รวมข้อหารือและคำวินิจฉัยอุทธรณ์

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

ประจำปีงบประมาณ 2559

(ตุลาคม 2558 – กันยายน 2559)

รวบรวมโดย

นายธราเทพ ทองเบ้า

ผู้อำนวยการกองช่าง

องค์การบริหารส่วนตำบลตะปอน อำเภอขลุง จังหวัดจันทบุรี

คำนำ

องค์การบริหารส่วนตำบลตะปอน เป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เป็นเขตพื้นที่บังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งกฎหมายดังกล่าวมีบทบัญญัติและกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บังคับใช้ออกมาเป็นจำนวนมาก ประกอบกับการเจริญเติบโตในท้องถิ่นมีการเจริญเติบโตไปอย่างรวดเร็ว มีการปลูกสร้างอาคารหลากหลายเพิ่มมากยิ่งขึ้น ดังนั้นในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย จึงมักมีปัญหา อุปสรรค แนวทางในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายตามไปด้วย

ในฐานะผู้อำนวยการกองช่าง มีหน้าที่รับผิดชอบ ตรวจสอบ กำกับดูแล การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการควบคุมอาคารให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงได้รวบรวมข้อหารือและคำวินิจฉัยอุทธรณ์เกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประจำปีงบประมาณ 2559 (ช่วงระหว่างเดือนตุลาคม 2558 – เดือนกันยายน 2559) ไว้เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของนายช่าง นายตรวจ ผู้บังคับบัญชาทุกระดับชั้นตลอดจนถึงเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

ผู้จัดทำหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือรวบรวมข้อหารือและคำวินิจฉัยอุทธรณ์เล่มนี้จะเป็นประโยชน์ในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ ผู้บังคับบัญชา เจ้าพนักงานท้องถิ่น ตลอดจนถึงผู้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป อนึ่งผู้จัดทำขอขอบคุณกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งเป็นแหล่งข้อมูลเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้ด้วยครับ

ธราเทพ ทองเบ้า
ผู้อำนวยการกองช่าง
พฤศจิกายน 2559

สารบัญ

เนื้อหา	หน้า
ข้อหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ประจำปีงบประมาณ 2559 (ตุลาคม 2558 – กันยายน 2559)	1
1.ที่ มท 0710/12920 ลว. 6 ตุลาคม 2558 เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	2
2.ที่ มท 0710/5229 ลว. 6 ตุลาคม 2558 เรื่อง การปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558	5
3.ที่ มท 0710/5291 ลว. 8 ตุลาคม 2558 เรื่อง ขอหารือกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 42	9
4.ที่ มท 0710/5343 ลว. 12 ตุลาคม 2558 เรื่อง ขอหารือกรณีการก่อสร้างรั้วที่ถือว่าเป็นอาคารพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	11
5.ที่ มท 0710/13228 ลว. 12 ตุลาคม 2558 เรื่อง ขอทราบระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดินข้างเคียง	15
6.ที่ มท 0710/13639 ลว. 21 ตุลาคม 2558 เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายควบคุมอาคาร	17
7.ที่ มท 0710/13832 ลว. 27 ตุลาคม 2558 เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายใช้ที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิคชนิดซ้อนคัน (2 คันต่อ 1 ช่องจอด)	20
8.ที่ มท 0710/5608 ลว. 28 ตุลาคม 2558 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารบ้านแถว	22
9.ที่ มท 0710/5607 ลว. 28 ตุลาคม 2558 เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ปรึกษากรณีการรื้อถอนอาคารทาวเฮ้าส์หลังเดิมและการก่อสร้างขึ้นใหม่ทดแทน	26
10.ที่ มท 0710/5700 ลว. 3 พฤศจิกายน 2558 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544	31
11.ที่ มท 0710/5928 ลว. 17 พฤศจิกายน 2558 เรื่อง หารือเกี่ยวกับระยะถอยร่นแนวโครงการป้ายโฆษณา	33
12.ที่ มท 0710/6008 ลว. 19 พฤศจิกายน 2558 เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล	35
13.ที่ มท 0710/6023 ลว. 20 พฤศจิกายน 2558 เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารกรณีผังเมืองรวมจังหวัดมีผลบังคับใช้	39
14.ที่ มท 0710/6091 ลว. 25 พฤศจิกายน 2558 เรื่อง ขอหารือระยะทางถอยร่นตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอคุระบุรีอำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่งและอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงาพ.ศ. 2544	41

สารบัญ

เนื้อหา **หน้า**

15.ที่ มท 0710/15683 ลว. 25 พฤศจิกายน 2558 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการอนุญาตอาคารชุมนุมคน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 44

16.ที่ มท 0710/6158 ลว. 30 พฤศจิกายน 2558 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การตีความที่ว่าง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 49

17.ที่ มท 0710/6340 ลว. 9 ธันวาคม 2558 เรื่อง ขอหารือการกำหนดราคาเพื่อรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 53

18.ที่ มท 0710/6355 ลว. 9 ธันวาคม 2558 เรื่อง ขอหารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ 55

19.ที่ มท 0710/16431 ลว. 14 ธันวาคม 2558 เรื่อง ขอหารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร 57

20.ที่ มท 0710/6634 ลว. 28 ธันวาคม 2558 เรื่อง ขอหารือการคิดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร 59

21.ที่ มท 0710/6668 ลว. 29 ธันวาคม 2558 เรื่อง ขอหารือการออกแบบที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิกชนิดซ้อนคัน (2 คันต่อ 1 ช่องจอดรถ) ของโครงการ 61

22.ที่ มท 0710/6706 ลว. 30 ธันวาคม 2558 เรื่อง ขอหารือกรณีก่อสร้างเสารับ-ส่งสัญญาณโทรศัพท์ 66

23.ที่ มท 0710/0071 ลว. 6 มกราคม 2559 เรื่อง ขอหารือการขอใบรับรองก่อสร้างอาคารดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. 6) 72

24.ที่ มท 0710/661 ลว. 18 มกราคม 2559 เรื่อง ขอหารือสภาพความไม่ปลอดภัยในสมาร์ทคอนโดพระราม 2 75

25.ที่ มท 0710/1046 ลว. 25 มกราคม 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติราชการ การพิจารณาการปกครองในการออกคำสั่งทางปกครองตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติม 76

26.ที่ มท 0710/486 ลว. 28 มกราคม 2559 เรื่อง ขอหารือข้อมูลการศึกษาผลกระทบจากร่างข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตบางซื่อ เขตดุสิต และเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร 84

27.ที่ มท 0710/535 ลว. 29 มกราคม 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 86

28.ที่ มท 0710/707 ลว. 9 กุมภาพันธ์ 2559 เรื่อง ขอหารือเรื่องการนำแบบบ้านยิ้มเพื่อประชาชนระยะที่ 3 มายื่นขออนุญาตก่อสร้างในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล 90

29.ที่ มท 0710/1898 ลว. 10 กุมภาพันธ์ 2559 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนของกันหันลมผลิตไฟฟ้าตามหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 93

สารบัญ

เนื้อหา **หน้า**

30.ที่ มท 0710/799 ลว. 15 กุมภาพันธ์ 2559 เรื่อง ขอสอบถามความชัดเจนเรื่องการร่นรั้ว 95
จากถนนสาธารณะ

31.ที่ มท 0710/814 ลว. 15 กุมภาพันธ์ 2559 เรื่อง ขอหารือเรื่องการดัดแปลงอาคาร 98

32.ที่ มท 0710/836 ลว. 16 กุมภาพันธ์ 2559 เรื่อง การจัดให้มีพื้นที่ว่างเกี่ยวกับการขออนุญาต 103
ก่อสร้างอาคารประเภทโรงพยาบาล

33.ที่ มท 0710/2170 ลว. 16 กุมภาพันธ์ 2559 เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ 105
ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

34.ที่ มท 0710/2172 ลว. 16 กุมภาพันธ์ 2559 เรื่อง ขอคำวินิจฉัยข้อกฎหมายของโครงการ 108

35.ที่ มท 0710/1201 ลว. 8 มีนาคม 2559 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการคิดพื้นที่ว่างของโครงการ 112
ตามกฎหมายควบคุมอาคารของอาคารประเภทโรงพบาบาล ขนาด 100 เตียง ในเขตกรุงเทพฯ

36.ที่ มท 0710/3453 ลว. 8 มีนาคม 2559 เรื่อง ขอหารือการดำเนินการตามพระราชบัญญัติ 116
ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ในกรณีที่ดินของรัฐ

37.ที่ มท 0710/3455 ลว. 8 มีนาคม 2559 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างเสาทวนสัญญาณโทรศัพท์มือถือ 119

38.ที่ มท 0710/1285 ลว. 11 มีนาคม 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง 121
ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

39.ที่ มท 0710/1288 ลว. 11 มีนาคม 2559 เรื่อง การจัดให้มีพื้นที่ว่างเกี่ยวกับการขออนุญาต 125
ก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรม

40.ที่ มท 0710/1295 ลว. 11 มีนาคม 2559 เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล.ชั้นเดียว 127

41.ที่ มท 0710/3740 ลว. 11 มีนาคม 2559 เรื่อง ขอเอกสารประกอบการตรวจสอบข้อเท็จจริง 131
และหารือปัญหาข้อกฎหมาย

42.ที่ มท 0710/1312 ลว. 14 มีนาคม 2559 เรื่อง ขอหารือการคำนวณพื้นที่จอดรถของโรงแรม... 134
เพื่อขออนุญาตปลูกสร้างต่อสำนักงานเทศบาลเมืองบางกราย จังหวัดนนทบุรี

43.ที่ มท 0710/3829 ลว. 14 มีนาคม 2559 เรื่อง การกำหนดพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุด 136

44.ที่ มท 0710/3830 ลว. 14 มีนาคม 2559 เรื่อง หารือการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม... 139

45.ที่ มท 0710/1495 ลว. 21 มีนาคม 2559 เรื่อง ขอหารือหลักเกณฑ์การออกแบบที่ว่างภายนอกอาคาร 143
ตามกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สำหรับอาคาร
โรงพยาบาลที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืน

46.ที่ มท 0710/1516 ลว. 21 มีนาคม 2559 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับจำนวนบันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม 145
และอาคารสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2534)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

สารบัญ

เนื้อหา **หน้า**

47.ที่ มท 0710/1606 ลว. 28 มีนาคม 2559 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 148

48.ที่ มท 0710/1625 ลว. 29 มีนาคม 2559 เรื่อง ขอหารือการออกใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.6) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 152

49.ที่ มท 0710/1653 ลว. 29 มีนาคม 2559 เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร 154

50.ที่ มท 0710/4749 ลว. 29 มีนาคม 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 156

51.ที่ มท 0710/4750 ลว. 29 มีนาคม 2559 เรื่อง ขอหารือการใช้ที่ดินสำหรับก่อสร้างอาคาร 159

52.ที่ มท 0710/1766 ลว. 5 เมษายน 2559 เรื่อง ขอหารือเรื่องที่ว่าง กว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อใช้เป็นทางเข้า - ออก ของอาคารสูงตามกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) 161

53.ที่ มท 0710/1815 ลว. 7 เมษายน 2559 เรื่อง ขอหารือประเด็นการพิจารณาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 163

54.ที่ มท 0710/1841 ลว. 11 เมษายน 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีการขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งและการขอคัดค้านคำสั่ง 166

55.ที่ มท 0710/1881 ลว. 12 เมษายน 2559 เรื่อง ขอหารือกรณีการขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร 169

56.ที่ มท 0710/1966 ลว. 21 เมษายน 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางการอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 171

57.ที่ มท 0710/5814 ลว. 22 เมษายน 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางการอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 173

58.ที่ มท 0710/1999 ลว. 25 เมษายน 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 175

59.ที่ มท 0710/2000 ลว. 25 เมษายน 2559 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการกำหนดชนิดหรือประเภทอาคาร 177

60.ที่ มท 0710/2032 ลว. 27 เมษายน 2559 เรื่อง การตรวจสอบอาคาร 179

61.ที่ มท 0710/2062 ลว. 28 เมษายน 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 181

62.ที่ มท 0710/2063 ลว. 28 เมษายน 2559 เรื่อง ขอหารือข้อบังคับลักษณะบันไดตามข้อ 24 และข้อ 25 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 183

สารบัญ

เนื้อหา **หน้า**

63.ที่ มท 0710/2091 ลว. 29 เมษายน 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามมาตรา 64 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522 185

64.ที่ มท 0710/6219 ลว. 29 เมษายน 2559 เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้รับอนุญาต 189

65.ที่ มท 0710/6471 ลว. 4 พฤษภาคม 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการ ควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558 190

66.ที่ มท 0710/6758 ลว. 12 พฤษภาคม 2559 เรื่อง ขอหารือเรื่องการออกแบบโครงการเกี่ยวกับถนน ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ 193

67.ที่ มท 0710/2286 ลว. 13 พฤษภาคม 2559 เรื่อง ขอหารือกฎหมายในการก่อสร้างป้ายโฆษณา 198

68.ที่ มท 0710/7307 ลว. 23 พฤษภาคม 2559 เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร 200

69.ที่ มท 0710/7616 ลว. 31 พฤษภาคม 2559 เรื่อง ขอความชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดพื้นที่ว่างสำหรับ อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522 204

70.ที่ มท 0710/7754 ลว. 3 มิถุนายน 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการ กับผู้กระทำความผิดเงื่อนไขที่ระบุไว้ ในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร 208

71.ที่ มท 0710/2886 ลว. 10 มิถุนายน 2559 เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ 211

72.ที่ มท 0710/2894 ลว. 10 มิถุนายน 2559 เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบอาคาร 215

73.ที่ มท 0710/2895 ลว. 10 มิถุนายน 2559 เรื่อง ขอหารือกรณีผู้ประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างในเขต พื้นที่พิพาทที่ดินแปลงสาธารณะประโยชน์ 217

74.ที่ มท 0710/2898 ลว. 10 มิถุนายน 2559 เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายกรณีกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ขัดหรือแย้งกับกฎหมายผังเมืองกรุงเทพมหานคร 219

75.ที่ มท 0710/8192 ลว. 14 มิถุนายน 2559 เรื่อง สอบถามการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และการแจ้งชื่อ ผู้ควบคุมงาน 225

76.ที่ มท 0710/8424 ลว. 20 มิถุนายน 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติให้เป็นตามกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติม 227

77.ที่ มท 0710/8618 ลว. 24 มิถุนายน 2559 เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัย จำนวน 4 หลัง ของบริษัท....จำกัด 232

สารบัญ

เนื้อหา **หน้า**

78.ที่ มท 0710/9479 ลว. 22 กรกฎาคม 2559 เรื่อง ขอหารือการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้างอาคาร 235

79.ที่ มท 0710/3679 ลว. 25 กรกฎาคม 2559 เรื่อง ขอหารือที่ดินที่เป็นที่ตั้งขออาคารสูงต้องว่างเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก 238

80.ที่ มท 0710/3821 ลว. 2 สิงหาคม 2559 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการจัดให้มีลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิงที่ใช้ในอาคารสูง 241

81.ที่ มท 0710/9912 ลว. 2 สิงหาคม 2559 เรื่อง หารือคำนิยาม "อาคาร" ตามความหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 245

82.ที่ มท 0710/3884 ลว. 3 สิงหาคม 2559 เรื่อง ขอหารือกรณีเจ้าของอาคารก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาต 248

83.ที่ มท 0710/3965 ลว. 8 สิงหาคม 2559 เรื่อง ขอหารือการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2558 250

84.ที่ มท 0710/3979 ลว. 9 สิงหาคม 2559 เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายผังเมือง 252

85.ที่ มท 0710/4199 ลว. 19 สิงหาคม 2559 เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543 254

86.ที่ มท 0710/10703 ลว. 24 สิงหาคม 2559 เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ข้อ 44 ข้อ 45 และข้อ 46 256

87.ที่ มท 0710/4372 ลว. 29 สิงหาคม 2559 เรื่อง ขอคำอธิบายเรื่องการดัดแปลง อาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1 (4) 262

88.ที่ มท 0710/4350 ลว. 29 สิงหาคม 2559 เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 264

89.ที่ มท 0710/4504 ลว. 1 กันยายน 2559 เรื่อง ขอหารือเรื่องเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนต่างๆของอาคาร 268

90.ที่ มท 0710/4621 ลว. 6 กันยายน 2559 เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารข้อ 6/2 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 272

91.ที่ มท 0710/4665 ลว. 8 กันยายน 2559 เรื่อง ขอหารือกรณีขอดัดแปลงอาคารของบริษัท 276

92.ที่ มท 0710/11389 ลว. 9 กันยายน 2559 เรื่อง ขอหารือการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงฉบับที่ 46 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 281

93.ที่ มท 0710/11402 ลว. 9 กันยายน 2559 เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคารชุด 283

94.ที่ มท 0710/4787 ลว. 15 กันยายน 2559 เรื่อง ขอหารือเพื่อการพัฒนาที่ดินโครงการจัดสรรบริษัท...จำกัด 285

95.ที่ มท 0710/4788 ลว. 15 กันยายน 2559 เรื่อง การปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551)ฯ 287

สารบัญ

เนื้อหา **หน้า**

96.ที่ มท 0710/11610 ลว. 19 กันยายน 2559 เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ในเขตควบคุมอาคาร 290

97.ที่ มท 0710/11858 ลว. 23 กันยายน 2559 เรื่อง ขอทราบข้อมูลข่าวสารการก่อสร้างอาคารต่างๆ 292

98.ที่ มท 0710/4992 ลว. 26 กันยายน 2559 เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร 295

99.ที่ มท 0710/5041 ลว. 27 กันยายน 2559 เรื่อง ขอหารือที่จอดรถโครงการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 297

100.ที่ มท 0710/12119 ลว. 29 กันยายน 2559 เรื่อง ขอหารือการใช้ประโยชน์ที่ดิน และใบอนุญาตการก่อสร้าง 300

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ประจำปีงบประมาณ 2559 (ตุลาคม 2558 – กันยายน 2559) 306

1.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 83/2558 วันที่ 24 พฤศจิกายน 2558 307

2.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 85/2558 วันที่ 24 พฤศจิกายน 2558 315

3.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 1/2559 วันที่ 20 มกราคม 2559 330

4.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 4/2559 วันที่ 11 มีนาคม 2559 339

5.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 5/2559 วันที่ 28 มีนาคม 2559 344

6.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 9/2559 วันที่ 7 เมษายน 2559 353

7.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 12/2559 วันที่ 25 เมษายน 2559 361

8.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 13/2559 วันที่ 25 เมษายน 2559 371

9.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 20/2559 วันที่ 24 พฤษภาคม 2559 379

10.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 24/2559 วันที่ 24 พฤษภาคม 2559 388

11.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 25/2559 วันที่ 24 พฤษภาคม 2559 398

12.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 51/2559 วันที่ 22 กรกฎาคม 2559 407

13.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 62/2559 วันที่ 19 กันยายน 2559 415

14.คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 65/2559 วันที่ 22 กันยายน 2559 426

###############

ข้อหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
ประจำปีงบประมาณ 2559
(ตุลาคม 2558 – กันยายน 2559)

0607

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๒๙๒๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการเขตบางกะปิ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเขตบางกะปิ ที่ กท ๕๐๐๗/๖๔๘๑ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๒๐/๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตบางกะปิแจ้งว่า ได้มีคำสั่งให้นางสาว ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ซึ่งต่อมานางสาว ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร โดยสำนักงานเขตบางกะปิได้ตรวจสอบแล้วจึงได้มีคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) ให้เจ้าของแก้ไขแบบแปลน และเจ้าของอาคารได้แก้ไขอาคารและแบบแปลนส่งให้สำนักงานเขตบางกะปิพิจารณา สำนักงานเขตบางกะปิจึงขอหารือว่าวิธีการที่เจ้าของอาคารได้แก้ไขอาคารและแบบแปลนถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ ดังนี้

๑. ผู้ขออนุญาตฯ นำแผ่นวีว่าบอร์ดมาปิดครอบเฉพาะด้านนอก เพื่อปิดช่องหน้าต่างเดิมเพื่อให้เป็นผนังทึบแทนผนังส่วนใหญ่ของอาคารที่เป็นผนังก่ออิฐฉาบปูน เนื่องจากช่องเปิดของอาคารห่างจากแนวเขตที่ดินไม่ถึง ๒.๐๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ ถือว่าเป็นผนังทึบหรือไม่ อย่างไร

๒. ผู้ขออนุญาตฯ ได้ทำการดัดแปลงอาคารเพิ่มโดยก่อสร้างเป็นโครงสร้างเหล็กมุงหลังคาด้วยแผ่นเมทัลชีททำให้พื้นที่ใช้สอยอาคารโดยรวมมีมากกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร จึงต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ ซึ่งปัจจุบันอาคารมีที่ว่างด้านข้างส่วนที่แคบที่สุดเพียง ๐.๗๕ – ๐.๘๕ เมตร ดังนั้น เจ้าของอาคารจะทำการรื้อถอนเฉพาะแผ่นเมทัลชีทออกบางส่วนแล้ว คงเหลือเฉพาะโครงสร้างเหล็กสำหรับปลูกไม้เลื้อยเท่านั้น เพื่อให้พื้นที่ใช้สอยอาคารทั้งหมดไม่ให้ถึง ๓๐๐ ตารางเมตร ได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ศาลปกครองสูงสุดได้เคยมีคำพิพากษากรณีผนังทึบไว้แล้วในคดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๒๐/๒๕๕๐ ว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ บัญญัติคำว่า "ผนัง" หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน ส่วนคำว่า "ทึบ" พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้บัญญัติไว้ ดังนั้น จึงต้องถือตามความหมายทั่วไป ซึ่งตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้ให้ความหมายคำว่า "ทึบ" หมายความว่า มีลม อากาศ หรือแสงสว่างเข้าออกไม่ได้ หรือไม่เพียงพอ เช่น ห้องทึบ ผนังทึบ ตู้ทึบ ป่าทึบ ไม่โปร่งแสง เช่น เป็นแท่งทึบ ไม่โปร่ง หนาแน่น

