการโฆษณาหรือป่าวประกาศดังกล่าว เนื่องจากหน้าบ้านเป็นถนนสาธารณะอยู่เยื้องสำนักงานหมู่บ้าน และลานออกกำลังกายพักผ่อนของชุมชนย่อมเป็นที่มองเห็นชัดเจนของผู้ผ่านไปมา อีกทั้งการปิดป้ายดังกล่าวก็ไม่ได้ปฏิบัติตามขั้นตอน เนื่องจากเป็นการรีบเร่งปิดป้ายประกาศก่อนการแจ้งคำสั่งของผู้อำนวยการเขต ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับในวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๙ แม้หนังสือจะระบุวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ก็ตาม

อนึ่ง จากเหตุต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น ผู้อุทธรณ์ขอความเป็นธรรมจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์อีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้เพราะในการไปให้ข้อเท็จจริงต่อคณะกรรมการในครั้งแรก เมื่อวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ได้มอบอำนาจให้มารดา (. . . . .) เป็นผู้ให้ข้อเท็จจริงแทน ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการครั้งนั้นท่านประธานในที่ประชุมได้กล่าวสรุปในที่ประชุมว่า เนื่องจากเกิน ๕ ปีไปแล้ว แต่เจ้าหน้าที่เขตซึ่งวันนั้นได้เข้าไปรับฟังในที่ประชุมด้วยยังไม่ได้ไปดำเนินการถอนแจ้งความให้จากการไม่แจ้งผลของการพิจารณาเป็นหนังสือดังกล่าวแล้วข้างต้น ผู้อุทธรณ์จึงไม่สามารถนำไปให้ตำรวจเจ้าของคดีจำหน่ายคดีได้ ซึ่งการกระทำของเจ้าหน้าที่ของเขตที่เกี่ยวข้องดังกล่าวเป็นการปฏิบัติหน้าที่ให้เกิดความเสียหายแก่ผู้อุทธรณ์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งผู้อุทธรณ์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินคดีกับผู้ที่เกี่ยวข้องดังกล่าวตามกฎหมายในโอกาสต่อไป

ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงขอความเป็นธรรมต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ดังนี้

๑. ขอให้ทุเลาการบังคับตามคำสั่งดังกล่าวข้างต้นออกไปก่อน เนื่องจากผู้อุทธรณ์ยังไม่พร้อมเรื่องค่าใช้จ่าย เพราะเมื่อครั้งน้ำท่วมใหญ่ที่ผ่านมา น้ำท่วมขังในบ้านสูงเกือบ ๑ เมตร ทำให้ครั้งนั้นต้องสูญเสียค่าใช้จ่ายไปเป็นจำนวนมาก

๒. ขอให้สำนักงานเขตบางเขนถอนแจ้งความคดีอาญาแก่ผู้อุทธรณ์ทั้งสองตามที่ท่านประธานในที่ประชุมคณะกรรมการสรุปไว้ในวันพิจารณาคำอุทธรณ์ในครั้งแรก เนื่องจากหมดอายุความ

๓. หากผู้อุทธรณ์ถูกบังคับให้ต้องปฏิบัติตามคำสั่งไม่ว่าคำสั่งเดิมหรือคำสั่งใหม่ ขอให้สำนักงานเขตบางเขนได้ปฏิบัติต่อบ้านอื่น ๆ ในเขตบางเขนโดยเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๒๒

/เจ้าพนักงานที่ดิน...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 15 ธ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

เจ้าพนักงานที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๐๖๓๒ เลขที่ดิน ๗๐๘๒ เนื้อที่ ๕๔ ตารางวา ตำบลลาดยาว (ปัจจุบันแขวงอนุสาวรีย์) อำเภอบางเขน (ปัจจุบันเขตบางเขน) กรุงเทพมหานคร ให้แก่ บริษัท ปัญจมิตรวิสาหกิจ จำกัด ในวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๒๓ นายทะเบียนได้ออกเลขที่บ้านให้แก่ ตามสมุดคุมการขอออกเลขที่บ้าน ต่อมาในวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๔๓ ได้จดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้อุทธรณ์ทั้งสองตามสัญญาซื้อขายที่ดิน โดยเมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๗ นายช่างโยธาชำนาญงานฝ่ายโยธาสำนักงานเขตบางเขน ได้ตรวจสอบอาคารของผู้อุทธรณ์ทั้งสองพบว่า ได้มีการดัดแปลงอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนี้ (๑) ด้านทิศเหนือ ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๖.๔๐ เมตร ยาวประมาณ ๙.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (๒) ด้านทิศใต้ ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๒.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๑๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (๓) ด้านทิศตะวันออก ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๓.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๖.๔๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (๔) ด้านทิศตะวันตก ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๒.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๖.๔๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ ๕๑๐๓/๓๑๘๖ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๘๗ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งที่ ๕๑๐๓/๓๑๘๘ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (คำสั่งชุดแรก) ต่อมาผู้อุทธรณ์มีหนังสือลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าว (คำสั่งชุดแรก) ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ภายหลังจากนั้น สำนักงานเขตบางเขนได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๙๗ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ แจ้งเพิกถอนคำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๘๖ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๘๗ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๘๘ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากพบว่า ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินคดีของผู้อุทธรณ์ทั้งสองมีความคลาดเคลื่อน จึงได้มีหนังสือแจ้งการเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้ง ๓ ฉบับดังกล่าว และในวันเดียวกันเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองดำเนินการกับอาคารมูลกรณีซึ่งทำการดัดแปลงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนี้

/คำสั่ง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๕ ส.ค. ๒๕๕๙ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๙๙ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๐ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) โดยให้ดำเนินการ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังนี้ รายการที่ ๑ อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) (ต้องจัดให้มีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๖๔.๘๐ ตารางเมตร) รายการที่ ๒ อาคารด้านทิศตะวันตก (ส่วนดัดแปลงที่ ๓) ผนังอาคารมีการติดตั้งบล็อกแก้ว ขนาด ๐.๔๐ x ๒.๔๐ เมตร จำนวน ๒ แห่ง ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ "อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิดประตู – หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียง สำหรับชั้น ๒ ลงมา หรือสูงไม่เกิน ๙.๐๐ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร" รายการที่ ๓ ผนังอาคารด้านทิศตะวันตก (ส่วนดัดแปลงที่ ๓) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร จะต้องเป็นผนังทึบและได้รับการยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ (๑) และวรรคท้าย รายการที่ ๔ ผนังอาคารด้านทิศใต้ (ส่วนดัดแปลงที่ ๒) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบ และต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ (๑) และวรรคท้าย รายการที่ ๕ ผนังอาคารด้านทิศตะวันออก (ส่วนดัดแปลงที่ ๔) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบและต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวงฯ ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ (๑) และวรรคท้าย ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข. ๑/ข. ๒ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้ง ๓ ฉบับ ที่อาคารมูลกรณีเมื่อวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๙ ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทั้ง ๓ คำสั่งทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับ โดยบิดาของผู้อุทธรณ์เป็นผู้ลงลายมือชื่อรับคำสั่งแทนเมื่อวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๙ โดยเมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยสำนักงานเขตบางเขนได้รับหนังสือดังกล่าว ลงสารบบเลขที่ ๑๗๑๗ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ต่อมาสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้มีหนังสือที่ มท ๐๗๑๐/๘๐๒ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ แจ้งผลการพิจารณาถึงผู้อุทธรณ์ความว่า สำนักงานเขตบางเขน

/ได้ส่ง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๕ ธ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ได้ส่งเรื่องการอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๘๖-๘๘ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลง ห้ามใช้ และดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๓, ค. ๔ ,ค. ๑๐) เนื่องจากได้ทำการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๔๐ (๑) มาตรา ๔๐ (๒) มาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไปให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัย และต่อมาสำนักงานเขตบางเขนได้มีหนังสือแจ้งการเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อสำนักงานเขตบางเขนได้มีหนังสือแจ้งการเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะต้องวินิจฉัยต่อไป และได้มีมติให้ระงับการพิจารณา

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของนายวิเชียร สิโนทก นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตบางเขน ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า อาคารมูลกรณีไม่ปรากฏหลักฐานการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร มีเพียงแต่สมุดคุมการออกเลขที่บ้านเท่านั้น ในส่วนบริเวณด้านทิศตะวันตก และทางด้านทิศใต้ของอาคารมูลกรณี หากได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง จะสามารถสร้างชิดเขตที่ดินได้ และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ตนได้ซื้ออาคารมูลกรณีมาเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยผู้อุทธรณ์ทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารมูลกรณีซึ่งมีการดัดแปลงอาคารอยู่ก่อนแล้ว ในบริเวณด้านทิศตะวันตก ซึ่งติดกับบ้านผู้ร้อง ด้านทิศตะวันออกนั้นเป็นด้านที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำสั่งมาในภายหลัง ซึ่งด้านทิศตะวันออกมีลักษณะติดกับบ้านของตนโดยมีโฉนดติดต่อกัน บริเวณด้านทิศเหนือ มีลักษณะเป็นโรงจอดรถ ด้านข้างของด้านทิศเหนือนั้นไม่ได้ก่อสร้างชิดเขตที่ดิน โดยมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่ ตั้งแต่ซื้อมาไม่ได้ต่อเติมเพิ่มในส่วนใด มีแต่เพียงการทาสีใหม่หลังน้ำท่วมใหญ่เท่านั้น

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๙๙ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๐ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัตินิยาม “ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคาร หรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วผิดไปจากเดิมและมิใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลง

/ที่กำหนด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 15 ธ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

ที่กำหนดในกฎกระทรวง" มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า "ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ " มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า "ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม พระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว....." จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่ามีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนได้โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) รวมทั้งมีอำนาจในการออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารหรือบริเวณที่มีการฝ่าฝืนได้โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๒) เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์มีการดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๖.๔๐ เมตร ยาวประมาณ ๙.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (ด้านทิศเหนือของอาคาร) ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๒.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๑๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (ด้านทิศใต้ของอาคาร) ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๓.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๔.๖๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (ด้านทิศตะวันออกของอาคาร) ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๒.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๖.๔๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (ด้านทิศตะวันตกของอาคาร) โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น การกระทำดังกล่าวจึงเป็นการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมิใช่การซ่อมแซม หรือดัดแปลงที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ดังนั้น เมื่อการดัดแปลงอาคารมูลกรณีได้กระทำโดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงเป็นการกระทำฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือบุคคลใดใช้ หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

/ประเด็น...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๕ ก.ค. ๒๕๕๙ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ประเด็นที่สอง คำสั่งที่ กท ๕๑๐๗/๑๐๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า"ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม" จากบทบัญญัติดังกล่าว การดัดแปลงอาคารมูลกรณีโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้น หากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารมูลกรณีดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ทั้งนี้ต้องพิจารณาด้วยว่า รายการแนบท้ายคำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้นชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ กรณีจึงต้องพิจารณาคำสั่งตามรายการแนบท้ายแต่ละรายการ ดังต่อไปนี้

รายการที่ ๑ อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดินตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) (ต้องจัดให้มีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๖๔.๘๐ ตารางเมตร) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า ข้อ ๕๒ กำหนดว่า อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ (๑) อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน (๒)..." เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ตั้งอาคารมูลกรณีมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมด ๒๑๖ ตารางเมตร จึงจะต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๖๔.๘๐ ตารางเมตร (๒๑๖ x ๐.๓ = ๖๔.๘๔) แต่การดัดแปลงอาคารทำให้มีพื้นที่ว่างเพียง ๒๐ ตารางเมตร จึงเป็นกรณีมีพื้นที่ว่างน้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทำการแก้ไขให้อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในส่วนนี้จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

รายการที่ ๒ อาคารด้านทิศตะวันตก (ส่วนดัดแปลงที่ ๓) ผนังอาคารมีการติดตั้งบล็อกแก้ว ขนาด ๐.๔๐ x ๒.๔๐ เมตร จำนวน ๒ แห่ง ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ "อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิดประตู – หน้าต่าง ช่องระบายอากาศหรือริมระเบียง สำหรับชั้น ๒ ลงมา หรือสูงไม่เกิน ๙.๐๐ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร" ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ กำหนดว่า "อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียง

/สำหรับ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 15 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

สำหรับชั้น ๒ ลงมาหรือสูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และสำหรับชั้น ๓ ขึ้นไป หรือสูงเกิน ๙ เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารด้านทิศตะวันตก มีการติดตั้งบล็อกแก้ว ขนาด ๐.๔๐ x ๒.๔๐ เมตร จำนวน ๒ แห่ง ซึ่งบล็อกแก้วมีลักษณะเป็นช่องแสง จึงมิใช่ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงตามความหมายของข้อ ๕๔ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ดังนั้น คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในส่วนนี้ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

รายการที่ ๓ ผนังอาคารด้านทิศตะวันตก (ส่วนดัดแปลงที่ ๓) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร จะต้องเป็นผนังทึบและได้รับการยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ วรรคหนึ่ง (๑) และวรรคสอง ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า "ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้ (๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร (๒)... วรรคสอง กำหนดว่า "ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าว จะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ด้านนั้นด้วย" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผนังอาคารด้านทิศตะวันตก ชิดเขตที่ดิน มีการติดตั้งบล็อกแก้ว ขนาด ๐.๔๐ x ๒.๔๐ เมตร จำนวนสองแห่ง ซึ่งบล็อกแก้วนั้นมีลักษณะเป็นช่องแสง และไม่ปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านทิศตะวันตก จึงขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ แต่กรณีดังกล่าวสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ดังนั้น คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในส่วนนี้ จึงชอบด้วยกฎหมาย

รายการที่ ๔ ผนังอาคารด้านทิศใต้ (ส่วนดัดแปลงที่ ๒) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบและต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวงฯ ฉบับ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ วรรคหนึ่ง (๑) และวรรคสอง ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ กำหนดว่า "ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้ (๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร (๒)... วรรคสอง กำหนดว่า "ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ (๑) หรือ (๒)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๕ ธ.ค. ๒๕๕๙ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ต้องอยู่...

ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าว จะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ด้านนั้นด้วย" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผนังอาคารด้านทิศใต้ มีการก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดิน มีลักษณะเป็นผนังทึบ แต่ไม่ปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ด้านทิศใต้ จึงขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ แต่กรณีดังกล่าวสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ดังนั้น คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในส่วนนี้จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

รายการที่ ๕ ผนังอาคารด้านทิศตะวันออก (ส่วนดัดแปลงที่ ๔) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบและต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ วรรคหนึ่ง (๑) และวรรคสอง ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ กำหนดว่า "ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้ (๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร (๒)... วรรคท้าย กำหนดว่า "ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าว จะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ด้านนั้นด้วย" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผนังอาคารด้านตะวันออกมีการก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดิน มีลักษณะเป็นผนังทึบ แต่ไม่ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ด้านทิศตะวันออก จึงขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ แต่กรณีดังกล่าวสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ดังนั้น คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในส่วนนี้จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑.ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๔๙ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๐ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

/๒. ให้ยก...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 15 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

๒. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) นอกจากรายการแนบท้ายคำสั่งรายการที่ ๒ ให้เพิกถอนคำสั่ง

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ
(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

/ลายมือชื่อ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 15 ธ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)



/ลายมือชื่อ

ลายมือชื่อ ——— กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายเกียรติศักดิ์ จันทรา นายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๕ ต.ค. ๒๕๕๙ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๙๙...../๒๕๕๙ วันที่ 29 ส.ค. 2559

ระหว่าง
- โดย ผู้รับมอบอำนาจ — ผู้อุทธรณ์
- ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร — เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตวังทองหลาง ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์เนื่องจากทำการดัดแปลงอาคาร (๑) ชนิดก่อสร้างโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหน้าอาคาร ขนาด ๔.๐๐ x ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๒) ชนิดก่อสร้างโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหลังอาคาร ขนาด ๑.๘๐ x ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยมิได้รับอนุญาต ที่อาคารเลขที่ – ซอยลาดพร้าว ๘๐ แยก ๒๖ ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๕ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๖ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการ ดังนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้

/๑. ห้องแถว...



๑. ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยไม่ให้ส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

- ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่นต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

๒. บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

๓. อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศหรือริมระเบียงสำหรับชั้น ๒ ลงมาหรือสูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และสำหรับชั้น ๓ ขึ้นไปหรือสูงเกิน ๙ เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข. ๑/ข. ๒ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างว่า

๑. ผู้อุทธรณ์ได้มอบอำนาจให้ ดำเนินการอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแทนผู้อุทธรณ์

๒. ผู้อุทธรณ์ได้ซื้ออาคารมูลกรณีจาก เมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๔๘ ในสภาพที่อาคารมีโครงสร้างเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหน้าอาคาร และโครงสร้างชั้นเดียวเชื่อมด้านหลังอาคารติดมาด้วยตั้งแต่ต้น อนึ่ง นับตั้งแต่ซื้อและโอนอาคารดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ไม่ได้ทำการดัดแปลงต่อเติมอาคารใด ๆ ทั้งสิ้น

๓. อาคารเกือบทุกหลังในหมู่บ้านนี้มีลักษณะโครงสร้างเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหน้าอาคารและด้านหลังอาคารเหมือนกันทุกหลัง

๔. อาคารเลขที่ หมู่บ้านชิตี้ทาวน์โฮม ซอยลาดพร้าว ๘๐ แยก ๒๖ แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารติดกับอาคารมูลกรณีได้ทำการดัดแปลง ต่อเติม ภายหลังที่ได้ซื้อมาเป็นลักษณะมีลักษณะโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหน้าอาคารและบริเวณด้านข้างอาคารปกคลุมจนถึงด้านหลังอาคาร และก่อกำแพงปิดผนังด้านหลังและปิดด้วยหลังคาเป็นอาคารเพิ่มเติมอีก ๑ หลัง ในส่วนด้านหลังของอาคาร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 29 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/๕. คำสั่ง...

๕. คำสั่งของเขตวังทองหลาง ที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๗ ให้ดำเนินการแก้ไขฯ (แบบ ค. ๑๐) ตามเอกสารแนบท้ายไม่ได้อธิบายให้ผู้อุทธรณ์เข้าใจและไม่มีรายละเอียดประกอบว่าจะให้แก้ไขตรงส่วนไหนอย่างไรบ้าง ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงไม่สามารถแก้ไข ตามคำสั่งฯ ดังกล่าวได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า บริษัท จำกัด โดย , ได้รับใบอนุญาตเลขที่ บป. ๓๘/๒๕๓๘ (แบบ อ. ๑) ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๓๘ ให้ก่อสร้างอาคารตึกแถวสามชั้น จำนวน ๒๑๕ ห้อง เพื่อใช้พักอาศัย ที่ซอยลาดพร้าว ๘๐ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ต่อมาบริษัท จำกัด โดย และ ได้รับการต่ออายุใบอนุญาต ครั้งที่ ๑ เลขที่ บป. ๐๒/๒๕๓๙ (แบบ อ. ๑) ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๓๙ โดยใบอนุญาตดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๙ ภายหลังจากนั้นบริษัท จำกัด ได้ขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๔๕๔๖๖ เนื้อที่ ๑๖.๕๐ ตารางวา พร้อมอาคารตึกแถว ๓ ชั้น ที่อาคารเลขที่ ซอยลาดพร้าว ๘๐ แยก ๒๖ ถนนลาดพร้าว แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร ให้กับ เมื่อวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ ต่อมา ได้ขายที่ดินดังกล่าวพร้อมอาคารมูลกรณีให้กับผู้อุทธรณ์ ในราคา ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท โดยระบุในสัญญาซื้อขายข้อ ๔ ว่า "ปลูกมาประมาณ ๑๐ ปี" เมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๔๘ ปรากฏว่ามีผู้ร้องเรียนว่าอาคารมูลกรณีมีการต่อเติมหลังคาโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหน้าอาคาร และมีการต่อเติมหลังคาโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหลังอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งสำนักงานวังทองหลางรับเรื่องเมื่อวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๙ ภายหลังจากนั้น นายตรวจอาคารฯ ได้ทำการตรวจสอบเมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๙ พบว่าอาคารมูลกรณีมีการดัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนี้ (๑) ก่อสร้างอาคารโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหน้าอาคาร ขนาด ๔.๐๐ x ๖.๐๐ เมตร (๒) ก่อสร้างโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมกับด้านหลังอาคาร ขนาด ๑.๘๐ x ๖.๐๐ เมตร โดยต่อมาสำนักงานเขตวังทองหลางได้มีหนังสือ ที่ กท ๘๒๐๓/๓๔๑๙ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ แจ้งผู้อุทธรณ์กรณีที่อาคารมูลกรณีมีการดัดแปลงโดยมิได้รับอนุญาตว่าผู้อุทธรณ์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และทำการก่อสร้างดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาต ขัดมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับให้ใช้อำนาจ

/ในการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 29 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ในการออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) และมาตรา ๔๑ และหากกำหนดโทษมาตรา ๖๕ ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๖ หมื่น หรือทั้งจำทั้งปรับ ปรากฏว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารมูลกรณี เนื่องจากมีการดัดแปลงอาคาร (๑) ชนิดก่อสร้างโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหน้าอาคาร ขนาด ๔.๐๐ x ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๒) ชนิดก่อสร้างโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหลังอาคาร ขนาด ๑.๘๐ x ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยมิได้รับอนุญาต ดังนี้ คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๕ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๖ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการ ดังนี้ (๑) ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยไม่ให้ส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว – ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่นต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร (๒) บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร (๓) อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงสำหรับชั้น ๒ ลงมาหรือสูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และสำหรับชั้น ๓ ขึ้นไปหรือสูงเกิน ๙ เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข. ๑/ข. ๒ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่พ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการปิดคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณีและผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๙ ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือมอบอำนาจฉบับลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ให้ [redacted] เป็นผู้มีอำนาจในการอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจนเสร็จสิ้น โดย [redacted] ในฐานะผู้รับมอบอำนาจ ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยสำนักงานเขตวังทองหลาง ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๗๙๕๗ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

/คณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 29 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ นายอัฏฐวัฒน์ ละอองบัวทอง นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตวังทองหลาง ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า อาคารมูลกรณีมีการขออนุญาตก่อสร้าง ที่สำนักงานเขตบางกะปิ (ปัจจุบันอยู่ในพื้นที่เขตวังทองหลาง) โดยก่อสร้างเป็นอาคารตึกแถว ๓ ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย มีพื้นที่ดิน ๑๖.๕ ตารางวา เมื่อปี พ.ศ.๒๕๓๙ และเดิมถนนหน้าอาคารเป็นถนนสาธารณะกว้าง ๖ เมตร ทำให้อาคารมูลกรณีสามารถนำถนนมาเป็นที่ว่างด้านหน้าอาคารได้ โดยสาเหตุในการออกคำสั่งเนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ทำการร้องเรียนว่าอาคารเลขที่ . . มีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ต่อมาเจ้าของอาคารเลขที่ . . . จึงได้ทำการร้องเรียนกลับว่า อาคารมูลกรณีมีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งจากการตรวจสอบของนายตรวจอาคารฯ พบว่า อาคารมูลกรณีมีการดัดแปลงอาคารด้านหน้า ขนาด ๔.๐๐ x ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และด้านหลัง ขนาด ๑.๘๐ x ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยมิได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกคำสั่งระงับการดัดแปลงอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารกับผู้อุทธรณ์ โดยเหตุผลในการออกคำสั่งแก้ไขเนื่องจากหากพิจารณาลักษณะปัจจุบันจะเห็นได้ว่าอาคารมูลกรณีมีลักษณะห้องแถวมากกว่าตึกแถว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกคำสั่งที่เปิดโอกาสให้ผู้อุทธรณ์เลือกดำเนินการว่าจะเป็นอาคารตึกแถวหรือห้องแถว และในปัจจุบันถนนหน้าอาคารมีการโอนเป็นของนิติบุคคลจึงไม่สามารถนำถนนหน้าอาคารมาใช้เป็นที่ว่างร่วมด้านหน้าอาคารได้ และเมื่อด้านหน้าอาคารมีการดัดแปลงมีโครงหลังคาทำให้ด้านข้างอาคารมีช่องเปิด เมื่ออาคารด้านชิดที่ดินเอกชน (อาคารข้างเคียง) มีช่องเปิด จึงจะต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร หรือทำการปิดช่องเปิดดังกล่าว และต้องได้รับความยินยอมจากที่ดินเอกชน (อาคารข้างเคียง) ขอชี้แจงเพิ่มเติมว่าจากการตรวจสอบภายหลังเห็นว่าอาคารโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหน้าอาคาร มีขนาด ๓.๖๐ X ๔.๐๐ เมตร และโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหลังอาคาร มีขนาด ๑.๕๖ X ๔.๐๐ เมตร เพราะเห็นว่าจากขนาดพื้นที่ดินน่าจะมีช่วงเสาแค่สองช่องเสาเท่านั้น ซึ่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าวตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุขนาดไม่น่าจะถูกต้อง คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ . . . . . ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ และ . . . . . ที่ปรึกษาผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ไม่ได้เป็นผู้ทำการดัดแปลงอาคารแต่อย่างใด โดยตั้งแต่ผู้อุทธรณ์ซื้ออาคารมูลกรณีมาก็ปรากฏว่า มีอาคารโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหน้าอาคาร มีขนาด ๓.๖๐ X ๔.๐๐ เมตร และโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหลังอาคาร มีขนาด ๑.๕๖ X ๔.๐๐ เมตร อยู่แล้ว

/โดยผู้อุทธรณ์...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 29 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

โดยผู้อุทธรณ์ไม่เข้าใจในคำสั่งที่ให้ดำเนินการแก้ไขว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีเจตนาให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอย่างไร และอาคารมูลกรณีมีขนาดความกว้างเพียง ๔ เมตรเท่านั้น เหตุผลที่ผู้อุทธรณ์ได้ทำการร้องเรียนเนื่องจากอาคารเลขที่ . . มีการดัดแปลงอาคารบันไดขึ้นหลังคาอาคารเป็นการถาวรเพื่อขึ้นไปใช้พื้นที่บนหลังคาซึ่งหลังคาอาคารของผู้อุทธรณ์และในแถวเดียวกันสามารถเดินถึงกันได้ทำให้ผู้อุทธรณ์เกรงว่าอาจเกิดความไม่ปลอดภัยได้ และอาคารเลขที่ . . . มีการติดตั้งแท็งค์น้ำขนาดใหญ่บนหลังคาอาคารนั้นอาจเกิดความไม่ปลอดภัยในตัวอาคารซึ่งตัวอาคารมีการก่อสร้างมานานแล้วและเมื่อมีการเปิดใช้น้ำจะมีเสียงดังมาก

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๕ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๖ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการ ดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑)” และพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือ และการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ” จากบทบัญญัติดังกล่าวในกรณีที่มีการดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการออกคำสั่งระงับการดัดแปลงอาคาร และห้ามใช้ หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร แต่ในการทำคำสั่งทางปกครองของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอันมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิและหน้าที่ของผู้รับคำสั่ง จำเป็นต้องประกอบด้วยเหตุผลซึ่งอย่างน้อยต้องมีข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมาย ข้อพิจารณา และข้อสนับสนุนในการ

/ใช้ดุลพินิจ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 29 S.A. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ใช้ดุลพินิจ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารมูลกรณีได้รับใบอนุญาต เลขที่ บป. ๓๘/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๓๘ (แบบ อ.๑) ระบุว่า เป็นอาคารตึกแถว ๓ ชั้น ขนาด ๔ x ๑๐ เมตร ต่อมานายตรวจอาคาร ได้ตรวจสอบพบว่าอาคารมูลกรณีมีการดัดแปลงอาคารโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหน้าอาคาร และโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมกับด้านหลังอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ ในฐานะเจ้าของอาคาร ระงับการดัดแปลงอาคารและห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ระบุขนาดในการดัดแปลงอาคารว่า เป็นการดัดแปลงอาคารโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหน้าอาคารขนาด ๔.๐๐ x ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และดัดแปลงโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหลังอาคาร ขนาด ๑.๘๐ x ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง แต่จากคำชี้แจงของผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นประกอบกับการตรวจสอบอาคารมูลกรณีของฝ่ายเลขานุการฯ ปรากฏข้อเท็จจริงเกี่ยวกับขนาดของอาคารดังนี้ อาคารโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหน้าอาคาร มีขนาด ๓.๖๐ X ๔.๐๐ เมตร และโครงเหล็กชั้นเดียวเชื่อมด้านหลังอาคาร มีขนาด ๑.๕๖ X ๔.๐๐ เมตร ซึ่งไม่ตรงกับขนาดที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ระบุไว้ในคำสั่ง เมื่อขนาดของอาคารในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ตรงกับขนาดของอาคารที่ตรวจสอบได้จริง ซึ่งขนาดของอาคารมูลกรณีที่แตกต่างกันดังกล่าว เป็นสาระสำคัญอันเป็นการแสดงให้เห็นว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้ตรวจสอบข้อมูลข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติก่อนมีการออกคำสั่ง จึงเป็นการออกคำสั่งที่ขาดข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ในการออกคำสั่งทางปกครอง อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๕ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๖ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ประเด็นที่สอง คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” และพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

/พ.ศ. ๒๕๓๙...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 29 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ" จากบทบัญญัติดังกล่าวกรณีมีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นกรณีที่สามารถเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารมูลกรณีดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ แต่ในการทำคำสั่งทางปกครองของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอันมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิและหน้าที่ ของผู้รับคำสั่ง จำเป็นต้องประกอบด้วยเหตุผลซึ่งอย่างน้อยต้องมีข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมาย ข้อพิจารณา และข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตในครั้งนี้ โดยเฉพาะรายการข้อ ๑ และ ๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้นำข้อกฎหมายและแนวทางในการแก้ไขอาคารที่ใช้กับอาคารตึกแถวและอาคารบ้านแถวมาพิจารณาออกคำสั่งในคราวเดียวกัน ทำให้ผู้อุทธรณ์เกิดความสับสนและไม่อาจเข้าใจได้ว่าจะเลือกปฏิบัติตามคำสั่งเช่นใด เพื่อให้เกิดความถูกต้องตามกฎหมายได้ เนื่องจากแนวทางในการแก้ไขตามข้อกฎหมาย โดยเฉพาะในเรื่องการร่นระยะอาคารทั้งด้านหน้าและด้านหลังนั้น ในส่วนของอาคารบ้านแถวและตึกแถวมีความแตกต่างกัน อีกทั้งอาคารของผู้อุทธรณ์ด้านชิดที่ดินเอกชนก็ไม่พบข้อเท็จจริงอันเป็นเหตุแห่งการพิจารณาออกคำสั่งว่ามีช่องเปิดตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้แก้ไขฯ ตามรายการข้อ ๓ แต่อย่างใด จึงเป็นการออกคำสั่งที่ขาดข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมาย ข้อพิจารณา และข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจในการออกคำสั่งทางปกครอง อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๕ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๖ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๘๒๐๓/๔๒๙๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

/อนึ่ง...



อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน 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)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

/ลายมือชื่อ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 29 S.A. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ —
(นายสนิท สนั่นศิลป์) กรรมการ

ลายมือชื่อ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร) กรรมการ

ลายมือชื่อ
(นายเสรี สุธรรมชัย) กรรมการ

ลายมือชื่อ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์) กรรมการ

ลายมือชื่อ
(นายนิยม กรรณสูต) กรรมการ

ลายมือชื่อ —
(นายสุรชัย พรภัทรกุล) กรรมการ

/ลายมือชื่อ



ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ ที่ประชุมเลือกนายเสรี สุธรรมชัย ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายธยพล ธิติศักดิ์ นางสมจิต ปิยะศิลป์ นายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 29 ธ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๑...../๒๕๖๐ วันที่ ..31..ส.ค....2560

ระหว่าง
- นาง ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑
- นางสาว ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตสัมพันธวงศ์ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารเลขที่ เนื่องจากได้ทำการดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาต ชนิดคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดประมาณ ๑.๗๐ x ๓.๕๐ x ๑๔.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง บริเวณด้านหลังอาคารตึกแถว ๔ ชั้น ที่บ้านเลขที่ ถนนวิวัธนเวียง แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๔๒๐๓/๑๙๗๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๔๒๐๓/๑๙๗๒ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (ที่ถูกต้อง คือ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒)) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งเลขที่ กท ๔๒๐๓/๑๙๗๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้อุทธรณ์...



ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า อาคารนี้ปลูกสร้างประมาณปี ๒๕๑๓ และอาคารดังกล่าวมีสภาพอาคารเดิมอยู่ก่อนแล้วนับแต่วันที่บิดาของผู้อุทธรณ์ทั้งสองซื้อมาเมื่อประมาณปี ๒๕๓๕ (ที่ถูกต้อง คือ ปี ๒๕๒๕) โดยบิดาของผู้อุทธรณ์ทั้งสองไม่ได้เป็นผู้ดัดแปลงอาคารแต่อย่างไร ซึ่งในส่วนด้านหลังของอาคารเป็นพื้นที่การใช้สอยห้องน้ำของอาคาร ดังนั้น ต้องเป็นส่วนที่ต้องสร้างมาตั้งแต่ขณะก่อสร้างอาคาร อีกทั้งคูหาถัดจากผู้อุทธรณ์ทั้งสองแต่เดิมในส่วนของด้านหลังอาคารก็เป็นพื้นที่ใช้สอยห้องน้ำของอาคารเช่นกัน ถ้าหากมีการรื้อถอนด้านหลังอาคารที่เป็นห้องน้ำ ผู้อุทธรณ์ทั้งสองจะไม่มีห้องน้ำใช้งาน ถ้าหากมีการรื้อถอน ผู้อุทธรณ์ทั้งสองขอรื้อถอนพร้อมบ้านเลขที่ , และ เนื่องจากอาคารดังกล่าวมีข้อพิพาทและถูกร้องเรียนอาคารจากบ้านเลขที่ ทำให้อาคารมูลกรณีได้รับผลกระทบไปด้วย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ ได้มีการออกเลขหมายประจำบ้านเลขที่ ถนนวิวัธนเวียง ตำบลสัมพันธวงศ์ อำเภอสัมพันธวงศ์ จังหวัดพระนคร (ปัจจุบันเป็นแขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร) เมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๑๓ ปรากฏตามหลักฐานสมุดคุมการออกเลขหมายประจำบ้าน ต่อมานาย (บิดาของผู้อุทธรณ์ทั้งสอง) ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารมูลกรณี โฉนดที่ดินเลขที่ เลขที่ดิน ฉบับวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๒๕ ภายหลังจากนั้นนาย ได้ยกกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าวให้กับนาย นาง และผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ เมื่อวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐ ต่อมานาย ได้ยกกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าวในส่วนของตนให้กับผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ เมื่อวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๑ ภายหลังจากนั้นปรากฏว่ามีผู้ร้องเรียนว่าอาคารในแถวเดียวกันกับอาคารมูลกรณีมีการดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต นายตรวจอาคารจึงได้ทำการตรวจสอบอาคารที่ถูกร้องเรียนและอาคารในแถวเดียวกันเมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙ และได้ตรวจพบว่าอาคารตึกแถว ๔ ชั้น เลขที่ มีการดัดแปลงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ด้านหลังอาคาร ขนาดประมาณ ๑.๗๐ x ๓.๕๐ x ๑๔.๐๐ เมตร โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๔๒๐๓/๑๙๗๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารเลขที่ ระงับการดัดแปลงอาคาร

ตามมาตรา ๔๐ (๑)...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 31 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งเลขที่ กท ๔๒๐๓/๑๙๗๒ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) คำสั่งเลขที่ กท ๔๒๐๓/๑๙๗๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้รื้อถอนด้านหลังอาคารในส่วนที่ทำการดัดแปลงอาคาร โดยมิได้รับอนุญาต ขนาดประมาณ ๑.๗๐ x ๓.๕๐ x ๑๔.๐๐ เมตร ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ หากพ้นกำหนดนี้แล้วจะดำเนินการตามกฎหมายต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี พร้อมทั้งได้ส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังอาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ แต่ไม่มีผู้รับ และไม่ได้ไปรับคำสั่ง ณ ที่ทำการไปรษณีย์ตามเอกสารที่พนักงานไปรษณีย์ได้แจ้งให้ไปรับภายในเวลาที่กำหนด บริษัท ไปรษณีย์ จำกัด จึงได้ส่งคำสั่งดังกล่าวคืนมายังเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยแจ้งเหตุขัดข้องว่าไม่มีผู้รับตามจ่าหน้า ต่อมาผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่ง โดยสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ ได้ลงเรื่องรับไว้ในสารบบเลขรับที่ ๓๖๔๓ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๙

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ นางสาวเบญจพร ศักดิ์เรืองแมน สถาปนิกชำนาญการพิเศษ หัวหน้าฝ่ายโยธา นายชนัธพงศ์ กุหลาบเพ็ชรทอง วิศวกรโยธาปฏิบัติการ สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เนื่องจากมีการร้องเรียนว่าอาคารในแถวเดียวกันกับอาคารมูลกรณีมีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต นายตรวจอาคารจึงได้ดำเนินการตรวจสอบอาคารที่ถูกร้องเรียนและอาคารในแถวเดียวกัน พบว่าอาคารที่ถูกร้องเรียนและอาคารมูลกรณีมีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและไม่ทราบว่ามีการดัดแปลงตั้งแต่เมื่อใด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกคำสั่งกับเจ้าของอาคารที่ถูกร้องเรียนและผู้อุทธรณ์ทั้งสอง โดยจากพยานหลักฐานสมุดคุมการออกเลขหมายประจำบ้านพบว่ามีการออกเลขหมายประจำบ้านเมื่อปี ๒๕๑๓ และโฉนดที่ดินเลขที่ เลขที่ดิน พบว่าผู้อุทธรณ์ทั้งสองเป็นเจ้าของอาคารมูลกรณีในปัจจุบัน แต่ในการออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ทั้งสองเกิดความผิดพลาดโดยไม่ได้ระบุชื่อผู้อุทธรณ์ทั้งสองซึ่งระบุแต่เพียงว่า “เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารเลขที่ ” ความผิดพลาดดังกล่าวเป็นเฉพาะกับผู้อุทธรณ์ทั้งสองเท่านั้น โดยในการออกคำสั่งกับอาคารในแถวเดียวกันได้มีการระบุชื่อผู้รับคำสั่งไว้ถูกต้องชัดเจนแล้ว และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณีและส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปที่อาคารมูลกรณี และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ทั้งสอง และนาย ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ทั้งสอง สรุปความว่า

บิดาของผู้อุทธรณ์...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 31 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

บิดาของผู้อุทธรณ์ทั้งสองเป็นผู้ซื้ออาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๒๕ โดยผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้รับกรรมสิทธิ์ตามลำดับ ดังนี้ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ได้รับกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐ และผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ได้รับกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๑ ตั้งแต่บิดาของผู้อุทธรณ์ทั้งสองซื้ออาคารมูลกรณีมาก็มีลักษณะเป็นดังปัจจุบันและไม่ได้เป็นผู้ดัดแปลงอาคารแต่อย่างใด และผู้อุทธรณ์ทั้งสองไม่ได้มีภูมิลำเนาอยู่ที่อาคารมูลกรณี โดยผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ มีภูมิลำเนาอยู่ที่ , ถนนรามอินทรา แขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร และผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ มีภูมิลำเนาอยู่ที่ ถนนวิวัธนเวียง แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร โดยผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้ให้ผู้อื่นเช่าอาคารมูลกรณี และทราบคำสั่งทั้งสามคำสั่งจากผู้เช่าอาคารมูลกรณีแจ้งว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีการปิดคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี และมีการส่งไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับมาที่อาคารมูลกรณี

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาในเบื้องต้นว่า ผู้อุทธรณ์ทั้งสองเป็นผู้รับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเป็นผู้มีสิทธิที่จะอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๔๒๐๓/๑๙๗๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งเลขที่ กท ๔๒๐๓/๑๙๗๒ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๔๒๐๓/๑๙๗๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิและผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง” จากบทบัญญัติดังกล่าวผู้มีสิทธิในการอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะต้องเป็นผู้รับแจ้งคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยชอบด้วยกฎหมาย

กรณีคำสั่งเลขที่ กท ๔๒๐๓/๑๙๗๑ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร และคำสั่งเลขที่ กท ๔๒๐๓/๑๙๗๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ รื้อถอนอาคาร เป็นคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) และมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๗ ทวิ บัญญัติว่า “การแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือให้รื้อถอนอาคาร ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งดังกล่าว ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น และให้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และให้ถือว่าผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งได้ทราบ

คำสั่งนั้นแล้ว...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 31 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คำสั่งนั้นแล้วเมื่อพ้นกำหนดสามวันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศดังกล่าว" ซึ่งจากบทบัญญัติในมาตรา ๔๗ ทวิ ดังกล่าว การแจ้งคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร และรื้อถอนอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและปิดประกาศคำสั่ง จึงจะถือได้ว่าเป็นการแจ้งคำสั่งที่ถูกต้องครบถ้วนและชอบด้วยกฎหมาย เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการปิดคำสั่งทั้งสองคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณีและส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปอาคารมูลกรณี ซึ่งไม่ใช่ภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ทั้งสอง โดยผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ มีภูมิลำเนาอยู่ที่ , ถนนรามอินทรา แขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร และผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ มีภูมิลำเนาอยู่ที่ , ถนนวิวัธนเวียง แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร กรณีดังกล่าวจึงเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำสั่งไม่ถูกต้องตามมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงถือได้ว่าผู้อุทธรณ์ทั้งสองยังมิได้รับแจ้งคำสั่งทั้งสองคำสั่งดังกล่าว คำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ จึงยังไม่มีผลผูกพันผู้อุทธรณ์ทั้งสองให้ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองให้มีผลใช้ยันต่อบุคคลตั้งแต่ขณะที่ผู้นั้นได้รับแจ้งเป็นต้นไป" ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมิได้มีคำสั่งไปถึงผู้อุทธรณ์ทั้งสองที่จะก่อให้เกิดสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่ง คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร (แบบ ค.๓) และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร (แบบ ค.๗) ไว้พิจารณาได้

กรณีคำสั่งเลขที่ กท ๔๒๐๓/๑๙๗๒ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร เป็นคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งไม่ได้กำหนดวิธีการแจ้งคำสั่งไว้โดยเฉพาะ แต่คำสั่งดังกล่าวเป็นคำสั่งทางปกครองจึงต้องนำพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาใช้บังคับ โดยมาตรา ๖๙ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "การแจ้งคำสั่งทางปกครอง การนัดพิจารณาหรือการอย่างอื่นที่เจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบอาจกระทำด้วยวาจาก็ได้ แต่ถ้าผู้นั้นประสงค์จะให้กระทำเป็นหนังสือก็ให้แจ้งเป็นหนังสือ" และวรรคสอง บัญญัติว่า "การแจ้งเป็นหนังสือให้ส่งหนังสือแจ้งต่อผู้นั้น หรือถ้าได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งตั้งแต่ในขณะที่ไปถึง" จากบทบัญญัติดังกล่าว คำสั่งทางปกครองที่แจ้งเป็นหนังสือจะต้องส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้รับคำสั่ง เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้มีการส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ทั้งสอง กรณีดังกล่าวจึงเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำสั่งไม่ถูกต้อง

ตามมาตรา ๖๙...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 31 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จึงถือได้ว่าผู้อุทธรณ์ยังมิได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว ดังนั้น คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) จึงยังไม่มีผลผูกพันผู้อุทธรณ์ทั้งสองให้ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร (แบบ ค.๔) ไว้พิจารณาได้

อย่างไรก็ตามหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งใหม่ ผู้อุทธรณ์ทั้งสองก็มีสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งได้อีกครั้งหนึ่ง

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่รับพิจารณาอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ——— ประธานกรรมการ

(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ ——— กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 31 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 31 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> ที่ประชุมเลือกนายเสรี สุธรรมชัย ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายชยพล ธิติศักดิ์ นายสนิท สนั่นศิลป์ นายประเสริฐ ตปนียางกูร และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ





คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๒/๒๕๖๐ **วันที่** 31 ส.ค. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

สำนักงานเขตหลักสี่ **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

สำนักงานเขตหลักสี่ โดยผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการเขตหลักสี่ ได้มีหนังสือที่ กท ๗๘๐๓/๖๒๕๔ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๘ ถึงผู้อุทธรณ์ แจ้งผลการพิจารณารายงานการตรวจสอบอาคารประเภทตรวจสอบประจำปี อาคารเคหะชุมชน (อาคาร) จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพักอาศัย เลขที่ ซอยแจ้งวัฒนะ ๕ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร โดยให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารต้องแก้ไขอาคารและเพิ่มเติมเอกสารดังนี้

๑. ต้องระบุอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ และอุปกรณ์ดับเพลิงครอบคลุมทั้งอาคารลงในแบบแปลน

๒. ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น โดยอุปกรณ์ส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนในอาคารได้ยินอย่างทั่วถึง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ข้อ ๕ (๔) (ก)

๓. ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ชนิดอุปกรณ์แจ้งเหตุแบบอัตโนมัติครอบคลุมทั้งอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ข้อ ๕ (๔) (ข)
โดยให้ดำเนินการแก้ไขภายในกำหนด ๓๐ วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้

/ผู้อุทธรณ์...



ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า ผู้อุทธรณ์มีความจำเป็นจะอธิบายให้ทราบตามประเด็นปัญหา ดังนี้

๑. กรณีต้องระบุอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติและอุปกรณ์ดับเพลิงครอบคลุมทั้งอาคารลงไปในแปลน นั้น สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชนหลักสี่ ๖ มีการติดตั้งสัญญาณแจ้งเตือนเหตุเพลิงไหม้ทุกชั้นเป็นระบบกริ่ง ตามแบบแปลนของตัวอาคารมีถังดับเพลิงทุกชั้น ชั้นละ ๔ จุด มีตู้สายดับเพลิงทุกชั้น ชั้นละ ๒ จุด

๒. กรณีติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้นโดยอุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณให้คนได้ยินทั้งอาคารทั่วถึงกัน นั้น ถ้าเป็นสัญญาณแจ้งเตือนเพลิงไหม้หรือตัวดักควัน ผู้อุทธรณ์มีความคิดที่แตกต่างแบบแปลนอาคารชุดเคหะหลักสี่ ๖ เป็นอาคารชุดแนวตั้ง ไม่ทึบถ้าจะติดตั้งตัวนี้ น่าจะเป็นโรงแรมโรงงานใหญ่ ๆ ปัญหาหรือเรื่องที่ยกประเด็นมาแต่ละอาคารก็มีอยู่แล้ว อาจจะแตกต่างกันออกไป อาคาร ๖ มีไฟฉุกเฉิน ถังดับเพลิงตรวจสอบทุก ๖ เดือน กริ่งกดสัญญาณเตือน กล้องวงจรปิด ตู้หัวฉีดสายดับเพลิง แต่ที่อยากจะให้ทางโยธาหลักสี่ดำเนินการ คือ อาคาร ๖ มีหัวฉีดดับเพลิงอยู่แล้ว แต่เวลาเกิดจริงจะเอาน้ำที่ไหนดับ เนื่องจากตรงจุดที่บอกว่าใช้น้ำได้กับไม่มีน้ำ เป็นแค่การทำหลอกไว้ วันที่บริษัทผู้ตรวจสอบอาคารเข้ามานำเสนอ บริษัทผู้ตรวจสอบอาคารก็รับทราบ และได้คุยกับผู้ตรวจสอบแล้วว่า แต่ละอาคารอยากทำหัวฉีดดับเพลิง แต่ไม่อยากทำเอง เนื่องจากกลัวว่า จะไม่ถูกต้องตามแบบแปลน และไม่ได้มาตรฐาน ก็จะเป็นการเสียค่าใช้จ่ายไปโดยเปล่าประโยชน์ แต่เรื่องก็เงียบหายไป อยู่ ๆ ก็มีหนังสือถึงอาคาร ๖ ไม่แน่ใจว่าอีก ๑๓ อาคาร อยู่ในพื้นที่เดียวกัน สำนักงานเขตได้มีหนังสือไปถึงหรือไม่

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบรับรองการตรวจสอบอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง ๕ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพักอาศัย (แบบ ขร. ๑) ตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในฐานะตัวแทนเจ้าของอาคาร ที่อาคารเลขที่ ซอยแจ้งวัฒนะ ๕ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ปรากฏตามเลขรับกองควบคุมอาคารที่ ๓๗๙๓ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๗ ต่อมาสำนักการโยธา (กองควบคุมอาคาร) ได้มีบันทึก ที่ กท ๐๙๐๗/อ. ๔๔๐๒ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๕๘ เรื่อง การขอใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร. ๑) เรียนผู้อำนวยการเขตหลักสี่ ความว่า สำนักการโยธาได้ตรวจสอบจากรายงานการตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบอาคารแล้ว พบว่า มีรายละเอียดเอกสารที่ยังขาดหรือไม่ถูกต้อง และอาคารมีส่วนที่ต้องแก้ไข ดังนี้ รายการที่ ๑ ต้องระบุอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติและอุปกรณ์ดับเพลิงครอบคลุมทั้งอาคารลงในแบบแปลนตามมาตรฐาน วสท.

/รายการที่ ๒...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๓๑ มี.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รายการที่ ๒ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น โดยอุปกรณ์ส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนในอาคารได้ยินอย่างทั่วถึง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๕ (๔) (ก) รายการที่ ๓ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ชนิดอุปกรณ์แจ้งเหตุแบบอัตโนมัติครอบคลุมทั้งอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๕ (๔) (ข) รายการที่ ๔ สำเนาหนังสือการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดที่ระบุชื่อผู้จัดการนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง จึงขอให้พิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายหลังจากนั้นสำนักงานเขตหลักสี่ได้มีหนังสือที่ กท ๗๘๐๓/๖๒๕๔ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๘ แจ้งผู้อุทธรณ์ ความว่า สำนักงานเขตหลักสี่ได้รับแจ้งผลการตรวจสอบรายงานจากสำนักการโยธาแล้ว โดยมีรายละเอียดซึ่งเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารจะต้องแก้ไขอาคารและเพิ่มเติมเอกสาร ดังนี้ รายการที่ ๑ ต้องระบุอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ และอุปกรณ์ดับเพลิงครอบคลุมทั้งอาคารลงในแบบแปลน รายการที่ ๒ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น โดยอุปกรณ์ส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนในอาคารได้ยินอย่างทั่วถึง ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๕ (๔) (ก) รายการที่ ๓ ต้องติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ชนิดอุปกรณ์แจ้งเหตุแบบอัตโนมัติครอบคลุมทั้งอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๕ (๔) (ข) โดยกำหนดให้ดำเนินการแก้ไขภายในกำหนด ๓๐ วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้ หากพ้นกำหนดไม่มีการแก้ไข สำนักงานเขตหลักสี่จะดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป หากไม่เห็นด้วยกับหนังสือฉบับนี้ มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยยื่นผ่านสำนักงานเขตหลักสี่ ภายใน ๓๐ วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งหนังสือดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับในวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๘ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์หนังสือของสำนักงานเขตหลักสี่ดังกล่าว โดยสำนักงานเขตหลักสี่ได้รับหนังสืออุทธรณ์และลงรับเรื่องในสารบบ ตามเลขที่รับ ๓๓๔๐ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาในเบื้องต้นว่า หนังสือสำนักงานเขตหลักสี่ ที่ กท ๗๘๐๓/๖๒๕๔ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๘ เรื่อง แจ้งผลการพิจารณารายงานการตรวจสอบอาคาร ประเภทตรวจสอบประจำปี ราย นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชน ซึ่งลงนามโดยผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการเขตหลักสี่ เป็นคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และอยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่จะรับพิจารณาวินิจฉัยได้หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๑ บัญญัติว่า “ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ (๑) พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

/ตามพระราชบัญญัติ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 31 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ตามพระราชบัญญัตินี้ .....” มาตรา ๔ ได้บัญญัติคำนิยาม ““เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า (๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร” ประกอบกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ ได้บัญญัติคำนิยาม “คำสั่งทางปกครอง หมายความว่า (๑) การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์ การรับรอง และการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ” มาตรา ๑๒ บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองจะต้องกระทำโดยเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในเรื่องนั้น” จากบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาวินิจฉัยตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นั้น คำสั่งดังกล่าวจะต้องเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล และผู้มีอำนาจลงนามในคำสั่งทางปกครองดังกล่าวจะต้องเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คือ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ซึ่งเมื่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้มอบอำนาจให้แก่ผู้อำนวยการเขตเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนเกี่ยวกับการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้น ผู้มีอำนาจลงนามในคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้แก่ผู้อำนวยการเขตในฐานะปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า หนังสือของสำนักงานเขตหลักสี่ ที่ กท ๗๘๐๓/๖๒๕๔ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๘ เรื่อง แจ้งผลการพิจารณารายงานการตรวจสอบอาคารประเภทตรวจสอบประจำปี ราย นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชน เป็นหนังสือที่ลงนามโดยผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการเขตหลักสี่ มิได้ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น หนังสือสำนักงานเขตหลักสี่ ที่ กท ๗๘๐๓/๖๒๕๔ ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๘ เรื่อง แจ้งผลการพิจารณารายงานการตรวจสอบอาคารประเภทตรวจสอบประจำปี ราย นิติบุคคลอาคารชุดเคหะชุมชน จึงไม่ใช่คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ และพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๑๒ ที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่จะรับอุทธรณ์ไว้พิจารณาได้



/ด้วยเหตุผล...

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่รับพิจารณาอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ — ประธานกรรมการ
(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 31 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ลายมือชื่อ...

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

/ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 31 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ ที่ประชุมเลือกนายเสรี สุธรรมชัย ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายชยพล ธิติศักดิ์ นายสนิท สนั่นศิลป์ นายประเสริฐ ตปนียางกูร และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ





คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕/๒๕๖๐ วันที่ 07 ก.พ. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ เนื่องจากทำการดัดแปลงอาคารโครงไม้ขนาด ๕.๐๐ x ๒๑.๐๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่ชั้น ๙ (ชั้น ๖ A) ดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๗๒๐๓/๓๖๕ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งที่ กท ๗๒๐๓/๓๖๖ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งที่ กท ๗๒๐๓/๓๖๗ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๙ รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า ผู้อุทธรณ์ขอชี้แจงและโต้แย้งคำสั่งดังกล่าวของเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งหมดดังกล่าว เนื่องจากผู้อุทธรณ์มิได้ดัดแปลงอาคารโครงไม้ขนาด ๕.๐๐ x ๒๑.๐๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร



ลงบนที่จอดรถ...

ลงบนที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถชั้น ๙ (ชั้น๖ A) เป็นห้องพักพนักงานช่าง แต่อย่างใด แต่เป็นการกระทำของ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์พื้นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถดังกล่าว ดังที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ ข้อ ๒๓ ว่า "ที่จอดรถ ชั้นใต้ดิน และชั้น L , ชั้น P , ชั้น๖ , ชั้น ๖A เป็นกรรมสิทธิ์ของ กำหนดให้เป็นบริการแก่ศูนย์สุขภาพ , สโมสร , ภัตตาคาร" ผู้อุทธรณ์ เห็นว่า การกระทำดังกล่าวเป็นการดำเนินการไม่เป็นไปตามระเบียบการพักอาศัยการอยู่ร่วมกันของเจ้าของร่วม ทำให้อาคารไม่เป็นระเบียบเรียบร้อย เมื่อวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสือถึง ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ เพื่อขอให้รื้อถอนการต่อเติมอาคารดังกล่าวแล้ว แต่ ไม่ยอมรื้อถอนอาคารดังกล่าว โดยแจ้งว่าบริเวณดังกล่าวมิใช่ทรัพย์ส่วนกลางของผู้อุทธรณ์ จึงมีสิทธิโดยชอบธรรมที่จะใช้ประโยชน์ทรัพย์สินดังกล่าวได้

การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร และให้รื้อถอนอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ นั้น ผู้อุทธรณ์จึงไม่สามารถปฏิบัติตามคำสั่งได้ และขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นยกเลิกหรือทบทวนคำสั่งดังกล่าวใหม่ หากเห็นว่าไม่ควรยกเลิกหรือทบทวนคำสั่งดังกล่าวใหม่ ขอให้รายงานความเห็นพร้อมกับเหตุผลไปยังผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ต่อไป

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๓๗๑/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๓๗ ให้แก่ โดย เป็นอาคารชนิด ตึก ๔๖ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพักอาศัย – จอดรถยนต์ ต่อมาวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๓ (เดิมคือ ได้ขายที่ดินให้แก่ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๗๗๗๔๕ ห้องชุดที่ ๗๕๘/๒๒ ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๘ ถึงกรรมการผู้จัดการ (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ) ว่า "ตามที่ เลขที่ ๗๕๖/๑ ได้มีการต่อเติมที่พักอาศัยพนักงานช่าง บริเวณ ชั้น ๙ (ชั้น ๖ A) ผิดวัตถุประสงค์การจดทะเบียนทรัพย์ส่วนกลาง อีกทั้งไม่เป็นไปตามระเบียบการพักอาศัยการอยู่ร่วมกันของเจ้าของร่วม ผู้อุทธรณ์จึงขอให้รื้อถอนการต่อเติมที่พักอาศัยพนักงานช่างดังกล่าวภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้" ต่อมา ได้มีหนังสือ ลงวันที่

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๗ ก.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

๗ กรกฎาคม...

๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ชี้แจงข้อเรียกร้องถึงผู้อุทธรณ์ว่า "ตามที่ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือถึง ... นั้น ... เจ้าของกรรมสิทธิ์ขอชี้แจงว่า พื้นที่ ชั้น ๙ (ชั้น ๖ A) เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลมิใช่ทรัพย์สินส่วนกลาง บริษัทฯ จึงมีสิทธิโดยชอบธรรมที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์นี้ได้ และต่อมาเมื่อวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือถึงผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครและผู้อำนวยการ ... เรื่อง การดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อกิจการอื่น ว่า "ผู้ร้องเรียนในฐานะผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเลขที่ ๗๕๘/๔๓๕ , ๗๕๘/๒๖๐ , ๗๕๘/๓๖๗ , ๗๕๘/๑๓๑ ในอาคาร ... เห็นว่าอาคารชุดดังกล่าวตามกฎกระทรวงกำหนดให้ต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ แต่ปรากฏว่า ... ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่จอดรถชั้น ๖ A (ชั้น ๙) ของอาคารดังกล่าว ได้ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถและทางเข้าออกของรถเป็นห้องพักอาศัย จึงขอร้องทุกข์ให้ดำเนินการกับ ... ตามกฎหมายต่อไป" ภายหลังจากนั้นสำนักงานเลขานุการผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้มีหนังสือที่ กท ๐๐๒๐๐/๕๓๙๕ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๕๘ แจ้งให้สำนักงานเขต ... ตรวจสอบข้อเท็จจริง และพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ต่อมาในวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๘ นายตรวจอาคารได้ตรวจพบว่า ได้มีการดัดแปลงอาคารโครงไม้ขนาด ๕.๐๐ x ๒๑.๐๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง บริเวณที่จอดรถ ชั้น ๙ (ชั้น ๖ A) โดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๗๒๐๓/๓๖๕ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งที่ กท ๗๒๐๓/๓๖๖ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งที่ กท ๗๒๐๓/๓๖๗ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๙ รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งทั้งสามคำสั่งที่อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๙ และในวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๙ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่ง ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยสำนักงาน ... ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๑๖๖๙ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ ... หัวหน้าฝ่ายโยธา สำนักงาน ... ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า ในวันศุกร์ที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๕๙ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ไปตรวจสอบอาคารอีกครั้งพบว่า อาคารโครงไม้มูลกรณีดังกล่าวถูกรื้อถอนไปทั้งหมด จึงเป็นการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟัง



คำชี้แจง...

คำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ ... ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ไม่ประสงค์ที่จะอุทธรณ์คำสั่งใด ๆ ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอีกต่อไป

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารโครงไม้มูลกรณี ขนาด ๕.๐๐ x ๒๑.๐๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๗๒๐๓/๓๖๕ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๗๒๐๓/๓๖๖ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งที่ กท ๗๒๐๓/๓๖๗ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๙ รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้มีการรื้อถอนออกทั้งหมดแล้ว ประกอบกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ยืนยันว่า ได้มีการรื้อถอนอาคารมูลกรณีออกทั้งหมดแล้วจริง ดังนั้น เมื่ออาคารมูลกรณีส่วนที่ดัดแปลงอันเป็นเหตุแห่งการออกคำสั่งได้ถูกรื้อถอนออกทั้งหมด กรณีจึงไม่มีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยอีกต่อไป

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงให้ระงับการพิจารณา

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

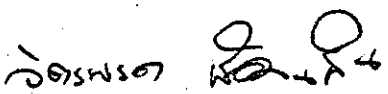
ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ
(นายชยพล ธิติศักดิ์)

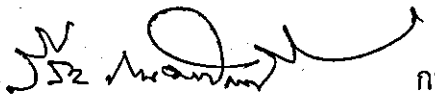
ลายมือชื่อ กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐๗ ก.พ. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

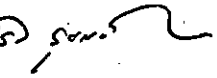
ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)



ลายมือชื่อ...

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายประเสริฐ ตปนียางกรู นายนิยม กรรณสูต นายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๗ ก.พ. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 18 ก.ค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 18 ก.ค. 60
หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ 11 ส.ค. 60
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 10 ส.ค. 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ .....
D/ทัฐษณะ2560/คำวินิจฉัยอุทธรณ์/นิติบุคคล เดอะวอเตอร์ฟอร์ด (กัลย์สุดา)

ตรวจทาน ตรวจบรรทัดโดย นายธราเทพ ทองเบ้า
7 ส.ค. 60



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๖...../๒๕๖๐ **วันที่** 07 ก.พ. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต รักษาราชการแทนผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ เนื่องจากได้ทำการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด ๒.๕๐ x ๕.๐๐ x ๕.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ที่บ้านเลขที่ ..... ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๑ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

(ก) ดำเนินการ...