/เช่น สายทึบ

เช่น ลายทึบ ดังนั้น คำว่า "ผนังทึบ" จึงหมายถึง ฝาหรือสิ่งที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน มีลม อากาศ หรือแสงสว่างผ่านเข้าออกไม่ได้หรือไม่เพียงพอ การดำเนินการแก้ไขโดยปิดหน้าต่างภายนอกและตีปิดด้วยกระเบื้องแผ่นเรียบบริเวณหน้าต่างภายในอาคารทั้งสองด้านเป็นการดำเนินการที่มีผลทำให้หน้าต่างไม่สามารถใช้งานได้อย่างถาวร ลมหรือแสงสว่างเข้าออกไม่ได้ บุคคลผู้อยู่ภายในอาคารและบุคคลที่อยู่ภายนอกอาคารไม่สามารถมองผ่านทะลุช่องหน้าต่างดังกล่าวได้ ทำให้ผนังอาคารดังกล่าวมีสภาพเป็นผนังทึบอย่างถาวรตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย กรณีข้อหารือในประเด็นที่ ๑ จึงอาจเทียบเคียงกับคำพิพากษาดังกล่าวนี้ได้

๒. กรณีเจ้าของอาคารจะทำการรื้อถอนเฉพาะแผ่นเมทัลชีทออกบางส่วน คงเหลือเฉพาะโครงสร้างเหล็กสำหรับปลูกไม้เลื้อย เพื่อให้พื้นที่ใช้สอยอาคารทั้งหมดไม่ให้ถึง ๓๐๐ ตารางเมตร ได้หรือไม่นั้น เนื่องจากกรณีดังกล่าวเป็นการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ดำเนินการแก้ไขอาคาร จึงเป็นกรณีที่สำนักงานเขตบางกะปิต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับคำสั่งดังกล่าวว่าเจ้าของอาคารได้ดำเนินการแก้ไขตามคำสั่งครบถ้วนสมบูรณ์แล้วหรือไม่ อย่างไร รวมทั้งข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น การดำเนินการรื้อถอนนี้เป็นการทำให้พื้นที่อาคารลดลงหรือไม่ ซึ่งตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕ (๖๒) ได้กำหนดนิยามคำว่า "พื้นที่อาคาร" หมายความว่า พื้นที่ของพื้นของอาคารทุกชั้นที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตด้านนอกของคาน หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตด้านนอกของผนังอาคาร และหมายความรวมถึงเฉลียงหรือระเบียงด้วย หากสำนักงานเขตบางกะปิยังไม่มีความชัดเจนเกี่ยวกับคำนิยามดังกล่าวก็ชอบที่จะหารือไปยังกรุงเทพมหานครที่ทราบวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ของข้อบัญญัติดีอยู่แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท 0710/ 5245

- 6 มี.ค. 2558

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

ผอ.สำนัก..... วันที่ 2 มี.ค. 58
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 2 มี.ค.
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ 2 มี.ค.
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 1 มี.ค. 58
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 1 มี.ค. 58
D:\ประเด็น/ขอหารือแนวทางการปฏิบัติตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ๕๘

ที่ กท ๕๐๐๗/ ๖๙๗๑

สำนักงานเขตบางกะปิ
๓๘๙ ถนนลาดพร้าว กทม.๑๐๒๔๐

๑๕ ก.ย. ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ภาพถ่ายการติดตั้งแผ่นวีว่าบอร์ดปิดครอบด้านนอก เพื่อปิดบังช่องหน้าต่างเดิม
๒. ภาพถ่ายหลังคาโครงเมทัลชีท
๓. สำเนาหนังสือคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เลขรับที่ ๑๒๕ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๕๘
๔. แบบแปลนชั้น ๑, ชั้น ๒ และผังบริเวณ

ด้วยสำนักงานเขตบางกะปิ ได้มีคำสั่งให้นางสาว ดำเนินการแก้ไข และให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๒) เลขที่ กท ๕๐๐๗/๓๗๖๑ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ซึ่งต่อมานางสาว ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๓ หลัง ตามเลขรับฝ่ายโยธาที่ ๑๒๕ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๕๘ ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๐๔๓๐, ๒๕๕๖๒๕ เลขที่ดิน ๖๘๙๖, ๒๙ ที่ซอยลาดพร้าว ๑๐๗ แยก ๒๓ ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานเขตบางกะปิได้ตรวจสอบแล้วจึงได้มีคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบ แบบ แปลน หรือรายการคำนวณตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง(แบบ ค.๑) เลขที่ กท ๕๐๐๗/๔๐๑๔ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๘ ให้เจ้าของแก้ไขแบบแปลน และเจ้าของอาคารได้แก้ไขอาคาร และแบบ แปลนโดยวิธีการดังนี้

๑. ผู้ขออนุญาตฯ นำแผ่นวีว่าบอร์ดมาปิดครอบเฉพาะด้านนอก เพื่อปิดบังช่องหน้าต่างเดิม เพื่อให้เป็นผนังทึบแทนผนังส่วนใหญ่ของอาคารที่เป็นผนังก่ออิฐฉาบปูน เนื่องจากช่องเปิดของอาคาร ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่ถึง ๒.๐๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ ถือว่าเป็นผนังทึบหรือไม่อย่างไร

๒. ผู้ขออนุญาตฯ ได้ทำการดัดแปลงอาคารเพิ่มโดยก่อสร้างเป็นโครงสร้างเหล็กมุงหลังคาด้วยแผ่นเมทัลชีททำให้พื้นที่ใช้สอยอาคารโดยรวมมีมากกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร จึงต้องมีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า๑.๐๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ ซึ่งปัจจุบันอาคารมีที่ว่างด้านข้างส่วนที่แคบที่สุดเพียง ๐.๗๕ – ๐.๘๕ เมตร ดังนั้นเจ้าของอาคารจะทำการรื้อถอนเฉพาะแผ่นเมทัลชีท ออกบางส่วนแล้วคงเหลือเฉพาะโครงสร้างเหล็กสำหรับปลูกไม้เลื้อยเท่านั้น เพื่อให้พื้นที่ใช้สอยอาคารทั้งหมดไม่ให้ถึง ๓๐๐ ตารางเมตร ได้หรือไม่

จากการแก้ไขอาคาร...

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๒๒๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร

อ้างถึง หนังสือสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร ที่ ตปอ ๑๓๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร (ตปอ.) ได้ขอหารือแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังนี้

๑. ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและได้รับใบรับรองการตรวจสอบป้ายก่อนวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ (วันที่กฎกระทรวงมีผลใช้บังคับ) และใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร. ๑ ยังไม่สิ้นอายุ การปฏิบัติตามกฎกระทรวงเรื่องป้ายจะให้เริ่มตรวจสอบป้ายเมื่อไรและยื่นรายงานตรวจสอบป้ายครั้งแรกตามกฎกระทรวงนี้เมื่อไร

๒. ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร. ๑ หลังวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ และจะไม่สิ้นอายุใบรับรอง ร. ๑ ตามกฎกระทรวงเดิมในปี ๒๕๕๘ การปฏิบัติตามกฎกระทรวงเรื่องป้ายจะให้เริ่มตรวจสอบป้ายเมื่อไรและยื่นรายงานตรวจสอบป้ายครั้งแรกตามกฎกระทรวงใหม่นี้เมื่อไร

๓. ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังไม่ได้พิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร. ๑ การปฏิบัติตามกฎกระทรวงเรื่องป้ายจะให้เริ่มตรวจสอบป้ายเมื่อไรและยื่นรายงานตรวจสอบป้ายครั้งแรกตามกฎกระทรวงเรื่องป้ายนี้เมื่อไร

๔. ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหลังวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ โดยเล่มรายงานระบุว่าเป็นรายงานผลการตรวจสอบป้ายประจำปีหรือรายงานผลการตรวจสอบใหญ่ของป้าย (โดยเข้าใจได้ว่าเป็นการยื่นตามกฎกระทรวงเดิม) เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาเล่มรายงานผลการตรวจสอบป้ายดังกล่าวว่าเป็นการยื่นขอรับใบรับรองการตรวจสอบป้ายตามกฎกระทรวงเรื่องป้ายได้หรือไม่

๕. อายุใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร. ๑ ตามกฎกระทรวงเรื่องป้ายจะมีอายุกี่ปี

๖. กฎกระทรวงเรื่องป้าย ข้อ ๒๓ (๑) กำหนดให้ต้องจัดให้มีตัวอักษรขนาดไม่เล็กกว่า ๒๐ เซนติเมตร แสดงเลขที่ใบรับรองการตรวจสอบ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ ทำให้การแสดงตัวอักษรดังกล่าวมีขนาด ๖๐ เซนติเมตร คูณ ๑๒๐ เซนติเมตร เป็นอย่างน้อย ซึ่งมีขนาดที่เหมาะสมสำหรับป้ายพื้นที่ขนาดใหญ่เกิน

/๒๕ ตารางเมตร

๒๕ ตารางเมตร แต่หว่าเป็นขนาดตัวอักษรที่ใหญ่เกินสำหรับป้ายที่สูงเกิน ๑๕ เมตร แต่มีพื้นที่ป้ายน้อยกว่า ๒๕ ตารางเมตร เช่น ป้ายของสถานีบริการน้ำมัน ป้ายของศูนย์บริการรถยนต์ จึงขอให้พิจารณาผ่อนผันขนาดตัวอักษรที่ต้องแสดงสำหรับป้ายกรณีดังกล่าวให้มีขนาดตัวอักษรที่เล็กลงที่เหมาะสม ทั้งนี้ ไม่ควรเกิน ๑๐ เซนติเมตร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. กรณีที่เจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ใบ ร. ๑) ก่อนที่กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับในวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ การยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายครั้งต่อไปจะยื่นภายในกำหนดสามสิบวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีระยะเวลาครบหนึ่งปีตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๒๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘

๒. กรณีที่เจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายก่อนวันที่กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ใบ ร. ๑) หลังจากวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับหรือกรณียื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายในภายหลังกฎกระทรวงนี้ใช้บังคับเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบป้าย (ใบ ร. ๑) ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ และใบรับรองการตรวจสอบป้าย (ใบ ร. ๑) ที่ออกตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ จะมีอายุ ๓ ปี

๓. กรณีที่เจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้ายต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหลังวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ โดยในรายงานระบุว่าเป็นรายงานผลการตรวจสอบป้ายประจำปีหรือรายงานผลการตรวจสอบใหญ่ของป้าย เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาเป็นการยื่นขอรับใบรับรองการตรวจสอบป้ายตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ ได้

๔. กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๒๓ (๑) กำหนดขนาดตัวอักษรของป้ายไว้แล้ว จึงไม่สามารถผ่อนผันขนาดของตัวอักษรให้เล็กลงกว่าที่กฎกระทรวงกำหนดไว้ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๕ ก.ย. ๕๘
หน.กลุ่มงาน..... วันที่ ๕ ก.ย. ๕๘
เจ้าหน้าที่..... วันที่ / /
พิมพ์/ทาน..... วันที่ / /
จิตรวดี / กนก / การปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ

สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร (ตปอ.)
THE BUILDING SAFETY INSPECTORS AND OFFICERS ASSOCIATION
487 รามคำแหง 39 (ซอยเทพลีลา) ถนนรามคำแหง แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-1844-612 โทรสาร 02-1844-613

ที่ ตปอ ๑๓๔/๒๕๕๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3404
วันที่
เวลา 9.23

๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง การปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน ท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ นั้น เพื่อความเข้าใจที่ชัดเจนและถูกต้องในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าวของทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย เจ้าของป้าย ผู้ตรวจสอบอาคาร (ป้าย) และเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทางสมาคมฯ จึงมีหนังสือขอหารือประเด็นต่างๆ ดังนี้

๑.ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้าย ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและได้รับใบรับรองการตรวจสอบป้าย ก่อนวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ และใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร.๑ ยังไม่สิ้นอายุ การปฏิบัติตามกฎกระทรวงตัวใหม่จะให้เริ่มตรวจสอบป้ายเมื่อไรและยื่นรายงานตรวจสอบป้ายครั้งแรกตามกฎกระทรวงใหม่นี้เมื่อไร

๒. ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้าย ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร.๑ หลังวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ และจะไม่สิ้นอายุใบรับรอง ร๑ ตามกฎกระทรวงเดิมในปี ๒๕๕๘ การปฏิบัติตามกฎกระทรวงตัวใหม่จะให้เริ่มตรวจสอบป้ายเมื่อไรและยื่นรายงานตรวจสอบป้ายครั้งแรกตามกฎกระทรวงใหม่นี้เมื่อไร

๓. ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้าย ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังไม่ได้พิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร.๑ การปฏิบัติตามกฎกระทรวงตัวใหม่จะให้เริ่มตรวจสอบป้ายเมื่อไรและยื่นรายงานตรวจสอบป้ายครั้งแรกตามกฎกระทรวงใหม่นี้เมื่อไร

๔. ป้ายซึ่งเจ้าของป้ายได้ยื่นรายงานผลการตรวจสอบป้าย ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหลังวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ โดยเล่มรายงานระบุว่าเป็นรายงานผลการตรวจสอบป้ายประจำปีหรือรายงานผลการตรวจสอบใหญ่ของป้าย (โดยเข้าใจได้ว่าเป็นการยื่นตามกฎกระทรวงเดิม) เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาเล่มรายงานผลการตรวจสอบป้ายดังกล่าวว่าเป็นการยื่นขอรับใบรับรองการตรวจสอบป้ายตามกฎกระทรวงตัวใหม่ได้หรือไม่

๕. อายุใบรับรองการตรวจสอบป้าย ร.๑ ตามกฎกระทรวงใหม่ จะมีอายุกี่ปี

SPR Johnson Controls LEAFpower Power Generation IMPERIAL PROSECURE EGISPRO FIRETRADE ENGINEERING CO LTD NOTIFIER
ผู้สนับสนุนหลักอย่างเป็นทางการของสมาคม – OFFICIAL SPONSORS OF BSA

สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร (ตปอ.)
THE BUILDING SAFETY INSPECTORS AND OFFICERS ASSOCIATION
487 รามคำแหง 39 (ซอยเทพลีลา) ถนนรามคำแหง แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-1844-612 โทรสาร 02-1844-613

๖. กฎกระทรวงใหม่ ข้อ ๒๓ (๑) กำหนดให้ต้องจัดให้มีตัวอักษรขนาดไม่เล็กกว่า ๒๐ เซนติเมตร แสดงเลขที่ใบรับรองการตรวจสอบ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ ทำให้การแสดงตัวอักษรกล่าวมีขนาด 60 เซนติเมตร คูณ 120 เซนติเมตรเป็นอย่างน้อย ซึ่งมีขนาดที่เหมาะสมสำหรับป้ายพื้นที่ขนาดใหญ่เกิน ๒๕ ตารางเมตร แต่ทว่า เป็นขนาดตัวอักษรที่ใหญ่เกินสำหรับป้ายที่สูงเกิน ๑๕ เมตร แต่มีพื้นที่ป้ายน้อยกว่า ๒๕ ตารางเมตร เช่น ป้ายของสถานีบริการน้ำมัน ป้ายของศูนย์บริการรถยนต์ จึงขอให้พิจารณาผ่อนผันขนาดตัวอักษรที่ต้องแสดงสำหรับป้ายกรณีดังกล่าวให้มีขนาดตัวอักษรที่เล็กลงที่เหมาะสมทั้งนี้ไม่ควรเกิน ๑๐ เซนติเมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ได้ผลประการใดสมาคมฯ จะได้ประชาสัมพันธ์ไปยังทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อทราบและยึดปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกัน

ขอแสดงความนับถือ

นายวิเชียร บุษยบัณฑูร
นายกสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร

นางสาว
ผู้จัดการสมาคม
หมายเลขโทรศัพท์มือถือ
อีเมล์ bsa.janjira@gmail.com

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

23 มิย. 58

SPR Johnson Controls LEAFpower Power Generation IMPERIAL PROSECURE EGISPRO FIRETRADE ENGINEERING CO.,LTD NOTIFIER
ผู้สนับสนุนหลักอย่างเป็นทางการของสมาคม – OFFICIAL SPONSORS OF BSA

0609

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๒๙๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๒

เรียน กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ ๕๘๐๐๙ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า ขอหารือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๒ เรื่อง การก่อสร้างอาคารใกล้แหล่งน้ำขนาดใหญ่ คำว่า "เขตแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่" หมายความว่าอย่างไร เพื่อประกอบการออกแบบก่อสร้างอาคารพักอาศัยในโอกาสต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๒ กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งเขตแหล่งน้ำสาธารณะมีความหมายว่าอย่างไรนั้น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้เคยวินิจฉัยไว้ว่า กรณีที่ดินที่อยู่ติดเขตแหล่งน้ำสาธารณะ หากเขตที่ดินด้านที่ติดแหล่งน้ำสาธารณะเป็นบริเวณที่น้ำท่วมถึง แนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะจะหมายถึงแนวเขตที่ดินด้านติดแหล่งน้ำสาธารณะนั้น (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๘/๒๕๔๘ วันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๔๘) แต่หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือหน่วยงานของรัฐได้มีการพัฒนาหรือใช้พื้นที่ตลิ่งที่ติดกับเขตที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคาร เช่น ปรับสภาพพื้นที่ริมตลิ่งเป็นสวนสาธารณะ ก่อสร้างถนนสาธารณะ ทางเดินสาธารณะ เขื่อนกันตลิ่งหรือกำแพงกันน้ำ ฯลฯ เขตแหล่งน้ำสาธารณะต้องพิจารณาตามสภาพของเขตริมตลิ่งหรือฝั่งตามความเป็นจริง (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๓๙/๒๕๔๗ วันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๗)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๖ ต.ค. ๕๘
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒ ต.ค. ๕๘
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๑ ต.ค. ๕๘
พิมพ์/ทาน..... สุดารัตน์ วันที่ ๑ ต.ค. ๕๘
D๑๗/ สุดารัตน์/ นำพล / บริษัท เจ้าพระยาริเวอร์ เพลส จำกัด หารือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕๗/ ๕๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4835
วันที่ 20 ส.ค. 2558
เวลา.....

บริษัท จำกัด

ถนน แขวงวชิรพยาบาล เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร 10300

โทร. โทรสาร.

ที่ 58009

20 สิงหาคม 2558

เรื่อง ขอหารือกฎกระทรวงที่ 55 ข้อ 42

เรียน ท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

บริษัท จำกัด มีความประสงค์ขอหารือกฎกระทรวงที่ 55 ข้อ 42 เรื่องการก่อสร้างอาคารใกล้แหล่งน้ำขนาดใหญ่ คำว่า "เขตแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่" หมายความว่าอย่างไร? เพื่อประกอบการออกแบบก่อสร้างอาคารพักอาศัยในโอกาสต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ขอขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

เพื่อ บริษัท จำกัด

(นาย)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท

หมายเหตุ.- โปรดติดต่อผู้ประสานงานนางสาว ได้ที่หมายเลขโทรศัพท์

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1674
วันที่ 21 ส.ค. 2558
เวลา.....น.

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ...
☐ ก.หม ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วอ ☐ ก.ด้านอุทกวิทยา
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ.....