(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๗ บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และ ๒ เมตร ตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) หากพ้นกำหนดระยะเวลา (ก) หรือ (ข) แล้วจะดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างว่า เนื่องจากคำสั่งดังกล่าวมีรายละเอียดไม่ตรงตามข้อเท็จจริง โดยได้กล่าวหาว่ามีการต่อเติมอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๒ ชั้น ขนาด ๒.๕๐ x ๕.๐๐ x ๕.๐๐ เมตร ทั้งที่ความเป็นจริงเป็นการติดตั้งหลังคากันสาดเป็นการชั่วคราว เพื่อแก้ไขปัญหาน้ำฝนที่ตกลงมาจากหลังคาบ้านของส่วนต่อเติมของบ้านอื่นที่ตั้งอยู่ติดกับด้านหลังบ้าน และส่วนหลังคากระเบื้องของช่วงล่างก็ได้รับความเสียหายจากน้ำฝนที่ไหลจากรางน้ำลงมาถึงตัวด้านล่างของบ้าน ถ้าไม่ทุบกรอบปูนที่คลุมทับหลังคากระเบื้องและไม้ส่วนประกอบที่รับกระเบื้องก็จะเอากระเบื้องออกไม่ได้ ซึ่งทำให้ตัวฝ้าและไม้หล่นลงมาจนไม่สามารถที่จะเดินเข้าห้องน้ำและอาจจะได้รับอันตรายได้ และก็เป็นช่วงที่หลังจากน้ำท่วมด้วยทุกบ้านก็ซ่อมแซมและบูรณะบ้านเกือบทุกหลัง จึงต้องให้บริษัทมาทำการซ่อมแซมเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและค่าใช้จ่ายก็สูงมาก จึงซ่อมชั่วคราวไปก่อนเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาน้ำฝนที่ตกลงมาทำความเสียหายภายในบ้านเท่านั้น มิได้มีเจตนาจะทำการต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารแต่อย่างใด ทั้งนี้ผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งเมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙ จึงยังอยู่ในระยะเวลาที่ใช้สิทธิในการอุทธรณ์ได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๓๕

ผู้อุทธรณ์...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 07 ก.พ. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์ได้ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๑๒๔๖๗ เลขที่ดิน ๖๓๑๖ พร้อมบ้านตึกแฝดสองชั้น เลขที่ ๓๑๐/๖๑๘ [illegible] จาก[illegible] ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ร้องเรียนต่อสำนักงานเขต[illegible] ให้ตรวจสอบอาคารเลขที่ ๓๑๐/๖๔๗ เนื่องจากได้ต่อเติมรางน้ำมาไว้ที่อาคารของผู้อุทธรณ์ทำให้น้ำรั่ว อีกทั้งมีการต่อเติมเป็น ๒ ชั้น ชิดแนวเขตที่ดิน ซึ่งไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ภายหลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ นายตรวจอาคารสำนักงานเขต[illegible] ได้ทำการตรวจสอบอาคารเลขที่ ๓๑๐/๖๔๗ พร้อมอาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์ พบว่า อาคารมูลกรณีมีการดัดแปลงอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด ๒.๕๐ x ๕.๐๐ x ๕.๐๐ เมตร บริเวณด้านหลังอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๑ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าวโดยมีผู้รับชื่อ “[illegible]” เกี่ยวข้องเป็นบุตรของผู้อุทธรณ์ เป็นผู้รับคำสั่งแทน เมื่อวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๙ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งทั้งสามคำสั่งที่อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่ง โดยสำนักงานเขต[illegible] ได้รับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๘๖๐๓ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ[illegible] หัวหน้าฝ่ายโยธา และ[illegible] นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขต[illegible] ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ทำการร้องเรียนว่าอาคารเลขที่ ๓๑๐/๖๔๗ มีการดัดแปลงอาคารต่อเติมเป็น ๒ ชั้น ชิดแนวเขตที่ดิน ทำให้เวลาฝนตกจะมีน้ำไหลเข้ามาในบริเวณอาคารมูลกรณี ต่อมานายตรวจอาคารสำนักงานเขต[illegible] ได้ตรวจสอบอาคารเลขที่ ๓๑๐/๖๔๗

พร้อมทั้งได้...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๗ ก.พ. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

พร้อมทั้งได้ตรวจสอบอาคารมูลกรณีพบว่าอาคารมูลกรณีมีการดัดแปลงอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด ๒.๕๐ x ๕.๐๐ x ๕.๐๐ เมตร บริเวณด้านหลังอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ออกคำสั่งระงับการดัดแปลงอาคาร (แบบ ค.๓) ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร (แบบ ค.๔) ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลง (แบบ ค.๑๐) กับผู้อุทธรณ์ โดยไม่แน่ชัดว่าจะต้องอาศัยอำนาจในการออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เดิม หรือที่แก้ไขใหม่ และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์เป็นผู้ทำการดัดแปลงอาคารส่วนด้านหลังดังกล่าว เนื่องจากอาคารเลขที่ ๓๑๐/๖๔๗ ได้ทำการดัดแปลงบริเวณด้านหลังอาคารเต็มพื้นที่ เวลาที่ฝนตกน้ำก็จะไหลเข้ามาภายในอาคารมูลกรณีทำให้เกิดความเดือนร้อนตลอดเวลา จึงแจ้งให้เจ้าของอาคารเลขที่ ๓๑๐/๖๔๗ แก้ไข แต่ก็ยังมีน้ำไหลเข้ามาอยู่บ้างเล็กน้อย ผู้อุทธรณ์จึงมีความจำเป็นที่จะต้องทำการดัดแปลงอาคารโดยการติดกันสาดและติดตั้งพื้นชั้น ๒ เป็นวีว่าบอร์ดไม่ใช่คอนกรีตเสริมเหล็กตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ วรรคหนึ่งเดิมก่อนการแก้ไข บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการฝ่าฝืน มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๔ หรือมีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ หรือผู้ควบคุมงาน แล้วแต่กรณี ระงับการกระทำนั้นได้และถ้าอาคารนั้นอาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิตร่างกายหรือทรัพย์สิน เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้” มาตรา ๔๑ วรรคหนึ่งเดิมก่อนการแก้ไขบัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๒๓ หรือมีการรื้อถอนอาคารโดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๔๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีคำสั่งตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่งโดยมิชักช้า แต่ต้องไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันที่มีคำสั่งให้ระงับการรื้อถอนอาคาร” และมาตรา ๔๐ ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง

หรือข้อบัญญัติ...



หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าวระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว...” จากบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่า ปัจจุบันมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่งเดิมได้ถูกแก้ไขโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคารและห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารจะต้องออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๑)(๒) ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคารตามความในมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะเห็นได้ว่าการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุมาตราในการออกคำสั่งว่าอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง เป็นมาตราตามบทกฎหมายเก่าที่ถูกยกเลิกไปแล้ว การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่ถูกยกเลิกไปแล้วเป็นการอ้างข้อกฎหมายที่ไม่ถูกต้อง และในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ระบุในคำสั่งด้านบนว่า คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามความในมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่คำสั่งด้านล่างระบุว่า “อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕” อันเป็นการออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจ ตามบทกฎหมายเก่าที่ถูกยกเลิกไปแล้ว แม้จะมีการอ้างว่าออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ก็ตาม แต่การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุมาตราในการออกคำสั่งว่าอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นมาตราตามบทกฎหมายเก่าที่ถูกยกเลิกไปแล้ว ย่อมเป็นการทำให้ผู้รับคำสั่งสับสนและไม่สามารถเข้าใจได้ว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นอาศัยบทกฎหมายมาตราใด ฉบับใดมาใช้ในการออกคำสั่ง ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๐

ลงวันที่ ๕...



ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งถูกยกเลิกไปแล้ว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ประเด็นที่สอง คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๑ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๑ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะเห็นได้ว่าการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุมาตราในการออกคำสั่งว่าอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง เป็นมาตราตามบทกฎหมายเก่าที่ถูกยกเลิกไปแล้ว การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่ถูกยกเลิกไปแล้วเป็นการอ้างข้อกฎหมายที่ไม่ถูกต้อง ดังนั้น คำสั่งที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๑ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งถูกยกเลิกไปแล้ว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ประเด็นที่สาม คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๓ เดิมก่อนการแก้ไข บัญญัติว่า “ในกรณีที่การกระทำตามมาตรา ๔๐ ไม่ขัดกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ หรือขัดแต่ยังสามารถแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาต หรือสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ดำเนินการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารนั้นให้ถูกต้อง แล้วแต่กรณี ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้...” มาตรา ๔๑ ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้

ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐๗ ก.พ. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม" มาตรา ๔๓ ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า "ถ้าไม่มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๒ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจ ดังต่อไปนี้..." จากบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่าปัจจุบันมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่งเดิมได้ถูกแก้ไขโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจะต้องออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๑ ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะเห็นได้ว่าการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุมาตราในการออกคำสั่งว่าอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง เป็นมาตราตามบทกฎหมายเก่าที่ถูกยกเลิกไปแล้ว การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่ถูกยกเลิกไปแล้วเป็นการอ้างข้อกฎหมายที่ไม่ถูกต้อง ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งถูกยกเลิกไปแล้ว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๑ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๔) คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง...



อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน 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)

ลายมือชื่อ กรรมการ

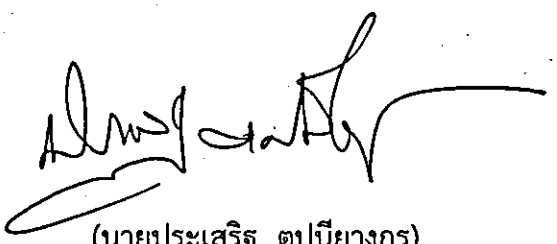
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๗ ก.ค. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ — กรรมการ

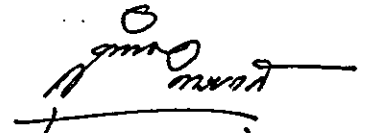
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ...



ลายมือชื่อ — กรรมการ

(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 07 ก.พ. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ วันที่ 12 ก.ค. 60

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่ 11 ก.ค. 60

หน.กลุ่มงานฯ วันที่ 11 ก.ค. 60

เจ้าหน้าที่ วันที่ 11 ก.ค. 60

พิมพ์/ทาน วันที่

D/2560/จิตรวดี/คำวินิจ/นางลลิตพรรณ

รวบรวมโดย นายธรรมทัศ หองเบ้า



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙/๒๕๖๐ วันที่ ๒๑ ก.พ. ๒๕๖๐

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคาร ๑) ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว ขนาดประมาณ ๑.๙๐ - ๓.๐๐ x ๒๗.๑๐ เมตร สูงประมาณ ๒.๔๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ๒) ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว ขนาดประมาณ ๔.๔๐ - ๕.๕๐ x ๒๓.๙๐ เมตร สูงประมาณ ๒.๗๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ๓) ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว ขนาดประมาณ ๑.๑๐ - ๓.๑๕ x ๒๑.๐๕ เมตร สูงประมาณ ๒.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ที่บริเวณด้านหน้าโครงการ เนื่องจากก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑) คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓)

๒) คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๘ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) หรือมาตรา ๔๑ (๑) (แบบ ค. ๔)

๓) คำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๙ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (๑) (แบบ ค. ๗) โดยให้รื้อถอนอาคารโครงเหล็กชั้นเดียวที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตออกทั้งหมด เนื่องจากอาคารที่ก่อสร้างเป็นอาคารลักษณะอาคารพาณิชย์ก่อสร้างติดแนวเขต

ทางสาธารณะ...



ทางสาธารณะกว้าง ๑๒.๐๐ - ๑๖.๐๐ เมตร อาคารต้องร่นแนวอาคารจากแนวเขตทางถึงแนวอาคาร ๑๒.๐๐ – ๑๖.๐๐ เมตร ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้าง ๒.๐๐ เมตร ปราศจากสิ่งปกคลุม และบริเวณที่ก่อสร้างเป็นที่ว่างโดยรอบอาคารยงเจริญซึ่งเป็นอาคารสูง ๘ ชั้น และ ๙ ชั้น ไม่สามารถขออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ ให้เสร็จสิ้นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๗ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า เดิมที่ดินบริเวณด้านหน้าอาคารมูลกรณีกับฟุตบาทของถนนสาธารณะบริเวณด้านหน้าอาคารนั้น มีรั้วคอนกรีตกั้นอยู่ โดยผู้พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดมูลกรณีซึ่งเป็นพ่อค้าแม่ค้าได้ใช้พื้นที่บริเวณฟุตบาทนอกรั้วตั้งแผงขายสินค้า ซึ่งมีลักษณะเป็นหาบเร่แผงลอย และบางส่วนล้นลงไปตั้งขายบนถนนสาธารณะตั้งแต่เริ่มเปิดอาคารแล้ว เพื่อให้บริการแก่คนทั่วไปและผู้พักอาศัยในอาคารชุดและหมู่บ้านใกล้เคียงไม่น้อยกว่าหมื่นคนได้รับความสะดวกและในราคาประหยัดสำหรับผู้มีรายได้น้อยจำนวนมาก ประมาณปี พ.ศ. ๒๕๔๘ ผู้อำนวยการเขต . ในขณะนั้นจึงได้ให้ฝ่ายโยธาของสำนักงานเขต . เป็นผู้กำหนดจุดขอบเขตการสร้างแผงค้า โดยให้แผงค้ายื่นออกนอกรั้วคอนกรีตได้ไม่เกิน ๔๐ ซ.ม. และได้มาร์คจุดสีแดงไว้ ผู้อุทธรณ์จึงรื้อรั้วคอนกรีตของผู้อุทธรณ์ออกพร้อมทำการสร้างแผงค้าตามรูปแบบที่ได้ตกลงกับสำนักงานเขต . ไว้ ในระหว่างดำเนินการสร้างแผงค้าผู้อำนวยการเขต และฝ่ายโยธาได้มาตรวจเป็นระยะ และแจ้งให้ฝ่ายโยธาประสานงานกับผู้อุทธรณ์จนกว่าจะสร้างเสร็จ จนกระทั่งประมาณเดือนมกราคม ๒๕๔๙ ได้ดำเนินการสร้างแล้วเสร็จจึงแจ้งให้เขต ทราบพร้อมกับจัดให้พ่อค้าแม่ค้ามาขายของบนแผงค้าที่สร้างไว้ ตั้งแต่บัดนั้นจนถึงปัจจุบันเป็นระยะเวลา ๘ ปีเศษแล้ว แผงค้าดังกล่าวได้ใช้งานมานาน จึงเกิดชำรุด เมื่อเดือนกรกฎาคม ๒๕๕๗ ผู้อุทธรณ์จึงได้ทำการปรับปรุงซ่อมแซม โดยซ่อมแซมโครงเหล็กที่ผุกร่อนพร้อมกับซ่อมแซมพื้นที่ไม่ให้น้ำขัง ซึ่งการซ่อมแซมเป็นการซ่อมแซมโครงสร้างเดิมและอยู่ในพื้นที่ขอบเขตเดิมตามที่ได้ตกลงกับสำนักงานเขต . ไว้ การปรับปรุงซ่อมแซมครั้งนี้ เพื่อให้พ่อค้าแม่ค้าและผู้พักอาศัยในชุมชนมีความปลอดภัยทั้งชีวิตและสุขภาพอนามัยตามนโยบายกรุงเทพมหานคร ขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนของพ่อค้าแม่ค้าและประชาชนที่ได้รับความเดือดร้อนจำนวนมากมาย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าวแล้ว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๓๙ สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร ได้จดทะเบียน ' ' เลขที่ ๑๓/๒๕๓๙ ตามคำขอของ . . . รวมทั้งสิ้น ๙ หลัง ได้แก่ อาคาร เอ , บี , ซี , ดี , อี , เอฟ , จี , เอช, ไอ และต่อมาได้มีการจดทะเบียนเป็น ตามทะเบียนเลขที่

๙/๒๕๓๙...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 21 ก.พ. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

๙/๒๕๓๙ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๙ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุด โดยมี เป็นผู้จัดการนิติบุคคล ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ ได้มีการประชุมเจ้าของร่วมและมีมติให้ผู้อุทธรณ์เป็นผู้จัดการนิติบุคคล (ปัจจุบันยังไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคล) ต่อมาวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๗ สำนักเขต โดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการก่อสร้างอาคารโครงเหล็กชั้นเดียว ดังนี้ ๑) ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว ขนาดประมาณ ๑.๙๐ - ๓.๐๐ x ๒๗.๑๐ เมตร สูงประมาณ ๒.๔๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ๒) ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว ขนาดประมาณ ๔.๔๐ - ๕.๕๐ x ๒๓.๙๐ เมตร สูงประมาณ ๒.๗๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และ ๓) ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว ขนาดประมาณ ๑.๑๐ - ๓.๑๕ x ๒๑.๐๕ เมตร สูงประมาณ ๒.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง บริเวณด้านหน้าโครงการ โดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารมูลกรณี ดังนี้ คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๘ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) หรือมาตรา ๔๑ (๑) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และคำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๙ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (๑) (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนี้ “ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารโครงเหล็กชั้นเดียวที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตออกทั้งหมด เนื่องจากอาคารที่ก่อสร้างเป็นลักษณะอาคารพาณิชย์ก่อสร้างติดแนวเขตทางสาธารณะกว้าง ๑๒.๐๐ - ๑๖.๐๐ เมตร อาคารต้องร่นแนวอาคารจากแนวเขตทางถึงแนวอาคาร ๑๒.๐๐ - ๑๖.๐๐ เมตร ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้าง ๒.๐๐ เมตร ปราศจากสิ่งปกคลุม และบริเวณที่ก่อสร้างเป็นที่ว่างโดยรอบอาคาร ซึ่งเป็นอาคารสูง ๘ ชั้น และ ๙ ชั้น ไม่สามารถขออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ ให้เสร็จสิ้น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง” ต่อมาวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๗ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการปิดคำสั่งดังกล่าว ทั้ง ๓ คำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี และผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่ง โดยสำนักงานเขต ได้รับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๑๓๔๕๒ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๗ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา นายช่างโยธาชำนาญงาน สถาปนิกปฏิบัติการ และ นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงาน ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น

สรุปความว่า...



สรุปความว่า สาเหตุที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการออกคำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๘ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) หรือ มาตรา ๔๑ (๑) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และคำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๙ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (๑) (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยอ้างบทกฎหมายที่ผิดมาตรา นั้น เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้นำแบบฟอร์มคำสั่งทั้งแบบเก่าและแบบใหม่มาใช้ด้วยกัน จึงทำให้การออกคำสั่งมีการระบุทั้งมาตราเก่าและมาตราใหม่ปะปนกัน ซึ่งทางเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องต่อไป

คณะกรรมพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ ผู้จัดการอาคาร และ เลขาผู้จัดการ [illegible] สรุปความว่า เดิมที่ว่างด้านหน้า [illegible] อาคาร เอ ดี และ เจ นั้น ติดกับฟุตบาทของถนนสาธารณะ จึงได้มีการทำรั้วกั้นระหว่างอาคารชุดกับฟุตบาทขึ้น ปรากฏว่าผู้พักอาศัยใน [illegible] ส่วนใหญ่กว่า ๑๒๘ ราย ประกอบอาชีพค้าขาย และได้ใช้พื้นที่บริเวณฟุตบาทนอกรั้วอาคาร [illegible] เป็นแผงลอยค้าขายกัน ทำให้มีแผงลอยบางส่วนล้นออกไปบริเวณถนนสาธารณะ ทำให้เกิดอุบัติเหตุบ่อยครั้งในปี พ.ศ. ๒๕๔๘ ผู้อำนวยการเขต [illegible] จึงได้ทำการติดต่อผู้อุทธรณ์ในฐานะกรรมการผู้จัดการ [illegible] และเป็นผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล ให้ผู้อุทธรณ์จัดหาพื้นที่ว่างเปล่าสำหรับใช้เป็นพื้นที่ค้าขายให้แก่ผู้ค้าขายที่พักอาศัยใน [illegible] ผู้อุทธรณ์จึงยกที่ว่างด้านหน้าอาคารชุด [illegible] อาคาร เอ ดี และ เจ ให้ โดยได้ทำการรื้อถอนรั้วกั้นดังกล่าวออก อีกทั้งผู้อำนวยการเขต [illegible] ในขณะนั้นได้เป็นผู้กำหนดจุดขอบเขตการสร้างแผงค้าขายให้ด้วย โดยให้แผงค้าขายยื่นออกมานอกรั้วได้ไม่เกิน ๔๐ เซนติเมตร สำหรับการอนุญาตของผู้อำนวยการเขต [illegible] มิได้มีหลักฐานเป็นหนังสือแต่อย่างใด เป็นเพียงการตกลงเพื่อช่วยให้แผงค้าขายไม่ล้นลงมาบริเวณถนนสาธารณะ ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์จึงทำการก่อสร้างอาคารมูลกรณีโดยมีลักษณะเป็นอาคารโครงเหล็กขึ้น เพื่อใช้เป็นแผงค้าขาย โดยแล้วเสร็จประมาณต้นปี พ.ศ. ๒๕๔๙และมีการใช้ต่อเนื่องเรื่อยมา จนกระทั่งปี พ.ศ. ๒๕๕๗ หลังคาของอาคารมูลกรณีรั่วและโครงเหล็กผุกร่อน จึงเข้าทำการซ่อมแซมเพื่อความปลอดภัยของประชาชน เป็นเหตุให้มีผู้ร้องเรียนการซ่อมแซมดังกล่าวขึ้น ทั้งนี้หากคณะกรรมการพิจาณาอุทธรณ์เห็นว่าผิดกฎหมาย ผู้อุทธรณ์ยินดีทำการรื้อถอนอาคารมูลกรณีทันที

กรณีจึงมีประเด็น...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 21 ก.พ. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เนื่องจากก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๔ บัญญัติว่า ""ผู้ครอบครองอาคาร" หมายความรวมถึง ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดด้วย" มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า "ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ" มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า "ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว..." จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อมีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจในการออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ตามมาตรา ๔๐ (๑) ได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า มีการก่อสร้างอาคารมูลกรณี ๑) ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว ขนาดประมาณ ๑.๙๐ - ๓.๐๐ x ๒๗.๑๐ เมตร สูงประมาณ ๒.๔๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ๒) ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว ขนาดประมาณ ๔.๔๐ - ๕.๕๐ x ๒๓.๙๐ เมตร สูงประมาณ ๒.๗๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และ ๓) ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว ขนาดประมาณ ๑.๑๐ - ๓.๑๕ x ๒๑.๐๕ เมตร สูงประมาณ ๒.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง บริเวณที่ว่างด้านหน้าโครงการ [illegible] ซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางของนิติบุคคล โดยมีผู้อุทธรณ์เป็นผู้จัดการ [illegible] (ปรากฏตามหนังสือรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคล [illegible] ในการประชุมเมื่อวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗) ประกอบกับตามหนังสืออุทธรณ์ฉบับลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๗ ผู้อุทธรณ์ได้ยอมรับว่า ผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างอาคารมูลกรณีตามรูปแบบที่ได้ตกลงกับสำนักงานเขต [illegible] ไว้เมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งผู้อำนวยการเขต [illegible] ในขณะนั้น ให้ผู้อุทธรณ์เป็นผู้จัดหาพื้นที่ในการค้าขายให้แก่ผู้ค้าขายที่อาศัยใน [illegible] เพื่อไม่ให้มีแผงค้าขายล้นลงมาบริเวณถนนสาธารณะ ซึ่งก่อให้เกิดอุบัติเหตุบ่อยครั้ง ผู้อุทธรณ์จึงนำที่ว่างด้านหน้า [illegible] ก่อสร้างอาคารมูลกรณีเพื่อเป็นแผงค้าขายให้กับผู้ค้าขายดังกล่าว อันเป็นการยอมรับแล้วว่า

ผู้อุทธรณ์...



ผู้อุทธรณ์เป็นผู้ก่อสร้างอาคารมูลกรณีขึ้น ดังนั้น เมื่ออาคารมูลกรณีก่อสร้างขึ้นบริเวณที่ว่างด้านหน้า [illegible] อันเป็นทรัพย์ส่วนกลางของนิติบุคคล โดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจในการออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารแก่ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้ครอบครองอาคาร ตามมาตรา ๔ ที่บัญญัติว่า "ผู้ครอบครองอาคารนั้น ให้หมายความรวมถึงผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับทรัพย์ส่วนกลาง" ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประเด็นที่สอง คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) หรือมาตรา ๔๑ (๑) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร นั้น เป็นการออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๔๐ (๒) ซึ่งบัญญัติว่า "ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการ ดังนี้... (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว...." เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุในคำสั่งว่า "อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) หรือมาตรา ๔๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร" นั้น เป็นการออกคำสั่งโดยอ้างอิงบทกฎหมายผิดมาตรา ซึ่งที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๐ (๒) ทำให้ผู้รับคำสั่งสับสนและไม่สามารถเข้าใจได้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นอาศัยบทกฎหมายมาตราใดมาใช้ในการออกคำสั่ง เมื่อคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นคำสั่งทางปกครองซึ่งมีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลผู้ได้รับคำสั่งในอันที่จะใช้อาคารได้โดยปกติสุข จึงจำเป็นต้องมีข้อกฎหมายที่อ้างอิงถูกต้องชัดเจนเพียงพอในการที่จะออกคำสั่ง ดังที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือ และการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือ ต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(๑) ข้อเท็จจริง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 21 ก.พ. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

(๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ" ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) หรือมาตรา ๔๑ (๑) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ประเด็นที่สาม คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๙ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (๑) (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เนื่องจากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร เป็นการออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๔๒ ซึ่งบัญญัติว่า "ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงานหรือผู้ดำเนินการ รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุในคำสั่งว่า "อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๒ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้รื้อถอนอาคารทั้งหมด" นั้น จึงเป็นการออกคำสั่งโดยอ้างอิงบทกฎหมายผิดมาตรา ซึ่งที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๒ ทำให้ผู้รับคำสั่งสับสนและไม่สามารถเข้าใจได้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นอาศัยบทกฎหมายมาตราใด มาใช้ในการออกคำสั่ง เมื่อคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นคำสั่งทางปกครอง ซึ่งมีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลผู้ได้รับคำสั่งในอันที่จะใช้อาคารได้โดยปกติสุข จึงจำเป็นต้องมีข้อกฎหมายที่อ้างอิงถูกต้องชัดเจนเพียงพอในการที่จะออกคำสั่ง ดังที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ ได้บัญญัติไว้ ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๙ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (๑) (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้ยกอุทธรณ์...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 21 ก.พ. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

๑. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๘ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) หรือ มาตรา ๔๑ (๑) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๓. ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๒๑๙ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (๑) (แบบ ค. ๗) 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
(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)



ลายมือชื่อ...

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

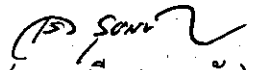
ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

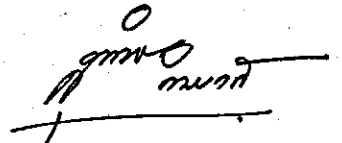
ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

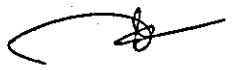
ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ...

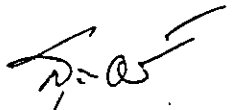
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 21 ก.พ. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ...



คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙ /๒๕๖๐ หน้าที่ ๑๑

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ ที่ประชุมเลือกนายเสรี สุธรรมชัย ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายชยพล ธิติศักดิ์ นายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 21 ก.พ. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ วันที่ 8 กพ. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่ 8 กพ 60
หน.กลุ่มงานฯ วันที่ 8 กพ 60
เจ้าหน้าที่ วันที่ 8 ก.พ. 60
พิมพ์/ทาน วันที่

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๑๐...../๒๕๖๐ วันที่ 07 มี.ค. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้างเพิ่มเติมเป็นตึก ๔ ชั้น ขนาดกว้าง ๑๐.๗๐ เมตร ยาว ๑๒.๔๐ เมตร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ที่อาคารเลขที่

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า ผู้อุทธรณ์ไม่สามารถรื้อถอนอาคารให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน เนื่องจากไม่พร้อมในเรื่องค่าใช้จ่าย ต้องหาช่าง และสัญญาของผู้เช่า การที่จะรื้อถอนเป็นเรื่องยาก อีกทั้งระบบน้ำ ไฟฟ้า ถ้าทุบจริงก็จะกระเทือนถึงอาคารชั้นล่าง ชั้นบนมีโครงสร้างเสาที่รับน้ำหนักแท้งค์น้ำ ผู้อุทธรณ์ขออนุญาตเก็บเฉพาะส่วนที่จำเป็นไว้ตั้งแท้งค์น้ำ ซึ่งไม่สามารถใช้พักอาศัยได้ จะทำเพียงเพื่อขึ้นไปซ่อมแซมกับจดมิเตอร์น้ำ จึงขอให้ขยายเวลาไปอีก ๒ ปี เพื่อที่จะได้เตรียมค่าใช้จ่ายและหารือการทำงานให้รอบคอบ

ต่อมา...



ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ขออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพิ่มเติม ความว่า คำสั่งให้รื้อถอนอาคารดังกล่าวที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างถึงคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งให้แก้ไขและยื่นคำขออนุญาตดังกล่าว เพราะตามรายการให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตาม (ก) ระบุว่า ตามแบบก่อสร้างตึก ๓ ชั้น ก่อสร้างจริงเพิ่มเติมเป็นตึก ๔ ชั้น ขนาดกลาง ๑๐.๗๐ เมตร ยาว ๑๒.๔๐ เมตร ดังนั้น ให้แก้อาคารให้ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ข. ๒๘/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) นั้น ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าว เพราะว่ากรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า อาคารของผู้อุทธรณ์ยังสามารถแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ ก็ต้องสั่งให้แก้ไขอาคารว่าอาคารส่วนใดผิดกฎหมายหรือผิดข้อบัญญัติฯ อย่างใด ข้อไหน เพื่อที่ผู้อุทธรณ์จะได้แก้ไขอาคารให้ถูกต้อง เพราะผู้อุทธรณ์ไม่สามารถปฏิบัติให้ถูกต้องตามคำสั่งได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารดังกล่าวน่าจะไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะว่าหากมีข้อกฎหมายว่าอาคารผิดกฎหมายข้อไหน อย่างไร ผู้อุทธรณ์จะได้แก้ไขอาคารให้ถูกต้อง การที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารข้างต้นก็ไม่ชอบด้วยเช่นกัน เนื่องจากอาคารของผู้อุทธรณ์ยังสามารถแก้ไขได้ และผู้อุทธรณ์ยินดีที่จะแก้ไขให้เป็นไปตามกฎหมาย และยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารให้ถูกต้องต่อไป

ด้วยเหตุผลข้างต้นขอได้โปรดมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เพิกถอนคำสั่งให้แก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เพื่อความเป็นธรรมด้วย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตึก ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพักอาศัยรวม ๑๐ ห้อง พื้นที่ ๕๖๘.๐๐ ตารางเมตร ตามใบอนุญาตเลขที่ ข. ๒๘/๒๕๔๘ (แบบ อ. ๑) ที่

ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๙๑๓ เลขที่ดิน ๘๒๖๘ ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อุทธรณ์

ต่อมา...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 7 มี.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๔๙ ช่างโยธา ๕ นายตรวจอาคารฝ่ายโยธา สำนักงาน ตรวจพบผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต โดยก่อสร้างอาคารตึก ๓ ชั้น ก่อสร้างจริงเพิ่มเป็นตึก ๔ ชั้น ขนาดกว้าง ๑๐.๗๐ x ๑๒.๔๐ เมตร จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๐ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) คำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๑ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) และคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ ตามแบบก่อสร้าง ตึก ๓ ชั้น ก่อสร้างจริงเพิ่มเติมเป็นตึก ๔ ชั้น ขนาดกว้าง ๑๐.๗๐ เมตร ยาว ๑๒.๔๐ เมตร ดังนั้น ให้แก้ไขอาคารให้ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ข. ๒๘/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ศาลจังหวัด ได้มีคำพิพากษาความอาญาคดีหมายเลขดำที่ ๓๔๕๘/๒๕๕๐ คดีหมายเลขแดงที่ ๓๑๖๕/๒๕๕๐ ระหว่างพนักงานอัยการสำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายคดีอาญากรุงเทพใต้ ๕ โจทก์ กับ ผู้อุทธรณ์ จำเลย ในความผิดฐานก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต โดยศาลพิพากษาว่า จำเลยมีความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ และมาตรา ๖๕ รับ – ลดกึ่ง คงปรับ ๓,๐๐๐ บาท หากไม่ชำระค่าปรับให้จัดการตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา ๒๙ และมาตรา ๓๐ ต่อมาในวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ กรุงเทพมหานครได้รับเรื่องราวร้องทุกข์จากประชาชน (สงวนชื่อ) มีหนังสือลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๙ ร้องขอให้ตรวจสอบการก่อสร้าง.