20 ส.ค. 58

21 ส.ค. 58

0610

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๓๔๓ **วันที่** ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือกรณีการก่อสร้างรั้วที่ถือว่าเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานีได้มีบันทึก ที่ สฎ ๐๐๒๒/๑๘๔๑ ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๘ ขอหารือกรณีพลอากาศตรี กับพวก ได้มีหนังสือถึงเทศบาลนครเกาะสมุยเพื่อขอให้ดำเนินการตามกฎหมายกับนาง กรณีก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในโฉนดที่ดินเลขที่ หมู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งเทศบาลนครเกาะสมุยได้มีหนังสือลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๖ แจ้งตอบผู้ร้องกับพวกไป รวม ๓ ข้อ ดังนี้

๑. การร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะกรณีนางธนิยา กานตพิชาน ผู้ถูกร้อง ได้ก่อสร้างรั้วหรือกำแพงในโฉนดเลขที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยเสาตอนต้นติดกับที่สาธารณะส่วนเสาตอนปลายติดที่เอกชน ซึ่งด้านยาวของรั้วหรือกำแพงกั้นระหว่างที่ดินของผู้ร้องกับที่ดินของผู้ถูกร้อง ถือว่าเป็นการกั้นเขตระหว่างเอกชนกับเอกชน ถือว่าเป็นรั้วหรือกำแพงที่สร้างติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะไม่ได้ จึงไม่เป็นอาคารตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (ตามที่คณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีความเห็นเรื่องเสร็จที่ ๔๒๕/๒๕๒๓) ดังนั้น เมื่อรั้วหรือกำแพงไม่ถือว่าเป็นอาคาร จึงไม่จำเป็นต้องถอยร่นตามกฎหมาย

๒. สำหรับอาคารที่ได้ดำเนินการก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะซึ่งมีความกว้าง ๑๖.๐๐ เมตร ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑ (๒) ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ ซึ่งผู้ถูกร้องจะต้องก่อสร้างอาคารห่างจากถนนสารารณะอย่างน้อย ๑.๖๐ เมตร แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ถูกร้องได้ก่อสร้างอาคารห่างจากถนนสาธารณะ ๒.๐๐ เมตร จึงไม่เป็นการขัดกฎกระทรวงดังกล่าว

๓. ส่วนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ วรรคสอง ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ซึ่งผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ โดยแบบของผู้ถูกร้องที่ยื่นขอต่อเทศบาลฯ มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินของผู้ร้อง ๐.๕๐ เมตร และเป็นผนังทึบ จึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวงแต่ประการใด

ทั้งนี้ ผู้ร้องไม่เห็นด้วยกับเทศบาลนครเกาะสมุยจึงได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๕๘ ยกคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๔๑/๒๕๓๔ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๐๔๘/๒๕๓๗ ที่วินิจฉัยคำว่า "อาคาร" หมายความรวมถึง รั้ว มาประกอบการดำเนินการบังคับใช้กฎหมาย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานีจึงขอหารือว่าการพิจารณาของเทศบาลฯ ทั้ง ๓ ข้อ ถูกต้องหรือไม่ หากไม่ถูกต้องจะต้องดำเนินการอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/สำนักควบคุม

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. การร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะกรณีนาง ได้ก่อสร้างกำแพงในโฉนดที่ดินเลขที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยเสาตอนต้นติดกับที่สาธารณะ ส่วนตอนปลายติดกับที่ดินเอกชน ด้านยาวของกำแพงด้านนี้จึงเป็นสิ่งซึ่งสร้างขึ้นเพื่อกั้นแนวเขตที่ดินระหว่างเอกชนกับเอกชน ไม่ถือว่าเป็นอาคารตามคำนิยามในมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามนัยความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๔๒๔/๒๕๒๓ ประกอบหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๔๒ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๔๖ แจ้งความเห็นของคณะกรรมการควบคุมอาคารไปยังนายกเทศมนตรีเมืองปากพนัง กรณีรั้วที่ไม่เป็นอาคารตามนิยามในมาตรา ๔ (เอกสารหมายเลข ๑) และหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๑๔๒๙๒ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๖ แจ้งตอบพลอากาศตรีทัตติยพงศ์ กรณีการก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (เอกสารหมายเลข๒)

๒. อาคารตามที่กำหนดในข้อ ๔๑ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ที่ได้ทำการก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้าง ๑๖.๐๐ เมตร หากได้ร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตถนนที่มีความกว้างอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะเป็นการปฏิบัติที่ถูกต้องตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ วรรคสอง (๒) แล้ว

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ วรรคสอง ที่กำหนดให้ผนังของอาคารที่อยู่ห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร และเป็นผนังทึบ ซึ่งแบบแปลนฯ ของนาง ในส่วนที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเทศบาลนครเกาะสมุย มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินของผู้ร้องเรียน ๐.๕๐ เซนติเมตร และเป็นผนังทึบ การพิจารณาของเทศบาลฯ ที่มีความเห็นว่า ไม่เป็นการขัดกฎกระทรวงฯ จึงเป็นความเห็นที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ส่วนกรณีที่พลอากาศตรี กับพวก กล่าวอ้างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๔๗/๒๕๓๔ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๐๔๘/๒๕๓๗ ที่วินิจฉัยคำว่า "รั้ว" คือ อาคารตามนิยามในมาตรา ๔ มาเทียบเคียงกับกรณีของผู้ถูกร้องเรียนนั้น ข้อเท็จจริงเป็นคนละกรณีกัน โดยตามคำพิพากษาดังกล่าวรั้วของนาย และรั้วของนาง เป็นรั้วที่สร้างอยู่ริมทางสาธารณะกั้นระหว่างที่ดินเอกชนซึ่งเป็นที่ดินของตนเองกับทางสาธารณะทั้งสองราย ส่วนรั้วของนาง เป็นรั้วหรือกำแพงซึ่งกั้นระหว่างที่ดินของผู้ร้องกับผู้ถูกร้อง และมีแนวรั้วด้านตั้งฉากกับทางหลวงแผ่นดินสายรอบเกาะสมุยหมายเลข ๔๑๖๙

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่.....
เจ้าหน้าที่..... วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๑/สุดารัตน์ /เจษฎา /โยธาฯ จ.สุราษฎร์ธานีขอหารือก่อสร้างรั้ว/๕๘

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1611
วันที่ 12 ส.ค. 2558
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3126
วันที่ 11 ส.ค. 2558
เวลา 15.19

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี โทร. /โทรสาร.๐-๗๗๒๗-๓๙๓๖

ที่ สฎ ๐๐๒๒/ ๑๘๔๑ **วันที่** ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือกรณีการก่อสร้างรั้วที่ถือเป็นอาคารตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี ได้รับหนังสือขอหารือจากเทศบาลนครเกาะสมุย กรณีการก่อสร้างรั้วที่ถือเป็นอาคารตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ รายพลอากาศตรี กับพวก ได้มีหนังสือถึงเทศบาลนครเกาะสมุย ขอให้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย กรณี นาง ก่อสร้างอาคารโดยไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ บริเวณที่ดินเลขที่ หมู่ที่ ๑ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ซึ่งเทศบาลนครเกาะสมุย ได้มีหนังสือที่ สฎ ๕๒๕๐๔/๒๗๔๘ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๖ ตอบผู้ร้องตามประเด็นที่ถามมาดังนี้

๑. การร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะกรณี นาง ผู้ถูกร้องได้ก่อสร้างรั้วหรือกำแพงในโฉนดเลขที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยเสาตอนต้นติดกับที่สาธารณะส่วนเสาตอนปลายติดที่เอกชน ซึ่งด้านยาวของรั้วหรือกำแพงกั้นระหว่างที่ดินของผู้ร้องกับที่ดินของผู้ถูกร้อง ถือว่าเป็นการกั้นเขตระหว่างเอกชนกับเอกชน ถือว่าเป็นรั้วหรือกำแพงที่สร้างติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะไม่ได้ จึงไม่เป็นอาคารตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ (ตามที่คณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีความเห็นเรื่องเสร็จที่ ๔๒๕/๒๕๒๓) ดังนั้นเมื่อรั้วหรือกำแพงไม่ถือว่าเป็นอาคารจึงไม่จำเป็นต้องถอยร่นตามกฎหมาย

๒. สำหรับอาคารที่ได้ดำเนินการก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะซึ่งมีความกว้าง ๑๖.๐๐ เมตร ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ ๔๑(๒) ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะซึ่งผู้ถูกร้องจะต้องก่อสร้างอาคารห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑.๖๐ เมตร แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ถูกร้องได้ก่อสร้างอาคารห่างจากถนนสาธารณะ ๒.๐๐ เมตร จึงไม่เป็นการขัดกฎกระทรวงดังกล่าว

๓. ส่วนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ๕๐ วรรคสอง ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑)(๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ซึ่งผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ(๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ โดยแบบของผู้ถูกร้องที่ยื่นขอต่อเทศบาลฯมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินของผู้ร้อง ๐.๕๐ เมตรและเป็นผนังทึบ จึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวง แต่ประการใด ทั้งนี้ผู้ร้องไม่เห็นด้วยกับเทศบาลนครเกาะสมุย จึงได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๕๘ ยกคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๔๑/๒๕๓๔ และคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๐๔๘/๒๕๓๗ ที่วินิจฉัยคำว่า "อาคาร" หมายความรวมถึง รั้ว มาประกอบการดำเนินการบังคับใช้กฎหมาย

/ดังนั้น....

ดังนั้น สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี จึงขอหารือมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ว่าการพิจารณาของเทศบาลนครเกาะสมุยตามข้อ ๑ ข้อ ๒ และข้อ ๓ ถูกต้องหรือไม่และหากความเห็นของเทศบาลนครเกาะสมุยไม่ถูกต้อง จะต้องดำเนินการอย่างไร พร้อมนี้ได้ส่งสำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลนครเกาะสมุย ที่ สฎ ๕๒๕๐๒.๔/๑๓๖๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๘ และเอกสารที่เกี่ยวข้องมาด้วยแล้ว จำนวน ๑ ชุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี ทราบโดยด่วนด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

(นายเชวงศักดิ์ ฉ้วนต้น)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตร.
☐ ก.คม ☑ ก.ต้านอาคาร
☐ ค.วอ ☐ ก.ต้านอุบัติเหตุ
☐ ก.กท. ☐ ก.ต้านชุดดินและเขตดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

11 มิ.ย. 58

16 มิ.ย. 58

0511

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๓๒๒๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอทราบระยะห่างของอาคารจากแนวเขตที่ดินข้างเคียง

เรียน ว่าที่ ร.ต.

อ้างถึง หนังสือหารือของท่านลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ได้รับความเดือดร้อนสืบเนื่องจากผู้ประกอบการเครื่องปรับอากาศได้สร้างอาคารบริเวณด้านหลังของที่พักอาศัยของท่าน โดยสร้างผนังห่างจากอาคารของท่าน ประมาณ ๐.๕๐ - ๑.๐๐ เมตร และมีช่องแสงอยู่ด้านบนของทุกชั้น และด้านล่างของแต่ละชั้นมีการสร้างชาน/กันสาดยื่นออกจากผนังห่างจากอาคารน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ซึ่งคาดว่าการสร้างชาน/กันสาดดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อติดตั้งพัดลมระบายความร้อนของเครื่องปรับอากาศ และได้ร้องเรียนไปยังองค์การบริหารส่วนตำบลธงชัย อำเภอเมืองเพชรบุรี จังหวัดเพชรบุรี ซึ่งนายช่างโยธาขององค์การบริหารส่วนตำบลธงชัยแจ้งว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ มิได้กำหนดในเรื่องประเด็นของชาน/กันสาดดังกล่าว มีเพียงเรื่องของผนังอาคารต้องเป็นผนังทึบและระเบียงที่ต้องห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ดังนั้น ชาน/กันสาดดังกล่าว จึงสามารถสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ได้ เนื่องจากมิได้มีการกำหนดไว้ตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว จึงขอความอนุเคราะห์สอบถามในประเด็นตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวงดังกล่าวว่า ชาน/กันสาด ที่ยื่นออกมาจากผนังอาคารถือเป็นส่วนควบของผนังอาคารใช่หรือไม่ ถ้าใช่แสดงว่าตัวชาน/กันสาดจะต้องห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ เป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะห่างระหว่างผนังของอาคารหรือระเบียงกับแนวเขตที่ดิน มิได้รวมถึงชานหรือกันสาดแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทชา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท 0710/ 5358
12 ต.ค. 2558

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

ผอ.สำนัก.... วันที่ 7 ต.ค. 58
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.... วันที่ 2 ต.ค. 58
หัวหน้าฝ่ายงาน.... วันที่ 5 ต.ค. 58
เจ้าหน้าที่.... วันที่ 5 ต.ค. 58
พิมพ์/ทาน.... วันที่....
วิ๊ส /ประเมิน/บลค์ เปิดกาง ช่วยกูหมายฯ /ฯ

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 0125
วันที่ ๒๑ ส.ค. ๒๕๕๘
เวลา 10.12 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 11776
วันที่ 19 ส.ค. 2558
เวลา 15.15 น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4514
วันที่ 21 ส.ค. 2558
เวลา 15.17

เป็นที่ บ้านเลขที่
แขวงคลองถนน เขตสายไหม
กทม. 10220

วันที่ 17 สิงหาคม 2558

เรื่อง ขอคำปรึกษาข้อกฎหมาย ข้อที่ 50 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยข้าพเจ้า ว่าที่ ร.ต. มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องที่ตำบลธงชัย อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบุรี ได้รับความเดือดร้อน สืบเนื่องจากผู้ประกอบการเครื่องปรับอากาศ ได้สร้างอาคารบริเวณด้านหลังของที่พักอาศัย โดยสร้างผนังตึกห่างจากตัวอาคารของข้าพเจ้าประมาณ 50-100 ซม. และมีช่องแสงอยู่บริเวณด้านบนของทุกชั้น และด้านล่างของแต่ละชั้นมีการสร้างชาน/กันสาดยื่นออกจากผนังตึก ห่างจากตัวอาคารของข้าพเจ้าน้อยกว่า 50 ซม. ซึ่งคาดว่าการสร้างชาน/กันสาดดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อติดตั้งพัดลมระบายความร้อนของเครื่องปรับอากาศ ซึ่งมารดาของข้าพเจ้า นาง จึงได้ยื่นเรื่องร้องเรียนไปยัง อบต.ธงชัย อ.เมือง จ.เพชรบุรี และทาง นายช่างโยธา ของ อบต. แจ้งว่าตามข้อ 50 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มิได้กำหนดในเรื่องประเด็นของชาน/กันสาดดังกล่าว มีเพียงเรื่องของผนังตึกต้องทึบ และระเบียง ที่ต้องห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 ซม. ดังนั้น ชาน/กันสาด ดังกล่าวจึงสามารถสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินน้อยกว่า 50 ซม. ได้ เนื่องจากมิได้มีการกำหนดไว้ตามข้อ 50 ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

ในการนี้ ข้าพเจ้าจึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ขอรับคำปรึกษาจากท่าน ในประเด็นตาม ข้อ 50 ของกฎกระทรวงดังกล่าว ว่าชาน/กันสาด ที่ยื่นออกมาจากผนังตึกถือเป็นส่วนควบของผนังตึกใช่หรือไม่ ถ้าใช่แสดงว่าตัวชาน/กันสาดจะต้องห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 ซม. ใช่หรือไม่ ทั้งนี้ข้าพเจ้าได้แนบภาพถ่ายมาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์แจ้งตอบข้อปรึกษาดังกล่าว และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้ (เขจรติ๑๑๑)

๒๑ ส.ค. ๒๕๕๘
(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่

(ว่าที่ ร.ต.

19 ส.ค. 2558

☐ ทราบ
☐ รายงานฯ
☑ ส.ควบคุมฯ
☐ ที่ปรึกษา
☐ อื่นๆ

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

24 ส.ค. 58

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1675
วันที่ 24 ส.ค. 2558
เวลา ..... น.

0612

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๓๖๓๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองมุกดาหาร

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองมุกดาหาร ที่ มห. ๕๒๐๐๔/๑๔๗๐ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองมุกดาหารแจ้งว่า นางสาว ได้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น ขนาดกว้าง ๔ เมตร ยาว ๑๑.๕๐ เมตร สูง ๑๐.๘๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง จากการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างพบว่า ตำแหน่งที่ดินที่ขออนุญาตปัจจุบันมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น ขนาดกว้าง ๔ เมตร ยาว ๑๒ เมตร อยู่ติดกับอาคารตึกแถว ค.ส.ล. จำนวน ๑๖ คูหา ความยาวรวม ๖๔ เมตร โดยผู้ขออนุญาตปลูกสร้างได้ยื่นขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น และได้รับอนุญาตให้ทำการรื้อถอนจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๖๙/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๘ และยื่นขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น โดยขนาดพื้นที่ของชั้นที่ ๑ อาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างใหม่มีขนาดไม่กว้างกว่าพื้นที่อาคารเดิมที่ขออนุญาตรื้อถอน และมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ทั้งนี้ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๔ วรรคสาม กำหนดว่า ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวและด้านข้างของห้องแถว หรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถว เพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร และข้อ ๓๔ วรรคหก กำหนดว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร เทศบาลเมืองมุกดาหารจึงขอหารือว่า การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น ดังกล่าว ซึ่งขออนุญาตติดกับตึกแถว ค.ส.ล. ๓ ชั้น เดิมที่มีความยาว ๖๔ เมตร (๑๖ คูหา) และเป็นการก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม จะสามารถอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้ว เห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๔ วรรคหก กำหนดว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินผู้อื่นต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม

/และมีความสูงไม่เกิน

และมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร เมื่อข้อเท็จจริงที่หารือปรากฏว่า อาคารที่ยื่นขออนุญาตเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง แม้จะก่อสร้างติดกับตึกแถวจำนวน ๑๖ คูหา ก็ตาม แต่อาคารดังกล่าวก็มิใช่ห้องแถวหรือตึกแถว จึงไม่ต้องด้วยข้อ ๓๔ วรรคหก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท 0710/ 5500
21 ต.ค. 2558

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

ผอ.สำนัก..... วันที่.....
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หน.กลุ่มงาน..... วันที่.....
เจ้าหน้าที่..... วันที่...../...../.....
พิมพ์/ทาน..... วันที่...../...../.....
รีคอร์ด / แนก / ขอหารือข้อกฎหมายควบคุมอาคาร จนุกะอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3566
วันที่ 26 มิ.ย. 2558
เวลา 16.45
สำนักงานเทศบาลเมืองมุกดาหาร

ที่ มห. ๕๒๐๐๔/๑๕๗๐

ถนนสองนางสถิตย์ มห. ๔๙๐๐๐

๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ผังบริเวณ จำนวน ๑ ชุด
๒. ภาพถ่าย จำนวน ๑ ชุด

ด้วยนางสาว ได้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น ขนาดกว้าง เมตร ยาว ๑๑.๕๐ เมตร สูง ๑๐.๘๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง จากการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้าง พบว่าตำแหน่งที่ดินที่ขออนุญาต ปัจจุบันมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น ขนาดกว้าง ๔ เมตร ยาว ๑๒ เมตร อยู่ติดกับอาคารตึกแถว ค.ส.ล. จำนวน ๑๖ คูหา ความยาวรวม ๖๔ เมตร โดยผู้ขออนุญาตปลูกสร้างได้ยื่นขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น และได้รับอนุญาตให้ทำการรื้อถอนจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามใบอนุญาต เลขที่ ๑๖๘/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๘ และยื่นขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น โดยขนาดพื้นที่ของชั้นที่ ๑ อาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างใหม่ มีขนาดไม่กว้างกว่าพื้นที่อาคารเดิมที่ขออนุญาตรื้อถอน และมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

ทั้งนี้ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๓๔ วรรคสาม กำหนดว่าระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างและด้านข้างของห้องแถว หรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถว เพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร ข้อ ๓๔ วรรคหก กำหนดว่าห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว กับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิม โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิม และมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

เทศบาลเมืองมุกดาหาร จึงขอหารือว่าการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น ดังกล่าว ซึ่งขออนุญาตติดกับตึกแถว ค.ส.ล. ๓ ชั้น เดิมที่มีความยาวรวม ๖๔ เมตร (๑๖ คูหา) และเป็นการก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม จะสามารถอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่ เพื่อจะได้เป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าว และเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้ขออนุญาต

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางสุวรรณี ตั้งปณิธานนท์)
นายกเทศมนตรีเมืองมุกดาหาร

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1624
วันที่ 29 มิ.ย. 2558
เวลา ..... น.

ฝ่ายแบบแผนฯ
กองช่าง
โทร.๐-๔๒๖๑-๑๒๒๗ ต่อ ๒๑๐
โทรสาร.๐-๔๒๖๑-๑๙๗๑

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

06 13

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๓๙๓๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง หารือข้อกฎหมายการใช้ที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิค ชนิดซ้อนคัน (๒ คันต่อ ๑ ช่องจอด)

เรียน กรรมการบริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ BH 13/2558 ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า จะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๕๐ ชั้น ที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยได้ออกแบบให้มีการใช้ที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิคในบริเวณที่จอดรถชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น จำนวน ๖๐ ช่องจอด บริษัทฯ จึงขอหารือและขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองตรวจสอบและออกหนังสือรับรองให้ว่าที่จอดรถดังกล่าวนั้นสามารถให้เป็นที่จอดรถตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ เพื่อบริษัทฯ จะได้นำไปขออนุญาตก่อสร้างต่อหน่วยงานอนุญาตท้องถิ่นต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า การตรวจสอบแบบแปลนเพื่อพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรมโยธาธิการและผังเมืองไม่มีอำนาจหน้าที่ในเรื่องดังกล่าวแต่อย่างใด จึงไม่สามารถออกหนังสือรับรองเพื่อให้บริษัทฯ นำไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างได้ อย่างไรก็ตาม กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีข้อห้ามกรณีการจัดที่จอดรถแบบไฮโดรลิค แต่อาคารตามข้อหารือต้องจัดให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่าจำนวนที่จอดรถตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท 0710/ 5594

27 ต.ค. 2558

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

ผอ.สำนัก..... รับที่ 21 ต.ค. 58
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... รับที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... รับที่ 30 ต.ค. 58
เจ้าหน้าที่..... รับที่ 20 ต.ค. 58
พิมพ์/ทาน..... สุดารัตน์..... รับที่ 30 ต.ค. 58
D:/ สุดารัตน์ / คุภกิจ/บริษัท บาลี ชาย จำกัด หารือที่จอดรถยนต์ฯ/๕๘

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 6261
วันที่ 17 ก.ย. 58
เวลา 14.42 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 13411
วันที่ 16 ก.ย. 2558
เวลา 10.49 น.

Suites & Residences

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5608
วันที่ 23 ก.ย. 2558
เวลา 13.12

ที่ BH 13/2558

9 กันยายน 2558

เรื่อง หารือข้อกฎหมาย การใช้ที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิค ชนิดซ้อนคัน (2 คัน ต่อ 1 ช่องจอด)

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) หนังสือรับรองบริษัท จำกัด

2) สำเนาบัตรประชาชน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

3) แบบแปลน รูปตัดอาคาร และแบบขยายที่จอดรถยนต์

ด้วยบริษัท จำกัด ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย 50 ชั้น ที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยได้ออกแบบให้มีการใช้ที่จอดรถแบบไฮดรอลิค ในบริเวณที่จอดรถชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 60 ช่องจอดตามแบบที่นนบมา (3)

บริษัทฯ ขอเรียนปรึกษาและขอให้ทางกรมโยธาธิการและผังเมืองตรวจสอบ และออกหนังสือรับรองให้ว่าที่จอดรถดังกล่าวนั้นสามารถให้เป็นที่จอดรถตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ เพื่อบริษัทฯ จะได้นำไปขออนุญาตก่อสร้างต่อหน่วยงานอนุญาตท้องถิ่นต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

กรรมการบริษัท จำกัด

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1692
วันที่ 25 ก.ย. 2558
เวลา ..... น.

บริษัท บาลี ฮาย จำกัด Bali Hai BALI HAI CO.,LTD.

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
22 ก.ย. 2558

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☑ วศญ. สำนัก
☐ ที่ปรึกษา
☐ อธบญ.
☐ .....

๑๖ ก.ย. ๒๕๕๘

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

Bali Hai Company Limited
301 Moo.10 Nongprue, Banglamung, Chonburi 20150 Tel : +663 842 4774 Fax : +663 842 4731
www.waterfrontpattaya.com

23 ก.ย. 58

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๖๐๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารบ้านแถว

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ท่านอยู่บ้านเลขที่ หมู่บ้าน ถนนพระราม ๓ ซอย ถนน แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารทาวน์เฮ้าส์สูง ๒ ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินกว้าง ๖ เมตร ลึก ๑๒ เมตร เว้นที่ว่างด้านหน้า ๓ เมตร ด้านหลัง ๒ เมตร ด้านหน้าติดถนนส่วนบุคคลกว้าง ๖ เมตร ตัวอาคารกว้าง ๖ เมตร ลึก ๗ เมตร ก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๕ มีความประสงค์จะก่อสร้างเป็นอาคารพักอาศัยประเภทบ้านแถวสูง ๓ ชั้น ในขนาดและที่ดินเดิม เนื่องจากมีขนาดครอบครัวที่ใหญ่ขึ้นจึงไม่เพียงพอต่อการอยู่อาศัย ดังนั้น จึงมีประเด็นสอบถาม ดังนี้

๑. สามารถสร้างอาคารพักอาศัยประเภทบ้านแถวสูง ๓ ชั้น ขนาดกว้าง ๖ เมตร ลึก ๗ เมตร เว้นพื้นที่หน้าบ้าน ๓ เมตร และเว้นพื้นที่ด้านหลัง ๒ เมตร โดยชั้น ๓ ระยะร่น ๓ เมตร บนที่ดินกว้าง ๖ เมตร ลึก ๑๒ เมตร ได้หรือไม่

๒. มีหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขข้อกฎหมายข้อใดที่ทำได้หรือไม่ได้

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 ดังนั้น ในกรณีที่ทำการรื้อถอนอาคารเดิมออกแล้วทำการก่อสร้างอาคารใหม่ขึ้นทดแทนอาคารเดิม อาคารที่จะทำการก่อสร้างขึ้นมาใหม่ก็จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว และในกรณีที่อาคารทำการก่อสร้างขึ้นมาใหม่เป็นอาคารบ้านแถวก็จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับบ้านแถวในข้ออื่น ๆ ด้วย เช่น อาคารบ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ริศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 26 พ.ย. 58
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ 27 พ.ย. 58
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 27 พ.ย. 58
พิมพ์/ทาน..... โยวรรณ วันที่ 27 พ.ย. 58
D๔/ โยวรรณ / นายชวภณ ขอหารือการก่อสร้างอาคารบ้านแถว / ๕๘

กรมการค้นอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1673
วันที่ 21 ส.ค. 2558
เวลา.....น.

สำนักควบคุมการก่อสร้างอาคาร
กระทรวงมหาดไทย และผังเมือง
เลขรับที่ 4789
วันที่ 19 ส.ค. 2558
เวลา 15.08 น.

วันที่ 14 สิงหาคม 2558

เรื่อง ขอสอบถามการก่อสร้างอาคารบ้านแถว

เรียน ผู้อำนวยการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กระผม นาย อยู่บ้านเลขที่ หมู่บ้าน พระราม3 ซอย ถนนสุนท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นทาวเฮ้าส์ขนาด 2 ชั้น ที่ดินกว้าง 6 เมตร ลึก 12 เมตร ตัวอาคารเว้นด้านหน้า 3 เมตร ด้านหลัง 2 เมตร ถนนส่วนบุคคลกว้าง 6 เมตร ตัวอาคารกว้าง 6 เมตร ลึก 7 เมตร ก่อสร้างเมื่อปี 2515

กระผม มีความประสงค์จะสร้างเป็นอาคารพักอาศัยประเภทบ้านแถวแต่สูง 3 ชั้น ในขนาดและที่ดินเดิมเพราะว่ามีครอบครัวที่ใหญ่ขึ้นไม่เพียงพอแก่การอยู่อาศัย และคนที่พักอาศัยในหมู่บ้านนี้ที่ต้องการจะเพิ่มเป็น 3 ชั้นซึ่งมีอยู่หลายหลังเหมือนกันต้องการจะสร้างเพิ่มซึ่งมีความเดือนร้อนเหมือนกระผมก็อยากได้คำตอบเหมือนกัน จึงอยากจะสอบถามดังนี้

1. กระผมสามารถสร้างอาคารพักอาศัยประเภทบ้านแถวสูง 3 ชั้น ขนาดกว้าง 6 เมตร ลึก 7 เมตร เว้นหน้า บ้าน 3 เมตร และเว้นด้านหลัง 2 เมตร โดยชั้นที่ 3 ร่น 3 เมตร ตัวที่ดินกว้าง 6 เมตร ลึก 12 เมตร ได้หรือไม่
2. มีหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขข้อกฎหมายข้อไหนที่ทำไม่ได้หรือทำได้

กระผมขอสอบถามข้อหารือและขออนุเคราะห์จากท่านเพื่อโปรดพิจารณาด้วยครับ

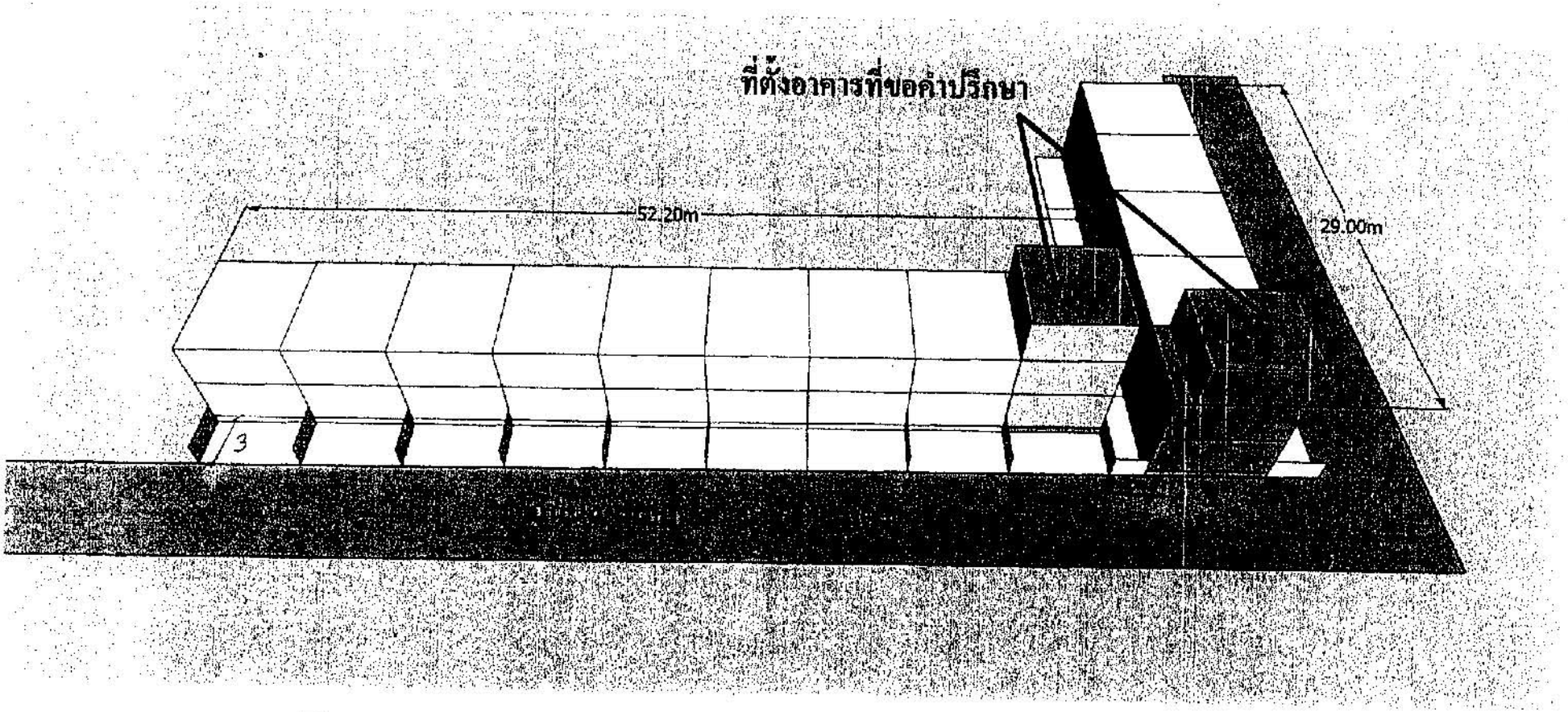
ขอแสดงความนับถือ

นาย

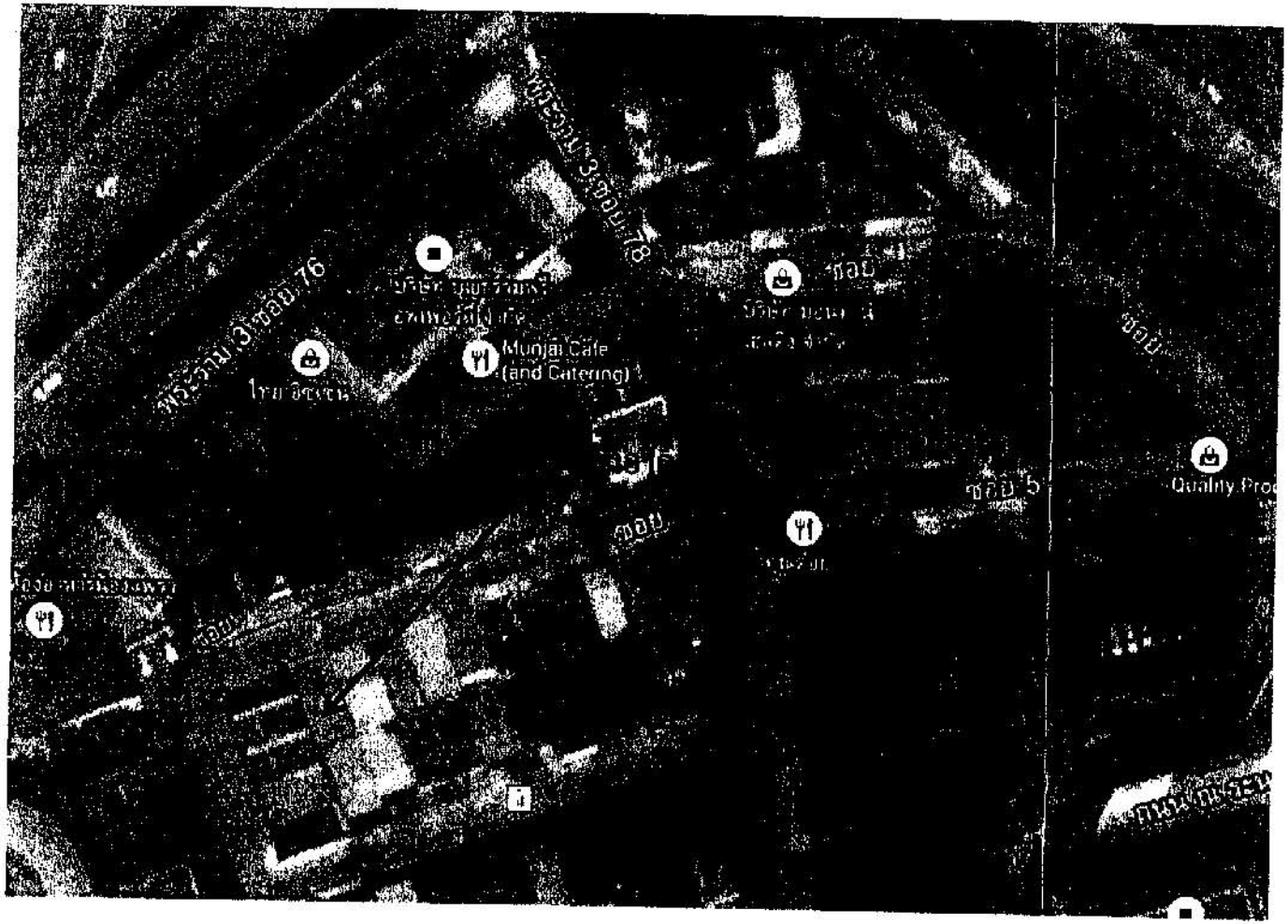
วิยน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและเขตดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ.....

19 ส.ค. 58

แผนที่ตั้งอาคาร



แผนที่ตั้งอาคาร



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๖๐๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ปรึกษากรณีการรื้อถอนอาคารทาวเฮ้าส์หลังเดิมและการก่อสร้างขึ้นใหม่ทดแทน

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า มีบ้านพักอาศัยเป็นอาคารทาวเฮ้าส์ ๒ ชั้น จำนวน ๒ หลัง คือ เลขที่ และเลขที่ หมู่บ้าน ซอย แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๕ ต่อมาเจ้าของอาคารทาวเฮ้าส์ข้างเคียงอีก ๒ หลัง ที่ติดกับบ้านด้านข้างและด้านหลัง คือ เลขที่ และเลขที่ ดำเนินการรื้อถอนและทำการก่อสร้างใหม่อาคารขึ้นใหม่ทั้ง ๒ หลัง โดยอ้างว่า เป็นการก่อสร้างอาคารทดแทนอาคารเดิมที่รื้อถอนออกไป ซึ่งการก่อสร้างอาคารใหม่ทั้ง ๒ หลัง มีโครงสร้างฐานราก เสา คาน พื้น และผนัง แยกออกจากอาคารข้างเคียงทั้งหมด ไม่ใช้ร่วมกันเหมือนก่อนรื้อถอน โดยอาคารที่สร้างใหม่เป็นอาคาร ๒ ชั้น ความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร (อาคารเดิมสูงประมาณ ๗ เมตร) และมีพื้นที่อาคารใหม่แต่ละหลังไม่เกินพื้นที่อาคารเดิมที่จะรื้อถอน ระยะร่นด้านหน้าและด้านหลังอาคารเท่าเดิม ส่วนความกว้างของอาคารนั้น อาคารเลขที่ ๒๐๐ ติดกับด้านข้างของบ้านท่านมีความกว้าง ๕.๕๐ เมตร จากเดิม ๖.๐๐ เมตร โดยด้านหนึ่งจะสร้างเว้นจากผนังร่วมเดิมหรือแนวเขตที่ดิน ๐.๕๐ เมตร อีกด้านจะสร้างติดกับแนวเขตที่ดินที่ติดกับถนนหมู่บ้านเดิม ส่วนอาคารหลังที่ ๒๐๒ ติดกับหลังบ้านของท่าน ซึ่งจะก่อสร้างอาคารกว้าง ๖.๐๐ เมตร โดยสร้างติดผนังร่วมเดิมหรือชิดแนวเขตที่ดินทั้งด้านหลังบ้านท่านและด้านที่ติดกับอาคารเลขที่ ๒๐๔ เหมือนอาคารเดิมก่อนรื้อถอน ทั้งนี้โดยที่ท่านไม่ได้ยินยอมให้สร้างชิดแนวเขตที่ดินที่ติดกับบ้านท่านทุกด้าน จากกรณีที่จะทำการรื้อถอนอาคารเดิมและสร้างอาคารใหม่ทดแทน เจ้าของบ้านข้างเคียงจะสามารถกระทำได้หรือไม่และถูกต้องตามข้อกฎหมายการควบคุมอาคารหรือไม่ อย่างไร และกรณีที่เจ้าของบ้านข้างเคียงจะรื้อถอนอาคารทั้ง ๒ หลัง แต่จะสร้างขึ้นเพื่อทดแทน ๑ หลัง คือ เลขที่ ๒๐๐ โดยเว้นหลัง ๒๐๒ เป็นที่ว่างจะสามารถทำได้ถูกต้องตามข้อกฎหมาย หรือไม่ อย่างไร 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 ดังนั้น ในกรณีที่ทำการรื้อถอนอาคารเดิมออกแล้วทำการก่อสร้างอาคารใหม่ขึ้นทดแทนอาคารเดิม อาคารที่จะทำการก่อสร้างขึ้นมาใหม่ก็จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว และในกรณีที่อาคารทำการก่อสร้างขึ้นมาใหม่เป็นอาคารบ้านแถวก็จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับบ้านแถวในข้ออื่น ๆ ด้วย

/เช่น อาคาร

เช่น อาคารบ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 26 ส.ค. 58
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ 26 ส.ค. 58
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 26 ส.ค. 58
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ..... วันที่ 26 ส.ค. 58
D๔/ ปิยวรรณ / นายสมภพ ขอหารือการก่อสร้างอาคารบ้านแถว / ๕๘

สำนักงานเขตคลองเตย
เลขรับที่ 5915
วันที่ 25 ก.ย. 2558
เวลา 15.01 น.

วันที่ 25 เดือนกันยายน พ.ศ. 2558

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ปรึกษากรณีการรื้อถอนอาคารทาวเฮาส์หลังเดิมและการก่อสร้างขึ้นใหม่ทดแทน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ผังอาคารทาวเฮาส์ในหมู่บ้าน และตำแหน่งอาคารทาวเฮาส์ที่จะทำการรื้อถอนและก่อสร้างขึ้นใหม่ทดแทน จำนวน 1 แผ่น

ด้วยผมมีบ้านพักอาศัยเป็นลักษณะอาคารทาวเฮาส์ 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง คือ เลขที่ และหมู่บ้าน ซอย แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ตำแหน่งที่ตั้งปรากฏตามที่ระบุไว้ในผังอาคารทาวเฮาส์ในหมู่บ้านที่สร้างต่อเนื่องกัน ตามผังที่ส่งมาด้วย โดยอาคารทาวเฮาส์ทั้งหมดในหมู่บ้านสร้างเมื่อ พ.ศ. 2515 เป็นเวลา 43 ปีแล้ว

และด้วยเจ้าของอาคารทาวเฮาส์ข้างเคียงอีก 2 หลัง ที่ติดต่อกับบ้านผมด้านข้าง 1 หลังและด้านหลัง 1 หลัง คือ เลขที่ 200 และ 202 ตำแหน่งที่ตั้งตามปรากฏในผัง จะดำเนินการรื้อถอนและทำการก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้ง 2 หลัง โดยอ้างว่า เป็นการสร้างทดแทนอาคารเดิม 2 หลังที่จะรื้อถอนออกไป ซึ่งการก่อสร้างอาคารใหม่ทั้ง 2 หลัง จะมีโครงสร้างฐานราก เสา คาน พื้นและผนัง แยกต่างหากจากอาคารหลังข้างเคียงทั้งหมด คือไม่ใช้ร่วมกันเหมือนก่อนรื้อถอน และจะสร้างเป็นอาคาร 2 ชั้นเหมือนเดิม ความสูงไม่เกิน 12 เมตร (อาคารเดิมเป็น 2 ชั้น สูงประมาณ 7 เมตร) และจะมีพื้นที่อาคารใหม่แต่ละหลังไม่เกินพื้นที่อาคารเดิมที่จะรื้อถอน ระยะร่นด้านหน้าและด้านหลังอาคารเท่าอาคารเดิม ส่วนความกว้างของอาคารนั้น หลังเลขที่ 200 ที่ติดต่อกับด้านข้างบ้านผมจะสร้างกว้าง 5.5 เมตร จากเดิม 6.0 เมตร โดยด้านหนึ่งจะสร้างเว้นห่างจากผนังร่วมเดิมหรือแนวเขตที่ดินกับบ้านผม 0.5 เมตร อีกด้านจะสร้างติดแนวเขตที่ดินที่ติดกับถนนหมู่บ้านเหมือนเดิม ส่วนหลังเลขที่ 202 ที่ติดต่อกับด้านหลังบ้านผม จะสร้างกว้าง 6.0 เมตรเหมือนเดิม คือสร้างติดผนังร่วมเดิม หรือชิดแนวเขตที่ดินทั้งด้านหลังบ้านผมและด้านที่ติดต่อกับอาคารเลขที่ 204 เหมือนอาคารเดิมก่อนรื้อถอน ทั้งนี้ โดยที่ผมไม่ได้ยินยอมให้สร้างชิดแนวเขตที่ดินที่ติดต่อกับบ้านผมทุกด้าน

1/2 จากการณีที่.....