เนื่องจากไม่ถูกต้องตามกฎหมายหลายประการ สรุปได้ดังนี้ ๑. จำนวนชั้นของอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต ๒. มีการเปิดช่องหน้าต่างบนผนังชั้นล่างของอาคาร ซึ่งติดชิดที่ดินข้างเคียง ๓. ไม่มีการก่อสร้างบันไดหนีไฟ ๔. มีการต่อเติมหลังคากันสาดด้านหน้าอาคาร ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารส่วนที่ต่อเติมเป็นตึก ๔ ชั้น ขนาดกว้าง ๑๐.๗๐ เมตร x ๑๒.๔๐ เมตร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติ

ควบคุม...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๗ มี.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๙ และได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์เมื่อวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๙ โดยพนักงานของผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแทนผู้อุทธรณ์ในวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๕๙ ต่อมาผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๕๐๖๑ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ ภายในระยะเวลา ๓๐ วัน ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์เพิ่มเติม โดยสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบ เลขรับที่ ๔๒๓๙ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๙

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ วิศวกรชำนาญการพิเศษ หัวหน้าฝ่ายโยธา สำนักงาน ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า การออกคำสั่งแก้ไขนั้นออกโดยเจ้าหน้าที่ชุดเดิม โดยเข้าใจว่าเจ้าหน้าที่ชุดเดิมนั้นมีวัตถุประสงค์ให้ดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามแบบที่ได้รับอนุญาต กล่าวคือให้แก้ไขอาคาร จาก ๔ ชั้น เป็น ๓ ชั้น และให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร และถ้าจะแก้ไขอาคารตามกฎหมายปัจจุบัน อาคารหลังนี้ไม่สามารถแก้ไขได้ในเรื่องระยะร่น เนื่องจากหากก่อสร้างเป็นอาคาร ๔ ชั้น จะต้องมีระยะร่นจากด้านหน้าอาคารถึงกึ่งกลางถนนไป ๖ เมตร และบริเวณด้านข้างของอาคารนั้นถูกต้องตามแบบที่ได้ขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ซึ่งในการออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขได้ออกมาแล้ว ๑๐ ปี เมื่อมีการร้องเรียนจึงนำคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขเดิมมาใช้เป็นฐานในการออกคำสั่งให้รื้อถอน เมื่อผู้อุทธรณ์ไม่แก้ไขอาคาร ภายใน ๓๐วัน ตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขจึงออกคำสั่งให้รื้อถอน คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการต่อเติมชั้นที่ ๔ ในขณะที่ทำการก่อสร้างอาคารตั้งแต่ต้นและได้เปิดให้เช่าเป็นห้อง

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่



เห็นว่า...

เห็นว่า คำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารมูลกรณีตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ออกโดยอาศัยฐานจากการที่ผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนั้น ในการพิจารณาความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ที่ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารมูลกรณี ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น จึงต้องพิจารณาก่อนว่าคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ที่ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ทั้งนี้ไม่ว่าผู้อุทธรณ์จะใช้สิทธิอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการ ดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑)” มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” และมาตรา ๔๒ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐” พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “คำสั่ง

ทางปกครอง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 07 มี.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

ทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ" จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๑) รวมทั้งมีอำนาจในการออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารบริเวณที่มีการฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๒) และหากกรณีที่ฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นกรณีที่สามารถแก้ไข เปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๑ ซึ่งหากผู้ได้รับคำสั่งดังกล่าวไม่ปฏิบัติตาม หรือกรณีที่ฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารส่วนที่ฝ่าฝืนกฎหมายออกได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๒ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตึก ๓ ชั้น เพื่อใช้เป็นพักอาศัยรวม ๑๐ ห้อง พื้นที่ ๕๖๘.๐๐ ตารางเมตร ตามใบอนุญาตเลขที่ ข. ๒๘/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ (แบบ อ. ๑) ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างทำการก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๐ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) คำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๑ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) และคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้ "(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ ตามแบบก่อสร้างตึก ๓ ชั้น ก่อสร้างจริงเพิ่มเติมเป็นตึก ๔ ชั้น ขนาดกว้าง ๑๐.๗๐ เมตร ยาว ๑๒.๔๐ เมตร ดังนั้น ให้แก้ไขให้ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต ตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ข. ๒๘/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)" ในกรณีดังกล่าวเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นกรณีที่ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต แต่ยังสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์

แก้ไข...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 07 มี.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

แก้ไขอาคาร แต่ในการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้แก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารโดยระบุว่า "ตามแบบก่อสร้างตึก ๓ ชั้น ก่อสร้างจริงเพิ่มเติมเป็นตึก ๔ ชั้น ขนาดกว้าง ๑๐.๗๐ เมตร ยาว ๑๒.๔๐ เมตร โดยให้แก้ไขให้ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ข. ๒๘/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) " จะเห็นได้ว่าคำสั่งให้แก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาให้แก้ไขให้เป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต โดยที่มิได้ระบุข้อเท็จจริงว่าในส่วนที่ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลน นั้น มีขนาดเท่าใด แต่เป็นการออกคำสั่งโดยระบุเพียงพื้นที่อาคารทั้งหมดเท่านั้น และมิได้ระบุข้อกฎหมายว่า การกระทำดังกล่าว ขัดกฎหมายหรือข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อไหนอย่างไร เมื่อคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นคำสั่งทางปกครองอันมีผลกระทบต่อสิทธิหรือหน้าที่ของผู้รับคำสั่งในการที่จะใช้อาคารโดยปกติสุขจึงจำเป็นต้องมีความชัดเจนเพียงพอในการออกคำสั่ง แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยที่ขาดข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และข้อพิจารณาหรือข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจอันเป็นสาระสำคัญในการออกคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อคำสั่งที่ กท ๕๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๙๐๓/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ที่สั่งให้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) และคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารมูลกรณี ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ ๗ มี.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

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)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 07 มี.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๗ ส ค ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายชยพล ธิติศักดิ์ นายประเสริฐ ตปนียางกูร นายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้



ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 27 มี.ค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 23 มี.ค. 60
หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ 23 มีค 60
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 23 มี.ค 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 23 มี.ค 60
มะปราง/กัลย์สุดา/ร่างคำวินิจฉัยนางสุณีย์ อูเอชีจิ



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๖/๒๕๖๐ **วันที่** ๒๐ เม.ย. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๕๒๗๒ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) เนื่องจากได้เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้อุทธรณ์มีหนังสือลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างว่า ตามหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๐ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่ ๒๙/๒๕๔๐ มีรายการดังนี้ (๑). ชื่อ (๒). มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางของ ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดหมวดที่ ๒ ข้อที่ ๖ (๖.๑ – ๖.๗) นั้น หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด คอนโดมิเนียม ในข้อที่ ๓ เรื่องการใช้ประโยชน์ภายในอาคารชุดห้องที่ ๕๕/๑ ใช้เพื่อการพาณิชย์/หรือขายอาหาร (ห้ามประกอบอาหารในสถานที่) ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ในห้องดังกล่าวมาตั้งแต่มีการจดทะเบียน รายละเอียดปรากฏตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด คอนโดมิเนียม ผู้อุทธรณ์จึงไม่ได้ทำผิดตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด ขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ยกเลิกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวด้วย



คณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เดิม ได้รับใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ตามแบบ กทม. ๖ เลขที่ ๒๔/๒๕๓๗ ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๓๗ ให้ก่อสร้างเป็นอาคารตึก ๒๒ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย – จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๑๖๒ คัน กรุงเทพมหานคร และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) เป็นอาคารพักอาศัย – จอดรถยนต์ เลขที่ ๖๙๐/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ได้รับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่ ๒๙/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๐ ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่อาคารเลขที่ กรุงเทพมหานคร โดยข้อบังคับของ นิติบุคคลอาคารชุด คอนโดมิเนียม (ฉบับแก้ไข ครั้งที่ ๑) ข้อ ๓ ระบุว่า “การใช้ประโยชน์ภายในห้องชุด ห้องชุดเลขที่ ๕๕/๒ – ๕๕/๑๓๗ ใช้เพื่อการอยู่อาศัย และห้องชุดเลขที่ ๕๕/๑ ใช้เพื่อการพาณิชย์/หรือขายอาหาร (ห้ามประกอบอาหารในสถานที่)” ต่อมาในวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙ พนักงานอัยการ สำนักงานอัยการสูงสุด สำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายคดีศาลแขวง ๔ เป็นโจทก์ ยื่นฟ้องผู้อุทธรณ์ เป็นจำเลย โดยการฟ้องคดีอาญาด้วยวาจา คดีอาญาที่ ๒๑๘๘/๒๕๕๙ ในฐานความผิดประกอบธุรกิจโรงแรมโดยไม่ได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนเป็นผู้ครอบครองเคหสถานรับคนต่างด้าว ซึ่งได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรเป็นการชั่วคราวเข้าพักอาศัยโดยไม่แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ทำการตรวจคนเข้าเมือง ซึ่งตั้งอยู่ในท้องที่เคหสถานภายในยี่สิบสี่ชั่วโมงนับแต่เวลาที่คนต่างด้าว เข้าพักอาศัย โดยจำเลยให้การรับสารภาพตลอดข้อกล่าวหาต่อศาลแขวงพระนครใต้ โดยศาลแขวงพระนครใต้ได้พิพากษาให้จำคุกเป็นระยะเวลา ๒ เดือน ปรับ ๑๑,๐๐๐ บาท โดยโทษอาญาให้รอการลงโทษไว้ ๑ ปี ต่อมากระทรวงมหาดไทย ได้มีหนังสือลับ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๐๗.๗/๕๑๕๒ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๙ เรื่องการลักลอบนำห้องชุด ในอาคารชุด คอนโดมิเนียม เปิดให้บริการเช่าห้องพัก ตามที่กรมการปกครอง ในฐานะที่เป็นหน่วยงานผู้รับผิดชอบตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม โดยเมื่อวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๙ กองบังคับการตรวจคนเข้าเมือง ๑ ในฐานะที่เป็นหน่วยงานผู้รับผิดชอบตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร กองบังคับการตำรวจท่องเที่ยวในฐานะที่เป็นหน่วยงานผู้รับผิดชอบในการปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ในกรณีที่ผู้เสียหายหรือผู้ต้องหาเป็นคนต่างด้าว ซึ่งเข้ามาในราชอาณาจักรเป็นการชั่วคราว เพื่อการท่องเที่ยวหรือเพื่อการอื่นหรือในกรณีที่มีผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และความผิดอื่นที่เกี่ยวเนื่อง กองบัญชาการตำรวจนครบาล ในฐานะที่เป็นหน่วยงานผู้รับผิดชอบในการรักษาความสงบเรียบร้อย ป้องกันและปราบปรามอาชญากรรมในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร กรมที่ดิน ในฐานะที่อธิบดีกรมที่ดิน



เป็นพนักงาน...

เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรุงเทพมหานคร ในฐานะที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และกองรักษาความสงบประจำพื้นที่เขตวัฒนาในสังกัด กองพันทหารม้าที่ ๑ รักษาพระองค์ ได้ร่วมกันนำหมายค้นของศาลแขวงพระนครใต้เข้าทำการตรวจค้นสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด คอนโดมิเนียม ซึ่งมี ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้รับผิดชอบดูแล และห้องชุดเลขที่ ๕๕/๑ ของผู้อุทธรณ์ ผลจากการตรวจค้นดังกล่าวข้างต้นปรากฏว่าพบพยานหลักฐานการประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวนหลายรายการอยู่ภายในห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และห้องพักเลขที่ ๕๕/๑ ของผู้อุทธรณ์ นอกจากนี้เจ้าพนักงานได้พบตัวบุคคลต่างด้าวซึ่งได้ให้การว่าเช่าห้องพักเป็นรายวัน รายสัปดาห์ กับผู้อุทธรณ์พักอาศัยอยู่ในอาคารชุดอีกเป็นจำนวนมากกว่า ๑๐๐ คนขึ้นไป และเจ้าของ หรือผู้ครอบครองเคหสถาน (ห้องชุด) ไม่แจ้งการรับบุคคลต่างด้าวเข้าพักอาศัยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง จึงมีพยานหลักฐานยืนยันได้ว่า ผู้อุทธรณ์ พร้อมพวก (ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดที่ตรวจพบพยานหลักฐานว่ามีส่วนร่วมในการกระทำความผิด) ได้มีการสมรู้ร่วมคิดกันนำห้องชุดเปิดให้บริการเช่าห้องพักเป็นรายวัน รายสัปดาห์ แก่บุคคลต่างด้าว ซึ่งการกระทำดังกล่าวนอกจากจะเป็นความผิดตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมแล้ว ยังเป็นความผิดตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร และกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เจ้าพนักงานจึงได้ร่วมกันทำการตรวจยึดพยานหลักฐานของกลางและจับกุมตัวผู้อุทธรณ์ ผู้ถูกร้องเรียนนำส่งพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจนครบาลลุมพินี เพื่อดำเนินคดีตามกฎหมาย ส่วนผู้มีส่วนร่วมในการกระทำความผิดรายอื่น ๆ ตามพยานหลักฐานที่ตรวจพบนั้นอยู่ระหว่างการดำเนินคดีของพนักงานสอบสวน ผู้รับผิดชอบในข้อหาร่วมกันกับผู้อุทธรณ์ กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า อาคาร คอนโดมิเนียม ซึ่งมี โดย และ เป็นเจ้าของอาคารและเป็นผู้ครอบครองอาคาร ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๙๑, ๗๑๐๒๖, ๗๑๐๒๗ เป็นที่ดินของ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งตามหลักฐานใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. ๖) ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ ระบุว่า อาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย และจอดรถยนต์เท่านั้น และได้จดทะเบียนอาคารชุดไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามทะเบียนเลขที่ ๒๙/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๐ ดังนั้น อาคาร จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ประกอบข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งได้จดทะเบียนอาคารชุดไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กล่าวคือ ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุม การใช้ เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยและจอดรถยนต์ หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 20 มี.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

หรือที่ได้...

หรือที่ได้แจ้งไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และที่ระบุไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ข้อที่ ๑๐ (๙) ซึ่งตามกรณีที่ตรวจพบพยานหลักฐานยืนยันได้ว่า ผู้อุทธรณ์พร้อมพวก (ผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดในฐานะผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด และในฐานะเจ้าของอาคาร และเป็นผู้ครอบครองอาคาร และเจ้าของห้องชุดในอาคารชุด ที่ตรวจพบพยานหลักฐานว่ามีส่วนร่วมในการกระทำความผิด) ได้มีการสมรู้ร่วมคิดกันนำห้องชุดในอาคาร เปิดให้บริการเช่าห้องพักแก่บุคคลต่างด้าว จึงเป็นกรณีเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารนำอาคารชุดซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือที่ได้แจ้งไว้ตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร และเป็นกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ดำเนินการควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ ทั้งในห้องชุด และการใช้สิทธิในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ข้อบังคับ และกฎระเบียบของอาคารชุดตาม ข้อที่ ๑๐ (๙) และข้อที่ ๒๔ (๒๖) การกระทำดังกล่าวจึงเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ประกอบ ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนอาคารชุดไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กฎหมายว่าด้วยโรงแรม กฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง และกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขและเห็นว่าปัญหาการลักลอบนำอาคารชุดหรือห้องชุดในอาคาร คอนโดมิเนียม และอาคารชุดคอนโดมิเนียมอื่น ๆ เปิดให้บริการเช่าห้องพักชั่วคราว แก่บุคคลต่างด้าวดังกล่าวข้างต้นนั้น ดังนั้น เพื่อให้การแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของเจ้าของห้องชุดผู้พักอาศัยในอาคาร คอนโดมิเนียมเป็นไปด้วยความเรียบร้อย และเพื่อให้การใช้อาคาร เป็นไปตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือที่ได้แจ้งไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และที่ระบุไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งได้จดทะเบียนอาคารชุดไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด อีกทั้งเพื่อเป็นการป้องกันมิให้มีการกระทำความผิดกฎหมายดังกล่าวขึ้นอีกในอาคารชุด คอนโดมิเนียม อื่น ๆ จึงขอให้กรุงเทพมหานคร ในฐานะที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ดำเนินการดังต่อไปนี้ (๑). ให้มีคำสั่งแจ้งเป็นหนังสือไปยังเจ้าของหรือ ผู้ครอบครองอาคาร คอนโดมิเนียม คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดผู้จัดการนิติบุคคลอาคารผู้อุทธรณ์เจ้าของห้องชุดเลขที่ ๕๕/๑ (ผู้ต้องคำพิพากษา) และเจ้าของห้องชุดอีก ๕๒ ห้อง ซึ่งเจ้าพนักงานได้ตรวจค้นพบพยานหลักฐานว่ามีการสมรู้ร่วมคิดกันในการนำอาคารชุดในอาคาร เปิดให้บริการเช่าห้องพักแก่บุคคลต่างด้าว ให้ระงับการกระทำดังกล่าว ซึ่งเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารตามมาตรา ๓๒ วรรคห้า นอกจากนี้ยังเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ประกอบ ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดกฎหมายว่าด้วยโรงแรม กฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง และกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข เนื่องจากอาคาร เป็นอาคารประเภทควบคุม การใช้เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยและจอดรถยนต์เท่านั้นตามหลักฐานใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. ๖) ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 20 เม.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

(๒). ให้มีคำสั่ง...

(๒). ให้มีคำสั่งแจ้งเป็นหนังสือไปยังเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุดคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ทุกแห่งในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานคร (ตามหลักฐานทางทะเบียนในปัจจุบัน) โดยให้มีคำสั่งห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้หรือยินยอมให้บุคคลใด ใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือที่ได้แจ้งไว้ตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร (๓). ให้จัดทำป้าย (ที่มีความมั่นคงแข็งแรง) ประกาศข้อห้าม และบทกำหนดโทษผู้ฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารตามมาตรา ๓๒ วรรคห้า ซึ่งมีอักษรไทยและอักษรต่างประเทศ ติดแสดงไว้บริเวณด้านหน้าอาคารในที่เปิดเผยให้เห็นได้ชัดเจน สำหรับขนาดตัวอักษรและป้ายให้อยู่ในดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น (๔). ให้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในการออกตรวจตราอาคารชุดคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ทุกแห่งในพื้นที่กรุงเทพมหานครที่อยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบอย่างต่อเนื่อง เพื่อป้องกันและปราบปรามการกระทำผิดกฎหมายที่อยู่ในความรับผิดชอบและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หากพบว่ามีบุคคลใดกระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ก็ให้ดำเนินคดีกับผู้กระทำผิดกฎหมายอย่างเฉียบขาด แล้วรายงานให้กระทรวงมหาดไทยทราบ (๕). ให้พิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ กรณีมีพยานหลักฐานการตรวจค้นจับกุมของเจ้าพนักงาน เมื่อวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ซึ่งพบพยานหลักฐานการจองห้องพักในห้องนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมี ผู้จัดการนิติบุคคลอาคาร (ผู้ถูกร้องเรียน) เป็นผู้รับผิดชอบดูแล อันเป็นพยานหลักฐานที่ยืนยันได้ว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในฐานะผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด และในฐานะที่เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารตามหลักฐานใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. ๖) ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๐ ได้มีการสมรู้ร่วมคิดกันกับผู้อุทธรณ์ (ผู้ต้องคำพิพากษา) และเจ้าของห้องชุดที่ตรวจพบพยานหลักฐานว่ามีส่วนร่วมในการกระทำความผิดนำอาคาร ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้เปิดให้บริการเช่าห้องพักแก่บุคคลต่างด้าว ซึ่งเป็นกรณีเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารนำอาคารประเภทควบคุมการใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้น เพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือที่ได้แจ้งไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าว (๖). ให้รายงานผลการดำเนินการตามข้อ ๑ ข้อ ๒ ข้อ ๓ และข้อ ๕ ให้กระทรวงมหาดไทยทราบ สำหรับในส่วนของข้อ ๒ และข้อ ๓ ให้รายงานผลทุก ๓ เดือนจนกว่าจะแล้วเสร็จ โดยครั้งแรกให้รายงาน ภายในวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๙ เพื่อเป็นฐานข้อมูลไว้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงาน ได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๕๒๗๒ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารเลขที่ กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง โดยไม่ได้รับอนุญาต

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๐ มิ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

จากเจ้าพนักงาน...

จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเมื่อวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ โดยเมื่อวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๙ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี และผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๙ สำนักงาน [redacted] ได้รับหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นและลงรับเรื่องในสารบบตามเลขรับที่ ๑๑๙๖๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ [redacted] หัวหน้าฝ่ายโยธา สำนักงาน [redacted] ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของอาคาร และเป็นผู้รวบรวมห้องชุดอีก ๕๒ ห้องออกให้ผู้อื่นเช่ารายวันตามบันทึกการจับกุม ซึ่งในการออกคำสั่งนั้นใช้เหตุผลจากคำพิพากษาศาลแขวงพระนครใต้ และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๓๐๗.๗/๕๑๕๒ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๙ เรื่อง การลักลอบนำห้องชุดในอาคาร [redacted] คอนโดมิเนียม เปิดให้บริการเช่าห้องพักเป็นหลักฐานในการออกคำสั่ง และยังเคยขอหลักฐานจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ แล้วแต่ไม่ได้รับความร่วมมือ ในการออกคำสั่งกับอาคารเลขที่ ๕๕ เป็นการออกคำสั่งกับอาคารทั้งหลัง แต่ยังไม่ได้ออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ในนามส่วนบุคคล คือ อาคารเลขที่ ๕๕ /๑ การออกคำสั่งนี้เป็นการระบุคำสั่งที่ไม่ชัดเจน ภายหลังจากที่ออกคำสั่งนี้ได้ดำเนินการออกคำสั่งกับห้องชุดอีก ๕๒ ห้อง ที่นำห้องชุดของตนออกให้ผู้อุทธรณ์เปิดให้บุคคลอื่นเช่า โดยในคำสั่งชุดหลังนี้ได้ระบุรายละเอียดในคำสั่งถูกต้องชัดเจน ซึ่งภายในอาคารชุดฯ มีห้องชุดทั้งหมด ๑๓๖ ห้อง โดยมีเจ้าของห้องภายในอาคารชุด จำนวน ๕๒ ห้อง นำห้องของตนมาฝากผู้อุทธรณ์เปิดให้เช่า และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ [redacted] ผู้ช่วยทนายความ ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์อาศัยอยู่อาคารเลขที่ ๕๕/๑ แต่ในคำสั่งออกกับอาคารเลขที่ ๕๕ และยังไม่ได้รับคำสั่งที่ออกกับอาคารเลขที่ ๕๕/๑ แต่อย่างใด อีกทั้งอาคารเลขที่ ๕๕/๑ เป็นห้องที่อยู่บริเวณด้านล่างของอาคารชุด ซึ่งผู้อุทธรณ์ใช้เป็นที่ทำการสำนักงานของผู้อุทธรณ์ และมีเจ้าของห้องชุดจำนวน ๕๒ ห้อง ได้นำห้องชุดของตนเองมาฝากให้ผู้อุทธรณ์เปิดให้บุคคลภายนอกเช่า ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ให้เจ้าของห้องชุดทำสัญญากับผู้เช่าเอง โดยผู้อุทธรณ์กับเจ้าของห้องชุดไม่ได้มีการทำหนังสือสัญญาใด ๆ มีแต่เพียงการตกลงด้วยวาจา และปัจจุบันผู้อุทธรณ์ไม่ได้เปิดให้เช่าเป็นรายวันแต่เปิดให้เช่าเป็นรายปี อีกทั้งห้องสำนักงานของผู้อุทธรณ์ไม่สามารถที่จะทำเป็นห้องพักอาศัยได้ และในอาคารชุดมีที่ทำการนิติบุคคลแยกออกต่างหากจากสำนักงานของผู้อุทธรณ์

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ ๒๕๒๒ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๓๒ บัญญัติว่า “อาคารประเภท



ควบคุมการใช้...

ควบคุมการใช้ คือ (๑) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล (๒) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง" มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าว เพื่อกิจการตามมาตรา ๓๒ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว และให้นำมาตรา ๒๕ และมาตรา ๒๗ หรือมาตรา ๓๙ ทวิแล้วแต่กรณี มาใช้บังคับโดยอนุโลม" วรรคสอง บัญญัติว่า "ให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับแก่การเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่งโดยอนุโลม" มาตรา ๔๔ บัญญัติว่า "ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๓๒ วรรคสาม หรือมาตรา ๓๓ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารส่วนที่ยังไม่ได้รับใบรับรอง ใบอนุญาต หรือที่ไม่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ จนกว่าจะได้ใบรับรองใบอนุญาต หรือได้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิแล้ว" ประกอบกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือ และการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อย ต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ..." จากบทบัญญัติดังกล่าว ในกรณีอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่ง ตามมาตรา ๓๒ แต่ได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้อีกกิจการหนึ่ง โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่ง ให้ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ แต่ในการออกคำสั่งระงับการใช้อาคารดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องระบุข้อเท็จจริงว่า อาคารเดิมก่อนการเปลี่ยนแปลงการใช้นั้น ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงเป็นอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ หรือเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ประเภทใด และได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้ประเภทใด ทั้งนี้ เพื่อให้ทราบถึงลักษณะของการกระทำความผิดว่าเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นายตรวจอาคารได้ตรวจพบว่าผู้อุทธรณ์ได้ทำการเปลี่ยนการใช้อาคารเลขที่ ๕๕ จากอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) โดยในเนื้อหาของคำสั่งระบุเพียงว่า "ได้เปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง โดยเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารไม่ได้ใบรับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒" แต่มิได้ระบุว่า ผู้อุทธรณ์ได้เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารควบคุมการใช้ประเภทใด เป็นอาคารควบคุมการใช้อีกกิจการหนึ่งประเภทใด ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๒ วรรคหนึ่ง (๑) หรือ (๒) จึงเป็นการระบุข้อเท็จจริงอันเป็นที่มาในการออกคำสั่งไม่ชัดเจน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๐ เม.ย. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

และไม่อาจ...

และไม่อาจทราบได้ว่า ผู้อุทธรณ์ได้กระทำผิดตามข้อกล่าวอ้างของเจ้าพนักงานท้องถิ่น อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เมื่อคำสั่งที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น เป็นคำสั่งทางปกครองอันจะต้องมีรายละเอียดข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ชัดเจนเพียงพอที่จะให้ผู้อุทธรณ์เข้าใจได้ว่า ผู้อุทธรณ์กระทำความผิดตามกฎหมายใด และจะต้องดำเนินการปฏิบัติตามคำสั่งอย่างไร การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยระบุรายละเอียดไม่ชัดเจนเพียงพอ จึงเป็นการฝ่าฝืนตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๕๒๗๒ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) 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)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๐ มี.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 20 เม.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> นางสมจิต ปิยะศิลป์ นายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 20 มิ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 14 มิ.ย. 60

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 14 มิ.ย. 60

หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ 9 มิ.ย. 60

เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 9 มิ.ย. 60

พิมพ์/ทาน ..... วันที่ .....

D/ทัฐษณะ2560/คำวินิจฉัยอุทธรณ์/นายศักดิ์ชัย (กัลย์สุตา)



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๐/๒๕๖๐ **วันที่** 26 มิ.ย. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

หน่วยงานทางปกครอง

๑. สำนักงาน ได้มีหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๕๗๕๔ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ แจ้งผู้อุทธรณ์ เรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึก ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่อใช้อยู่อาศัยรวม ว่า ตามที่ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๙ ทวงถามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จากสำนักงาน กรณีที่ได้จัดทำเอกสารเปรียบเทียบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามความเห็น เลขานุการคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อม ที่ ท.ส. ๑๐๐๙.๕/๒๙๘๙ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙ และหนังสือแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบ ฉบับลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๙ พร้อมแบบแปลน แก้ไขปรับลดพื้นที่อาคารบางส่วนต่อสำนักงาน ตั้งแต่วันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ นั้น สำนักงาน ได้มีหนังสือหารือไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม กรณีที่ผู้อุทธรณ์มีการปรับปรุงแบบแปลนและจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลง รายละเอียดโครงการเพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องแล้ว

๒. สำนักงาน ได้มีหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๖๑๔๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ แจ้งผู้อุทธรณ์ เรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึก ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่อใช้อยู่อาศัยรวม ว่าสำนักงาน ได้มีหนังสือหารือไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม กรณีที่ผู้อุทธรณ์มีการปรับปรุงแบบแปลนและจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลง รายละเอียดโครงการดังกล่าว สำนักงาน ได้รับการประสานจากสำนักงานนโยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ขอให้ผู้อุทธรณ์จัดทำรายการข้อมูลการเปลี่ยนแปลงโครงการ



ก่อสร้างอาคาร...

ก่อสร้างอาคารตึก ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่อใช้อยู่อาศัยรวมดังกล่าวเพิ่มเติม เพื่อประกอบการพิจารณา จำนวน ๑๕ เล่ม มอบให้สำนักงาน เพื่อส่งให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมต่อไป

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์อ้างว่า ตามที่ ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต รักษาราชการแทนผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น ออกคำสั่งเป็นหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๖๑๔๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ แจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทำรายการข้อมูลเปลี่ยนแปลงโครงสร้างอาคาร ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่ออยู่อาศัยรวม เพื่อประกอบการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๕๔๓๔ ลงวันที่ ๑๕กันยายน ๒๕๕๙ ของสำนักงาน ถึงเลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้อุทธรณ์ขออุทธรณ์คำสั่งผู้ปฏิบัติราชการเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามหนังสือคำสั่งที่ กท ๖๗๐๓/๖๑๔๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ และคำสั่งที่ กท ๖๗๐๓/๕๗๕๔ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ เนื่องจากคำสั่งดังกล่าวขัดต่อมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไข พ.ศ. ๒๕๓๕ , พ.ศ. ๒๕๔๓ , ๒๕๕๐ , ๒๕๕๘ และมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่มิให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งหรือเรียกเอกสารแก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งได้ออกตามคำสั่ง ค. ๑ ไปแล้ว เว้นแต่เป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่อหรือเป็นการทุจริต และให้ดำเนินการสอบสวนสวนความผิดหรือดำเนินคดีต่อไป

เหตุที่ต้องอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นด้วยเหตุผลดังนี้

๑. หนังสือคำสั่งสำนักงาน ลงนามโดย ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต รักษาราชการแทนผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น ไม่ชอบด้วยกฎหมายขัดต่อมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไข พ.ศ. ๒๕๓๕ , พ.ศ. ๒๕๔๓ , พ.ศ. ๒๕๕๐ , พ.ศ. ๒๕๕๘ และมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน พ.ศ. ๒๕๕๘

๒. หนังสือตอบลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ ของสำนักงาน เกิดขึ้นภายหลังการทวงถามใบอนุญาตก่อสร้างของผู้อุทธรณ์ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๙ เป็นเวลา ๓๓ วัน และหลังจากผู้อุทธรณ์ได้ส่งเอกสารเพิ่มเติมรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมพร้อมแบบแปลน การปรับลดพื้นที่อาคารต่อสำนักงาน ในวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ เป็นเวลา ๔๗ วัน อันเป็นระยะเวลาเกินกว่า ๓๐ วัน ที่ควรจะได้รับอนุญาต

ก่อสร้างอาคาร...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 26 เม.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๒๕ และมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไข พ.ศ. ๒๕๓๕ , พ.ศ. ๒๕๔๓ , พ.ศ. ๒๕๕๐ , พ.ศ. ๒๕๕๘ ทั้งที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้มอบอำนาจในการพิจารณาการปรับลดพื้นที่อาคาร กรณีจะมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้ผ่านความเห็นชอบไว้แล้ว

๓. การส่งหนังสือและเอกสารการปรับลด ปรับปรุงพื้นที่ของโครงการเพื่อขอความเห็นหากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ของสำนักงาน ลงนามโดย ผู้อำนวยการ เป็นการเลือกปฏิบัติ สร้างภาระและยุ่งยากแก่ผู้ขออนุญาตก่อสร้างเกินความจำเป็น โดยเจตนาเพื่อเป็นการโอน ปกปิด ซ่อนเร้น การกระทำอันอาจให้มีการสอบสวนทางวินัยตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน พ.ศ. ๒๕๕๘ ให้เอาผิดกับ ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการเจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ผู้ออกคำสั่ง ค. ๑ แก้ไขแบบแปลน และรายการประกอบแบบที่พิจารณาแบบแปลนไม่ครบถ้วน และไม่ดำเนินการสืบหาความถูกต้องของข้อสงสัยความขัดแย้งกันในเรื่องของพื้นที่อาคาร ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการเจ้าพนักงานท้องถิ่น (โดยมิได้มอบอำนาจ) หัวหน้าฝ่ายโยธาเขต

๔. ไม่มีบทบัญญัติในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไข พ.ศ. ๒๕๓๕ , พ.ศ. ๒๕๔๓ , พ.ศ. ๒๕๕๐ , พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องขอความเห็นของหน่วยงานอื่นที่มิได้อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ในที่นี้หมายถึง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม) เพื่อประกอบเหตุผลในการออกหรือไม่ออกใบอนุญาตก่อสร้างที่ได้ผ่านการพิจารณาเห็นชอบในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งสำนักงานนโยบายฯ ได้แจ้งข้อแนะนำในการพิจารณาปัญหาข้อขัดแย้งอันอาจจะเกิดขึ้นในการขออนุญาต)

รายละเอียดขั้นตอนการขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์มีดังนี้

วันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ส่งเอกสารแบบแปลนรายการประกอบแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๒ หลัง ในเขตพื้นที่ โดยแต่ละอาคารมีพื้นที่อาคาร ๙,๕๖๕ ตารางเมตร และ ๘,๙๔๒ ตารางเมตร ตามลำดับ บนพื้นที่ ๓ ไร่ ๓ งาน ๕๕ ตารางวา ต่อสำนักงาน

วันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ สำนักงาน โดย ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการเจ้าพนักงานท้องถิ่น ลงนามในหนังสือ ค. ๑ แจ้งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขปรับปรุงแบบแปลนและเอกสารประกอบแบบ

วันที่ ๑...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 26 เม.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ส่งเอกสารแก้ไขปัญหาและข้อขัดข้องในแบบแปลนและเอกสารประกอบแบบครบถ้วนถูกต้อง

๔๐ วัน นับแต่วันส่งเอกสารแก้ไขแบบแปลนและเอกสารประกอบแบบ ผู้รับมอบอำนาจการขออนุญาตต่อ ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อทวงถามใบอนุญาตก่อสร้างและได้ทำบันทึกทวงถามเอกสารการขออนุญาตก่อสร้าง ห้องเลขานุการผู้อำนวยการ ตามข้อเสนอของผู้อำนวยการ เพื่อติดตามผลการดำเนินการการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาเขต ซึ่งผู้รับมอบอำนาจการขออนุญาตก่อสร้างของผู้อุทธรณ์พบ หัวหน้าโยธาเขต เป็นการส่วนตัว ตามข้อเสนอของผู้อำนวยการ ได้รับแจ้งโดยวาจาว่าอาคารที่ขออนุญาตทั้ง ๒ อาคารน่าจะมีพื้นที่อาคารเกินกว่าอำนาจการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างของผู้อำนวยการ แต่เนื่องจากสำนักงาน ได้ออกเอกสาร ค. ๑ ไปแล้ว การจะออกคำสั่งแก้ไขเพิ่มเติมจะขัดต่อมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไข พ.ศ. ๒๕๓๕ , พ.ศ. ๒๕๔๓ , พ.ศ. ๒๕๕๐ , พ.ศ. ๒๕๕๘ จึงหมายถึงการปฏิบัติราชการท้องถิ่นประมาทเลินเล่อ ทำให้เกิดความเสียหายแก่ราชการและผู้ยื่นคำขออนุญาต ซึ่งหมายถึงการจะต้องถูกสอบสวนเอาความผิดทางวินัยต่อผู้มีอำนาจและภาระหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องนี้ ทั้งสองฝ่ายนี้ตกลงที่จะให้มีการแก้ไขแบบแปลน โดยลดพื้นที่ส่วนที่เป็นปัญหา เพื่อให้อยู่ในขอบเขตอำนาจของผู้ปฏิบัติราชการเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยผู้อุทธรณ์จะส่งและได้ส่งการแก้ไขแบบแปลนให้ฝ่ายโยธาเขตตรวจสอบในเบื้องต้น

วันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๙ หลังจากที่ผู้อุทธรณ์ทำหนังสือทวงถามใบอนุญาตก่อสร้างต่อ ผู้อำนวยการ

วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์ได้ทำหนังสือทวงถามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยทั้งสองหลังอีก ๑ ครั้ง

๑๕ วัน หลังจากส่งหนังสือทวงถามครั้งที่ ๒ ได้มีการตกลงร่วมกันอีกครั้งที่จะให้ผู้อุทธรณ์ปรับปรุงแก้ไขลดพื้นที่แบบแปลน ให้อยู่ในขอบเขตอำนาจของผู้ปฏิบัติราชการเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยผู้อุทธรณ์ได้จัดส่งสถาปนิกมาร่วมไขแบบแปลนกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาเขต และได้ส่งเอกสารแบบแปลนการปรับลดพื้นที่ตามเอกสารส่งงานต่อสำนักงานเขตบึงกุ่มในวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๕๙ ลงรับวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๕๙

ภายหลังจากวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์ได้ติดตามการออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยโทรศัพท์และโทรสารถึงเจ้าหน้าที่ผู้ประสานงานฝ่ายโยธาเขตหลายครั้ง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 26 เม.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

วันที่ ๘...

วันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๙ หลังจากการส่งเอกสาร ๘๕ วัน สำนักงาน ... ได้ออกคำสั่งเป็นหนังสือโดย ... ลงนามผู้ช่วยผู้อำนวยการ ... ปฏิบัติราชการเจ้าพนักงานท้องถิ่น แจ้งให้ผู้อุทธรณ์จัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ โดยมีการเปรียบเทียบก่อนและหลังและประเมินผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง ตามหนังสือติดต่อสอบถามระหว่างสำนักงานเขตกับสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ และหนังสือตอบของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ถึงสำนักงาน ... ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๙ (สาระสำคัญของหนังสือฉบับนี้ได้แสดงไว้ในหนังสือข้อหารือของสำนักงาน ... ที่ ทส. ๑๐๐๙.๕/๕๙๘๙ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙)

วันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ ด้วยความหวังและปรารถนาที่จะให้งานขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้งสองหลังเป็นไปโดยความเรียบร้อย ผู้อุทธรณ์จึงได้จัดส่งรายงานเปรียบเทียบการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฯลฯ ให้สำนักงาน ... (ตามเอกสารรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียด ฯลฯ ได้แนบมาด้วย)

วันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์ได้ทำหนังสือทวงถามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารทั้งสองหลังต่อสำนักงานเขตหลังจากเห็นว่าระยะเวลา ๓๐ วัน ตั้งแต่วันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ ถึง ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์ควรจะได้รับใบอนุญาตก่อสร้างตามมาตรา ๒๙ บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไข พ.ศ. ๒๕๓๕ , พ.ศ. ๒๕๔๓ , พ.ศ. ๒๕๕๐ , พ.ศ. ๒๕๕๘

วันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ หลังจากหนังสือทวงถามของผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งยังมิได้ออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างจากสำนักงาน ... ลงนามโดย ... ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ... รักษาราชการแทนผู้อำนวยการ ... (เนื่องจากยังมิได้มีการแต่งตั้งผู้อำนวยการ ...) พร้อมแนบสำเนาหนังสือ ๑ ฉบับ คือ หนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๕๔๓๔ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๙ จากสำนักงาน ... ไปยังเลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ลงนามโดย ... ผู้อำนวยการ ... เพื่อให้เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณารายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของโครงการในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เนื้อหาเช่นเดียวกับหนังสือของสำนักงานเขต ... เลขที่ กท ๖๗๐๓/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๙ ถึงเลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม อันเป็นการโยนภาระความรับผิดชอบ และปัญหาที่ทำให้เกิด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 26 เม.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ความล่าช้า...

ความล่าช้าในการอนุญาตออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ตกอยู่กับเลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมโดยมิได้พิจารณาและชี้แจงว่าการปรับปรุงลดพื้นที่อาคารที่มิได้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบ รูปทรง ขนาดที่เว้นว่าง อัตราส่วนพื้นที่ของอาคารกับพื้นที่ดินเป็นอย่างไร ตามความเห็นที่เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้แจ้งในหนังสือตอบกลับมายังสำนักงานเขตถึง ๒ ครั้ง

การกระทำดังกล่าวของสำนักงานเขตอันมี ผู้อำนวยการเขต ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการเจ้าพนักงานท้องถิ่น (โดยมิได้รับมอบอำนาจ) หัวหน้าฝ่ายโยธาเขต จึงเป็นการเลือกปฏิบัติที่สร้างภาระและความยุ่งยากในการขออนุญาตก่อสร้างของผู้อุทธรณ์โดยเจตนาเพื่อหลีกเลี่ยงในความสงสัยและความรับผิดชอบโดยความประมาทเลินเล่อในการตรวจสอบการออกคำสั่งการแก้ไขแบบแปลน ค. ๑ ในครั้งแรก เพื่อให้พ้นผิดตามบทบัญญัติมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการขออนุญาตต่อทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘

ผู้อุทธรณ์จึงไม่อาจทนรอคอย และเชื่อมั่นได้ว่าผู้อุทธรณ์จะได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพักอาศัย ๒ หลัง ภายใต้การพิจารณาที่ไม่เป็นธรรม ไม่เป็นไปตามครรลองขั้นตอนตามกฎหมายได้อีกต่อไป จึงขอความกรุณาต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้โปรดวินิจฉัยยกเลิกการกระทำหรือการพิจารณา หรือหนังสือคำสั่งของสำนักงานเขต และให้สำนักงานเขตออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยทั้งสองหลังให้กับผู้อุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างแบบ ข. ๑ เลขรับที่ ๓๐๒ เพื่อก่อสร้างอาคารชนิดตึก ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่อใช้อยู่อาศัยรวมที่บริเวณ พร้อมแนบหนังสือแจ้งผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้มีมติเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบดังกล่าวเป็นโครงการประเภทอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคาร ค.ส.ล. ๘ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๒ อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงชั้นดาดฟ้า ๒๒.๙๐ เมตร มีพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคารเท่ากับ ๙,๕๖๕ ตารางเมตร และ ๘,๙๔๒ ตารางเมตร มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น ๓๗๔ ห้อง (ห้องชุดพักอาศัย

จำนวน...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๖ มิ.ย. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

จำนวน ๓๖๘ ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน ๖ ห้อง) ที่จอดรถยนต์ ๑๕๙ คัน ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ดำเนินการตรวจแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณพร้อมเอกสารที่ใช้ประกอบการขออนุญาตดังกล่าว ปรากฏว่าไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จึงได้มีคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณแบบแปลนหรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ กท ๖๗๐๓/๗๒๙๓ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่ง แบบ ค. ๑ เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ และได้รับแบบและเอกสารไปแก้ไข เมื่อวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ พร้อมทั้งได้ส่งเอกสารดังกล่าวคืนสำนักงาน เมื่อวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๕๘ ต่อมาผู้อุทธรณ์มีหนังสือลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๕๙ ถึงผู้อำนวยการ . ขอปรับปรุงแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ทั้ง ๒ หลัง เนื่องจากอาคารทั้ง ๒ หลัง มีพื้นที่อาคารเกินกว่า หลังละ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เมื่อนำพื้นที่ทางวิ่ง และจอดรถที่บริเวณระดับพื้นดินมาคำนวณเป็นพื้นที่อาคาร จึงมีพื้นที่มากกว่าพื้นที่อาคาร จากเอกสารผ่านการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโดยลดที่จอดรถชั้นใต้ดิน และพื้นที่จอดรถและทางวิ่งในพื้นที่ชั้นระดับดิน โดยผู้ออกแบบได้ทำการแก้ไขแบบ จำนวน ๒ ครั้ง ต่อมาสำนักงาน มีหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๙ ส่งเรื่องการปรับปรุงแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๒ หลัง ของผู้อุทธรณ์ หารือต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อขอทราบว่าการปรับปรุงแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์ ดังนี้ (๑) ห้องชุดพักอาศัยเดิม ๓๖๘ ห้อง และห้องชุดพาณิชยกรรม ๖ ห้อง รวม ๓๗๔ ห้อง ปรับปรุงเป็นห้องชุดพักอาศัย ๓๖๔ ห้อง และห้องชุดพาณิชยกรรม ๕ ห้อง รวม ๓๖๙ ห้อง (๒) ตึก ๘ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น อาคารเอ แบบเดิม พื้นที่ ๙,๕๖๕ ตารางเมตร ปรับปรุงเป็นพื้นที่ ๙,๙๙๓ ตารางเมตร และอาคารบี แบบเดิม พื้นที่ ๘,๙๔๒ ตารางเมตร ปรับปรุงเป็น พื้นที่ ๙,๙๖๓ ตารางเมตร กรณีการปรับปรุงแบบแปลนดังกล่าว มีผลทำให้เกิดผลกระทบต่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือไม่ เพื่อจะได้ประกอบการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารต่อไป โดยสำนักงาน มีหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๒๗๗๗ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ แจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบ กรณีสำนักงาน มีหนังสือหารือไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาอนุญาต ต่อมาสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีหนังสือที่ ทส ๑๐๐๙.๕/๕๙๘๙ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ตอบสำนักงาน กรณีหารือการปรับปรุงแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์ ว่า (๑) หากหน่วยงานผู้อนุญาตเห็นว่า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๖ มี.ย. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

การเปลี่ยนแปลง...

การเปลี่ยนแปลงเกิดผลดีต่อสิ่งแวดล้อมหรือเทียบเท่ามาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้หน่วยงานผู้อนุญาตรับจดแจ้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎหมายนั้น ๆ พร้อมจัดทำสำเนาการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว แจ้งให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมทราบ (๒) หากหน่วยงานผู้อนุญาตเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงอาจกระทบต่อสาระสำคัญในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้หน่วยงานผู้อนุญาตจัดส่งรายงานการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมให้ความเห็นชอบประกอบก่อนดำเนินการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ เห็นควรให้ผู้อุทธรณ์จัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่มีการเปรียบเทียบก่อนและหลัง และประเมินผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง พร้อมทั้งเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรฐานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ชัดเจน เสนอให้สำนักงาน . . พิจารณา ต่อมาสำนักงาน ได้มีหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๓๕๐๔ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๙ แจ้งผู้อุทธรณ์ กรณีที่ผู้อุทธรณ์มีการปรับปรุงแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้สรุปผลการพิจารณาแล้วเห็นควรแจ้งให้ผู้อุทธรณ์จัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการมีการเปรียบเทียบก่อนและหลัง และประเมินผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง พร้อมทั้งเสนอมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้ชัดเจน สำนักงาน ได้มีหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๕๔๓๔ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๙ ถึงเลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยแจ้งว่า การเปลี่ยนแปลงแบบแปลนอาจมีผลกระทบต่อสาระสำคัญในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้เห็นชอบไว้แล้ว จึงขอส่งรายงานการปรับปรุงแบบแปลน และรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการของผู้อุทธรณ์ ให้พิจารณาดำเนินการต่อไป ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๙ ถึงสำนักงาน ทวงถามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ได้จัดทำเอกสารเปรียบเทียบ ที่มิได้มีการเปลี่ยนแปลงผลกระทบสิ่งแวดล้อม ส่งให้สำนักงาน พิจารณาตั้งแต่วันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ แล้ว โดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้หน่วยงานผู้อนุญาตเป็นผู้พิจารณาเหตุผล ต่อมาสำนักงาน ได้มีหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๕๗๕๔ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ แจ้งผู้อุทธรณ์ เรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึก ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่อใช้อยู่อาศัยรวม ว่า ตามที่ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๙ ทวงถามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากสำนักงาน ดังกล่าว สำนักงาน ได้มีหนังสือหารือไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีที่ผู้อุทธรณ์มีการ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 26 เม.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ปรับปรุง...

ปรับปรุงแบบแปลนและจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการเพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องแล้ว และสำนักงาน ได้มีหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๖๑๔๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ แจ้งผู้อุทธรณ์ เรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์ว่า สำนักงาน ได้มีหนังสือหารือไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีที่ผู้อุทธรณ์มีการปรับปรุงแบบแปลนและจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการดังกล่าว สำนักงาน ได้รับการประสานจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ขอให้ผู้อุทธรณ์จัดทำรายการข้อมูลการเปลี่ยนแปลงโครงการก่อสร้างอาคารตึก ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่ออยู่อาศัยรวมดังกล่าวเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณา จำนวน ๑๕ เล่ม ให้สำนักงาน เพื่อส่งให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมต่อไป ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์หนังสือทั้ง ๒ ฉบับ ดังกล่าว ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา นายช่างโยธาชำนาญงาน และ นายช่างสำรวจชำนาญงาน สำนักงาน สรุปความว่า หนังสือสำนักงาน ที่ กท ๖๗๐๓/๕๗๕๔ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ เป็นหนังสือแจ้งผู้อุทธรณ์ กรณีที่ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๙ ทวงถามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตึก ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่ออยู่อาศัยรวม กรณีที่ผู้อุทธรณ์มีการปรับปรุงแบบแปลนและจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการเปรียบเทียบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามความเห็นเลขานุการคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อม ที่ ท.ส. ๑๐๐๙.๕/๒๙๘๙ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙ พร้อมแบบแปลนแก้ไขปรับลดพื้นที่อาคารบางส่วนต่อสำนักงาน ตั้งแต่วันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๙ ดังกล่าวว่า สำนักงาน ได้มีหนังสือหารือไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องแล้ว และหนังสือสำนักงาน ที่ กท ๖๗๐๓/๖๑๔๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ เป็นหนังสือแจ้งผู้อุทธรณ์ให้ทำรายการข้อมูลการเปลี่ยนแปลงโครงการก่อสร้างอาคารตึก ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่ออยู่อาศัยรวมดังกล่าวเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณา จำนวน ๑๕ เล่ม เนื่องจากได้ประสานจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้ว คือประสงค์ให้ผู้อุทธรณ์จัดทำข้อมูลการเปลี่ยนแปลงโครงการก่อสร้างอาคาร ตึก ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่ออยู่อาศัยเพิ่มเติม มอบให้สำนักงาน เพื่อส่งให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมต่อไปเท่านั้น ซึ่งหนังสือดังกล่าวเป็นเพียงหนังสือแจ้งให้ทราบ มิใช่คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด

คณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๖ เม.ย. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า อาคารของผู้อุทธรณ์มีชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น และผู้อุทธรณ์ได้นำพื้นที่ชั้นใต้ดินมาคิดรวมเป็นพื้นที่ใช้สอยด้วย แต่ไม่ได้นับพื้นที่ถนนที่อยู่บริเวณโดยรอบอาคาร มารวมเป็นพื้นที่ใช้สอยด้วย โดยผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการแก้ไขแบบแปลนให้อาคารมีพื้นที่ไม่เกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ออกใบอนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ แต่ได้นำเรื่องส่งไปที่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้อุทธรณ์ได้ชี้แจงต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้วว่า ผู้อุทธรณ์ได้แก้ไขพื้นที่อาคารให้ลดลงแล้ว และไม่กระทบต่อสาระสำคัญในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบไว้แล้ว แต่สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมไม่เห็นด้วยกับผู้อุทธรณ์ และให้ส่งรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอีกครั้ง ผู้อุทธรณ์จึงไม่ทราบว่าจะยื่นอะไรต่อไปได้อีก ในส่วนหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๖๑๔๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ ดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ทราบว่าเป็นคำสั่งทางปกครอง แต่มิใช่คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

กรณีมีประเด็นที่ต้องวินิจฉัยในเบื้องต้นว่า หนังสือสำนักงาน ที่ กท ๖๗๐๓/๕๗๕๔ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ และหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๖๑๔๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ เป็นคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และอยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่จะรับพิจารณาวินิจฉัยได้หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๑ บัญญัติว่า “ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ (๑) พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้...” มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง” จากบทบัญญัติดังกล่าว คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอันจะเป็นเหตุให้ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจในการพิจารณาวินิจฉัยตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นั้น คำสั่งดังกล่าวจะต้องเป็นคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิดตึก ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง ตามแบบ ข. ๑ เพื่อใช้เป็นอยู่อาศัยรวมที่บริเวณ กรุงเทพมหานคร พร้อมแนบหนังสือแจ้งผลการพิจารณา

รายงาน...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 26 เม.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีมติเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบดังกล่าว เป็นโครงการประเภทอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคารเท่ากับ ๙,๕๖๕ ตารางเมตร และ ๘,๙๔๒ ตารางเมตร มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น ๓๗๔ ห้อง (ห้องชุดพักอาศัย จำนวน ๓๖๘ ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน ๖ ห้อง) ต่อมาสำนักงาน ดำเนินการตรวจแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณพร้อมเอกสารที่ใช้ประกอบการขออนุญาตดังกล่าว ปรากฏว่าไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จึงได้มีคำสั่งที่ กท ๖๗๐๓/๗๒๙๓ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้รับแบบแปลนและเอกสารกลับไปแก้ไข ตามคำสั่ง (แบบ ค.๑) และได้ส่งแบบแปลนและเอกสารคืน เมื่อวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๕๘ ภายหลังจากนั้น สำนักงาน ได้ตรวจสอบพื้นที่อาคารที่ผู้อุทธรณ์ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิดตึก ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง ดังกล่าว พบว่ามีพื้นที่อาคารแต่ละหลังเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ขัดแย้งกับพื้นที่อาคาร และไม่เป็นไปตามผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่แนบประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงได้แจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๕๙ ถึงผู้อำนวยการ ขอปรับปรุงแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าว ภายหลังจากนั้น สำนักงาน มีหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๙ ส่งเรื่องการปรับปรุงแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๒ หลัง ของผู้อุทธรณ์ หารือต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อขอทราบว่าการปรับปรุงแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์ดังกล่าว มีผลทำให้เกิดผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือไม่ เพื่อจะได้ประกอบการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารต่อไป และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้ตอบกรณีหารือดังกล่าว ต่อสำนักงาน ว่า เห็นควรให้ผู้อุทธรณ์จัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการที่มีการเปรียบเทียบก่อนและหลัง และประเมินผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงพร้อมทั้งเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรฐานการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ชัดเจน เสนอให้สำนักงาน พิจารณา สำนักงาน จึงได้มีหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๓๕๐๔ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๙ แจ้งให้ผู้อุทธรณ์จัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในรายงานการวิเคราะห์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 26 เม.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผลกระทบ...

ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการยื่นต่อสำนักงาน เพื่อพิจารณา ตามที่สำนักงาน ได้รับการแจ้งตอบหารือดังกล่าว ผู้อุทธรณ์จึงได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงาน ต่อมาสำนักงาน ได้มีหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๕๗๕๔ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ แจ้งผู้อุทธรณ์ กรณีที่ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๙ ทวงถามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตึก ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่ออยู่อาศัยรวม ในกรณีที่ผู้อุทธรณ์มีการปรับปรุงแบบแปลนและจัดทำรายงานการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการเปรียบเทียบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามความเห็นเลขานุการคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อม พร้อมแบบแปลนแก้ไขปรับลดพื้นที่อาคารบางส่วนต่อสำนักงาน ว่าสำนักงาน ได้มีหนังสือหารือไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องแล้ว และสำนักงาน มีหนังสือที่ กท ๖๗๐๓/๖๑๔๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ ขอให้ผู้อุทธรณ์จัดทำรายการข้อมูลการเปลี่ยนแปลงโครงการก่อสร้างอาคารตึก ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่ออยู่อาศัยรวมดังกล่าวเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณา จำนวน ๑๕ เล่ม ยื่นต่อสำนักงาน เพื่อส่งให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมต่อไป จากข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่าหนังสือสำนักงาน ที่ กท ๖๗๐๓/๕๗๕๔ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๙ และที่ กท ๖๗๐๓/๖๑๔๘ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๙ เป็นเพียงหนังสือแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบว่า สำนักงาน ได้มีหนังสือหารือไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง และสำนักงาน ประสงค์ให้ผู้อุทธรณ์จัดทำรายการข้อมูลการเปลี่ยนแปลงโครงการก่อสร้างอาคารตึก ๘ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่ออยู่อาศัยรวม ที่ผู้อุทธรณ์ยื่นขออนุญาตดังกล่าวเพิ่มเติม จำนวน ๑๕ เล่ม เท่านั้น อีกทั้ง เนื้อหาสาระในหนังสือดังกล่าวก็มิใช่คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่อย่างใด ดังนั้น หนังสือดังกล่าว จึงมิใช่คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่จะอยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่จะพิจารณาวินิจฉัย คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์ไว้พิจารณาได้ตามมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่รับพิจารณาอุทธรณ์

อนึ่ง...



อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ — ประธานกรรมการ
(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

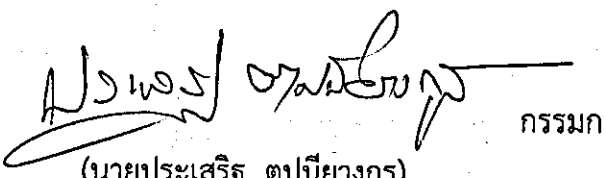
ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

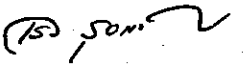
ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

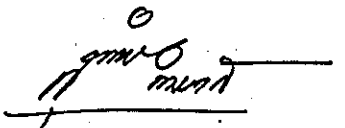
/ลายมือชื่อ



ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

/ลายมือชื่อ



ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ ที่ประชุมเลือกนายเสรี สุธรรมชัย ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายชยพล ธิติศักดิ์ นายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 26 เม.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 8 ธ.ค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 31 ธ.ค. 60
หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ 29 ธ.ค. 60
เจ้าหน้าที่ อนุสรา ..... วันที่ 29 ธ.ค. 60
พิมพ์/ทาน อนุสรา ..... วันที่ .....

มนรรชกรณ์ งามวิมลศิลป์ บริษัท บลิ้งค์ พริ้นติ้ง เพอร์ซิ้งเบ้า



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๖ **/๒๕๖๐** **วันที่** ๐๔ พ.ค. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๖๒๐๓/๓๙๐๐ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ ผู้รับจำนองดำเนินการแก้ไขอาคาร คอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาดประมาณ ๑๑.๐๐ x ๔๘.๐๐ เมตร สูง ๗.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ที่เลขที่ เนื่องจากอาคารมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ ผู้รับจำนองดำเนินการแก้ไขอาคารตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง โดยให้จัดซ่อมแซมกำแพงที่ชำรุดให้อยู่ในสภาพที่แข็งแรง และโครงสร้างจำพวกเสา คาน ให้ผู้อุทธรณ์ติดต่อวิศวกรที่มีความชำนาญให้คำแนะนำวิธีการแก้ไข การซ่อมแซมให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบต่อไป นั้น

ผู้อุทธรณ์ขออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว เนื่องจากคำสั่งมีความคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย กล่าวคือ ผู้อุทธรณ์เป็นเพียงผู้รับจำนองอาคารจาก โลกเลื่อง ลูกค้าของผู้อุทธรณ์ และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเจ้าพนักงานบังคับคดี สำนักงานบังคับคดีแพ่ง กรุงเทพมหานคร ๖ ได้ยึดไว้ในคดีแพ่งของศาลจังหวัดสมุทรปราการ หมายเลขแดงที่ ผบ. ๑๖๓/๒๕๕๘



ปรากฏ...

ปรากฏตามสำเนารายงานการยึดอสังหาริมทรัพย์ โดยเจ้าพนักงานบังคับคดี สำนักงานบังคับคดีแพ่ง กรุงเทพมหานคร ๖ ได้มีรายงานการยึดอสังหาริมทรัพย์ต่อศาล ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๘ ในคดีหมายเลขดำที่ ผบ ๒๖๑๒/๒๕๕๗ คดีหมายเลขแดงที่ ผบ ๑๖๓/๒๕๕๘ ระหว่างผู้อุทธรณ์ (โจทก์) กับ (จำเลย) ความว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีขอเสนอรายงานต่อผู้อำนวยการกอง/สำนักงานฯ ว่า วันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๙ เวลา ๑๑.๕๘ นาฬิกา ผู้แทนโจทก์ แถลงนำยึดทรัพย์ของจำเลย ดังนี้ ที่ดินติดจำนองของโจทก์ จำนวน ๑ แปลง และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ติดจำนองโจทก์ จำนวน ๖ แปลง รวม ๗ แปลง ดังนั้น ผู้อุทธรณ์เป็นเพียงผู้รับจำนองมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ไม่มีหน้าที่เข้าไปปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวได้ คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่ชอบด้วยมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ พิจารณาและมีคำวินิจฉัยยกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๕ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ขาย) และได้ทำหนังสือสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันการกู้ยืมเงินให้แก่ผู้อุทธรณ์ รวมเจ็ดโฉนด ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๙๗๒๒ , ๕๙๗๒๓ , ๕๙๗๒๔ , ๕๙๗๒๕ , ๕๙๗๒๗ , ๕๙๗๒๘ , ๕๙๗๒๙ เลขที่ดิน ๓๐๗ ,๒๕๙ , ๒๖๐ , ๒๖๑ , ๒๔๔๔ , ๒๕๒ , ๑๐๘๙ พร้อมสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่มีอยู่แล้วรวมถึงอาคารมูลกรณี เลขที่ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๙. นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงาน ได้ตรวจพบอาคารมูลกรณี เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาดประมาณ ๑๑.๐๐ x ๔๘.๐๐ เมตร สูง ๗.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง มีสภาพการใช้ที่อาจจะเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ ๒๑๘/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๕๙ แต่งตั้งคณะทำงานตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคารมูลกรณี ประกอบด้วย วิศวกร สถาปนิก และนายช่างโยธา เพื่อตรวจสอบอาคาร ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๖๒๐๓/๓๙๐๐ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ ในฐานะผู้รับจำนอง และคำสั่งที่

กท ๖๒๐๓/๓๙๐๑...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 04 พ.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

กท ๖๒๐๓/๓๙๐๑ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ ในฐานะเจ้าของอาคาร ดำเนินการแก้ไขอาคาร เนื่องจากอาคารมีสภาพหรือ มีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๙ และได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ เมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์จึงได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบ เลขรับที่ ๙๑๔๖ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว สำหรับ มิได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด

ในชั้นพิจารณา คณะกรรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้มีหนังสือเชิญเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้อุทธรณ์เข้าชี้แจงเพิ่มเติม แต่ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ขอเลื่อนเข้าชี้แจงข้อเท็จจริง เนื่องจากไม่สามารถรวบรวมข้อมูลหลักฐานที่จะใช้ประกอบการชี้แจงข้อเท็จจริงได้ทันตามกำหนด คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาหนังสืออุทธรณ์แล้วเห็นว่า คำขออุทธรณ์และพยานหลักฐานมีข้อเท็จจริงเพียงพอที่จะพิจารณาวินิจฉัยได้ และไม่ทำให้ผู้อุทธรณ์เสียประโยชน์แต่อย่างใด จึงมีมติให้รับฟังคำชี้แจงของผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นฝ่ายเดียวได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา นายช่างโยธาชำนาญงาน และ วิศวกรโยธาชำนาญการ สำนักงาน ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า ในการออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์นั้น เนื่องจากได้รับการร้องเรียนจากอาคารข้างเคียง และจากการตรวจสอบอาคารมูลกรณีมีสภาพไม่มั่นคงแข็งแรง ประกอบกับการสอบถามจาก ซึ่งได้ชี้แจงว่า เป็นเจ้าของอาคาร แต่ได้จำนองอาคารเป็นประกันชำระหนี้กับผู้อุทธรณ์ และไม่ประสงค์ที่จะไถ่ถอนจำนองแต่อย่างใด อีกทั้งได้ตรวจสอบจากโฉนดที่ดิน และหนังสือรายงานการยึดทรัพย์พบว่า ผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับจำนอง ดังนั้น ผู้อุทธรณ์เป็นผู้ครอบครองอาคาร จึงดำเนินการออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ โดยปัจจุบันที่ดินยังเป็นของ แต่คาดว่าผู้อุทธรณ์จะทำการยึดอาคารมูลกรณีได้ในอนาคตได้

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๖๒๐๓/๓๙๐๐ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๙ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอาคาร เนื่องจากอาคารมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย

หรือก่อให้...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐๔ พ.ค. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "ในกรณีที่อาคารซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายโดยได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ หรือได้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง" และกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓ กำหนดว่า "ในกรณีที่อาคารซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายโดยได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือน ต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ได้รับอนุญาตหรือใบรับแจ้งให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้" จากบทบัญญัติและข้อกำหนดดังกล่าว ในกรณีที่อาคารมีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ดำเนินการแก้ไขอาคารให้ถูกต้องได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นายตรวจอาคาร ได้ตรวจพบว่าอาคารมูลกรณีมีสภาพการใช้ที่อาจจะเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ . . . . . ในฐานะเจ้าของอาคารซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินทั้งเจ็ดแปลง ให้ดำเนินการแก้ไขอาคารให้มีความปลอดภัยได้ ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่กรณีการออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้รับจำนองนั้น การที่ . . . . . ได้จำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินรวมเจ็ดแปลงต่อผู้อุทธรณ์ โดยที่อาคารมูลกรณีตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ก็เป็นเพียงผู้รับจำนองที่ได้รับการตราทรัพย์สินไว้เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ได้รับส่งมอบทรัพย์สินจาก . . . . . ผู้จำนอง ตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๗๐๒...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐๔ พ.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

มาตรา ๗๐๒ วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติไว้ว่า “อันว่าจำนองนั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง” เมื่อการจำนองไม่ได้เป็นการก่อให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิในการครอบครองทรัพย์สิน การที่ ได้จำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่ตั้งของอาคารมูลกรณีต่อผู้อุทธรณ์ ก็ยังคงมีฐานะเป็นเจ้าของอาคารมูลกรณีเช่นเดิม การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งแก่ผู้อุทธรณ์ ซึ่งเป็นเพียงผู้รับจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่ตั้งของอาคารมูลกรณี จึงเป็นการออกคำสั่งกับบุคคลที่มิใช่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารมูลกรณี ดังนั้น คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๖๒๐๓/๓๙๐๐ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขอาคาร ตามมาตรา ๔๖ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๒๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ

(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐๔ พ.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ...