จากการณีที่จะทำการรื้อถอนอาคารเดิมและสร้างอาคารใหม่ทดแทนที่เรียนต่อท่านข้างต้น ผมใคร่ขอความอนุเคราะห์จากท่านได้โปรดช่วยวินิจฉัยให้ความกระจ่างว่า เจ้าของบ้านข้างเคียงผมสามารถทำได้หรือปฏิบัติถูกต้องตามข้อกฎหมายการควบคุมอาคารหรือไม่ อย่างไร และหากอีกกรณี ที่เขาจะรื้อถอนทั้ง 2 หลัง แต่จะสร้างขึ้นทดแทนเพียง 1 หลังคือ เลขที่ 200 ในลักษณะเดียวกับที่เรียนข้างต้น เว้นหลัง 202 เป็นที่ว่าง จะสามารถทำได้ถูกต้องตามข้อกฎหมาย หรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ เพื่อผมได้รับทราบและบอกกล่าวต่อผู้ที่เกี่ยวข้องให้การปฏิบัติเป็นไปอย่างถูกต้องตามข้อกฎหมาย ไม่ก่อความเสียหายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ให้การปรึกษา จักขอบพระคุณอย่างยิ่ง.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(นาย)

เจ้าของบ้านเลขที่ และ

หมู่บ้าน แขวง/เขตคลองเตย

กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์หมายเลข

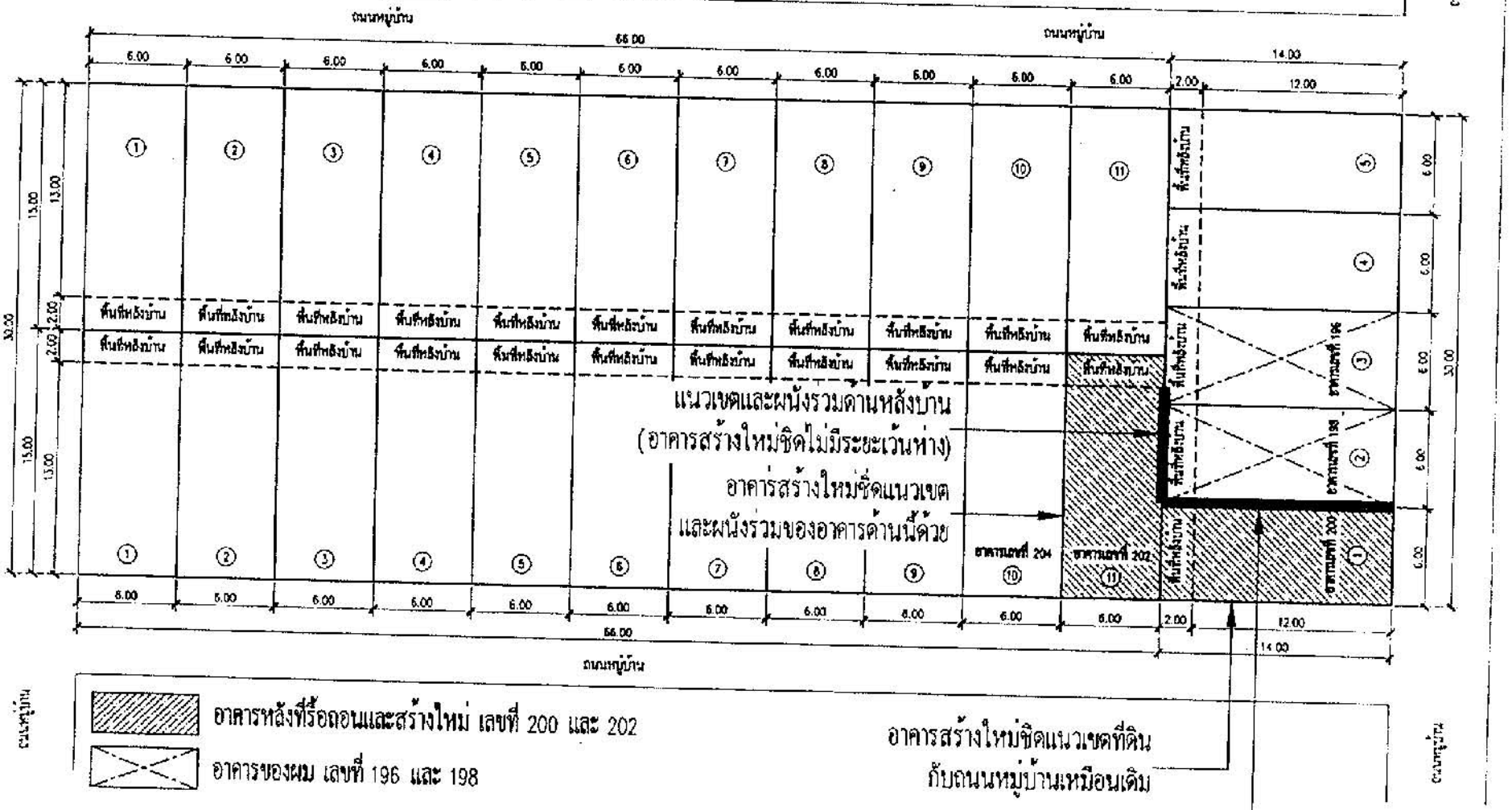
กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1198
วันที่ 29 ก.ย. 2558
เวลา ..... น.

วัดน ☐ ผ.บร. ☐ ก.ตพ
☐ ก.คม. ☐ ก.ด้านอาคาร
☐ ผ.วอ ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กห ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

25 พ.ย. 58

2/2

ผังอาคารทาวน์เฮ้าส์
และตำแหน่งอาคารทาวน์เฮ้าส์
ที่ทำการรื้อถอนและสร้างขึ้นใหม่ทดแทนอาคารเดิม



0616

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๙๗๐๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔

เรียน นาย ผู้เชี่ยวชาญบริหารงานทรัพย์สินและพัฒนาสถานีบริการ บริษัท (ไทย) จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท (ไทย) จำกัด มีโครงการที่จะสร้างถังเก็บสารเพิ่มคุณภาพ (Additives) และถังผสมน้ำมันหล่อลื่นหรือสิ่งหล่อลื่น (blending/mixing tank) มีความจุแต่ละใบประมาณ ๒๓ – ๓๖ ลูกบาศก์เมตร (๒๓,๐๐๐ – ๓๖,๐๐๐ ลิตร) จำนวน ๑๒ ใบ วางเรียงกัน การติดตั้งถังแต่ละใบแยกอิสระจากกันโดยไม่มีโครงสร้างส่วนใดที่ยึดโยงกัน ดังนั้น จึงขอทราบเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๑) ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป ในประเด็นว่าการสร้างถังดังกล่าวข้างต้นซึ่งมีความจุใบละไม่เกิน ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรและมีการติดตั้งถังแต่ละใบแยกอิสระจากกันโดยไม่มีโครงสร้างส่วนใดที่ยึดโยงกันนั้นจะเข้าข่ายเป็นอาคารหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๑) ได้กำหนดไว้ว่าให้สิ่งที่สร้างขึ้นดังต่อไปนี้ เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (๑) ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป (ซึ่งความจุดังกล่าวเป็นกรณีแต่ละถัง) ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าบริษัทฯ จะสร้างถังเก็บสารเพิ่มคุณภาพและถังผสมน้ำมันหล่อลื่นหรือสิ่งหล่อลื่นจำนวน ๑๒ ใบ ซึ่งมีความจุใบละไม่เกิน ๑๐๐ ลูกบาศก์เมตร และมีการติดตั้งถังแต่ละใบแยกอิสระจากกันโดยไม่มีโครงสร้างส่วนใดที่ยึดโยงกัน จึงไม่เข้าข่ายเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงาน.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุธารัตน์.....วันที่.....
D:/สุธารัตน์/จังหวัด/บริษัท เชฟรอน (ไทย) จำกัด หารือกฎกระทรวง.doc

วันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2558

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตาม กฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย บริษัท (ไทย) จำกัด มีโครงการที่จะสร้างถังเก็บสารเพิ่มคุณภาพ (Additives) และถังผสมน้ำมันหล่อลื่นหรือสิ่งหล่อลื่น (blending/mixing tank) มีความจุแต่ละใบประมาณ 23-36 ลูกบาศก์เมตร (23,000 – 36,000 ลิตร) จำนวน 12 ใบ วางเรียงกัน การติดตั้งถังแต่ละใบแยกอิสระจากกันโดยไม่มีโครงสร้างส่วนใดที่ยึดโยงกัน ดังนั้น จึงขอทราบเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ1 (1) ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป ในประเด็นต่อไปนี้

- การสร้างถังดังกล่าวข้างต้น ซึ่งมีความจุใบละ<u>ไม่เกิน</u> 100 ลูกบาศก์เมตรและมีการติดตั้งถังแต่ละใบแยกอิสระจากกันโดยไม่มีโครงสร้างส่วนใดที่ยึดโยงกันนั้น จะเข้าข่ายเป็นอาคารหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1404
วันที่ 7 ต.ค. 2558
เวลา 13:29 น.

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

ผู้เชี่ยวชาญบริหารงานทรัพย์สินและพัฒนาสถานีบริการ

โทร :

8 พ.ย. 58

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๕๒๘ **วันที่** ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับระยะถอยร่นแนวโครงสร้างป้ายโฆษณา

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ได้มีบันทึก ที่ นว ๐๐๒๒/๑๖๑๗ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ แจ้งว่า ได้รับเรื่องหารือระยะถอยร่นของการก่อสร้างป้ายโฆษณาจากองค์การบริหารส่วนตำบลหนองกระโดน กรณีการขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบนพื้นดินขนาดกว้าง ๒๐.๐๐ เมตร ความสูงจากระดับพื้นดินถึงจุดสูงสุดของป้าย ๓๐.๐๐ เมตร ในที่ดินแปลงเดียวกันจำนวน ๒ ป้าย จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณาตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายโฆษณาตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังนี้

๑. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครสวรรค์ได้ประกาศใช้บังคับในท้องที่จังหวัดนครสวรรค์ตั้งแต่วันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ทำให้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลบังคับใช้ จึงต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ด้วยใช่หรือไม่

๒. การก่อสร้างป้ายโฆษณาที่ตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงพร้อมกันสองป้ายในที่ดินแปลงเดียวกันและก่อสร้างพร้อมกัน ระยะห่างระหว่างป้ายแรกและป้ายที่สองตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ ข้อ ๑๕ จะต้องเท่ากับความสูงของป้ายที่สองใช่หรือไม่ กรณีที่มีระยะห่างระหว่างทั้งสองป้ายน้อยกว่าความสูงของป้ายที่สองจะอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ อย่างไร

๓. ตามแปลนผังบริเวณที่จัดส่งมา ระยะห่างระหว่างขอบป้ายโฆษณาที่ตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงกับแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะทั้งสองด้านจะต้องร่นระยะตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ ข้อ ๑๕ หรือ ๑๖

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครสวรรค์ได้ประกาศใช้บังคับและมีผลตั้งแต่วันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ การขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ นับแต่วันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมฯ มีผลใช้บังคับด้วย

๒. การก่อสร้างป้ายโฆษณาที่ตั้งอยู่พื้นดินโดยตรงสองป้ายในที่ดินแปลงเดียวกัน ระยะห่างระหว่างป้ายแรกกับป้ายที่สองต้องไม่น้อยกว่าความสูงของป้ายตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๑๕ ทุกกรณีโดยไม่มีข้อยกเว้น

๓. ตามแผนผังบริเวณฯ ระยะห่างระหว่างขอบป้ายที่ตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงกับแนวเขตด้านที่ติดถนนสาธารณะทั้งสองด้านจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ ทั้งข้อ ๑๕ และข้อ ๑๖

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานควบคุมอาคาร
เลขรับที่ 4[illegible]
วันที่ 20 ต.ค. 2558
เวลา 16.[illegible] น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ โทร. ๐ ๕๖๐๘๐ ๓๕๘๑ สป.มท.๑๕๔๕๓

ที่ นว ๐๐๖๒/ว๖๑๗ **วันที่** ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับระยะถอยร่นแนวโครงสร้างป้ายโฆษณา

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ ได้รับเรื่องขอหารือระยะถอยร่นการก่อสร้างป้ายโฆษณากรณี นาย ขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณาที่ติดตั้งบนพื้นดินโดยตรง ขนาดกว้าง ๒๐ เมตร ความสูงจากระดับพื้นดินถึงจุดสูงสุดของป้าย ๓๐ เมตร ในที่ดินแปลงเดียวกันจำนวน ๒ ป้าย จากองค์การบริหารส่วนตำบลหนองกระโดน ตามแบบแปลนแผนผังที่จัดส่งมาด้วย โดยขอให้ชี้แจงรายละเอียดระยะถอนร่นว่าควรเป็นอย่างไรตามหลักกฎหมายใดเพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาอนุญาต

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ จึงขอหารือแนวตามปฏิบัติในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณา ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังนี้

๑. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครสวรรค์ได้ประกาศใช้บังคับในท้องที่จังหวัดนครสวรรค์ตั้งแต่วันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ทำให้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ การขออนุญาตก่อสร้างป้ายโฆษณาตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลบังคับใช้จึงต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ด้วยใช่หรือไม่

๒. การก่อสร้างป้ายโฆษณาที่ตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงพร้อมกันสองป้ายในที่ดินแปลงเดียวกันและก่อสร้างพร้อมกัน ระยะห่างระหว่างป้ายแรกและป้ายที่สองตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ ข้อ ๑๕ จะต้องเท่ากับความสูงของป้ายที่สองใช่หรือไม่ กรณีที่มีระยะห่างระหว่างทั้งสองป้ายน้อยกว่าความสูงของป้ายที่สองจะอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ อย่างไร

๓. ตามแปลนผังบริเวณที่จัดส่งมา ระยะห่างระหว่างขอบป้ายโฆษณาที่ตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงกับแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะทั้งสองด้านจะต้องร่นระยะตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายฯ ข้อ ๑๕ หรือ ข้อ ๑๖

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

(นางสุวิพร ชอรวิเชียรธรรม)
ผู้อำนวยการสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์

รับ ☐ ผ.บท ☐ ก.ตท
☐ ก.คม ☐ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.ผ ☐ ก.ด้านอุทกภัย
☐ ก.ทท ☐ ก.ด้านที่ดินและผังเมือง
☑ เพื่อ[illegible]
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1716
วันที่ 21 ต.ค. 2558
เวลา ..... น.

ที่ มท ๐๗๑๐/ว๒๐๑๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถ ซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล

เรียน General Manager บริษัท (ไทยแลนด์) จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท (ไทยแลนด์) จำกัด ที่ SVT/LET/DPT/๑๕/๐๐๑ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท (ไทยแลนด์) จำกัด แจ้งว่า เป็นบริษัทออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล (อาคารจอดรถอัตโนมัติ) มีความประสงค์ขอหารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถดังกล่าว ดังนี้

๑. ตามเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ยกเว้นมิให้บังคับใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ กับอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลนั้น รวมถึงยกเว้นมิให้บังคับใช้ข้อกำหนดต่าง ๆ ตามความในหมวด ๑ ถึงหมวด ๖ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ด้วยหรือไม่ อย่างไร

๒. การดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างที่สำนักงานเขตพื้นที่ก่อสร้างหรือกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร

๓. "อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบยกรถขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคารด้วยลิฟต์" ตามข้อ ๕ กำหนดให้มีลิฟต์ และ "อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล" ตามข้อ ๖ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ เป็นอาคารประเภทเดียวกันหรือไม่ อย่างไร

๔. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๘ ระบุว่า "อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ต้องมีห้องน้ำและห้องส้วมไม่น้อยกว่าจำนวนที่กำหนดไว้" จึงสามารถคิดได้ว่า "อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล" ที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะเป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อให้เป็นที่จอดรถ ซึ่งบุคคลไม่เข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ จึงไม่จำเป็นต้องติดตั้งห้องน้ำและห้องส้วมดังกล่าวใช่หรือไม่ อย่างไร

๕. ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๐๓ ระบุว่า "อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลจะต้องมีระยะทางเดินรถจากปากทางเข้าออกของรถหรือปากทางเข้าของรถถึงอาคารจอดรถไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร ยกเว้นกรณีอาคารจอดรถไม่เกิน ๒๐ คัน ระยะทางดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ในกรณีอาคารจอดรถเกิน ๒๐๐ คันขึ้นไป ระยะทางดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า ๖๐ เมตร หรือพื้นที่จอดรถได้ไม่น้อยกว่า ๑๐ คัน" แต่ถ้าในกรณีอาคารจอดรถไม่เกิน ๒๐๐ คัน ระยะทางเดินรถจากปากทางเข้าออกของรถหรือปากทางเข้าของรถสามารถแทนด้วยพื้นที่จอดรถได้หรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/สำนักควบคุม

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้ประชุมเพื่อพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว เห็นว่า

๑. ข้อหารือที่ ๑ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ทวิ กำหนดให้กฎกระทรวงนี้มิให้ใช้บังคับแก่อาคารจอดรถยนต์ซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ในการจอดรถโดยเฉพาะ โดยเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับดังกล่าว เนื่องจากอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะมิได้ใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทอื่นด้วย จึงเป็นการยกเว้นข้อบังคับตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ทั้งฉบับ แต่อย่างไรก็ตามอาคารที่ได้รับยกเว้นจะต้องเป็นอาคารจอดรถยนต์ซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลและใช้ประโยชน์เพื่อการจอดรถโดยเฉพาะเท่านั้น และยังคงต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย

๒. ข้อหารือที่ ๒ และที่ ๕ อาคารตามข้อหารือจะต้องยื่นขออนุญาตที่สำนักงานเขตหรือกองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร นั้น เป็นเรื่องระเบียบการบริหารราชการภายในกรุงเทพมหานคร และข้อหารือที่ ๕ เป็นการหารือเกี่ยวกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่บัญญัติโดยกรุงเทพมหานคร ประเด็นข้อหารือทั้ง ๒ ประเด็น จึงควรหารือไปยังกรุงเทพมหานครโดยตรง

๓. ข้อหารือที่ ๓ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ กำหนดให้อาคารจอดรถที่ใช้ลิฟต์ในการยกรถขึ้นลงระหว่างชั้น (ตามข้อ ๕) และอาคารจอดรถที่เคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล (ตามข้อ ๖) เป็นอาคารคนละประเภทกัน

๔. ข้อหารือที่ ๔ การคิดจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมสำหรับอาคารจอดรถตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ เป็นกรณีอาคารจอดรถที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ ดังนั้น หากอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลมีพื้นที่ส่วนใดที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าไปใช้ประโยชน์ได้ ก็ต้องคำนวณจำนวนห้องน้ำห้องส้วมตามพื้นที่นั้นในสัดส่วนที่กำหนดในกฎกระทรวง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 18 พ.ค. 51
หัวหน้ากลุ่มงาน ฯ..... วันที่ 30 พ.ค. 51
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 17 พ.ค. 51
พิมพ์/ทาน..... สุดารัตน์..... วันที่ 17 พ.ค. 51
D๓/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /บริษัท สเปซ แวลู (ไทยแลนด์) จำกัด /๕๘

ORIGINAL

Parking & System Building
(Thailand) Co., Ltd.
Khlongtoei, Bangkok 10110 Thailand
Tel.& Fax : Tax ID :

Ref. SVT/LET/DPT/15/001

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2619
วันที่ 21 พ.ค. 2558
เวลา 15.33 น.

เขียนที่ บริษัท (ไทยแลนด์) จำกัด
ถนน แขวงคลองเตย
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ๑๐๑๑๐
วันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล

สิ่งที่ส่งมาด้วย

๑. แบบแปลนแสดงผังบริเวณอาคาร

๒. รูปด้านแสดงความสูงของอาคาร

๓. รูปตัดภายในอาคาร

บริษัท (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นบริษัทออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล (อาคารจอดรถอัตโนมัติ) มีความประสงค์ ขอหารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการออกแบบและก่อสร้างอาคารจอดรถ ดังกล่าว ดังนี้

ข้อหารือ ข้อที่ ๑. ตามเหตุผลในการประกาศใช้ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ.๒๕๓๗) ยกเว้นมิให้บังคับใช้ข้อกำหนดเกี่ยวกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามที่กำหนดใน กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กับ อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลนั้น รวมถึงยกเว้นมิให้บังคับใช้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับ ลักษณะอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร , ระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้ , ระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้ง , ระบบประปา , ระบบกำจัดขยะมูลฝอย , ระบบลิฟต์ ตามความใน หมวด ๑ ถึง หมวด ๖ ใน กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วยหรือไม่ อย่างไร

ข้อหารือ ข้อที่ ๒. การดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างที่สำนักงานเขตพื้นที่ก่อสร้าง หรือ กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา สำนักงานกรุงเทพมหานคร

Parking & System Building
(Thailand) Co., Ltd.
Khlongtoei, Bangkok 10110 Thailand
Tel.& Fax : ( ) Tax ID :

ข้อหารือ ข้อที่ ๓. "อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบยกรถขึ้นลงระหว่างชั้นของอาคารด้วยลิฟต์" ตามข้อ ๕ กำหนดให้มีลิฟต์ และ "อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล" ตามข้อ ๖ ตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นอาคารประเภทเดียวกันหรือไม่ อย่างไร

ข้อหารือ ข้อที่ ๔. จากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๒ (แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม) ข้อ ๘ ระบุว่า " อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ต้องมีห้องน้ำและห้องส้วมไม่น้อยกว่าจำนวนที่กำหนดไว้" จึงสามารถคิดได้ว่า "อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล" ที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะเป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ซึ่งบุคคลไม่เข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ จึงไม่จำเป็นต้องติดตั้งห้องน้ำและห้องส้วมดังกล่าว ใช่หรือไม่ อย่างไร

ข้อหารือ ข้อที่ ๕. จากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในข้อ ๑๐๓ ระบุว่า "อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล จะต้องมีระยะทางเดินรถจากปากทางเข้าออกของรถ หรือปากทางเข้าของรถถึงอาคารจอดรถไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร ยกเว้น กรณีอาคารจอดรถไม่เกิน ๒๐ คัน ระยะทางดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ในกรณี อาคารจอดรถเกิน ๒๐๐ คันขึ้นไป ระยะทางดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า ๖๐ เมตร หรือพื้นที่จอดรถได้ไม่น้อยกว่า ๑๐ คัน" แต่ถ้า ในกรณีอาคารจอดรถไม่เกิน ๒๐๐ คัน ระยะทางเดินรถจากปากทางเข้าออกของรถ หรือปากทางเข้าของรถ สามารถแทนด้วยพื้นที่จอดรถ ได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอความอนุเคราะห์

☐ ส.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุตสาหกรรม
☐ ก.กห. ☐ ก.ด้านชุดดับเพลิงและรมควัน

☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

ขอแสดงความนับถือ

(.....)

General Manager

22 พ.ค. 58

(Thailand) Co., Ltd.
บริษัท (ไทยแลนด์) จำกัด

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับ 1583
วันที่ 25 มี.ค. 2558
เวลา.....

0619

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๗ **วันที่** ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กรณีผังเมืองรวมจังหวัดมีผลบังคับใช้

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตาก

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตากได้มีบันทึก ที่ ตก ๐๐๒๒/๑๒๖๙ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๘ แจ้งว่า ผังเมืองรวมจังหวัดตากจะมีผลบังคับใช้ครอบคลุมทั้งจังหวัดตากภายในเวลาอันใกล้นี้ ซึ่งพื้นที่ของจังหวัดตากร้อยละ ๘๐ เป็นพื้นที่ป่าไม้ และมีประชากรร้อยละ ๔๐ อาศัยอยู่ในพื้นที่นี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นบางแห่งตั้งอยู่ในเขตป่าไม้เต็มทั้งพื้นที่ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตาก จึงขอหารือแนวทางการปฏิบัติเพื่อใช้ในการชี้แจงต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขตควบคุมอาคาร กรณีที่อาคารหรือพื้นที่ก่อสร้างที่จะขออนุญาตตั้งอยู่บนพื้นที่ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรี พื้นที่ที่มีกฎหมายเกี่ยวกับป่าไม้ มีการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และมีการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฯลฯ ซึ่งผังเมืองรวมจังหวัดตากกำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน มีเส้นทแยงสีขาว เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงรักษาป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรี การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่มีเอกสารสิทธิมาประกอบคำร้องตามแบบ ข. ๑ รวมทั้งไม่มีหนังสืออนุญาตจากหน่วยงานเจ้าของพื้นที่มาแสดง เนื่องจากมีการโต้แย้งสิทธิครอบครองว่าพื้นที่หรือตำแหน่งของอาคารนั้นราษฎรได้อยู่อาศัยมาก่อนการประกาศเป็นพื้นที่ตามกฎหมายข้างต้น หรืออยู่อาศัยเป็นชุมชนอยู่ก่อนแล้ว จะมีแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร อย่างไร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กรณีพื้นที่ก่อสร้างอาคารที่จะขออนุญาตตั้งอยู่บนพื้นที่ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรี พื้นที่ที่มีกฎหมายเกี่ยวกับป่าไม้ มีการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และมีการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฯลฯ ซึ่งมีกฎหมายกำหนดไว้เป็นการเฉพาะ การเข้าใช้พื้นที่เพื่อที่จะทำการก่อสร้างอาคารจะต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดูแลรักษาพื้นที่ดังกล่าวก่อน และเมื่อได้รับอนุญาตแล้วก็สามารถนำหลักฐานดังกล่าวมายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องแต่ละฉบับ ดังนั้น จึงควรมีการประชุมร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอนุญาตให้ใช้พื้นที่ เพื่อพิจารณาแนวทางการแก้ไขปัญหาดังกล่าวต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 18 พ.ย. 58
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ 18 พ.ย. 58
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 18/11/58

:D๕/บระเบียบ/หารือ.แนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร/๕๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับ 1205
วันที่ 01 ก.ย. 2558
เวลา 15.12

กรมการปกครองท้องถิ่น
เลขรับ 5905
วันที่ 16 ก.ย. 2558
เวลา 14.16

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตาก กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร. ๐ ๕๕๕๑ ๑๒๒๒

ที่ ตก ๐๐๒๒/๑๒๖๙ **วันที่** ๑๐ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กรณีผังเมืองรวมจังหวัดมีผลบังคับใช้

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยผังเมืองรวมจังหวัดตากจะมีผลบังคับใช้ครอบคลุมทั้งจังหวัดตากภายในเวลาอันใกล้นี้ เพื่อเป็นการเตรียมการรองรับเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ที่จะต้องใช้บังคับตามเขตของผังเมืองรวมจังหวัดตากของเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยมีข้อเท็จจริงว่าพื้นที่ของจังหวัดตากร้อยละ ๘๐ เป็นพื้นที่ป่าไม้ และมีประชากรร้อยละ ๔๐ อาศัยอยู่ในพื้นที่ข้างต้น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นบางแห่งตั้งอยู่ในเขตป่าไม้เต็มทั้งพื้นที่ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตากจึงมีข้อหารือแนวทางการปฏิบัติ เพื่อใช้ในการชี้แจงต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขตควบคุมอาคารดังนี้

กรณีที่อาคารหรือพื้นที่ก่อสร้างที่จะขออนุญาตตั้งอยู่บนพื้นที่ เช่น พื้นที่ป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรี พื้นที่ที่มีกฎหมายเกี่ยวกับป่าไม้ พื้นที่ที่มีการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และพื้นที่ที่มีการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฯลฯ ซึ่งผังเมืองรวมจังหวัดตากกำหนดไว้เป็นสีเขียวอ่อน มีเส้นทแยงสีขาว เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงรักษาป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ตามมติคณะรัฐมนตรี การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่มีเอกสารสิทธิมาประกอบคำร้องตามแบบ (ข.๑) รวมทั้งไม่มีหนังสืออนุญาตจากหน่วยงานเจ้าของพื้นที่มาแสดง เนื่องจากมีการโต้แย้งสิทธิครอบครองว่าพื้นที่หรือตำแหน่งของอาคารนั้นราษฎรได้อยู่อาศัยมาก่อนการประกาศเป็นพื้นที่ตามกฎหมายข้างต้น หรืออยู่อาศัยเป็นชุมชนอยู่ก่อนแล้ว จะมีแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร อย่างไร ทั้งนี้ได้แนบเอกสารรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดตาก ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินผังเมืองรวมจังหวัดตาก และแผนผังพร้อมแผนที่ผังเมืองรวมจังหวัดตาก ประกอบการขอหารือ มาพร้อมนี้แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายพันธุ์ศักดิ์ ชื่นใจ)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตาก

รอง ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศวอ. ☐ ก.ด้านอุตสาหกรรม
☐ ก.ถท. ☐ ก.ด้านชุดดินและหยดดิน
☑ เพื่อพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

12 ก.ย. 58

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๕๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือระยะทางถอยร่นตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. ๒๕๔๔

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเกาะยาวใหญ่

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ ด่วนที่สุด ที่ พง ๗๕๐๐๓/๓๙ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่แจ้งว่า กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งได้ถือบังคับใช้อยู่นั้น โดยข้อ ๒ (ก) กำหนดว่าภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่ (๑) อาคารเดี่ยวที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน ๗๕ ตารางเมตร โดยอาคารแต่ละหลังตั้งห่างกันไม่น้อยกว่า ๔ เมตร ห่างเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๗๕ ตารางเมตร ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น และต้องห่างจากชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร จึงขอหารือในกรณีบริเวณที่มีสภาพเป็นป่าโกงกางมีน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติจะถือว่าเป็นแนวชายฝั่งทะเลที่จะต้องมีระยะถอยร่น ๓๐ เมตร ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงด้วยหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้ประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องหารือดังกล่าว เมื่อวันพุธที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ โดยมีนายทวิช การะกำ ผู้อำนวยการกองช่าง เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงปรากฏว่า พื้นที่ตามข้อหารือมีสภาพเป็นป่าโกงกางโดยมีระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ ซึ่งตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. ๒๕๔๔ ได้กำหนดนิยาม "แนวชายฝั่งทะเล" หมายความว่า แนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ ดังนั้น แนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ แม้จะเป็นบริเวณพื้นที่ที่มีสภาพเป็นป่าโกงกาง ก็ถือว่าเป็นแนวชายฝั่งทะเลที่ต้องมีระยะถอยร่น ๓๐ เมตร ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๒๙ พ.ย. ๕๘
หัวหน้ากลุ่มงาน ฯ..... วันที่ ๒๔ พ.ย. ๕๘
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๒๔ พ.ย. ๕๘
พิมพ์/ทาน..... สุดารัตน์ วันที่ ๒๔ พ.ย. ๕๘
D:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่หารือระยะร่น / ๕๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4475
วันที่ 03 ส.ค. 2558
เวลา 14.09 น.

ด่วนที่สุด

ที่ พง ๗๕๐๐๓/๓๙

สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่
อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ๘๒๑๖๐

๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือระยะทางถอยร่น ตามกฎกระทรวง ๒๕๔๔

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนากฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา
๒. ภาพถ่ายพื้นที่ที่ขอหารือ จำนวน ๑ ชุด

ตามกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ซึ่งทางเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ได้ถือบังคับใช้อยู่นั้น

ทางเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ ใคร่ขอหารือว่าระยะร่นตาม ข้อ ๒ (ก) (๑)อาคารเดี่ยวที่เป็นอาคารอยู่อาศัยที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน ๗๕ ตารางเมตร โดยอาคารแต่ละหลังตั้งห่างกันไม่น้อยกว่า ๔ เมตร ห่างเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๗๕ ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น และต้องห่างจากชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร ใช้กับพื้นที่ ที่ ๒ (สิ่งที่แนบมาด้วย ๒) ด้วยหรือไม่ ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่ทราบโดยด่วนที่สุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1652
วันที่ - 4 ส.ค. 2558
เวลา ..... น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายเจริญ หาผลกล้า)
นายกเทศบาลตำบลเกาะยาวใหญ่

กองช่าง
โทรศัพท์ ๐-๗๖๔๙-๔๔๔๔ ต่อ ๑๕
โทรสาร ๐-๗๖๔๙-๔๔๔๕

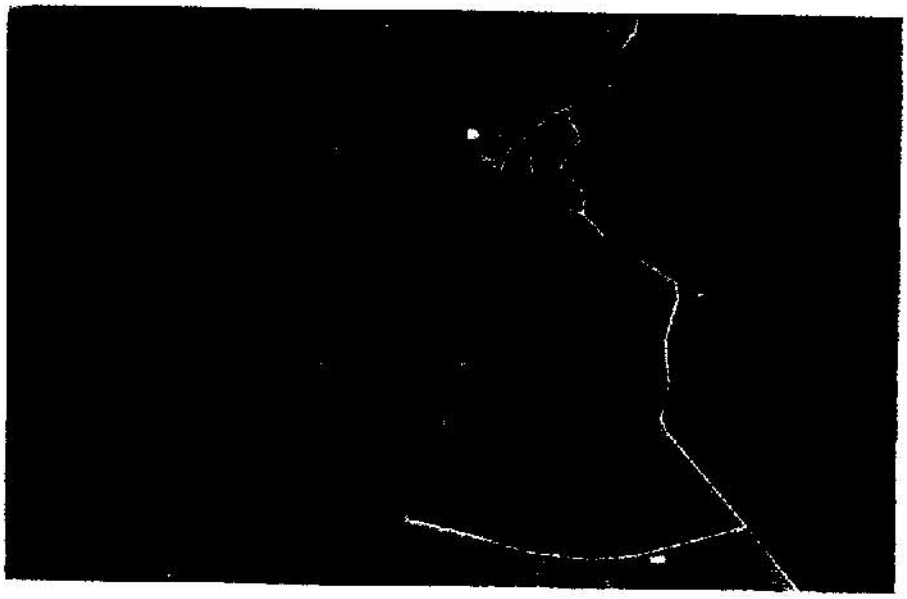
เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ผ.
☐ ก.คม ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วอ. ☐ ก.ด้านผังเมือง
☐ ก.ทท. ☐ ก.ด้านชุดดินและเขต
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

ภาพพื้นที่ที่ 1

(พื้นที่ปกติ)

ภาพพื้นที่ที่ 2



อยากทราบว่าตามภาพพื้นที่ที่ 2 จากระดับน้ำสูงสุด จะต้องมีระยะร่น 30 เมตร หรือไม่

0621

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๕๖๘๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการอนุญาตอาคารชุมนุมคนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน ที่ สกพ ๕๕๐๒/๙๙๓๔ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน แจ้งว่า ตามมาตรา ๕๘ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ กำหนดว่า ในกรณีที่การปลูกสร้างอาคารหรือการตั้งโรงงานเพื่อประกอบกิจการพลังงานต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือกฎหมายว่าด้วยการพัฒนาและส่งเสริมพลังงาน ให้การอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) โดย กกพ. ต้องขอความเห็นจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายต่าง ๆ ดังกล่าว และหน่วยงานดังกล่าวต้องแจ้งความเห็นพร้อมทั้งจำนวนค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามกฎหมายนั้น ๆ ให้ กกพ. ทราบด้วย ซึ่งในกรณีนี้ บริษัท จำกัด (สาขา) สถานที่ตั้งโรงงานตั้งอยู่ ณ หมู่ที่ และ ตำบล อำเภอ จังหวัดแพร่ ได้ยื่นขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า (ร.ง. ๔) ประเภทหรือชนิดของโรงงานลำดับที่ ๘๘ ต่อ กกพ. เพื่อทำการก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ขนาด ๘.๐๐ เมกะวัตต์ โดยพื้นที่โรงงานเดิมของบริษัทตั้งอยู่นอกเขตควบคุมอาคารและยังไม่มีประกาศให้ใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวม ต่อมาบริษัทได้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ. ๑) กับองค์การบริหารส่วนตำบลเตาปูน เพื่อก่อสร้างอาคารอเนกประสงค์ชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน อาคารควบคุมระบบผลิตไฟฟ้า อาคารเก็บวัสดุ เครื่องมือและอุปกรณ์และเป็นห้องชุมนุมคน ขนาดพื้นที่ ๑,๑๐๐ ตารางเมตร และได้ออกใบอนุญาต อ. ๑ เลขที่ ๓๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๕๘ ให้แก่บริษัทแล้ว อายุใบอนุญาต ๑ ปี ปัจจุบันยังไม่ได้ก่อสร้างอาคารแต่ปรับพื้นที่แล้วเสร็จ ต่อมากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดแพร่ พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้ประกาศใช้บังคับ (ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘) โดยพื้นที่ตั้งโรงงานของบริษัทถูกกำหนดเป็นที่ดินบริเวณหมายเลข ๕.๑ – ๕.๓ ที่กำหนดให้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาวให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ นอกจากกิจการตามที่กำหนด โดยโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวง ซึ่งโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าลำดับที่ ๘๘ ไม่ได้อยู่ในบัญชีท้ายกฎกระทรวง ไม่สามารถก่อสร้างโรงไฟฟ้าได้ สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานจึงมีประเด็นที่ขอหารือ ดังนี้

๑. การที่บริษัทได้รับใบอนุญาต อ. ๑ จากองค์การบริหารส่วนตำบลเตาปูนก่อนการประกาศให้ใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดแพร่ พ.ศ. ๒๕๕๘ กกพ. สามารถถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนตามนัยของมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ สำหรับการพิจารณาออกใบอนุญาต ร.ง. ๔ ลำดับที่ ๘๘ ตามมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงานฯ ได้หรือไม่

/ ๒. อำนาจ

๒. อำนาจในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารชุมนุมคนเป็นอำนาจของราชการส่วนท้องถิ่น และอำนาจในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารควบคุมระบบไฟฟ้าเป็นอำนาจหน้าที่ของ กกพ. แต่เนื่องจากการก่อสร้างอาคารอเนกประสงค์ของบริษัทมีหลายวัตถุประสงค์ซึ่งครอบคลุมถึงประโยชน์การใช้เป็นอาคารควบคุมระบบผลิตไฟฟ้าด้วย ดังนั้น อาคารดังกล่าวควรเป็นอำนาจอนุญาตของ กกพ. หรือเป็นอำนาจของราชการส่วนท้องถิ่น

๓. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทอาคารชุมนุมคนในพื้นที่นอกเขตควบคุมอาคาร เป็นสิทธิที่พึงกระทำได้ของผู้ประกอบการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร แต่ลักษณะของอาคารดังกล่าวไม่ใช่อาคารที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการผลิตไฟฟ้าโดยตรง เหมือนดังเช่นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ หากการได้รับใบอนุญาต อ. ๑ สำหรับอาคารชุมนุมคนที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นอาคารควบคุมระบบผลิตไฟฟ้ารวมอยู่ด้วย กกพ. สามารถถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนได้ อาจมีผู้ประกอบการรายอื่นถือเป็นแนวปฏิบัติต่อ ๆ มา ดังนั้น แนวปฏิบัติดังกล่าวจะกระทบกับเจตนารมณ์เรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ตามข้อหารือได้แจ้งพื้นที่ของบริษัทฯ ที่ขออนุญาตประกอบกิจการโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าอยู่ในที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว) บริเวณหมายเลข ๕.๑ ถึงหมายเลข ๕.๓ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดแพร่ พ.ศ. ๒๕๕๘ ซึ่งที่ดินประเภทนี้ตามข้อ ๑๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวงฯ กรณีที่ดินซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายได้กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีขนาดพื้นที่อาคารไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร มีความสูงของอาคารไม่เกิน ๖ เมตร และมิใช่การจัดสรรที่ดินเท่านั้น การวัดความสูงของอาคาร.... ดังนั้น ในกรณีที่ดินของบริษัทฯ ที่จะมีการใช้ประโยชน์พื้นที่เพื่อประกอบกิจการโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมดังกล่าว เว้นแต่จะเป็นกรณีที่บริษัทฯ ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ จึงจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องถูกบังคับตามกฎกระทรวงฯ ซึ่งกรณีใดที่จะถือได้ว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมืองฯ นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นเป็นหลักเกณฑ์และได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติดังนี้

(๑) ถ้าเป็นการดำเนินการที่ไม่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใดก่อน จำต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงเป็นกรณี ๆ ไปว่าได้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามความเป็นจริงแล้วหรือไม่

(๒) ถ้าเป็นการดำเนินการที่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใดหรือต้องดำเนินการตามขั้นตอนเช่นใดก่อนย่อมไม่อาจถือเอาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามความเป็นจริงได้ ดังนั้น จึงต้องพิจารณาจากการได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติหรือการได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายเป็นสำคัญ สำหรับการดำเนินการบางเรื่องที่คาบเกี่ยวกับกฎหมายอื่นและจะต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายหลายฉบับโดยมีการอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นขั้นตอนสุดท้ายรวมอยู่ด้วย กรณีที่ผู้ยื่นคำขอได้รับใบอนุญาตหรือได้รับอนุมัติหรือได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายอื่นก่อนได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารนั้น ย่อมถือได้ว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนแล้วเช่นกัน (ปรากฏตามสำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๖๐๑/๑๒๖๗ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๓๖)

/ จากหลักการ

จากหลักการโดยข้อกฎหมายประกอบกับความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าว จึงมีความเห็นดังนี้

๑) ในส่วนของอาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (อ. ๑) ก่อนกฎกระทรวงฯ ใช้บังคับ หากเป็นการได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว ก็จะถือได้ว่าอาคารดังกล่าวได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารดังกล่าวจึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องถูกบังคับตามกฎกระทรวงฯ เฉพาะตามขอบเขตและวัตถุประสงค์ที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเท่านั้น

๒) ในส่วนพื้นที่นอกเหนือจากพื้นที่อาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (อ. ๑) ตามข้อ ๑ เนื่องจากการประกอบกิจการโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า เป็นกรณีที่จะต้องมีการได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงงานดังกล่าวก่อน จึงจะสามารถดำเนินการได้ ดังนั้น หากจะมีการใช้พื้นที่เพื่อประกอบกิจการโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า โดยที่ยังไม่ได้มีการได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงงาน หรือมีการได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยตรงแล้ว จึงยังไม่อาจถือได้ว่า เป็นกรณีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ตามความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา ข้อ (๒) ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินในส่วนพื้นที่ตามข้อนี้ จึงต้องถือปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯ กำหนดไว้

อนึ่ง ข้อยกเว้นตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ นั้น เป็นหลักข้อยกเว้นตามกฎหมายที่บัญญัติไว้มิให้นำกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองมาใช้บังคับแก่กรณีที่ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน แต่อย่างไรก็ตาม แม้กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่เข้าข้อยกเว้นตามกฎหมายมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมืองฯ ดังกล่าว หากคณะกรรมการผังเมืองเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเป็นการขัดต่อนโยบายของผังเมืองรวมในสาระสำคัญที่เกี่ยวกับสุขลักษณะความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม คณะกรรมการผังเมืองมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจะต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปภายในระยะเวลาที่เห็นสมควรได้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง ตอนท้าย แห่งพระราชบัญญัติการผังเมืองฯ ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโอฬาร ศักดิ์โรจน์กุล)
รองอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ชี มท 0710/ 6107

25 พ.ย. 2558

ผอ.สำนักฯ..... วันที่ 25 พ.ย. 58
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่...../...../.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 25 พ.ย. 58
เจ้าหน้าที่..... วันที่.....
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 25 พ.ย. 58
ระบราย/คนค/หรือเกี่ยวกับการอนุญาตอาคารชุมชนคนา

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ที่ สกพ ๕๕๐๒/ส๑๑๔

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน
๓๑๙ อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น ๑๙ ถนนพญาไท
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพ ๑๐๓๓๐

๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการอนุญาตอาคารชุมนุมคนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาเรื่องราวการขออนุญาตอ.๑ และแบบแปลนอาคารของบริษัท จำกัด (สาขาเตาปูน) จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาโฉนดที่ดินประกอบการขออนุญาต ร.ง.๔ ของบริษัท จำกัด (สาขาเตาปูน) จำนวน ๑ ชุด

ความตามมาตรา ๔๘ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ (พ.ร.บ. การประกอบกิจการพลังงานฯ) กำหนดว่าในกรณีที่การปลูกสร้างอาคาร หรือการตั้งโรงงานเพื่อประกอบกิจการพลังงานต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือกฎหมายว่าด้วยการพัฒนาและส่งเสริมพลังงาน ให้การอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) โดย กกพ. ต้องขอความเห็นจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายต่างๆ ดังกล่าว และหน่วยงานดังกล่าวต้องแจ้งความเห็นพร้อมทั้งจำนวนค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามกฎหมายนั้น ๆ ให้ กกพ. ทราบด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (สำนักงาน กกพ.) ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง (ยผ.) กรณีบริษัท จำกัด (สาขาเตาปูน) สถานที่ตั้งโรงงานตั้งอยู่ ณ หมู่ที่ และ ตำบลเตาปูน อำเภอสอง จังหวัดแพร่ ซึ่งได้ยื่นขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า (ร.ง.๔) ประเภทหรือชนิดของโรงงานลำดับที่ ๘๘ ต่อ กกพ. เพื่อทำการก่อสร้างโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ขนาด ๘.๐๐ เมกะวัตต์ โดยมีข้อเท็จจริงและประเด็นหารือดังต่อไปนี้