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ...



ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(น่ายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 04 พ.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 12 ธ.ค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 12 ธ.ค. 60
ทน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ 12 ธ.ค. 60
เจ้าหน้าที่ กิจกุญชา ..... วันที่ 12 ธ.ค. 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 12 ธ.ค. 60
มะปราง/กัลย์สุดา/ร่างคำวินิจฉัยธนาคารกรุงเทพ จำกัด
รวบรวมโดย นายธรรมนพ ทองเบ้า 2 ม.ค. 60



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๒๗/๒๕๖๐ **วันที่** ๐๔ พ.ค. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น(ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๗๓ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตึกชั้นเดียว บริเวณด้านหน้าอาคารเดิม (ตึก ๒ ชั้น) ขนาด ๒.๐๐ x ๔.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และตึกชั้นเดียวบนอาคารตึก ๒ ชั้น ขนาด ๓.๕๐ x ๔.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ที่เลขที่ กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๙๙ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้รื้อถอนตึกชั้นเดียวด้านหน้าอาคาร ขนาด ๒.๐๐ x ๔.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร ทั้งหมดนั้น เนื่องจากสิ่งก่อสร้างด้านหน้าอาคารมิได้เป็นตึกชั้นเดียวดังที่ปรากฏในคำสั่ง เพราะคำว่า “ตึก” ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างด้วยอิฐ ปูน ดังนั้น สิ่งก่อสร้างที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้รื้อถอนนั้น ไม่ใช่อาคารที่ก่อสร้าง



ด้วยอิฐ...

ด้วยอิฐ ปูน แต่อย่างใด เพียงแต่เป็นหลังคามุงกระเบื้องเพื่อใช้กันแดดกันฝนเท่านั้น กระเบื้องมุงหลังคาดังกล่าวจึงไม่ใช่เป็นการดัดแปลงโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้ผิดไปจากโครงสร้างเดิม ประกอบกับบ้านในละแวกใกล้เคียงกับผู้อุทธรณ์ ได้มีการก่อสร้างหลังคาหน้าอาคาร เพื่อบังแดดบังฝนเช่นเดียวกับอาคารของผู้อุทธรณ์

อีกทั้งอาคารดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ได้มาจากการขายทอดตลาด เมื่อวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๔๗ โดยตามประกาศเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ประกาศว่า อาคารดังกล่าวมี ๓ ชั้น ซึ่งในขณะนั้นผู้อุทธรณ์เข้าใจโดยสุจริตว่าอาคารดังกล่าวมี ๓ ชั้น และได้มีการขออนุญาตอย่างถูกต้องตามกฎหมายแล้ว ซึ่งเมื่อผู้อุทธรณ์ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามเอกสารแล้ว ปรากฏว่า
ยังคงครอบครองและอาศัยอยู่ในอาคารหลังดังกล่าว ผู้อุทธรณ์จึงดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลให้ขับไล่ และบริวารออกจากอาคารดังกล่าว ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงไม่สามารถนำวิศวกรเข้าไปตรวจสอบอาคารดังกล่าว เพื่อการออกแบบก่อสร้างประกอบคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารได้ ต่อมาเมื่อผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตึกชั้นเดียว บริเวณด้านหน้าอาคาร ขนาด ๒.๐๐ x ๔.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร ออกทั้งหมด และให้รื้อถอนอาคารตึกชั้นเดียวบนอาคาร ตึก ๒ ชั้น ๓.๕๐ x ๔.๐๐ เมตร ผู้อุทธรณ์จึงได้ทำการตรวจสอบอาคารดังกล่าวพบว่า [redacted]
(เจ้าของเดิม) และบริวารได้ออกจากบ้านอาคารดังกล่าวแล้ว กรณีจึงเป็นเหตุสุดวิสัยที่จะเข้าครอบครองอาคารดังกล่าว เพื่อนำวิศวกรเข้าตรวจสอบอาคารและเพื่อขอรับใบอนุญาตก่อสร้างต่อไป เหตุการณ์ที่ผู้อุทธรณ์ไม่สามารถเข้าครอบครองอาคารดังกล่าวจึงเป็นพฤติการณ์นอกเหนือไม่อาจบังคับได้ เมื่อเหตุดังกล่าวผ่านพ้นไปแล้วผู้อุทธรณ์จึงนำวิศวกรเข้าทำการตรวจสอบและดำเนินการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างให้ถูกต้องตามมาตรา ๔๑ จึงขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพิกถอนคำสั่งดังกล่าว หรือพิจารณาแก้ไขคำสั่งใหม่ให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่ผู้อุทธรณ์ด้วย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ซื้อที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณี (ระบุว่าเป็นอาคารทาวน์เฮาส์ ๓ ชั้น) จากการขายทอดตลาดของศาล ปรากฏตามหนังสือกรมบังคับคดีที่ ยธ ๐๕๐๔/๐๑๗๑๔๑ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๔๗ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบพบว่า มีการดัดแปลงอาคารตึกชั้นเดียว ขนาด ๒.๐๐ x ๔.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ด้านหน้าอาคาร และตึกชั้นเดียวบริเวณบนอาคารตึก ๒ ชั้น

ขนาด ๓.๕๐...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 04 พ.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ขนาด ๓.๕๐ x ๔.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงได้มีคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๑๖๗๔ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๘ ให้ผู้อุทธรณ์ ในฐานะเจ้าของอาคารระงับการก่อสร้างรั้วคอนกรีตเสริมเหล็ก ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) คำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๑๖๗๕ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) และคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๑๖๗๖ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้รื้อถอนตึกชั้นเดียวด้านหน้าอาคารออกบางส่วน ผู้อุทธรณ์จึงยื่นอุทธรณ์คำสั่ง ซึ่งต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๒/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๘ ให้เพิกถอนคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร เนื่องจากออกคำสั่งไม่ตรงกับข้อเท็จจริง ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร เนื่องจากมีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และให้เพิกถอนคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เนื่องจากเป็นคำสั่งที่ไม่ชัดเจนทำให้ผู้รับคำสั่งไม่สามารถปฏิบัติตามคำสั่งให้ถูกต้องได้ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการออกคำสั่งให้ถูกต้องต่อไป ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ใหม่ ดังนี้ คำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๙๗ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๘ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๙๘ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๙๙ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง โดยรื้อถอนตึกชั้นเดียวด้านหน้าอาคาร ขนาด ๒.๐๐ x ๔.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร ออกทั้งหมด และให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารบนอาคารตึก ๒ ชั้น (บริเวณชั้น ๒) ขนาด ๓.๕๐ x ๔.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายในสามสิบวันนับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์มิได้อุทธรณ์และปฏิบัติตามคำสั่งทั้งสามคำสั่งภายในกำหนดเวลา เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๗๓ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยได้ทำการปิดประกาศสำเนาคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ณ อาคารมูลกรณีในวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ และส่งคำสั่งให้รื้อถอนอาคารทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ มีพนักงานของผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับคำสั่งแทน

ลงวันที่ ๒๙...



ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์จึงมีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร โดยสำนักงาน ได้รับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๓๓๙๒/๕๙ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารมูลกรณีส่วนที่มีการดัดแปลงบริเวณด้านหน้าอาคารเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด ขนาด ๒.๐๐ x ๔.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กบริเวณชั้น ๒ ขนาด ๓.๕๐ x ๔.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๗๓ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ได้มีการรื้อถอนออกทั้งหมดแล้ว ตามที่สำนักงาน ได้มีหนังสือที่ กท ๘๘๐๓/๑๖๒ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๖๐ ถึงคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ยืนยันว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการรื้อถอนอาคารส่วนที่ทำการดัดแปลงออกทั้งหมดแล้ว ดังนั้น เมื่ออาคารมูลกรณีส่วนที่มีการดัดแปลงอันเป็นเหตุแห่งการออกคำสั่ง ได้รื้อถอนออกทั้งหมดอันเป็นการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว กรณีจึงไม่มีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยอีกต่อไป

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงให้ระงับการพิจารณาอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ

(นายชยพล ธิติศักดิ์)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 4 พ.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๗ /๒๕๖๐ หน้าที่ ๕

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 4 พ.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)



ลายมือชื่อ...

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ สำหรับนายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐ 4 พ.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 21 เม.ย. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 18 เม.ย. 60
หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ 18 เม.ย. 60
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 18 เม.ย. 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ .....

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๒๕๑/๒๕๖๐ **วันที่** ๐๗ มิ.ย. ๒๕๖๐

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีหนังสือ ที่ กท ๖๔๐๓/๓๑๐ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๐ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ทำการก่อสร้างป้ายโครงเหล็ก ขนาด ๑๒.๐๐ x ๑๕.๐๐ เมตร เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาบนชั้นดาดฟ้าของอาคารตึกแถว ๔ ชั้น เลขที่ ตามมาตรา ๒๕ (แบบ น. ๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีที่ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างป้ายไว้ ตามแบบ ข. ๑ เลขที่ ๓๒๓ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ เนื่องจากขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓ "บริเวณที่ ๓" (๘๐) และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ บริเวณ ย. ๔ (๑๔)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า ตามที่ สั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างป้ายโครงเหล็กตามที่ขออนุญาต เนื่องจากเป็นการขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ฯ พ.ศ. ๒๕๔๙ และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ นั้น ขัดแย้งกับกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๑ ที่กำหนดว่า บรรดากฎกระทรวง

ข้อบัญญัติ...



ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศอื่น ส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในกฎกระทรวงนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงนี้ ให้ใช้กฎกระทรวงนี้แทน มีผลบังคับใช้แล้ว จึงขอให้ดำเนินการออกใบอนุญาตตามคำขออนุญาตก่อสร้างป้ายของผู้อุทธรณ์ต่อไป

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างป้ายโครงเหล็ก ขนาด ๑๒.๐๐ x ๑๕.๐๐ เมตร เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาสินค้า บนชั้นดาดฟ้าอาคารตึกแถว ๔ ชั้น เลขที่ บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๓๖๐ เลขที่ดิน ๕๓๗๖ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๓๖๖๑ เลขที่ดิน ๕๓๗๗ ซึ่งเป็นที่ดินของ ซึ่งยินยอมให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างป้ายโฆษณา ปรากฏตามแบบ ข. ๑ เลขที่ ๓๒๓ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ โดยตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตเป็นป้ายโครงเหล็ก มีขนาดกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร สูง ๑๕.๐๐ เมตร ติดตั้งบนชั้นดาดฟ้าของอาคารตึกแถว ๔ ชั้น ซึ่งตั้งอยู่ริม มีขนาดเขตทางกว้าง ๘๐ เมตร และตำแหน่งป้ายโครงเหล็กด้านหลังสุด มีระยะห่างจากเขตทางถนนวิภาวดีรังสิต ๒๕.๐๐ เมตร ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหนังสือที่ กท ๖๔๐๓/๓๑๐ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๐ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ทำการก่อสร้างป้ายโครงเหล็กดังกล่าว ตามมาตรา ๒๕ (แบบ น. ๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจาก "ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วน ในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓ "บริเวณที่ ๓" (๘๐) และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ บริเวณ ย. ๔ (๑๔)" ผู้อุทธรณ์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงานเขตดอนเมืองได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบ ปรากฏตามเลขรับที่ ๖๘๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๖๐ ไว้ก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะได้ส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ และได้รับเมื่อวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ระบุชื่อ " " เป็นผู้รับคำสั่งแทน กรณีจึงถือว่าเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของนายสถาพร สถาพรวจนา หัวหน้าฝ่ายโยธา หัวหน้ากลุ่มงานควบคุมอาคาร นายช่างโยธาชำนาญงาน สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขออนุญาต

ก่อสร้างป้าย...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐๗ มิ.ย. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ก่อสร้างป้ายโครงเหล็กเพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาสินค้า บนชั้นดาดฟ้าของอาคารตึกแถวเลขที่ ตั้งอยู่ริม มีขนาดเขตทางกว้าง ๘๐ เมตร ซึ่งตำแหน่งที่ผู้อุทธรณ์ยื่นขออนุญาตก่อสร้างป้ายโครงเหล็กตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ใช้บังคับ โดยข้อ ๑๑ วรรคหนึ่งกำหนดให้บริเวณดังกล่าว เป็นที่ดินประเภท ย. ๔ ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมือง ซึ่งอยู่ในการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน และวรรคสอง กำหนดว่า ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ (๑๔) การติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน ๑ ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน ๑๐ กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๔๐ เมตร ถึงจุดติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า ๕๐ เมตร ประกอบกับอยู่ในพื้นที่ที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่ก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ใช้บังคับ โดยข้อ ๓ กำหนดว่า ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ บริเวณที่ ๓ หมายความว่า พื้นที่ภายในเขตถนนและในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางทั้งสองฟากของถนน ในเขตกรุงเทพมหานคร ตามแผนที่และรายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ดังต่อไปนี้ (๘๐) ตั้งแต่ถนนดินแดง ไปทางทิศเหนือจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร และข้อ ๔ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ภายในบริเวณที่ ๑ บริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ บริเวณที่ ๔ และบริเวณที่ ๕ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายดังต่อไปนี้ (๒) ป้ายเครื่องหมายหรือสัญลักษณ์ของสถานประกอบการ ป้ายชื่อหมู่บ้าน โดยมีพื้นที่รวมกันไม่เกิน ๕ ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร แต่มิใช่ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร ซึ่งเมื่อพิจารณาคำขออนุญาตแล้วเห็นว่า ตำแหน่งที่ขออนุญาตก่อสร้างป้ายโครงเหล็กมูลกรณีตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทาง จึงขัดข้อกำหนดในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างป้ายโครงเหล็กมูลกรณี และได้อธิบายให้ผู้อุทธรณ์ทราบแล้วว่า กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ พ.ศ. ๒๕๕๘ ไม่ได้เป็นการยกเลิกกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวตามที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างแต่อย่างใด

คณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐๗ มิ.ย. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ ผู้รับมอบอำนาจของผู้อุทธรณ์ และ ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ทราบข้อเท็จจริงว่าสถานที่ขออนุญาตก่อสร้างป้ายโครงเหล็กมูลกรณีตั้งอยู่ในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางทั้งหมด แต่โดยที่ปัจจุบันได้มีกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ออกมาใหม่ จึงถือว่ากฎหมายเก่า คือ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วน ในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ถูกยกเลิกไปแล้ว และโดยที่ ข้อ ๑. ได้กำหนดไว้ว่า บรรดากฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศอื่น ๆ ส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในกฎกระทรวงนี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงนี้ ให้ใช้กฎกระทรวงนี้แทน ซึ่งป้ายโครงเหล็กที่ยื่นขออนุญาตก็มีระยะห่างระหว่างขอบป้ายกับถนนสาธารณะถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้าย พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๑๖ แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่อาจอ้างเรื่องระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางมาใช้บังคับได้อีก

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า หนังสือที่ กท ๖๔๐๓/๓๑๐ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๐ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ทำการก่อสร้างป้ายโครงเหล็ก ตามมาตรา ๒๕ (แบบ น. ๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้าย หรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วน ในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓ บริเวณที่ ๓ (๘๐) และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ บริเวณ ย. ๔ (๑๔) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ” กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๑๑ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “ที่ดินประเภท ย. ๔ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษา การอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณชานเมืองซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน” วรรคสอง กำหนดว่า “ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ (๑).... (๑๔) การติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน ๑ ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน ๑๐ กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๔๐ เมตร ถึงจุดติด ตั้ง

หรือก่อสร้าง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๗ มี.ค. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า ๕๐ เมตร เว้นแต่ป้ายบอกชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ" และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่ก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓ กำหนดว่า "ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ "บริเวณที่ ๓" หมายความว่า พื้นที่ภายในเขตถนนและในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางทั้งสองฟากของถนนในเขตกรุงเทพมหานคร ตามแผนที่และรายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ดังต่อไปนี้ (๘๐) ตั้งแต่ถนนดินแดงไปทางทิศเหนือจนสุดเขตกรุงเทพมหานคร" และข้อ ๔ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า "ภายในบริเวณที่ ๑ บริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ บริเวณที่ ๔ และบริเวณที่ ๕ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายดังต่อไปนี้ (๑).... (๒) ป้ายเครื่องหมายหรือสัญลักษณ์ของสถานประกอบการ ป้ายชื่อหมู่บ้าน โดยมีพื้นที่รวมกันไม่เกิน ๕ ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร แต่มิใช่ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร การวัดความสูงของป้ายให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของป้าย" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างป้ายโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา ขนาดพื้นที่ ๑๒.๐๐ × ๑๕.๐๐ เมตร บนชั้นดาดฟ้าของอาคารตึกแถว ๔ ชั้น ..... ตามแบบ ข. ๑ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๙ โดยที่ตำแหน่งที่ผู้อุทธรณ์ยื่นขออนุญาตก่อสร้างป้ายโครงเหล็กมูลกรณี อยู่ในพื้นที่ที่มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่ก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ใช้บังคับ การก่อสร้างป้ายโครงเหล็กมูลกรณีจึงต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวง ฯ และข้อบัญญัติ ฯ ดังกล่าวข้างต้น เมื่อแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตเป็นป้ายโครงเหล็ก มีขนาดกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร สูง ๑๕.๐๐ เมตร ติดตั้งบนชั้นดาดฟ้าของอาคารตึกแถว ๔ ชั้น ซึ่งตั้งอยู่ริม . มีขนาดเขตทางกว้าง ๘๐ เมตร และตำแหน่งป้ายโครงเหล็กด้านหลังสุด มีระยะห่างจากเขตทาง ๒๕.๐๐ เมตร ซึ่งอยู่ในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทาง กรณีดังกล่าวเมื่อป้ายโครงเหล็กที่ยื่นขออนุญาตอยู่ในที่ดินประเภท ย. ๔ เป็นการติดหรือตั้งป้ายบนดาดฟ้าของอาคาร ที่มีขนาดเกิน ๑ ตารางเมตร ในบริเวณที่มีระยะห่างจากถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๔๐ เมตร ถึงจุดติด หรือตั้งป้ายน้อยกว่า ๕๐ เมตร จึงขัดกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๑๑ วรรคสอง (๑๔) ข้างต้น

ประกอบเป็น...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๗ มิ.ย. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ประกอบเป็นการติดหรือตั้งป้ายบนดาดฟ้าของอาคาร ซึ่งอยู่ในพื้นที่ภายในเขตถนนและในระยะ ๕๐ เมตร จากเขตทางทั้งสองฟากของ .. . . ' จึงต้องห้ามก่อสร้างอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด จึงขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่ก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร 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. ได้กำหนดไว้ว่า บรรดากฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศอื่น ๆ ส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในกฎกระทรวงนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงนี้ ให้ใช้กฎกระทรวงนี้แทน โดยที่ข้อ ๑๖ ของกฎกระทรวง ฯ ดังกล่าว ได้กำหนดระยะห่างระหว่างขอบป้ายกับถนนสาธารณะ อย่างน้อย ๒.๐๐ เมตร ซึ่งเป็นกฎหมายที่ออกใหม่ใช้บังคับในภายหลัง จึงต้องใช้กฎกระทรวง ฯ นี้แทน นั้น เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๒ บัญญัติว่า กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ถ้าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้ใช้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง จากบทบัญญัติดังกล่าว หากกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้ใช้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองเป็นหลัก เมื่อกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ฯ พ.ศ. ๒๕๕๘ เป็นกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีข้อกฎหมายที่ขัดแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง จึงต้องใช้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองเป็นหลัก ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สำหรับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้าย ฯ พ.ศ. ๒๕๔๙ เป็นกฎหมายที่ออกมาใช้กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างเป็นการเฉพาะสำหรับพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง ส่วนกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ฯ พ.ศ. ๒๕๕๘ เป็นกฎหมายทั่วไป การพิจารณานำกฎหมายมาใช้บังคับในพื้นที่นั้น ๆ จึงต้องนำกฎหมายที่ใช้บังคับเฉพาะพื้นที่ขึ้นพิจารณาก่อน หากไม่ขัดกฎหมายเฉพาะพื้นที่แล้ว จึงพิจารณาตามกฎหมายทั่วไป ดังนั้น ข้ออ้างของผู้อุทธรณ์ข้างต้นจึงไม่อาจรับฟังได้

ด้วยเหตุผล...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๗ มี.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ
(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

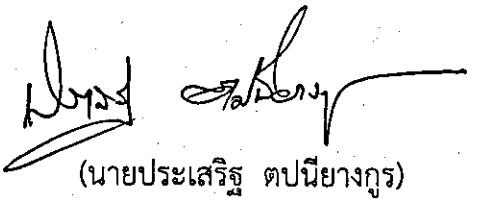
ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

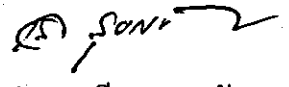
ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

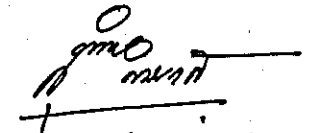
ลายมือชื่อ

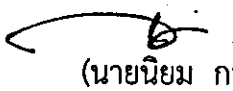
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๐๗ มิ.ย. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ



ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ



ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 11 พค. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 3 พค 60
หน.กลุ่มงานฯ. ..... วันที่ .....
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 3 พ.ค. 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ .....

มนรรชกรณ์ : คำวินิจฉัย บ. คอนซีท ฯ ๘๕/๔-๕



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๓๒/๒๕๖๐ วันที่ ๑๒ มิ.ย. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ ในฐานะผู้ควบคุมงานก่อสร้างอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ขนาด ๑๐.๐๐ x ๑๒.๘๐ เมตร สูง ๙.๘๐ เมตร เพื่อใช้พักอาศัย ตามใบอนุญาตที่ ทว. ๒๖/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๗ เนื่องจากก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๐๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๐๙ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๑๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ ในฐานะเจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ ทวิ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



ผู้อุทธรณ์...

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๐๘ – ๕๖๑๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้อาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เนื่องจากความไม่ชัดเจนของหลักเขตที่ดิน จึงไม่ทราบว่า คำสั่งดังกล่าวอ้างอิงจากหลักเขตใด เจ้าของอาคารและผู้ควบคุมงานไม่ได้รับการติดต่อและแจ้งจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาเพื่อเข้ามาตรวจสอบอาคาร ดังนั้น จึงเกิดความสงสัยว่าเจ้าหน้าที่เข้ามาได้อย่างไร เพราะมีรั้วและล็อคประตูตลอดเวลา

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำหนังสือลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๖ แสดงการยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา ๒๙ (แบบ น. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ความว่า ผู้อุทธรณ์เป็นผู้ได้รับอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม ประเภทสามัญสถาปนิก สาขาสถาปัตยกรรมหลัก ตามใบอนุญาตทะเบียน ส.สถ. ๒๐๙๕ ยินยอมเป็นผู้ควบคุมงานตามคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) เลขที่ ทว. ๒๖/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๗ ให้ [illegible] ดำเนินการก่อสร้างอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นบ้านพักอาศัย โดยมีพื้นที่ประมาณ ๓๐๐ ตารางเมตร ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๑๑๔ เลขที่ดิน ๑๒๒ ของ [illegible] ต่อมาในวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ [illegible] ได้จดทะเบียนให้ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๑๑๔ เลขที่ดิน ๑๒๒ แก่ [illegible] ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๙ นายตรวจอาคารได้ไปตรวจสอบสถานที่พร้อมได้จัดทำบันทึกรายงานการตรวจว่า ได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ดำเนินการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต ดังนี้ อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ด้านทิศตะวันออก (ด้านขวาของอาคาร) ขนาดประมาณ ๐.๒๐ x ๑๓.๐๐ เมตร สูง ๙.๘๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง และด้านทิศใต้ (ด้านหน้าของอาคาร) ขนาดประมาณ ๑.๕๐ x ๔.๕๕ เมตร สูง ๙.๘๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๐๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๐๙ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใด

ใช้อาคาร...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 มิ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พร้อมทั้งได้มีคำสั่งที่ ๘๖๐๓/๕๖๐๖ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ เจ้าของอาคารระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งที่ ๘๖๐๓/๕๖๐๗ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้อาคารหรืออนุญาตให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตรายตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ ๘๖๐๓/๕๖๑๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างตามมาตรา ๔๓ ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการปิดคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๙ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยมีเจ้าหน้าที่นิติบุคคลเป็นผู้รับคำสั่งแทน และต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่ง โดย ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๑๐๐๔๓ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว ส่วน เจ้าของอาคาร ไม่ได้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted] หัวหน้าฝ่ายโยธา นายช่างโยธาชำนาญงาน [redacted] นายช่างโยธาชำนาญงาน [redacted] ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เนื่องจากมีผู้ร้องเรียนว่า อาคารมูลกรณีมีการก่อสร้างโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย นายตรวจอาคารจึงได้เข้าทำการตรวจอาคารและพบว่า อาคารมูลกรณีได้มีการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ดังนี้ ด้านทิศตะวันออก (ด้านขวาของอาคาร) อาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาดประมาณ ๐.๒๐ x ๑๓.๐๐ เมตร สูง ๙.๘๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง และด้านทิศใต้ (ด้านหน้าของอาคาร) ขนาดประมาณ ๑.๕๐ x ๔.๕๕ เมตร สูง ๙.๘๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง ทำให้ที่ว่างโดยรอบอาคารเหลือเพียง ๑.๘๐ เมตร ซึ่งอาคารมูลกรณีตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ก.๒ และตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งตามข้อ ๒๗ วรรคสาม (๓) กำหนดให้ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ทั้งนี้ นายตรวจอาคารได้ทำการวัดระยะที่ว่างโดยรอบอาคารด้วยวิธีการใช้สายตาคาดคะเนวัดระยะจากภายนอกรั้วของอาคารมูลกรณีเท่านั้น เนื่องจากผู้อุทธรณ์ไม่เปิดให้เจ้าหน้าที่เข้าทำการตรวจสอบ

คณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 มิ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ขอยืนยันว่า ก่อนและขณะก่อสร้าง ผู้อุทธรณ์ได้วัดระยะที่ว่างโดยรอบอาคารแล้ว โดยวัดจากกึ่งกลางเสาได้ระยะ ๒.๑๐ เมตร ซึ่งเมื่อประมาณต้นปี ๒๕๕๙ เจ้าหน้าที่จาก ได้ขอเข้าตรวจอาคารมูลกรณี ผู้อุทธรณ์ก็ยินยอมให้เจ้าหน้าที่เข้าตรวจและวัดระยะ แต่ภายหลังจากนั้นเจ้าหน้าที่กลับนิ่งเฉยไม่ได้แจ้งหรือทักท้วงอะไร ผู้อุทธรณ์จึงเข้าใจว่า อาคารที่ผู้อุทธรณ์ทำการควบคุมงานก่อสร้างเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ภายหลังจากนั้นเจ้าหน้าที่จากสำนักงานเขตทวีวัฒนาได้มาวัดระยะที่ว่างโดยรอบอาคารอีกครั้ง แต่ครั้งนี้เจ้าหน้าที่วัดระยะจากภายนอกรั้วของอาคารมูลกรณีเท่านั้น ซึ่งผู้อุทธรณ์เห็นว่า การวัดระยะดังกล่าวอาจเกิดความคลาดเคลื่อนได้ ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์และเจ้าของอาคารยินยอมที่จะแก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมาย หากอาคารมูลกรณีมีการฝ่าฝืนกฎหมายจริง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของนางสาวณปภัช โฆสิตสกุล เจ้าของอาคาร สรุปความว่า ตนได้รับทราบคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นรวม ๓ ฉบับ แต่ไม่ได้ดำเนินการอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๐๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ วรรคหนึ่งเดิมก่อนการแก้ไขบัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการฝ่าฝืน มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๔ หรือมีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ หรือผู้ควบคุมงาน แล้วแต่กรณี ระงับการกระทำนั้นได้ และถ้าอาคารนั้นอาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิตร่างกายหรือทรัพย์สิน เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้” มาตรา ๔๑ วรรคหนึ่งเดิมก่อนการแก้ไข บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๒๓ หรือมีการรื้อถอนอาคารโดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๔๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีคำสั่งตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่งโดยมิชักช้า แต่ต้องไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันที่มีคำสั่งให้ระงับการรื้อถอนอาคาร” และมาตรา ๔๐ ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่น

ที่เกี่ยวข้อง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 มิ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย นายธรานทพ ทองเบ้า

ที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าวระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว..." จากบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น จะเห็นได้ว่า ปัจจุบันมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่งเดิมได้ถูกแก้ไขโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคารและห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารจะต้องออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๐๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะเห็นได้ว่า การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุมาตราในการออกคำสั่งว่าอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง เป็นมาตราตามบทกฎหมายเก่าที่ถูกยกเลิกไปแล้ว การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่ถูกยกเลิกไปแล้วเป็นการอ้างข้อกฎหมายที่ไม่ถูกต้อง ดังนั้น คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๐๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งถูกยกเลิกไปแล้ว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ประเด็นที่สอง คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๐๙ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๐๙ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะเห็นได้ว่า การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุมาตราในการออกคำสั่งว่าอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง เป็นมาตราตามบทกฎหมายเก่าที่ถูกยกเลิกไปแล้ว การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่ถูกยกเลิกไปแล้วเป็นการอ้างข้อกฎหมายที่ไม่ถูกต้อง ดังนั้น คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๐๙ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตรายตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งถูกยกเลิกไปแล้ว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 มิ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ประเด็นที่สาม...

ประเด็นที่สาม ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๑๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ ในฐานะเจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ ทวิ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้านักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๑๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารมูลกรณีดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เมื่อ เป็นผู้ได้รับคำสั่ง จึงเป็นผู้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวได้ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง ตามมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ทั้งนี้ หาก ซึ่งเป็นผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นประสงค์จะให้บุคคลใดอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวแทน สามารถที่จะทำเป็นหนังสือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำแทนได้ แต่ปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ซึ่งไม่ได้เป็นผู้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๙ ยื่นอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับมอบอำนาจจาก แต่อย่างใด กรณีดังกล่าวจึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิในการอุทธรณ์คำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงไม่มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๑๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ ในฐานะเจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ ทวิ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวไว้พิจารณาได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๐๘ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๕) และคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๐๙ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

๒. ไม่รับพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๑๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ ในฐานะเจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ ทวิ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๒ มิ.ย. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

อนึ่ง...

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)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 มิ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ...



ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นายประเสริฐ ตปนียางกูร นายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 มี.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 22 พ.ค. 60

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 18 พ.ค. 60

หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ 19 พ.ค. 60

เจ้าหน้าที่ ปวีณ์ ..... วันที่ 19 พ.ค. 60

พิมพ์/ทาน ..... วันที่ .....