๑. เดิมพื้นที่โรงงานของบริษัทตั้งอยู่นอกเขตควบคุมอาคารและยังไม่มีประกาศให้ใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวม ต่อมาบริษัทได้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) กับองค์การบริหารส่วนตำบลเตาปูน (อบต.เตาปูน) เพื่อก่อสร้างอาคารอเนกประสงค์ ชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน อาคารควบคุมระบบผลิตไฟฟ้า อาคารเก็บวัสดุ เครื่องมือและอุปกรณ์ และเป็นห้องชุมนุมคน ขนาดพื้นที่ ๑,๑๐๐ ตารางเมตร และอบต.เตาปูนได้ออกใบอนุญาต อ.๑ เลขที่ ๓๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๕๘ ให้แก่บริษัทแล้ว อายุใบอนุญาต ๑ ปี ปัจจุบันยังไม่ได้ก่อสร้างอาคารแต่ปรับพื้นที่แล้วเสร็จ โดยมีรายละเอียดการขออนุญาต อ.๑ และสำเนาแบบแปลนอาคารปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

๒. ปัจจุบัน กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดแพร่ พ.ศ.๒๕๕๘ ได้ประกาศใช้บังคับแล้ว (ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘) โดยพื้นที่ตั้งโรงงานของบริษัทถูกกำหนดเป็นที่ดินบริเวณหมายเลข ๕.๑ -๕.๓ ที่กำหนดให้เป็นสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ นอกจากกิจการตามที่กำหนด โดยโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตาม

/ประเภท

ประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวง ซึ่งโรงงานผลิตน้ำดื่ม ลำดับที่ ๘๘ ไม่ได้อยู่ในบัญชีท้ายกฎกระทรวง ไม่สามารถก่อสร้างโรงไฟฟ้าได้ โดยมีสำเนาโฉนดที่ดินที่ขอรับอนุญาต ร.ง.๔ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

๓. จากข้อเท็จจริงข้างต้น สำนักงาน กกพ. มีประเด็นที่ขอหารือ ยผ. ดังนี้

๓.๑ การที่บริษัทได้รับใบอนุญาต อ.๑ จากอบต.เตาปูนก่อนการประกาศให้ใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดแพร่ พ.ศ.๒๕๕๘ กกพ. สามารถถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนตามนัยของมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ สำหรับการพิจารณาออกใบอนุญาต ร.ง.๔ ลำดับที่ ๘๘ ตามมาตรา ๔๘ แห่ง พ.ร.บ. การประกอบกิจการพลังงานฯ ได้หรือไม่

๓.๒ อำนาจในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารชุมนุมคนเป็นอำนาจของราชการส่วนท้องถิ่นและอำนาจในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารควบคุมระบบไฟฟ้าเป็นอำนาจหน้าที่ของ กกพ. แต่เนื่องจากการก่อสร้างอาคารอเนกประสงค์ของบริษัทมีหลายวัตถุประสงค์ซึ่งครอบคลุมถึงประโยชน์การใช้เป็นอาคารควบคุมระบบผลิตไฟฟ้าด้วย ดังนั้น อาคารดังกล่าวควรเป็นอำนาจอนุญาตของ กกพ. หรือเป็นอำนาจของราชการส่วนท้องถิ่น

๓.๓ การขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทอาคารชุมนุมคนในพื้นที่นอกเขตควบคุมอาคารเป็นสิทธิที่พึงกระทำได้ของผู้ประกอบการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร แต่ลักษณะของอาคารดังกล่าวไม่ใช่อาคารที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการผลิตไฟฟ้าโดยตรง เหมือนดังเช่นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ หากการได้รับใบอนุญาต อ.๑ สำหรับอาคารชุมนุมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นอาคารควบคุมระบบผลิตไฟฟ้ารวมอยู่ด้วย กกพ. สามารถถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนได้ อาจมีผู้ประกอบการรายอื่นถือเป็นแนวปฏิบัติต่อๆ มา ดังนั้น แนวปฏิบัติดังกล่าวจะกระทบกับเจตนารมณ์เรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือข้างต้นด้วย เพื่อสำนักงาน กกพ. จะได้นำไปใช้เป็นบรรทัดฐานในการพิจารณาอนุญาตการประกอบกิจการพลังงานของ กกพ. ต่อไป จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวนฤภัทร อมรโฆษิต)
เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

ฝ่ายใบอนุญาต
โทร. ๐ ๒๒๐๑ ๓๕๓๓ ต่อ ๕๑๓
โทรสาร ๐ ๒๒๐๑ ๓๕๐๐

0672

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๑๕๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การตีความที่ว่างตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔

เรียน นาย กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า เป็นผู้ดำเนินการโครงการตั้งอยู่ที่ซอย (กลาง) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ได้มอบหมายให้บริษัท จำกัด ศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการดังกล่าว เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จากการประชุมของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน เมื่อวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๘ คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติไม่ให้ความเห็นชอบรายงานฯ โครงการดังกล่าว โดยให้แก้ไขและเพิ่มเติมรายละเอียดในประเด็นที่ ๑.๖ เนื่องจากที่จอดรถอัตโนมัติของโครงการอยู่ใกล้กับลำรางสาธารณะ จึงให้แสดงความชัดเจนการจัดที่ว่างโดยรอบอาคารของโครงการ และให้แสดงความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับรองที่ว่างดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ได้กำหนดว่า "ที่ว่าง" หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น จากข้อกำหนดดังกล่าว เนื่องจากผังบริเวณโครงการฯ ได้จัดให้มีการจัดที่จอดรถแบบไฮโดรลิก ดังนั้น จึงขอหารือว่า บริเวณที่จอดรถไฮดรอลิกของโครงการอยู่ใกล้กับลำรางสาธารณะดังกล่าว คิดเป็นที่ว่างหรือคิดเป็นอาคารปกคลุมดิน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดนิยามคำว่า "ที่ว่าง" หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น กรณีที่จอดรถแบบไฮดรอลิก ตามแบบแปลนที่แนบ

/เพื่อประกอบ

เพื่อประกอบการพิจารณามีความสูงจากระดับพื้นดิน ๓.๓๕ เมตร จึงเป็นสิ่งก่อสร้างที่ปกคลุมเหนือพื้นดิน และสูงจากระดับพื้นดินเกิน ๑.๒๐ เมตร พื้นที่บริเวณที่ตั้งที่จอดรถแบบไฮดรอลิกดังกล่าวจึงไม่อาจถือได้ว่าเป็นที่ว่าง ตามคำนิยาม "ที่ว่าง" ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 26 พ.ค. 58
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 26 พ.ค. 58
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 26 พ.ค. 58
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 26 พ.ค. 58
D:\สุดารัตน์ /จิรพร/บริษัท วอลต้น แคสเสท จำกัด หารือพื้นที่ว่าง /ธส

บริษัท จำกัด
สำนักงานตั้งอยู่ อาคาร ชั้น ห้อง
ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ โทรสาร

เลขรับที่ 1597
วันที่ 02 ... 2558
เวลา 15.44 น.

วันที่ 30 เดือน ตุลาคม พ.ศ.2558

กลุ่มงานอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1724
วันที่ 04 ... 2558
เวลา ... น.

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การตีความที่ว่าง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009.5/12705 ลงวันที่ 21 ตุลาคม 2558

2. ผังการจราจรของโครงการฯ

3. แปลนแสดงที่จอดรถและแบบขยายช่องจอดรถ

ด้วย บริษัท จำกัด เป็นผู้ดำเนินการโครงการ ตั้งอยู่ที่ (กลาง) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีขนาดพื้นที่โครงการ 0-3-1.3 ไร่ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 7 ชั้น 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอย 6,014.94 ตารางเมตร มีจำนวนห้องรวม 61 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 60 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 1 ห้อง และได้มอบหมายให้บริษัท จำกัด ผู้มีสิทธิ์จัดทำรายงานเกี่ยวกับการศึกษาและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ใบอนุญาตเลขที่ 20/2556 จากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เป็นผู้ศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการดังกล่าว เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงานฯ นั้น

และจากการประชุมของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ 70/2558 เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2558 คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติไม่ให้ความเห็นชอบรายงานฯ โครงการดังกล่าว โดยให้แก้ไขและเพิ่มเติมรายละเอียดใน **ประเด็นที่ 1.6 เนื่องจากที่จอดรถอัตโนมัติของโครงการอยู่ใกล้กับลำรางสาธารณะ จึงให้แสดงความชัดเจนการจัดที่ว่างโดยรอบอาคารของโครงการ และให้แสดงความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับรองที่ว่างดังกล่าวเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง** ความละเอียดดังปรากฏในเอกสารตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

อนึ่ง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 "ที่ว่าง" หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

จากข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้น นั้น เนื่องจากผังบริเวณโครงการฯ ได้จัดให้มีการจัดที่จอดรถแบบไฮโดรลิก **ดังปรากฏในผังการจราจรของโครงการฯ และแปลนแสดงที่จอดรถและแบบขยายช่องจอดรถ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2. และ 3.** จึงใคร่ขอเรียนถามท่านว่า**บริเวณที่จอดรถไฮโดรลิกของโครงการอยู่ใกล้กับลำรางสาธารณะดังกล่าว คิดเป็นที่ว่าง หรือคิดเป็นอาคารปกคลุมดิน**

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวแก่ทางบริษัทฯ ด้วย เพื่อจะได้นำมาใช้อ้างอิงและเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการเสนอในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงานฯ ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นาย

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

บริษัท จำกัด

รับ ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ พ.อ ☐ ก.ด้านผุพังธรณี
☐ ก.ตพ. ☐ ก.ด้านดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

หากมีข้อสงสัยหรือต้องการเอกสารเพิ่มเติมกรุณาติดต่อ คุณ โทรศัพท์ ต่อ 14

EMAIL :

2 พ.ย. 8

0623

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๓๔๐ **วันที่** ๕ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือการกำหนดราคาเพื่อรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้มีบันทึก ที่ ชบ ๐๐๒๒/๒๐๒๙ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ แจ้งว่า เมืองพัทยาได้มีหนังสือหารือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี กรณีที่บริษัท จำกัด ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑๓ ชั้น ผิดจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเมืองพัทยาได้จัดทำประมาณราคารื้อถอนอาคาร ค.ส.ล. ๑๓ ชั้นดังกล่าว ซึ่งมีบางรายการต้องใช้เครื่องจักรและนั่งร้านเข้ามาร่วมในการรื้อถอนอาคาร แต่เมืองพัทยามิได้นำบัญชีค่าแรงงาน ค่าดำเนินการสำหรับการถอดแบบคำนวณราคากลางงานก่อสร้างของกรมบัญชีกลางมาเป็นหลักเกณฑ์ในการคำนวณการรื้อถอนอาคารนั้น สามารถดำเนินการได้หรือไม่ ดังนั้น จึงขอหารือว่า กรณีดังกล่าวสามารถดำเนินการได้หรือไม่ และมีหลักเกณฑ์หรือข้อปฏิบัติในกรณีการรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔ อย่างไร ทั้งนี้ จะได้แจ้งเวียนให้หน่วยงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัดชลบุรีทราบ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการในการประมาณการค่ารื้อถอนอาคารไว้ หากเจ้าหน้าที่จะเข้าดำเนินการรื้อถอนอาคารที่มีการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการยึดและเก็บรักษาไว้ หรือขายซึ่งวัสดุก่อสร้างและสิ่งของ และถือเงินไว้แทนตัวทรัพย์สิน ประกอบกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในส่วนที่ ๘ การบังคับทางปกครองมาตรา ๕๕ – ๖๓ เพื่อประกอบในการพิจารณาก่อนดำเนินการเข้ารื้อถอนอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หน.กลุ่มงานฯ..... วันที่ ๕ ธ.ค. ๕๕
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๕ ธ.ค. ๕๘
พิม.พ์/ทาน..... วันที่ ๕ ธ.ค. ๕๘
:D๓/สุดารัตน์/จิตารัตน์/โยธาฯ จ.ชลบุรีหารือการกำหนดราคาฯเพื่อรื้อถอนอาคารฯ /๕๘

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1699
วันที่ 29 ก.ค. 2558
เวลา

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5926
วันที่ 28 ก.ย. 2558
เวลา 13.29 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ถนนมนตเสวี โทร. ๐-๓๘๒๘-๗๑๗๔

ที่ ชบ ๐๐๒๒/๒๐๒๙ **วันที่** ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือการกำหนดราคาเพื่อรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเมืองพัทยาได้มีหนังสือหารือ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี กรณีที่ บริษัท จำกัด ก่อสร้างอาคาร คสล. ๑๓ ชั้น ผิดจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และเมืองพัทยาได้จัดทำประมาณราคารื้อถอนอาคาร คสล. ๑๓ ชั้น ดังกล่าว ซึ่งมีบางรายการต้องใช้เครื่องจักรและนั่งร้านเข้ามาร่วมในการรื้อถอนอาคาร แต่เมืองพัทยา มิได้นำบัญชีค่าแรงงาน ค่าดำเนินการสำหรับการถอดแบบคำนวณราคากลางงานก่อสร้างของกรมบัญชีกลางมาเป็นหลักเกณฑ์ในการคำนวณการรื้อถอนอาคารนั้น สามารถดำเนินการได้หรือไม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มิได้กำหนดหลักเกณฑ์ หรือ วิธีการในการประมาณการค่ารื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๓ ไว้ ดังนั้นจึงขอหารือว่า กรณีของเมืองพัทยาข้างต้นสามารถดำเนินการได้หรือไม่และมีหลักเกณฑ์หรือข้อปฏิบัติในกรณีการรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๓ อย่างไรบ้าง ทั้งนี้จะได้แจ้งเวียนให้หน่วยงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในจังหวัดชลบุรีทราบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ด้วยจักขอบคุณยิ่ง

(นายวิวัฒน์ มหาผลศิริกุล)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชลบุรี

- ☐ ผ.บท.
- ☐ ก.ศท.
- ☐ ก.คม.
- ☑ ก.ด้านอาคาร
- ☐ ศ.วอ.
- ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
- ☐ ก.กห.
- ☑ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
- ☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
- ☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
- ☐ อื่นๆ

23 ม.ค. 58

2624

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๓๕๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๙ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือการพิจารณาการอนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์ ที่ สค ๗๒๗๐๗/๑๗๔๘ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์แจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ของบริษัท จำกัด ขนาดพื้นที่ฐาน ๑๐.๐๐ x ๑๐.๐๐ เมตร สูง ๓๕.๐๐ เมตร โดยเสาส่งสัญญาณดังกล่าวเป็นสิ่งก่อสร้างที่ถือเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งไม่ใช่อาคารสูงตามคำนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๕)ฯ กรณีดังกล่าวมีประเด็นการพิจารณาในข้อกฎหมายอย่างไร เกี่ยวกับแนวระยะร่นรวมถึงที่ว่างภายนอกอาคาร เนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ไม่ได้ระบุไว้ชัดเจนเกี่ยวกับสิ่งก่อสร้างที่เป็นเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยแจ้งตอบข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วว่า เสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่มีลักษณะทางกายภาพโปร่ง ไม่ต้องนำข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มาบังคับใช้ แต่ต้องไม่ขัดกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในเรื่องการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทรวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงาน.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 9 ธ.ค. 58
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ.....วันที่ 9 ธ.ค. 58
D:\ ปิยวรรณ / อบต.ท้ายนรสิงห์ ขอหารือการการอนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณฯ / ๕๘

สำนักควบคุมการก่อสร้างและอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6970
วันที่ 04 พ.ย. 2558
เวลา 13.35 น.

ที่ สค ๗๒๗๐๓/ ๑๗๔๑

องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์
๒๓๔ หมู่ ๔ ตำบลพันท้ายนรสิงห์
อำเภอเมืองสมุทรสาคร สค. ๗๔๐๐๐

๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ข้อหารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์ ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ของบริษัท จำกัด ขนาดพื้นที่ฐาน ๑๐.๐๐x๑๐.๐๐ เมตร สูง ๓๕.๐๐ เมตร โดยเสาส่งสัญญาณดังกล่าวเป็นสิ่งก่อสร้างที่ถือเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๔๔ องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์ จึงมีประเด็นข้อหารือ ดังนี้

เสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ของบริษัท จำกัด ถือเป็นอาคารที่ต้องขออนุญาต ซึ่งไม่ใช่อาคารสูงตามคำนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๓ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) กรณีดังกล่าวมีประเด็นการพิจารณาในข้อกฎหมายอย่างไร เกี่ยวกับแนวระยะร่นรวมถึงที่ว่างภายนอกอาคาร เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ไม่ได้กล่าวไว้ชัดเจนเกี่ยวกับสิ่งก่อสร้างที่เป็นเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาตอบข้อหารือให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์ด้วย เพื่อจักได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1726
วันที่ 5 พ.ย. 2558
เวลา ..... น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายวัฒนา แตงมณี)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพันท้ายนรสิงห์

กองช่าง
อบต.พันท้ายนรสิงห์
โทร.๐-๓๔๔๗-๘๔๖๑,๐-๓๔๔๗-๘๔๖๕ ต่อ ๑๑๗,๑๑๘
โทรสาร ๐-๓๔๔๗-๘๔๖๑
http://www.Pantainorasingh.go.th

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

4 พ.ย. 58

6 พ.ย.58

0625

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๔๗๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง หารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองจันทบุรี

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองจันทบุรี ด่วนที่สุด ที่ จบ ๕๒๐๐๖/๓๐๖๖ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองจันทบุรีแจ้งว่า ได้รับแจ้งการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดเพื่อพักอาศัยพื้นที่รวมเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ความสูง ๒๒.๙๐ เมตร และขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมพื้นที่รวม ๓,๕๐๐ ตารางเมตร ความสูง ๒๕.๐๐ เมตร ในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี ซึ่งพื้นที่การขออนุญาตก่อสร้างทั้งสองประเภทตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่ได้มีการบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕ บังคับครอบคลุมทั้งจังหวัดตั้งแต่วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ตั้งอยู่บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) จึงขอหารือว่าการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยและก่อสร้างโรงแรมดังกล่าว เทศบาลฯ สามารถพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารทั้งสองประเภทดังกล่าวข้างต้นได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ประชุมเพื่อพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ข้อ ๘ วรรคแรก ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕ ได้กำหนดให้ที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรมเป็นกิจกรรมหลัก ซึ่งมิใช่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ดังนั้น กรณีตามข้อหารือการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้เพื่อประกอบกิจการอาคารชุดเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและการประกอบกิจการโรงแรมเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรม จึงมีลักษณะเป็นกิจกรรมหลัก ไม่ใช่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น และไม่อยู่ในบังคับตาม (๑) และ (๒) ของข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕ อนึ่ง สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้เพื่อประกอบกิจการอาคารชุดพักอาศัยและอาคารโรงแรมดังกล่าวจะต้องตรวจสอบและปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อ ๘ วรรคสอง ถึงวรรคหก และข้อ ๑๔ ของกฎกระทรวงฯ (ถ้ามี) รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท 0710/ 6405
14 ธ.ค. 2558

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

ผอ.สำนัก..... วันที่ 11 ธ.ค. 58
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 11 ธ.ค. 58
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๑๑ ธ.ค. ๕๘
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 11/12/58
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่.....
D:\ สุดารัตน์ / จิรพร/เทศบาลเมืองจันทบุรีหารืออนุญาตก่อสร้าง/๕๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 5374
วันที่ 10 ก.ย. 2558
เวลา 13.10 น.

ด่วนที่สุด

ที่ จบ ๕๒๐๐๖/ ๓๑๖๖

สำนักงานเทศบาลเมืองจันทบุรี
ถนนเลียบเนิน จบ ๒๒๐๐๐

๗ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง หารือการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนากฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยเทศบาลเมืองจันทบุรี ได้รับแจ้งการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ๑. อาคารชุดเพื่อพักอาศัย พื้นที่รวมเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ความสูง ๒๒.๙๐ เมตร และ ๒. ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรม พื้นที่รวม ๓,๕๐๐ ตารางเมตร ความสูง ๒๕ เมตร ในเขตเทศบาลเมืองจันทบุรี ซึ่งพื้นที่การขออนุญาตก่อสร้างทั้งสองประเภทตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่ได้มีการบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดจันทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕ บังคับครอบคลุมทั้งจังหวัด ตั้งแต่วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ตั้งอยู่บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง

(๒) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๗) คลังวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๘) โรงฆ่าสัตว์

(๙) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

/ (๑๐) สนามแข่ง...