D/ คำวินิจฉัยอุทธรณ์/นายต่อตระกูลฯ (ปรีณ์สุดา)

ตรวจแล้ว 8 มิ.ย. 60



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๓๗/**๒๕๖๐** **วันที่** ๑๒ มิ.ย. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับ (๑) อาคารโครงเหล็ก ๑ ชั้น ขนาดประมาณ ๔.๐๐ x ๒๔.๐๐ เมตร และขนาดประมาณ ๒.๕๐ x ๑๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๐๐ - ๓.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๒) อาคารตึกแถว ๔ ชั้น ขนาดประมาณ ๘.๐๐ x ๒๐.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๑๕.๐๐ เมตร จำนวน ๒ คูหา เนื่องจากดัดแปลงอาคารตึกแถว ๔ ชั้น (บริเวณด้านหลัง) โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่อาคารเลขที่ ๑๗/๑๖๘ , ๑๗/๑๖๙ และ ๑๗/๑๗๐
ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. คำสั่ง เลขที่ กท ๕๑๐๓/๒๖๑๗ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓)

๒. คำสั่ง เลขที่ กท ๕๑๐๓/๒๖๑๘ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้อาคารหรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔)

๓. คำสั่ง เลขที่ กท ๕๑๐๓/๒๖๑๙ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) เนื่องจากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้

- โดยให้รื้อถอน (๑) อาคารโครงเหล็ก ๑ ชั้น ขนาดประมาณ ๔.๐๐ x ๒๔.๐๐ เมตร และขนาดประมาณ ๒.๕๐ x ๑๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๐๐ - ๓.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๒) อาคารตึกแถว ๔ ชั้น ขนาดประมาณ ๘.๐๐ x ๒๐.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๑๕.๐๐ เมตร จำนวน ๒ คูหา เนื่องจากขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ดังนี้

รายการที่ ๑....



รายการที่ ๑. ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่ ; พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๑ และ ข้อ ๓ ดังนี้

ข้อ ๑ ข้อบัญญัตินี้เรียกว่า "ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่ พ.ศ. ๒๕๓๔"

ข้อ ๓ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว ภายในระยะสิบห้าเมตร จากเขตถนนทั้งสองฝากฝั่งของ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้จนจดถนนรามคำแหง

รายการที่ ๒. ขัดกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๕ ข้อ ๑ (๑) (๑๒) ข้อ ๓ (๗)

ข้อ ๑ (๑) ที่จอดรถยนต์ หมายความว่า สถานที่ที่จัดไว้ใช้สำหรับจอดรถยนต์โดยเฉพาะสำหรับอาคาร

ข้อ ๑ (๑๒) อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

ข้อ ๓ จำนวนที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้มีตามกำหนดดังต่อไปนี้

(๗) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๑๒๐ ตารางเมตร เศษของ ๑๒๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๑๒๐ ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถวสูงไม่เกินสี่ชั้น ต้องมีที่จอดรถยนต์อยู่ภายนอกอาคาร หรืออยู่ในห้องใต้ดินของอาคารไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อ ๑ ห้อง

ซึ่งปรากฏตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ลพ.๕๒๖/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๓๒ และให้ดำเนินการรื้อถอนให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้

ผู้อุทธรณ์ได้มี...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า มูลเหตุกรณีนี้เกิดขึ้นเมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๓๔ เจ้าพนักงานปกครอง ๖ ได้มีหนังสือเชิญให้เจ้าของอาคารเลขที่ ๑๗/๑๖๙ ถึง ๑๗/๑๗๐ ในขณะนั้นไปพบกับพนักงานเจ้าหน้าที่เทศกิจเพื่อดำเนินคดี ซึ่งภายหลังจากนั้นไม่ปรากฏว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีการทักท้วงแต่ประการใด จนเรื่องล่วงมาประมาณ ๒๕ ปีแล้ว ผู้อุทธรณ์จึงเชื่อว่ามีการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยก่อนหน้านี้ผู้อุทธรณ์ได้ทำหนังสือชี้แจงและแสดงพยานหลักฐานว่ามีใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ลพ.๕๒๖/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๓๒ ที่ , กรรมการ เป็นผู้ขออนุญาต ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ยอมรับแล้ว และเมื่อคิดคำนวณพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตตามใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าว พบว่า อาคารตึกแถว ๔ ชั้น ที่ได้รับอนุญาตมีความกว้าง ๔.๐๐ เมตร อาคารลึก ๒๐.๐๐ เมตร จริง ส่วนเอกสารอื่น ๆ ที่ประกอบใบอนุญาตก่อสร้างถูกทำลายไปแล้ว เนื่องจากเป็นเอกสารที่เก็บเกิน ๑๐ ปี

ผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของอาคาร มิได้มีเจตนากระทำผิดหรือไม่มีเจตนาฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเป็นเรื่องที่ผู้อุทธรณ์เข้าใจว่า ไม่ควรถูกกล่าวหาว่ากระทำความผิดในข้อหาเดียวกัน เหตุเดียวกันได้อีก อีกทั้งเป็นการกระทำที่เกิดขึ้นมานานแล้ว ไม่ใช่การกระทำที่เกิดขึ้นใหม่ สำหรับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๔ ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นนำมาอ้างเพื่อออกคำสั่งตามแบบ ค. ๗ นั้น ผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของอาคาร เห็นว่า เป็นการนำกฎหมายมาใช้บังคับย้อนหลังกับผู้อุทธรณ์ เนื่องจากใบอนุญาตก่อสร้างออกตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๒ คำสั่งดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายและไม่เป็นธรรม และขอยืนยันว่ามีสถานที่สำหรับที่จอดรถยนต์ และด้านหลังติดถนนซอยมีทางเข้าออกสะดวกและมีทางหนีไฟ ประกอบกับการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นการออกคำสั่งที่ข้ามขั้นตอนตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ กล่าวคือ ต้องดำเนินการออกคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ก่อน ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น จึงขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เพิกถอนคำสั่งทั้ง ๓ คำสั่ง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ลพ.๕๒๖/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๓๒ ใบอนุญาตใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๓๓ ให้ก่อสร้างอาคารชนิดตึก ๔ ชั้น จำนวน ๘ ห้อง และที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถ จำนวน ๘ คัน พื้นที่ ๓๗๒.๐๐ ตารางเมตร ปัจจุบันคืออาคารเลขที่ ๑๗/๑๖๔ ถึง อาคารเลขที่ ๑๗/๑๗๑ เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ – พักอาศัย พื้นที่รวม ๓๑๖๘.๐๐ ตารางเมตร ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๕๐๙๓ และ ๑๐๕๐๙๔

ที่ถนนรามอินทรา...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 มิ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

โดยเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ กรรมการได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายตึกแถวดังกล่าวกับผู้ซื้อหลายราย โดยระบุข้อความในสัญญาว่า อาคารตึกแถวแต่ละคูหากว้าง ๔.๐๐ เมตร ความยาวลึก ๒๐.๐๐ เมตร รวมทั้งได้ทำหนังสือสัญญากับผู้อุทธรณ์ ฉบับลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๓๔ ขายอาคารตึกแถวเลขที่ ๑๗/๑๖๙ และ ๑๗/๑๗๐ ในโฉนดเลขที่ ๒๑๙๒๑๗ และ ๒๑๙๒๑๘ ด้วย ภายหลังจากนั้น ได้มีหนังสือที่ ทก อ.๘๓/๒๕๓๔ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ถึงผู้อุทธรณ์ความว่า ขอเชิญให้ไปพบกับพนักงานเจ้าหน้าที่งานเทศกิจเพื่อดำเนินคดี เนื่องจากตรวจสอบพบว่าอาคารตึกแถวเลขที่ ๑๗/๑๖๙ ถึงเลขที่ ๑๗/๑๗๐ มีการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ฐานก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น กล่าวคือ ได้ใช้ให้ช่างทำการก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดประมาณ ๘.๐๐ x ๑๖.๐๐ เมตร เชื่อมต่อจากด้านหลังอาคารเดิม ขณะตรวจพบได้ตั้งเสาคอนกรีตเสริมเหล็กอาคารชั้นที่ ๓ แล้ว ซึ่งภายหลังจากนั้นไม่ปรากฏว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งหรือดำเนินการอื่นใดอีก ต่อมาวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๖ ผู้อุทธรณ์จึงได้ทำหนังสือสัญญาซื้ออาคารตึกแถวเลขที่ ๑๗/๑๖๘ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๙๒๑๖ เพิ่มอีกหนึ่งคูหา จาก ปรากฏว่าในวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๙ โดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาได้เข้าตรวจสอบอาคารตึกแถวเลขที่ ๑๗/๑๖๘ , ๑๗/๑๖๙ และ ๑๗/๑๗๐ ของผู้อุทธรณ์พบว่ามีการดัดแปลงอาคาร ดังนี้ (๑) อาคารโครงเหล็ก ๑ ชั้น ขนาดประมาณ ๔.๐๐ x ๒๔.๐๐ เมตร และขนาดประมาณ ๒.๕๐ x ๑๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๐๐ - ๓.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง (๒) อาคารตึกแถว ๔ ชั้น ขนาดประมาณ ๘.๐๐ x ๒๐.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๑๕.๐๐ เมตร จำนวน ๒ คูหา เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้ คำสั่ง เลขที่ กท ๕๑๐๓/๒๖๑๗ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่ง เลขที่ กท ๕๑๐๓/๒๖๑๘ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และ คำสั่ง เลขที่ กท ๕๑๐๓/๒๖๑๙ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) เนื่องจากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ โดยรายการที่ ๑. ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท

พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๓ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าว ภายในระยะสิบห้าเมตรจากเขตถนนทั้งสองฝากฝั่งของถนนรามอินทรา ตั้งแต่อนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญไปทางทิศตะวันออก...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 มิ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ทิศตะวันออกเฉียงใต้จนจดถนนรามคำแหง รายการที่ ๒. ขัดกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๕ ข้อ ๑ (๑) ที่จอดรถยนต์ หมายความว่า สถานที่ที่จัดไว้ใช้สำหรับจอดรถยนต์โดยเฉพาะสำหรับอาคาร ข้อ ๑ (๑๒) อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร และข้อ ๓ จำนวนที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้มีตามกำหนดดังต่อไปนี้ (๗) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๑๒๐ ตารางเมตร เศษของ ๑๒๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๑๒๐ ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถวสูงไม่เกินสี่ชั้น ต้องมีที่จอดรถยนต์อยู่ภายนอกอาคาร หรืออยู่ในห้องใต้ดินของอาคารไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อ ๑ ห้อง ซึ่งปรากฏตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ลพ.๕๒๖/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๓๒ และให้ดำเนินการรื้อถอนให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งทั้ง ๓ คำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ และปิดประกาศสำเนาคำสั่งดังกล่าวในวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๕๙ ซึ่งผู้อุทธรณ์รับทราบคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับในวันดังกล่าวด้วย ผู้อุทธรณ์จึงมีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดย ได้รับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๕๐๖๖ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ นายช่างโยธาชำนาญงาน นายช่างโยธาชำนาญงาน นายช่างสำรวจชำนาญงาน นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สรุปความว่า สาเหตุที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาเห็นว่าอาคารตึกแถวเลขที่ ๑๗/๑๖๔ ถึงเลขที่ ๑๗/๑๗๑ ซึ่งได้ทำการดัดแปลงอาคารบริเวณด้านหลังอาคารเต็มพื้นที่ ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ จึงออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารส่วนที่ดัดแปลงออกทั้งหมด เนื่องจากตามใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเลขที่ ลพ.๕๒๖/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๓๒ อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ๔ ชั้น จำนวน ๘ ห้อง และที่จอดรถยนต์จำนวน ๘ คัน ต่อมามีการขายอาคารตึกแถวแต่ละคูหา เมื่อได้เข้าตรวจสอบพบว่ามีการดัดแปลงอาคารบริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารเต็มพื้นที่ ทำให้อาคารตึกแถวแต่ละคูหาไม่มีที่จอดรถยนต์ ซึ่งขัดกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร

พ.ศ. ๒๔๗๕...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๒ ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

พ.ศ. ๒๔๗๕ ข้อ ๑ (๑) , (๑๒) และ ข้อ ๓ (ช) ซึ่งกำหนดว่า ตึกแถวสูงไม่เกินสี่ชั้นต้องมีที่จอดรถยนต์ ๑ คัน ต่อ ๑ ห้อง เมื่อการดัดแปลงอาคารดังกล่าวทำให้ไม่มีที่จอดรถยนต์ จึงต้องมีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารส่วนที่ดัดแปลงออกทั้งหมด โดยในการพิจารณาออกคำสั่งได้อาศัยข้อเท็จจริงจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่ไม่มีแบบแปลนแผนผังของอาคารตึกแถวที่ได้รับอนุญาตมาพิจารณาประกอบในการออกคำสั่งด้วย เนื่องจากใบอนุญาตให้ก่อสร้างออกโดย และได้ทำหนังสือขอเอกสารที่เกี่ยวข้องกับอาคารตึกแถวไปยัง แล้ว แต่ไม่มีการส่งแบบแปลนแผนผังมาให้ด้วย จึงอาศัยข้อสันนิษฐานจากใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ประกอบกับข้อกฎหมายแล้ว เห็นว่าอาคารตึกแถวของผู้อุทธรณ์อยู่ภายในระยะ ๑๕.๐๐ เมตรที่ห้ามมิให้ทำการดัดแปลงอาคาร และต้องมีที่จอดรถยนต์ ๑ ห้อง ต่อ ๑ คัน ด้วย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ ผู้รับมอบอำนาจของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า อาคารตึกแถวของผู้อุทธรณ์มีที่จอดรถยนต์ทุกคูหา และแต่ละคูหาสามารถจอดรถยนต์ได้ทั้งด้านหน้าอาคารที่เว้นระยะที่ว่างด้านหน้าไว้ ๖.๐๐ เมตร แล้ว และด้านหลังอาคารสามารถนำรถยนต์เข้าไปจอดภายในอาคารส่วนที่ดัดแปลงได้ ผู้อุทธรณ์ไม่ทราบว่าการดัดแปลงอาคารดังกล่าวเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๕๑๐๓/๒๖๑๗ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๕๑๐๓/๒๖๑๘ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้อาคารหรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร 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 เนื้อที่ของโครงสร้างอาคาร หรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่การซ่อมแซมหรือดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง” มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ” และมาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้

หรือกฎหมาย...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 มิ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑)" ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ข้อ ๑ กำหนดว่า "การกระทำดังต่อไปนี้ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร คือ (๑).....(๔) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน หรือ (๕) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคา ให้มีเนื้อที่มากขึ้นรวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวน เสาหรือคาน" จากบทบัญญัติดังกล่าว การดัดแปลง หมายความว่า การเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่การซ่อมแซมหรือดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง กล่าวคือ กรณีที่จะไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ข้อ ๑ (๔) และ (๕) นั้น จะต้องเป็นการลดหรือขยายเนื้อที่พื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้นรวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยที่ไม่เป็นการลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคานด้วย หรือในกรณีที่มีการลดหรือขยายเนื้อที่ของหลังคา ก็จะต้องไม่เป็นการทำให้มีเนื้อที่มากขึ้นรวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร และต้องไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคานด้วย ซึ่งหากมีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าวให้ระงับการดัดแปลงอาคารนั้น รวมทั้งมีคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารได้ ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารตึกแถวเลขที่ ๑๗/๑๖๔ ถึงเลขที่ ๑๗/๑๗๑ รวม ๘ คูหา ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นอาคารตึก ๔ ชั้น เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ – พักอาศัย ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ ลพ.๕๒๖/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๓๒ โดยเมื่อพิจารณาถึงลักษณะโครงสร้างของอาคารตึกแถวเดิมที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันทั้ง ๘ คูหาดังกล่าวแล้ว ประกอบกับตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมตึกแถวดังกล่าว ระหว่าง [redacted] กรรมการ กับผู้ซื้อรายต่าง ๆ ในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๓๒ ถึง ๒๕๓๓ ได้ระบุข้อความในสัญญาว่า อาคารตึกแถวแต่ละคูหากว้าง ๔.๐๐ เมตร ความยาวลึก ๒๐.๐๐ เมตร จึงเชื่อได้ว่าอาคารตึกแถวทั้ง ๘ คูหา ขณะที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างมีขนาดกว้างคูหาละ ๔.๐๐ เมตร ความยาวลึก ๒๐.๐๐ เมตร โดยผู้อุทธรณ์ได้ซื้ออาคารตึกแถวเลขที่ ๑๗/๑๖๙ และ ๑๗/๑๗๐ มาในวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๓๔ และซื้ออาคารตึกแถวเลขที่ ๑๗/๑๖๘ ในวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๖

เมื่ออาคาร...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 ธ.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

เมื่ออาคารตึกแถวทั้ง ๓ คูหา ปัจจุบันมีการต่อเติมอาคาร ดังนี้ (๑) อาคารโครงเหล็ก ๑ ชั้น ขนาดประมาณ ๔.๐๐ x ๒๔.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๐๐ - ๓.๕๐ เมตร บริเวณด้านหลังอาคารตึกแถวเลขที่ ๑๗/๑๖๘ และอาคารโครงเหล็ก ๑ ชั้น ขนาดประมาณ ๒.๕๐ x ๑๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๐๐ - ๓.๕๐ เมตร บริเวณด้านหลังส่วนที่ต่อเติมต่อเนื่องออกไปจากอาคารเลขที่ ๑๗/๑๖๙ ถึง ๑๗/๑๗๐ (๒) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๔ ชั้น ขนาดประมาณ ๘.๐๐ x ๒๐.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๑๕.๐๐ เมตร บริเวณด้านหลังอาคารตึกแถวเลขที่ ๑๗/๑๖๙ ถึง ๑๗/๑๗๐ ซึ่งการต่อเติมอาคารดังกล่าวเป็นการขยายขอบเขตเนื้อที่ของโครงสร้างอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม จึงเป็นการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔ และไม่ได้รับการยกเว้นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ข้อ ๑ (๔) และ (๕) และเมื่อกระทำโดยไม่ได้รับอนุญาตจึงเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ และแม้ว่าการดัดแปลงอาคารได้มีขึ้นมาก่อนวันที่ผู้อุทธรณ์จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาก็ตาม แต่อาคารในส่วนนั้นยังคงผิดกฎหมายเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของอาคารให้ระงับการดัดแปลงอาคารและห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารได้ ดังนั้น คำสั่ง เลขที่ กท ๕๑๐๓/๒๖๑๗ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่ง เลขที่ กท ๕๑๐๓/๒๖๑๘ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไป ในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว ข้ออ้างของผู้อุทธรณ์ที่ว่า มูลเหตุกรณีเกิดขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๔ และเชื่อว่าได้มีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในส่วนที่ดัดแปลงแล้วนั้น จึงฟังไม่ขึ้น

ประเด็นที่สอง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เลขที่ กท ๕๑๐๓/๒๖๑๙ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาต หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” มาตรา ๔๒ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้

ภายในระยะ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 มี.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้อง ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐" และพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ" จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อมีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร และมีคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) ได้ และหากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ตามมาตรา ๔๑ แต่หากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ แล้ว แต่เจ้าของอาคารไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ ได้ และเมื่อการออกคำสั่งอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งดังกล่าวจึงเป็นคำสั่งทางปกครอง ซึ่งจะต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วยข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมายที่อ้างอิง และข้อพิจารณาข้อสนับสนุนที่ใช้ดุลพินิจในการออกคำสั่งด้วย เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารตึกแถวเลขที่ ๑๗/๑๖๘ ถึงเลขที่ ๑๗/๑๗๐ ของผู้อุทธรณ์มีการดัดแปลง (๑) อาคารโครงเหล็ก ๑ ชั้น ขนาดประมาณ ๔.๐๐ x ๒๔.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๐๐ - ๓.๕๐ เมตร บริเวณด้านหลังอาคารตึกแถวเลขที่ ๑๗/๑๖๘ และอาคารโครงเหล็ก ๑ ชั้น ขนาดประมาณ ๒.๕๐ x ๑๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๐๐ - ๓.๕๐ เมตร บริเวณด้านหลัง ส่วนที่ต่อเติมต่อเนื่องออกไปจากอาคารเลขที่ ๑๗/๑๖๙ ถึง ๑๗/๑๗๐ (๒) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๔ ชั้น ขนาดประมาณ ๘.๐๐ x ๒๐.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๑๕.๐๐ เมตร บริเวณด้านหลังอาคารตึกแถวเลขที่ ๑๗/๑๖๙ ถึง ๑๗/๑๗๐ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร และห้ามใช้หรือไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) และเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้วเห็นว่าอาคารส่วนที่ดัดแปลงไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ จึงออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ กรณีจึงต้องพิจารณาคำสั่งตามรายการแนบท้ายคำสั่งแต่ละรายการว่า เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้หรือไม่ ดังนี้

รายการที่ ๑...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 มิ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รายการที่ ๑ ระบุว่า อาคารส่วนที่ดัดแปลงขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๓ "ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ ศูนย์การค้า คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม หรือดัดแปลงอาคารใดให้เป็นอาคารดังกล่าวภายในระยะสิบห้าเมตร จากเขตถนนทั้งสองฝากฝั่งของ ตั้งแต่อนุสาวรีย์พิทักษ์รัฐธรรมนูญไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ จนจดถนนรามคำแหง" นั้น เห็นว่า แม้ว่าอาคารตึกแถวเดิมเลขที่ ๑๗/๑๖๘ ถึงเลขที่ ๑๗/๑๗๐ ตามที่ได้รับอนุญาตมีบางส่วนของอาคารอยู่ภายในระยะ ๑๕ เมตร จากเขตถนนรามอินทราก็ตาม แต่จากข้อบัญญัติดังกล่าวย่อมเป็นผลห้ามดัดแปลงอาคารตึกแถวทั้งหลังให้แตกต่างไปจากที่ได้รับอนุญาต อย่างไรก็ตามแม้ว่าอาคารส่วนที่ดัดแปลงจะต่อเนื่องจากอาคารตึกแถวเดิมที่ได้รับอนุญาต แต่ส่วนที่ดัดแปลงดังกล่าวไม่ได้ตั้งอยู่ภายในระยะ ๑๕ เมตร จากเขตถนนรามอินทรา ซึ่งผู้อุทธรณ์สามารถแก้ไขอาคารส่วนที่ดัดแปลงนั้น มิให้ต่อเนื่องหรือเชื่อมต่อกับอาคารตึกแถวเดิมที่ได้รับอนุญาต โดยเว้นระยะห่างหรือให้มีที่ว่าง หรือปฏิบัติตามข้อกำหนดอื่น ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด และอาคารตึกแถวเดิมจะต้องไม่เปลี่ยนแปลงไปจากที่ได้รับอนุญาตด้วย กรณีดังกล่าวจึงเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้

รายการที่ ๒. ระบุว่า อาคารส่วนที่ดัดแปลงขัดกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๕ ดังนี้ "ข้อ ๑ (๑) ที่จอดรถยนต์ หมายความว่า สถานที่ที่จัดไว้ใช้สำหรับจอดรถยนต์โดยเฉพาะสำหรับอาคาร" "ข้อ ๑ (๑๒) อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดหลังเดียวกัน เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร" และ "ข้อ ๓ จำนวนที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้มีตามกำหนดดังต่อไปนี้ (ช) อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๑๒๐ ตารางเมตร เศษของ ๑๒๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๑๒๐ ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ อาคารขนาดใหญ่ที่มีลักษณะเป็นตึกแถวสูงไม่เกินสี่ชั้น ต้องมีที่จอดรถยนต์อยู่ภายนอกอาคาร หรืออยู่ในห้องใต้ดินของอาคารไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อ ๑ ห้อง" นั้น เห็นว่า ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ชี้แจงว่าในการออกคำสั่งได้อาศัยข้อเท็จจริงจากใบอนุญาตเลขที่ ลพ.๕๒๖/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๓๒ ที่ระบุว่า อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชนิดตึก ๔ ชั้น ๘ ห้อง จำนวนที่จอดรถยนต์ ๘ คัน โดยไม่มีแบบแปลน

แผนผังอาคาร...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 มิ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

แผนผังอาคารที่ได้รับอนุญาต ซึ่งได้แสดงตำแหน่งที่จอดรถยนต์ไว้มาใช้ประกอบในการออกคำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกคำสั่งโดยพิจารณาว่าอาคารมูลกรณีแต่ละห้องต้องมีที่จอดรถยนต์ ๑ ห้อง ต่อ ๑ คัน ซึ่งตามกฎหมายแล้วนั้น ที่จอดรถยนต์สามารถอยู่รวมกัน หรือแยกกันก็ได้ ข้อเท็จจริงในเรื่องดังกล่าวจึงไม่เป็นที่ยุติ เมื่อการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีข้อเท็จจริงและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจในการออกคำสั่งไม่เพียงพอและไม่เป็นที่ยุติ จึงไม่ชอบด้วย มาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

ดังนั้น คำสั่ง เลขที่ กท ๕๑๐๓/๒๔๑๙ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่ง เลขที่ กท ๕๑๐๓/๒๖๑๗ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่ง เลขที่ กท ๕๑๐๓/๒๖๑๘ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไป ในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้เพิกถอนคำสั่ง เลขที่ กท ๕๑๐๓/๒๔๑๙ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ

(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ...



ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

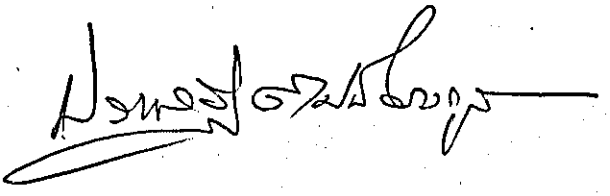
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ...

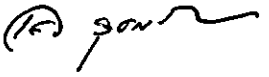
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 มิ.ย. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ ——— กรรมการ

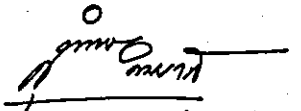
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ  กรรมการ

(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ...



ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> นายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 12 มี.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 22 พ.ค. 60.
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 19 พ.ค. 60
หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ .....
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 19/พ.ค./60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ .....

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๔๘ /๒๕๖๐ วันที่ 27 ส.ค. 2560

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารเลขที่ ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) เนื่องจากเปลี่ยนการใช้จากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ (อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่ารายเดือน) เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ (เป็นโรงแรมให้เช่ารายวัน) โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า

๑. ผู้อุทธรณ์ได้ทำหนังสือร้องขอความเป็นธรรมถึงผู้อำนวยการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร โดยชี้แจงกรณีมีคดีพิพาทกับบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างอาคาร เรื่องค่าว่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง และในกรณีบุคคลภายนอก นำเรื่องอาคารพิพาทไปร้องเรียนกล่าวหาผู้อุทธรณ์ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นมาโดยตลอด ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีการดำเนินการต่ออาคารของผู้อุทธรณ์ ตลอดเรื่อยมาจนถึงปัจจุบันนี้ ทั้ง ๆ ที่สภาพการก่อสร้างอาคารในเขตกรุงเทพมหานครเอง

หรือโดยเฉพาะ...



หรือโดยเฉพาะใน มีการก่อสร้างอาคารเป็นจำนวนมาก เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือฝ่ายโยธา หาได้ไปดำเนินการกับอาคารดังกล่าวหรือไม่ หรือเลือกแต่เฉพาะที่จะมาดำเนินคดีกับอาคารของผู้อุทธรณ์เพียงอาคารเดียว จนถึงปัจจุบันนี้เป็นเวลากว่า ๑๐ ปี ที่ผู้อุทธรณ์ถูกเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดย ออกคำสั่งและแจ้งความร้องทุกข์ดำเนินคดีกับอาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์ตลอดเรื่อยมา และผู้อุทธรณ์เชื่อโดยสุจริตว่า เหตุที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งอาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์นั้น ก็เพื่อจะบีบบังคับให้ผู้อุทธรณ์จำต้องยอมให้ผลประโยชน์ที่เป็นทรัพย์สินกับบุคคลภายนอกที่เป็นคู่กรณีกับผู้อุทธรณ์ ซึ่งเรื่องกรณีพิพาทของผู้อุทธรณ์กับบุคคลนอกนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (กรณีที่ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่ได้มีการใช้อาคารเพื่อกิจการในอาคารประเภทควบคุมการใช้) ที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ ถึงผู้อุทธรณ์นั้นจึงเป็นการออกคำสั่งโดยไม่สุจริต

๒. ก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (กรณีที่ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่ได้มีการใช้อาคารเพื่อกิจการในประเภทควบคุมการใช้) ที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ (ฉบับที่แล้ว) และคำสั่งให้ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (กรณีที่ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่ได้มีการใช้อาคารเพื่อกิจการในประเภทควบคุมการใช้) ที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ ทั้งสองฉบับ เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่เคยเรียกผู้อุทธรณ์เข้าไปชี้แจงข้อเท็จจริง และอ้างว่าได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วก่อนที่จะมีการออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์

๓. ภายหลังจากที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (กรณีที่ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่ได้มีการใช้อาคารเพื่อกิจการในประเภทควบคุมการใช้) ที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ (ฉบับที่แล้ว) นั้น ฝ่ายสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร ได้เข้ามาตรวจอาคารของผู้อุทธรณ์ และได้ออกใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพสำหรับกิจการประเภทห้องเช่า โดยระบุว่าเป็นรายใหม่เมื่อวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๙ ซึ่งขัดแย้งกับคำสั่งดังกล่าว ต่อมาวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นหนังสือคำร้องขออนุญาตการต่าง ๆ ที่ เพื่อนำสำเนาหนังสือสัญญาเช่าไปมอบให้แก่สำนักงานเขตวัฒนาให้ทราบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ใช้อาคารในแบบประเภทไม่ควบคุมการใช้อาคาร

๔. ปัจจุบันนี้ได้มีการออกกฎหมายเพื่อให้อาคารบางประเภทสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารควบคุมการใช้ประเภทกิจการโรงแรม (ให้เช่ารายวัน) โดยเมื่อวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙ ได้มีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงกำหนดลักษณะอาคารประเภทอื่นที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๙ โดยระบุเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้คือ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๗ ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

"โดยที่มีการ...

"โดยที่มีการนำอาคารประเภทอื่นมาให้บริการที่พักแก่ประชาชนเป็นการทั่วไป ซึ่งลักษณะและโครงสร้างของอาคารที่มีอยู่เดิมไม่สอดคล้องกับอาคารที่จะนำมาประกอบธุรกิจโรงแรมตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนด จึงทำให้อาคารดังกล่าวไม่สามารถขอรับใบอนุญาตเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ เพื่อให้อาคารที่มีอยู่แล้วซึ่งได้มีการปรับปรุงแก้ไขให้มีลักษณะหรือมาตรฐานความปลอดภัยของอาคารตามที่กฎหมายกำหนด สามารถขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมได้ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงฉบับนี้" กฎกระทรวงฉบับนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนด ๕ ปี นับจากวันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งอาคารของผู้อุทธรณ์เข้าหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวงฉบับนี้ โดยต่อมาผู้อุทธรณ์ได้เตรียมเอกสารบางส่วนเข้าไปยื่น และฝ่ายโยธาได้ลงรับเรื่องไว้แต่แจ้งกับผู้อุทธรณ์ว่ายังไม่มีระเบียบเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว จากกรุงเทพมหานครจึงให้ผู้อุทธรณ์รอก่อนและเมื่อมีแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฯ ฉบับนี้ว่าอย่างไรจะแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบต่อไป จนกระทั่งต่อมามีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙๔/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๙ ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นในฐานะผู้บังคับใช้กฎหมาย เมื่อมีการผ่อนผันกฎหมายมีหน้าที่แนะนำให้ประชาชนไปดำเนินการภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดเพราะกฎหมายเป็นคุณ แต่กลับออกคำสั่งให้ระงับการใช้อาคารทั้งอาคารดังกล่าวเหมือนมีเจตนาจงใจให้ผู้อุทธรณ์ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๔ ชั้น จำนวน ๒ ห้อง พื้นที่ ๔๖๐.๐๐ ตารางเมตร เพื่อใช้พักอาศัยในที่ดินของผู้อุทธรณ์ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๒๐๗
กรุงเทพมหานคร ตามใบอนุญาตเลขที่ ๕๔/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๙ ใช้ได้ถึงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๐ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (อาคารที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างดังกล่าว) เป็นอาคารตึก ๕ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้พักอาศัย พื้นที่ ๙๙๕.๐๐ ตารางเมตร ในที่ดินของผู้อุทธรณ์ และ ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ ๙๙/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๓ ใบอนุญาตใช้ได้ถึงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๔ หลังจากนั้น ผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจากตึก ๕ ชั้น เป็น ๔ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัยในที่ดินดังกล่าว ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ ๖๗/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๕ (แบบ อ. ๑) ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจากตึก ๕ ชั้น เป็น ๔ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัยในที่ดินดังกล่าว ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ ขวน. ๒๐๔/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๗ ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ภายหลังจากนั้น...

ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๙ นายช่างโยธาชำนาญงาน ได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และในวันเดียวกันนั้น ได้มีหนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๕ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ถึงผู้กำกับการสถานีตำรวจนครบาลคลองตัน เพื่อแจ้งความดำเนินคดีกับผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของอาคาร เนื่องจากได้กระทำการเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ อันเป็นความผิดตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต้องระวางโทษตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หากการสอบสวนปรากฏว่า มีบุคคลอื่นร่วมกระทำผิดด้วย ขอให้ดำเนินคดีกับผู้กระทำผิดทุกคนและทุกข้อหาความผิด ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดย ได้รับหนังสืออุทธรณ์และลงรับเรื่องในสารบบ ตามเลขรับที่ ๗๙๗๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙๔/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๙ ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากคำสั่งมิได้ระบุว่า ผู้อุทธรณ์ได้เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ประเภทใดเป็นอาคารควบคุมการใช้ประเภทใด ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๒ วรรคหนึ่ง (๑) หรือ (๒) จึงเป็นการระบุข้อเท็จจริงอันเป็นที่มาในการออกคำสั่งไม่ชัดเจน และไม่อาจทราบได้ว่า ผู้อุทธรณ์ได้กระทำผิดตามข้อกล่าวอ้างของเจ้าพนักงานท้องถิ่น อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อย่างไรหรือไม่ ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ (อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่ารายเดือน) เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ (เป็นโรงแรมให้เช่ารายวัน) โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๗ ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

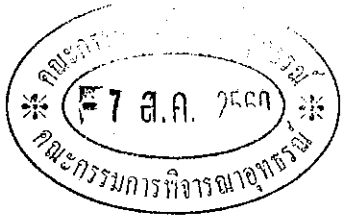
ทางไปรษณีย์...

ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ โดยมีตัวแทนของผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับคำสั่ง เมื่อวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดย ได้รับหนังสืออุทธรณ์และลงรับเรื่องในสารบบ ตามเลขรับที่ ๒๕๓๐ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๖๐

ในชั้นพิจารณา คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีหนังสือเชิญเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้อุทธรณ์เข้าชี้แจงเพิ่มเติม แต่ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ขอเลื่อนเวลาการเข้าชี้แจงข้อเท็จจริง เนื่องจากต้องเดินทางไปต่างจังหวัด คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาหนังสืออุทธรณ์แล้วเห็นว่า คำขออุทธรณ์และพยานหลักฐานมีข้อเท็จจริงเพียงพอที่จะพิจารณาวินิจฉัยได้ และไม่ทำให้ผู้อุทธรณ์เสียประโยชน์แต่อย่างใด จึงมีมติให้รับฟังคำชี้แจงของผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นฝ่ายเดียวได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา นายช่างโยธาชำนาญงาน ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เนื่องจากมีการร้องเรียนไปยังสำนักปลัดกรุงเทพมหานครว่า ผู้อุทธรณ์ได้ประกอบกิจการให้เช่าห้องพักรายวัน นายตรวจอาคาร จึงได้ทำการตรวจสอบอาคาร พบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ประกอบกิจการให้เช่าห้องพักรายวันจริง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ทั้งนี้เจ้าหน้าที่ได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ เมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๐ เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการปิดคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี โดยมิได้ระบุวันที่ทำการปิดคำสั่งไว้ในแบบฟอร์มคำสั่งแต่อย่างใด เพียงแต่เมื่อกลับมาถึง เจ้าหน้าที่ได้ถ่ายสำเนาคำสั่งนั้นและเขียนด้วยดินสอว่า “๑๖ มีนาคม ๒๕๖๐” เพื่อเป็นการเตือนความจำว่าได้ทำการปิดคำสั่งเมื่อวันที่เท่าไรเท่านั้น และไม่มีการลงลายมือชื่อเป็นพยานรับรองแต่อย่างใด ประกอบกับเข้าใจว่า การแจ้งคำสั่งให้ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ นั้นจะต้องทำการแจ้งตามมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเท่านั้น

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาในเบื้องต้นว่า ผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเป็นผู้มีสิทธิที่จะอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



หรือไม่...

หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ บัญญัติว่า "ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง" จากบทบัญญัติดังกล่าวผู้มีสิทธิในการอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะต้องเป็นผู้รับแจ้งคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร เป็นคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๗ ทวิ บัญญัติว่า "การแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือให้รื้อถอนอาคาร ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งดังกล่าว ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น และให้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และให้ถือว่าผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งได้ทราบคำสั่งนั้นแล้วเมื่อพ้นกำหนดสามวันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศดังกล่าว" ซึ่งจากบทบัญญัติในมาตรา ๔๗ ทวิ ดังกล่าว การแจ้งคำสั่งให้ระงับการใช้อาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและปิดประกาศคำสั่ง พร้อมทั้งระบุวันที่ปิดประกาศคำสั่งลงในสำเนาคำสั่งที่ปิดประกาศ ณ อาคารมูลกรณีนั้น จึงจะถือได้ว่าเป็นการแจ้งคำสั่งที่ถูกต้องครบถ้วนและชอบด้วยกฎหมาย เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ โดยมีตัวแทนของผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับคำสั่งเมื่อวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดย ได้รับหนังสืออุทธรณ์และลงรับเรื่องในสารบบ ตามเลขรับที่ ๒๕๓๐ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๖๐ ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงทำการปิดคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นการปิดคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณีภายหลังจากที่ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์แล้ว และภายหลังจากส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเป็นระยะเวลานานถึง ๑ เดือนเศษ ประกอบกับผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ชี้แจงในชั้นพิจารณาอุทธรณ์ว่า ขณะที่เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการปิดคำสั่งดังกล่าว เจ้าหน้าที่ก็มิได้ระบุวันที่ทำการปิดคำสั่งไว้ในสำเนาคำสั่งที่ปิดประกาศไว้ ณ อาคารมูลกรณีแต่อย่างใด เพียงแต่เมื่อกลับมาถึง[illegible] เจ้าหน้าที่ได้ถ่ายสำเนาคำสั่งนั้นและเขียนด้วยดินสอว่า "๑๖ มีนาคม ๒๕๖๐" เพื่อเป็นการเตือนความจำว่าได้ทำการปิดคำสั่งเมื่อวันที่เท่าไรเท่านั้นและไม่มีการลงลายมือชื่อเป็นพยานรับรองแต่อย่างใด ประกอบกับเจ้าหน้าที่เข้าใจว่า การแจ้งคำสั่งให้ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น จะต้องทำการแจ้งคำสั่งตามมาตรา ๔๗ โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเท่านั้น

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๗ ส.ค. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

กรณีดังกล่าว...

กรณีดังกล่าวจึงเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำสั่งไม่ถูกต้องตามมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงถือได้ว่าผู้อุทธรณ์ยังมิได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว คำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงยังไม่มีผลผูกพันผู้อุทธรณ์ให้ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองให้มีผลใช้ยันต่อบุคคลตั้งแต่ขณะที่ผู้นั้นได้รับแจ้งเป็นต้นไป" ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะแจ้งคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทราบอีกครั้งหนึ่ง โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและปิดประกาศในวันเวลาเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน พร้อมระบุวันที่ปิดประกาศสำเนาคำสั่งและลงลายมือชื่อผู้ปิดประกาศ เพื่อให้ผู้รับคำสั่งทราบด้วย ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมิได้มีคำสั่งไปถึงผู้อุทธรณ์ที่จะก่อให้เกิดสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไว้พิจารณาได้ อย่างไรก็ตามหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการออกคำสั่งใหม่ 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)



ลายมือชื่อ...

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ...

สำนักงานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 7 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๔๙/๒๕๖๐ หน้าที่ ๙

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ นางสมจิต ปิยะศิลป์ นายนิยม กรรณสูต นายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 7 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 30 มิ.ย. 60
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 30 มิ.ย. 60
หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ .....
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 30 มิ.ย. 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ .....
D/ปวีณ์สุดา/คำวินิจฉัยอุทธรณ์/ยุวลักษณ์ (ค.๑๘ ครั้งที่ ๒)

รวบรวมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๔๙/**๒๕๖๐** **วันที่** ๑๐ ส.ค. ๒๕๖๐

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการเกี่ยวกับอาคาร ดังนี้ (๑) พื้นชั้นหลังคามีการก่อสร้างกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดกว้าง ๐.๓๐ เมตร ยาว ๔๔.๐๐ เมตร โดยรอบอาคาร (๒) ผนังอาคารแนว ๑ ด้านทิศตะวันตกตามแบบก่อสร้างมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่ถึง ๐.๕๐ เมตร เนื่องจากก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลน แผนผังที่ได้รับอนุญาต ที่อาคารเลขที่ กรุงเทพมหานคร ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๓๑๘๗ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้

บริเวณชั้นหลังคามีการก่อสร้างกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กรอบอาคาร ขนาดกว้าง ๐.๓๐ เมตร ขนาดยาว ๔๔.๐๐ เมตร (ทำให้มีที่ว่างน้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน) ซึ่งการกระทำตามข้างต้น เป็นการจัดให้มีหรือดำเนินการก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต เป็นการฝ่าฝืนตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ สามารถแก้ไขและยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างได้คือ ต้องจัดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน

ของพื้นที่...



ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หมวด ๓ ที่ว่างภายนอกอาคาร ข้อ ๓๓ และต้องไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑)

๒. คำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๓๑๙๐ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้

บริเวณชั้นหลังคามีการก่อสร้างกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กรอบอาคาร ขนาดกว้าง ๐.๓๐ เมตร ขนาดยาว ๔๔.๐๐ เมตร (ทำให้มีที่ว่างน้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน) ซึ่งการกระทำตามข้างต้น เป็นการจัดให้มีหรือดำเนินการก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต เป็นการฝ่าฝืนตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ สามารถแก้ไขและยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างได้คือ ต้องจัดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หมวด ๓ ที่ว่างภายนอกอาคาร ข้อ ๓๓ และต้องไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑)

๓. คำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๓๑๙๓ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการ ดังนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้

จัดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หมวด ๓ ที่ว่างภายนอกอาคาร ข้อ ๓๓ และต้องไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

๔. คำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๖๒๘๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ วรรคสาม (แบบ ค.๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยทำการรื้อพื้นกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดกว้าง ๐.๓๐ เมตร ยาว ๔๔.๐๐ เมตร ที่ระดับชั้นหลังคาโดยรอบอาคาร ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ หากพ้นกำหนดนี้จะดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ผู้อุทธรณ์ได้มี...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๐ ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า ข้อ ๑. ก่อนการได้รับคำสั่งผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือของ เลขที่ กท ๖๘๐๓/๔๖๖๔ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ซึ่งมีการแจ้งให้ผู้อุทธรณ์สามารถขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ ผู้อุทธรณ์จึงติดต่อไปยังเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาเพื่อแจ้งความประสงค์ที่จะยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจาก เมื่อผู้อุทธรณ์ติดต่อไปยัง เจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาได้แจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบว่า เจ้าหน้าที่จะส่งแบบขอความยินยอมจากเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงซึ่งต้องใช้ประกอบคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ผู้อุทธรณ์ แต่ในขณะที่รอรับแบบขอความยินยอม กลับส่งคำสั่งให้รื้อถอนพื้นกันสาดมายังผู้อุทธรณ์แทนแบบขอความยินยอมดังกล่าว อันเป็นเหตุให้ผู้อุทธรณ์สับสน จึงขอให้เพิกถอนคำสั่งดังกล่าว โดยให้โอกาสผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการตามกฎหมายเพื่อให้ได้ข้อยุติเกี่ยวกับข้อโต้แย้งเรื่องแนวเขตที่ดินก่อน แล้วจึงให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าหน้าที่ภายหลังจากแนวเขตที่ดินได้ข้อยุติตามกฎหมาย อีกทั้งโดยสภาพของกันสาดไม่ได้เป็นภยันตรายต่อบุคคลทรัพย์สิน มีลักษณะรอได้ จึงขอให้เจ้าหน้าที่หยุดดำเนินการเกี่ยวกับกันสาดและตัวอาคาร ในระหว่างที่มีการพิจารณาอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ นอกจากนี้การโต้แย้งสิทธิเกี่ยวกับแนวเขตของที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินข้างเคียงกับผู้อุทธรณ์ยังไม่ได้ข้อยุติ ทำให้สำนักงานเขตไม่สามารถพิจารณาที่ว่างของที่ดินทั้งหมดเพื่อประกอบการออกคำสั่งได้โดยชอบ

ข้อ ๒. ผู้อุทธรณ์ไม่ได้เป็นผู้ลงมือกระทำการก่อสร้างผิดแบบ และผู้อุทธรณ์ไม่เคยสั่งให้มีการก่อสร้างให้ผิดไปจากแบบแต่อย่างใด จึงไม่ควรถูกกล่าวหาทั้งในคดีอาญาและคดีแพ่ง ขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำสั่งให้ ระงับการดำเนินคดีต่อผู้อุทธรณ์ด้วย ทั้งนี้ผู้อุทธรณ์ได้ใช้ความพยายามอย่างยิ่งในการให้ความร่วมมือต่อเจ้าหน้าที่ รวมทั้งต้องการปฏิบัติอย่างถูกต้องตามกฎหมายมาโดยตลอด แต่การปฏิบัติของเจ้าหน้าที่กลับทำให้ผู้อุทธรณ์สับสน และทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับความเดือดร้อนอย่างหนัก

ข้อ ๓. ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นหนังสือชี้แจงต่อ เมื่อวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๙ ได้ไปพบเพื่อประชุมหารือกับ พร้อมทั้งเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาเมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๙ เห็นตรงกันว่า ปัญหาเกิดจากการโต้แย้งสิทธิเกี่ยวกับแนวเขตที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินข้างเคียงกับผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้อธิบายข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้เจ้าหน้าที่ทราบ พร้อมทั้งแจ้งต่อเจ้าหน้าที่ว่าผู้อุทธรณ์จะดำเนินการตามกฎหมายเพื่อให้ได้ข้อยุติเกี่ยวกับการโต้แย้งสิทธิในเรื่องแนวเขตที่ดิน เจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธายังแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบในที่ประชุมด้วยว่า ในการตรวจพื้นที่ระหว่างก่อสร้างบ้านของผู้อุทธรณ์ เจ้าหน้าที่เห็นรั้วสีเขียวเดิมของผู้อุทธรณ์ครอบคลุมที่ดินฝั่งทิศตะวันออกของผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ครอบครองที่ดินส่วนนั้นในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มานานหลายสิบปีแล้ว นอกจากนี้ เจ้าหน้าที่ยังมีการกล่าวถึงการขยายเวลายื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารอีกด้วย

ข้อ ๔. ตลอดช่วง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๐ ส.ค. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ข้อ ๔. ตลอดช่วงสัปดาห์หลังการประชุม ผู้อุทธรณ์แจ้งให้ ทราบถึงความคืบหน้าเกี่ยวกับการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อให้ได้ข้อยุติเรื่องแนวเขตที่ดินเป็นระยะ ๆ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานต่อเจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขต อันเป็นการแสดงให้เห็นถึงเจตนาของผู้อุทธรณ์ในการให้ความร่วมมือต่อเจ้าหน้าที่และประสงค์ที่จะทำอย่างถูกต้องตามกฎหมาย จึงขอเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตเลขที่ สท.๒๕/๕๗ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๗ (แบบ อ. ๑) ให้ก่อสร้างอาคารชนิดตึก ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย พื้นที่ ๑๙๕.๐๐ ตารางเมตร บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๓๕๗ เลขที่ดิน ๑๕๔๙ ใบอนุญาตใช้ได้จนถึงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๘ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้แจ้งความต่อพนักงานสอบสวน สถานีตำรวจนครบาลยานนาวา ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๘ ความว่า ขณะนี้ผู้อุทธรณ์ได้มีข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดินระหว่างที่ดินแปลงของผู้อุทธรณ์กับที่ดินข้างเคียงว่า ที่ดินข้างเคียงรุกล้ำเข้ามาในที่ดินของผู้อุทธรณ์ ๔๐ เซนติเมตร และขณะนี้เป็นข้อพิพาทอยู่ระหว่างการพิสูจน์กรรมสิทธิ์ แต่ปรากฏว่าในวันนี้เจ้าของอาคารข้างเคียงดังกล่าวได้ทำการก่อสร้างรุกล้ำเข้ามาในที่ดินที่ยังเป็นกรณีพิพาทกันอยู่ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้บอกกล่าวให้หยุดดำเนินการแล้ว แต่ผู้ก่อสร้างดังกล่าวยังฝ่าฝืนดำเนินการต่อไป จึงแจ้งไว้เป็นหลักฐานเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป ปรากฏว่าในวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เมื่อ โดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาได้เข้าทำการตรวจสอบอาคารของผู้อุทธรณ์ พบว่า มีการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต ดังนี้ (๑) พื้นชั้นหลังคามีการก่อสร้างกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดกว้าง ๐.๓๐ เมตร ยาว ๔๔.๐๐ เมตร โดยรอบอาคาร (๒) ผนังอาคารแนว ๑ ตามแบบก่อสร้างมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่ถึง ๐.๕๐ เมตร เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ และกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงดำเนินการออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ ดังนี้ คำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๓๑๘๗ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) คำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๓๑๙๐ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) และคำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๓๑๙๓ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้ ต้องจัดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน

ของพื้นที่ชั้นใด...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 10 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หมวด ๓ ที่ว่างภายนอกอาคาร ข้อ ๓๓ และต้องไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์และปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณีในวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ซึ่งต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือถึง ปรากฏตามเลขรับที่ ๗๓๕๗ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ความว่าอ้างถึงหนังสือแบบ ค. ๕ , ค. ๖ และ ค. ๑๒ นั้น เมื่อผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือคำสั่งดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ได้รีบติดต่อและไปพบกับพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาทันที เพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงต่าง ๆ อันเป็นการยืนยันเจตนาบริสุทธิ์และขอสรุปข้อเท็จจริงดังกล่าวตามหนังสือฉบับนี้อีกครั้งหนึ่ง ดังนี้ ผู้อุทธรณ์และครอบครัวไม่ได้ประกอบอาชีพใด ๆ เกี่ยวกับงานก่อสร้าง จึงไม่ได้เป็นผู้ชำนาญในด้านนี้ แต่เนื่องจากมีความประสงค์จะสร้างบ้านหลังใหม่บนที่ดินมรดกของบิดามารดาจึงว่าจ้าง รับเหมาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จกล่าวคือ ทำการก่อสร้าง ตลอดจนดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การก่อสร้างแล้วเสร็จอย่างถูกต้องตามกฎหมาย รวมถึงการออกแบบ การขออนุญาตต่าง ๆ ที่จำเป็นตามกฎหมายจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องด้วย ผู้อุทธรณ์จึงมิได้เป็นผู้ลงมือกระทำการดังกล่าว โดยภายหลังจากที่ได้รับหนังสือคำสั่งดังกล่าวจึงติดต่อไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธา และได้รับแจ้งด้วยวาจาว่าได้มีหนังสือทำนองเดียวกันไปยังสถาปนิกและวิศวกรด้วย ผู้อุทธรณ์จึงสอบถามไปยังบริษัทฯ ว่าจะตัดกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นดาดฟ้าฝั่งตะวันออก โดยบริษัทฯ จะเริ่มตัดในวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๙ ถึง ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๙ และจะส่งหนังสือแจ้งรายละเอียดไปยัง โดยตรง จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดพิจารณา จึงได้มีหนังสือที่ กท ๖๘๐๓/๔๖๖๔ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ถึงผู้อุทธรณ์ความว่า ตามที่ผู้อุทธรณ์แจ้งว่าจะตัดกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กด้านทิศตะวันออก เป็นการกระทำที่ยังไม่ครบถ้วนตามรายการแนบท้ายคำสั่งที่ให้ดำเนินการแก้ไขฯ (แบบ ค. ๑๒) โดยต้องจัดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร กล่าวคือ ต้องรื้อถอนกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กรอบอาคารขนาดกว้าง ๐.๓๐ เมตร ยาว ๔๔.๐๐ เมตร ฉะนั้นเพื่อให้การดำเนินการถูกต้องตามกฎหมาย จึงขอให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารให้ครบถ้วนตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือในกรณีที่ผู้อุทธรณ์มีความประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต ขอให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยเร็วที่สุด มิฉะนั้นอาจมีความผิดฐานฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีคำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๖๒๘๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ วรรคสาม (แบบ ค. ๑๕)

แห่งพระราชบัญญัติ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๐ ส.ค. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้รื้อพื้นกันสาดคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดกว้าง ๐.๓๐ เมตร ยาว ๔๔.๐๐ เมตร ที่ระดับชั้นหลังคาโดยรอบอาคาร ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และได้ดำเนินการปิดประกาศสำเนาคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณีด้วย ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งให้รื้อถอนอาคารทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับโดยมีผู้รับคำสั่งแทนชื่อ เกี่ยวข้องกับผู้อุทธรณ์เป็นภรรยาเมื่อวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์จึงมีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดย ได้รับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๑๒๑๖๙ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ สถาปนิกชำนาญการพิเศษ หัวหน้าฝ่ายโยธา นายช่างโยธาชำนาญงาน นายช่างโยธาชำนาญงาน สรุปความว่า สาเหตุที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร เนื่องจากว่า ตามที่ผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร เลขที่ สท.๒๕/๕๗ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๗ นั้น ตามแบบแปลนแผนผังไม่ปรากฏว่ามีกันสาด แต่เมื่อเข้าทำการตรวจสอบพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการก่อสร้างกันสาดโดยรอบอาคารขนาด ๐.๓๐ เมตร ยาว ๔๔.๐๐ เมตร จึงเป็นการก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต และเป็นผลให้อาคารมีที่ว่างน้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) อีกทั้งผนังของอาคารด้านทิศตะวันตกมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินน้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้วย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ วรรคสอง และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๖ จึงดำเนินการออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ห้ามใช้ และให้ดำเนินการแก้ไขฯ กับผู้อุทธรณ์ แต่เมื่อผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขฯ จึงพิจารณาออกคำสั่งให้ดำเนินการรื้อถอนอาคาร ซึ่งคำสั่งให้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นเป็นการสั่งให้รื้อถอนเฉพาะส่วนของกันสาดที่ก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น กรณีของการก่อสร้างอาคารด้านทิศตะวันตกชิดกับแนวเขตที่ดินนั้นมิได้พิจารณาประกอบการออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารด้วย เนื่องจากว่าผู้อุทธรณ์ได้แจ้งกับ ว่า ขณะนี้ผู้อุทธรณ์มีข้อพิพาทเกี่ยวกับแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกกับที่ดินข้างเคียงในคดีหมายเลขดำที่ พ๒๕๕๕/๒๕๕๙ และอยู่ในระหว่างขอรังวัดแนวเขตที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงยังไม่เป็นที่ยุติจึงมิได้ออกคำสั่งเกี่ยวกับกรณีของการก่อสร้างอาคารชิดแนวเขตที่ดิน และนับตั้งแต่ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการออกคำสั่ง ผู้อุทธรณ์ยังมิได้ยื่นความประสงค์โดยการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแต่อย่างใดด้วย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ ผู้อุทธรณ์ และ บุตรของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์มิได้มีเจตนาก่อสร้างอาคารให้ผิด...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๐ ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

อาคารให้ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตแต่อย่างใด เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ว่าจ้างให้บริษัทฯ ทำการก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์แบบเบ็ดเสร็จ จึงเชื่อว่าอาคารก่อสร้างถูกต้องตามกฎหมายแล้ว ปรากฏว่าเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านทิศตะวันตกได้มีการรื้อแนวเขตที่ดินเดิมซึ่งกั้นด้วยรั้วสังกะสีออกและทำการก่อสร้างรั้วอิฐบล็อกขึ้นมาแทนทำให้แนวเขตที่ดินใหม่ขยับแนวเดิมเข้ามาหาตัวอาคารของผู้อุทธรณ์ทำให้ผนังอาคารของผู้อุทธรณ์ด้านทิศตะวันตกมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินเพียง ๓๐ เซนติเมตร ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ทำการเจรจากับเจ้าของที่ดินข้างเคียงหลายครั้งแต่ไม่เป็นผล จึงได้มีการแจ้งความดำเนินคดีและร้องขอต่อศาลให้มีการรังวัดแนวเขตที่ดินพิพาทในคดีหมายเลขดำที่ พ๒๕๕๕/๒๕๕๙ และมีกำหนดการรังวัดแนวเขตที่ดินในวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์จึงขอให้ข้อพิพาทเรื่องแนวเขตที่ดินเป็นที่ยุติก่อนก่อนที่จะมีการดำเนินการอื่นใด อีกทั้งกรณีที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยต้องมีว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนนั้น ผู้อุทธรณ์ยังเห็นต่อไปว่า ผู้อุทธรณ์สามารถเพิ่มที่ว่างด้านทิศตะวันออกได้ เนื่องจากสามารถเจรจาขอซื้อที่ดินด้านทิศตะวันออกบางส่วนจากที่ดินบริเวณด้านดังกล่าวได้ เนื่องจากเป็นญาติพี่น้องกัน ผู้อุทธรณ์ขอเรียนต่อไปว่าเมื่อผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งระงับ ห้ามใช้ และแก้ไขอาคารแล้ว ผู้อุทธรณ์มิได้รอช้าแต่อย่างใด ได้รีบติดต่อไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานเขตสาทร และได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ชี้แจงข้อเท็จจริงต่าง ๆ กับสำนักงานเขตสาทร ซึ่งสำนักงานเขตสาทรมีหนังสือที่ กท ๖๘๐๓/๔๖๖๔ ลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๙ แจ้งมายังผู้อุทธรณ์ซึ่งมีเนื้อความว่า ให้ผู้อุทธรณ์สามารถดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ แต่เหตุใดต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงดำเนินการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร เป็นเหตุให้ผู้อุทธรณ์เกิดความสับสนในการที่จะปฏิบัติตามคำสั่งได้อย่างถูกต้อง

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง หนังสือฉบับลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ที่ผู้อุทธรณ์ยื่นต่อ . . .

ถือเป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามคำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๓๑๘๗ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) คำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๓๑๙๐ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) และคำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๓๑๙๓ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ และผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา

๓๙ ทวิ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 10 ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง" และมาตรา ๕๒ วรรคสอง บัญญัติว่า "การอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่งให้ทำเป็นหนังสือและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งดังกล่าว..." จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีสิทธิที่จะอุทธรณ์คำสั่งที่ได้รับต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับทราบคำสั่ง โดยให้ทำเป็นหนังสือและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งดังกล่าว เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ไปยัง . . . . . โดยมีเนื้อความซึ่งสามารถสรุปใจความได้ว่าตามที่ผู้อุทธรณ์ได้รับทราบหนังสือคำสั่งแบบ ค. ๕ (ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร) , แบบ ค. ๖ (ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร) และ แบบ ค. ๑๒ (ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร) นั้น ผู้อุทธรณ์มิได้มีเจตนากระทำการที่ผิดกฎหมายแต่อย่างใด เนื่องจากเมื่อผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือคำสั่งดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ได้รีบติดต่อและไปพบกับพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงอันเป็นการยืนยันเจตนาบริสุทธิ์ อีกทั้งในการดำเนินการก่อสร้างอาคารผู้อุทธรณ์ได้ว่าจ้างให้ . . . . . เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างและดำเนินการขออนุญาตต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดทั้งหมด ผู้อุทธรณ์จึงมิได้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารเอง และเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งว่าได้ส่งหนังสือทำนองเดียวกันไปยังสถาปนิกและวิศวกรของบริษัทฯ ด้วย ผู้อุทธรณ์จึงสอบถามไปยังบริษัทฯ และได้รับแจ้งว่า บริษัทฯ จะตัดกันสาดด้านทิศตะวันออกและจะส่งหนังสือแจ้งรายละเอียดไปยัง . . . . . โดยตรง จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา นั้น ประกอบกับหนังสือฉบับดังกล่าวและหนังสือฉบับลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารมีเนื้อความคล้ายคลึงกัน แตกต่างกันเพียงการใช้คำขึ้นต้นและคำลงท้ายเท่านั้น หนังสือฉบับลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ จึงถือเป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เนื่องจากมีการแสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลเพื่อโต้แย้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น รวมถึงขอให้มีการพิจารณาตามที่ได้ชี้แจงในหนังสือฉบับดังกล่าวด้วย ดังนั้น เมื่อหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ เป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วน ๆ ของอาคาร และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งคำสั่งทั้ง ๓ คำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ แต่ไม่สามารถหาหลักฐานการรับคำสั่งดังกล่าวได้ แต่ได้ดำเนินการปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้ง ๓ ฉบับ ณ อาคารมูลกรณีเมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ แล้ว การที่ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงานเขตสาทรได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๗๓๕๗ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ กรณีจึงถือว่าผู้อุทธรณ์ได้ใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวภายในระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

ประเด็นที่สอง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๐ ส.ค. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ประเด็นที่สอง คำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๖๒๘๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ วรรคสาม (แบบ ค.๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๓๑๙๓ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายในระยะเวลาที่กำหนด นั้น ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 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) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐” มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง” มาตรา ๕๒ วรรคสอง บัญญัติว่า “การอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่งให้ทำเป็นหนังสือและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งดังกล่าว และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดส่งอุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์” มาตรา ๕๒ วรรคสาม บัญญัติว่า “ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่งภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ แล้วแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์และเจ้าพนักงานท้องถิ่น” จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อมีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร และการกระทำดังกล่าวเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ตามมาตรา ๔๑ แต่หากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๑ ภายในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วน ตามมาตรา ๔๒ ได้ ประกอบกับ มาตรา ๕๒ กำหนดให้ผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๐ ส.ค. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องส่งเอกสารหลักฐานรวมทั้งหนังสืออุทธรณ์ดังกล่าวไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน ๑๐ วันด้วย และให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร เนื่องจากเห็นว่าผู้อุทธรณ์มิได้ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนดนั้น เมื่อได้วินิจฉัยแล้วว่า หนังสือฉบับลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ถือเป็นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๓๑๘๗ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ที่ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) คำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๓๑๙๐ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) และคำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๓๑๙๓ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว และเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องส่งหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสอง คำสั่งทั้งสามคำสั่งข้างต้น จึงอยู่ในระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่จะพิจารณาวินิจฉัยก่อนว่าถูกต้องหรือไม่อย่างไรต่อไป ซึ่งมีผลให้ผู้อุทธรณ์ยังไม่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ ในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่ง เลขที่ กท ๖๘๐๓/๖๒๘๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ วรรคสาม (แบบ ค.๑๕) จึงมิชอบด้วยมาตรา ๕๒ ประกอบ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๖๘๐๓/๖๒๘๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ วรรคสาม (แบบ ค.๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ

(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๐ ส.ค. 2560 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ

(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๐ ส.ค. ๒๕๖๐ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ — กรรมการ

(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ — กรรมการ

(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ...



ลายมือชื่อ ..... กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ ..... กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

หมายเหตุ สำหรับนายสนิท สนั่นศิลป์ นายประเสริฐ ตปนียางกูร และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ



ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 23 มิ.ย. 60.
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 23 มิ.ย. 60
หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ 23 มิ.ย. 60
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 23 มิ.ย. 60
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ .....

ตรวจแล้ว ธรรมโดย นายธราเทพ ทองเบ้า

รวมข้อหารือและคำวินิจฉัยอุทธรณ์ เกี่ยวกับการปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร 2522

โดย นายธราเทพ ทองเบ้า ผู้อำนวยการกองช่าง

22 ธันวาคม 2560