0626

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๖๓๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือการคิดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร

เรียน นางสาว

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า เป็นผู้เขียนแบบอาคารเรียน ค.ส.ล. ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อขออนุญาตก่อสร้าง ณ ถนนทางหลวงแผ่นดิน สายสุราษฎร์ธานี – นครศรีธรรมราช (๔๐๑) ตำบลช้างขวา อำเภอกาญจนดิษฐ์ จังหวัดสุราษฎร์ธานี และได้แนบแบบแปลนประกอบข้อหารือ ดังนี้

๑. อาคารนี้มีพื้นที่เท่าไรและถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

๒. พื้นที่ส่วนของกันสาดถือหรือคิดเป็นพื้นที่ของอาคารหรือไม่

๓. ช่องว่าง (โล่ง) ถือหรือคิดเป็นพื้นที่ของอาคารหรือไม่

๔. การคิดพื้นที่โดยเฉพาะส่วนบันได ลิฟต์ (กรณีที่อาคารมีมากกว่า ๒ ชั้น) คิดอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. การตรวจพิจารณาว่าอาคารตามแบบแปลนที่หารือจะมีพื้นที่เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษนั้นเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ท่านจึงต้องหารือไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๒. กันสาดเป็นส่วนของอาคาร ซึ่งบุคคลไม่สามารถเข้าอยู่หรือใช้สอยได้ตามปกติ จึงไม่ต้องนำมาคิดเป็นพื้นที่อาคาร

๓. พื้นที่ใดที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ตามปกติจะต้องนำมาคิดพื้นที่อาคาร ดังนั้น กรณีช่องโล่งหรือช่องลิฟต์ ซึ่งไม่มีพื้นที่บุคคลสามารถเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ จึงไม่ต้องนำมาคิดเป็นพื้นที่อาคาร แต่กรณีของบันไดเป็นพื้นที่ใช้สอยตามปกติต้องนำมาคิดเป็นพื้นที่อาคาร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 23 ต.ค. 58
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 30 ต.ค. 58
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 22 ต.ค. 58
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 22 ต.ค. 58
D:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /น.ส. หารือการคิดพื้นที่ใช้สอยอาคาร /๕๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6991
วันที่ 20 พ.ย. 2558
เวลา 14.34

19 พฤศจิกายน 2558

เรื่อง ขอหารือการคิดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ;-

1. แบบแปลน,รูปด้าน,รูปตัด

ข้าพเจ้านางสาว เป็นคนเขียนแบบอาคารเรียน ค.ส.ล. 6 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อขออนุญาตก่อสร้าง ณ ถนนทางหลวงแผ่นดิน สายสุราษฎร์ธานี-นครศรีธรรมราช (๔๐๑) ตำบลช้างขวา อำเภอกาญจนดิษฐ์ จังหวัดสุราษฎร์ธานี นั้น

สิ่งที่ต้องการทราบคือ 1. อาคารนี้มีพื้นที่เท่าไรและถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่ หรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

2. พื้นที่ส่วนของกันสาดถือหรือคิดเป็นพื้นที่ของอาคารหรือไม่

3. ช่องว่าง(โล่ง)ถือหรือคิดเป็นพื้นที่ของอาคารหรือไม่

4. การคิดพื้นที่โดยเฉพาะส่วนบันได , ลิฟท์ (กรณีที่อาคารมีมากกว่า 2 ชั้น) คิดอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1734
วันที่ 23 พ.ย. 2558
เวลา ..... น.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

นางสาว

☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ศ.ตท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพียทร เบดอไข
☐ อื่นๆ.....

24 พ.ย. 58

20 พ.ย. 58

หมายเหตุ : กรุณาเซ็นชื่อและประทับตรารับรองที่แบบในการยื่นขอหารือด้วยทุกครั้งค่ะ

ขอมารับเอกสารด้วยตนเองค่ะ

เบอร์ติดต่อ

0627

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๖๖๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือการออกแบบที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิก ชนิดซ้อนคัน (๒ คันต่อ ๑ ช่องจอด) ของโครงการ

เรียน นาย บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ๕๐ ชั้น ที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยได้ออกแบบให้มีการใช้ที่จอดรถแบบไฮดรอลิก ในบริเวณที่จอดรถชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น จำนวน ๖๐ ช่องจอด บริษัทฯ จึงขอหารือว่า การออกแบบที่จอดรถดังกล่าวสามารถใช้เป็นที่จอดรถได้หรือไม่ โดยการออกแบบมีรายละเอียด ดังนี้

๑. ขนาดที่จอดรถไฮดรอลิกมีขนาดกว้าง ๒.๕๐ เมตร ความยาว ๕.๐๐ เมตร ความสูง ๓.๒๐ เมตร จอดรถได้ ๒ คันต่อ ๑ เครื่อง ชั้นล่างและชั้นบน ชั้นล่างมีความสูงจากพื้นถึงใต้แท่นที่จอดรถชั้นบน (Platform หนาประมาณ ๐.๐๕ เมตร) ๑.๗๕ เมตร ชั้นบนมีความสูงจากแท่นที่จอดรถถึงระยะเคลียร์หลังคาบนสุดของรถยนต์ประมาณ ๑.๔๐ เมตร ตัวแท่นที่จอดรถชั้นบน (Platform) มีขนาด ๔.๐๐ x ๑.๘๔ เมตร รับน้ำหนักบรรทุกได้ ๒,๐๐๐ - ๒,๕๐๐ กิโลกรัม ควบคุมด้วยปุ่มกดที่บริเวณกล่องไฟควบคุมไฮดรอลิกให้เลื่อนขึ้นเลื่อนลง ด้านซ้ายและด้านขวาของที่จอดรถไฮดรอลิกที่เสาโครงเหล็กเพื่อรับแท่นที่จอดรถชั้นบน (Platform)

๒. วิธีการจอด ขับรถมาจอดในที่จอดรถไฮดรอลิกชั้นล่างจากนั้นผู้ขับออกมาจากรถ จากนั้นพนักงานดูแลจะกดปุ่มเพื่อให้แท่นที่จอดรถ (Platform) นำรถขึ้นไปจอดชั้นบน ส่วนชั้นล่างเข้าจอดตามปกติ หากจะนำรถชั้นบนออกขณะมีรถชั้นล่างจอดอยู่ พนักงานจะทำการเลื่อนรถชั้นล่างออกและกดปุ่มควบคุมเพื่อนำรถชั้นบนลงมาและผู้พักอาศัยจะขับรถออกไป และนำรถที่เลื่อนออกมาจากชั้นล่างนำเข้าไปจอดไว้เหมือนเดิม ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กำหนดให้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ ซึ่งปัจจุบันกำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยตามข้อ ๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ ได้กำหนดคำนิยาม "ที่จอดรถยนต์" หมายความว่า สถานที่ที่จัดไว้ใช้เป็นที่จอดรถยนต์โดยเฉพาะสำหรับอาคาร และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ

/กำหนด

กำหนดลักษณะและขนาดของที่จอดรถซึ่งเป็นที่จอดรถบนพื้นดินหรือพื้นอาคาร แต่ยังไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับที่จอดรถแบบไฮดรอลิกตามที่หารือ หากอาคารดังกล่าวจะจัดที่จอดรถแบบไฮดรอลิกต้องสามารถใช้จอดรถยนต์ได้ และจำนวนที่จอดรถสำหรับอาคารต้องเป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกร/สถาปนิกชำนาญ..... วันที่ 23 ธ.ค. 58
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 23 ธ.ค. 58
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 22 ธ.ค. 58
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 23 ธ.ค. 58
D๓ /สุดารัตน์ /จิรพร / บริษัท จำกัด หารือการออกแบบที่จอดรถยนต์/๕๘

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1737
วันที่ 27 พ.ย. 2558
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 9110
วันที่ 26 พ.ย. 2558
เวลา 13.23 น.

บริษัท จำกัด
เลขที่ หมู่ที่ ตำบลหนองปรือ
อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

วันที่ 24 พฤศจิกายน 2558

เรื่อง ขอหารือการออกแบบที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิค ชนิดซ้อนคัน (2 คัน ต่อ 1 ช่องจอด) ของโครงการ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) แบบขยายที่จอดรถยนต์แบบไฮดรอลิค

ด้วยบริษัท จำกัด ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย 60 ชั้น ที่อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยได้ออกแบบให้มีการใช้ที่จอดรถแบบไฮดรอลิค ในบริเวณที่จอดรถชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 60 ช่องจอด โดยการออกแบบมีรายละเอียดดังนี้ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

1. <u>ขนาดที่จอดรถ</u>

ที่จอดรถไฮโดรลิคมีขนาดความกว้าง 2.50 เมตร ความยาว 5.00 เมตร ความสูง 3.20 เมตร จอดรถได้ 2 คัน / 1 เครื่อง ชั้นล่างและชั้นบน ชั้นล่างมีความสูงจากพื้นถึงใต้แท่นที่จอดรถชั้นบน(Platform หนาประมาณ 0.05 เมตร) 1.75 เมตร ชั้นบนมีความสูงจากแท่นที่จอดรถถึงระยะเคลียร์หลังคาบนสุดของรถยนต์ ประมาณ 1.40 เมตร ตัวแท่นที่จอดรถชั้นบน(Platform)มีขนาด 4.00 x 1.84 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกได้ 2000-2500 กก. ควบคุมด้วยปุ่มกดที่บริเวณกล่องไฟควบคุมไฮโดรลิคให้เลื่อนขึ้นเลื่อนลง ด้านซ้ายและด้านขวาของที่จอดรถไฮโดรลิคที่เสาโครงเหล็กเพื่อรับแท่นที่จอดรถชั้นบน (Platform)

2. <u>วิธีการจอด</u>

ขับรถมาจอดในที่จอดรถไฮโดรลิคชั้นล่างจากนั้นผู้ขับออกมาจากรถ จากนั้นพนักงานดูแลจะกดปุ่มเพื่อให้แท่นที่จอดรถ (Platform) นำรถขึ้นไปจอดชั้นบน ส่วนชั้นล่างเข้าจอดตามปกติ หากจะนำรถชั้นบนออกขณะมีรถชั้นล่างจอดอยู่ พนักงานจะทำการเลื่อนรถชั้นล่างออกและกดปุ่มควบคุมเพื่อนำรถชั้นบนลงมาและผู้พักอาศัยจึงขับรถออกไป และนำรถที่เลื่อนออกมาจากชั้นล่างนำเข้าไปจอดไว้เหมือนเดิม

จากรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ ขอเรียนปรึกษาสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ว่าการออกแบบที่จอดรถดังกล่าวนั้นสามารถใช้เป็นที่จอดรถได้หรือไม่ จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)
กรรมการบริษัท จำกัด

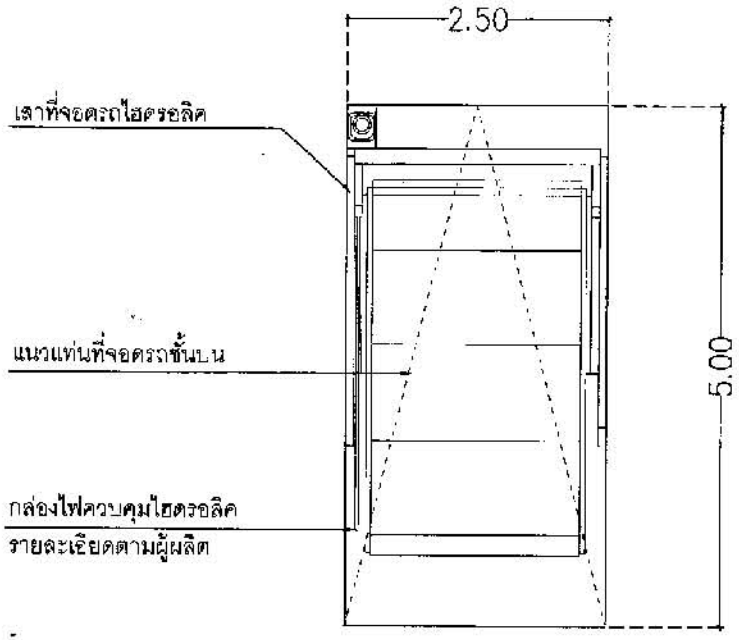
บริษัท บาลี ฮาย จำกัด Bali Hai BALI HAI CO.,LTD.

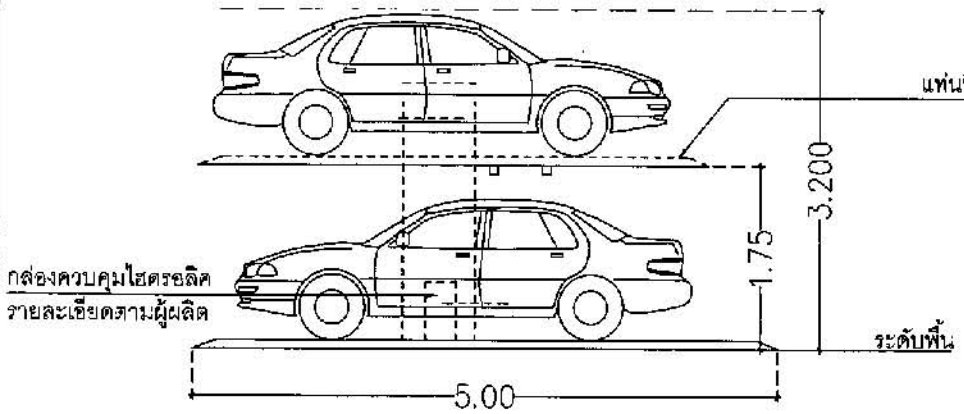
☐ ผ.บท. ☐ ก.พท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านชุมชนรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อ
☐ อื่นๆ.....

แบบแปลนที่จอดรถไฮโดรลิคโครงการ บริษัท จำกัด
เพื่อรับรองความสูงและขนาดของช่องจอดว่าถูกต้องตามกฎกระทรวง
ต่อ กรมโยธาธิการและผังเมือง

มาตราส่วน 1:50

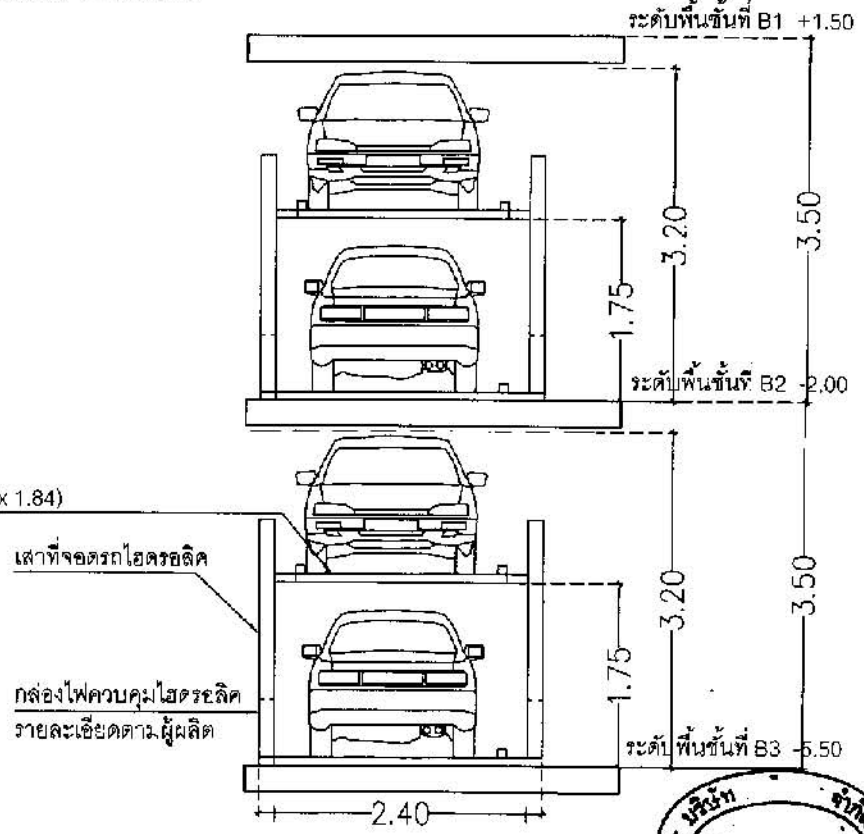
รับน้ำหนักบรรทุกได้ 2000-2500 กก.





รูปด้านที่จอดรถไฮโดรลิค (จอดได้ 2 คัน/1 ช่อง)

มาตราส่วน 1:50



รูปด้านที่จอดรถไฮโดรลิค (จอดได้ 2 คัน/1 ช่อง)

มาตราส่วน 1:50

ลำดับ	วันที่	รายละเอียด	ผู้ตรวจสอบ		ผู้ตรวจสอบ		ผู้ตรวจสอบ		ผู้ตรวจสอบ		ผู้ตรวจสอบ		ผู้ตรวจสอบ		ผู้ตรวจสอบ		ผู้ตรวจสอบ		ผู้ตรวจสอบ		ผู้ตรวจสอบ		ผู้ตรวจสอบ	

ชื่อโครงการ : บริษัท จำกัด

วันที่ 20 ธันวาคม 2555

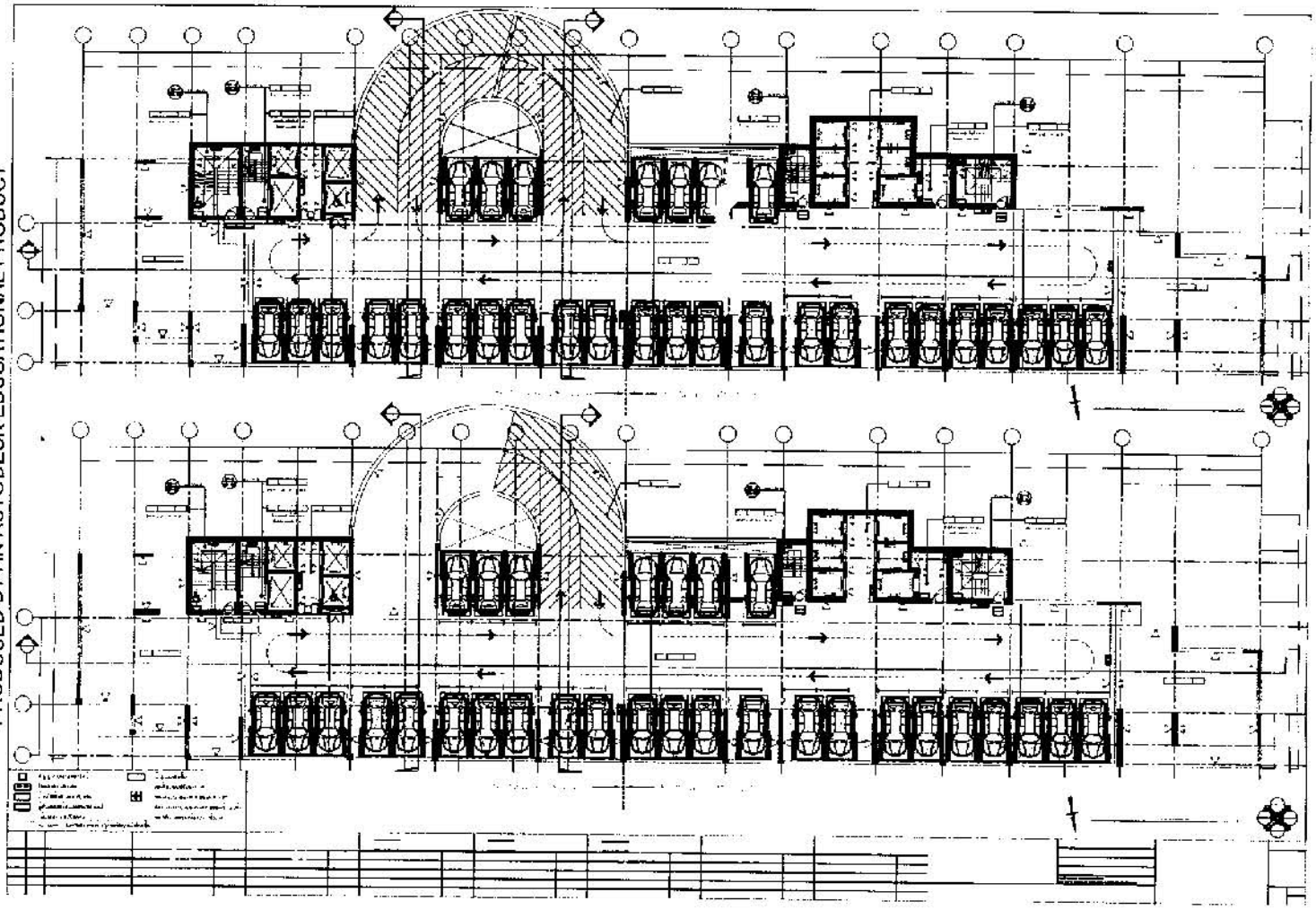
ชื่อแบบ แปลนที่จอดรถไฮโดรลิค

(ชื่อผู้ออกแบบ)

แผ่นที่ A3-01

หน่วย

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๗๐๒ **วันที่** ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง หารือกรณีก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ด

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ดได้มีบันทึก ที่ รอ ๐๐๒๒.๒/๒๖๔๙ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๘ แจ้งว่า ศาลปกครองจังหวัดอุบลราชธานีได้มีคำสั่งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ดจัดทำคำชี้แจงคดีหมายเลขดำที่ ส. ๑๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๕๘ ระหว่างนาย ที่ ๑ กับพวกรวมหกคน ผู้ฟ้องคดี นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสระคู ผู้ถูกฟ้องคดี ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันได้รับหมายแจ้งคำสั่งศาล โดยผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการที่ผู้ถูกฟ้องคดีอนุญาตให้บริษัท จำกัด ดำเนินการก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์ที่บริเวณบ้านกู่น้อยพัฒนา ตำบลสระคู อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด ตั้งแต่วันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๘ ซึ่งผู้ฟ้องคดีทั้งหกเห็นว่า การก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผู้ฟ้องคดีและประชาชนที่อยู่ในหมู่บ้านเดียวกัน เช่น คลื่นสัญญาณโทรศัพท์เข้าสู่ร่างกายตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต และร่างกาย จึงขอหารือว่า

๑. ท้องที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคู อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด เคยมีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

๒. การก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์เป็นอาคารสูงที่จะต้องได้รับใบอนุญาตก่อสร้างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

๓. หากท้องที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคูยังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือหากการก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์ไม่เป็นอาคารสูงที่จะต้องได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วหน่วยงานใดของรัฐจะเป็นผู้เข้าไปตรวจสอบหรือดูแลการก่อสร้างอาคารดังกล่าว หรือมีขั้นตอน วิธีการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างดังกล่าวหรือไม่ หรือจะต้องดำเนินการตามกฎหมายหรือกฎกระทรวงฉบับใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาโดยตรวจสอบข้อกฎหมายประกอบข้อเท็จจริงแล้ว ขอเรียนว่า

๑. พื้นที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคู อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด ยังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และไม่เคยมีการประกาศให้ใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่อย่างใด

๒. เสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์ที่มีความสูงเกิน ๒๓.๐๐ เมตร ไม่ถือว่าเป็นอาคารสูงตามนิยามคำว่า "อาคารสูง" ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่กำหนดว่า "อาคารสูง" หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป ฯลฯ แต่เป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๔) ซึ่งการก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์ดังกล่าวนอกเขตควบคุมอาคารไม่ต้องยื่นขออนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แต่อย่างใด ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕

/๓. เนื่องจาก

๓. เนื่องจากในเขตพื้นที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคู อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด ยังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และไม่มีการประกาศให้ใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง จึงไม่สามารถนำพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาใช้บังคับกับกรณีการก่อสร้างเสารับ – ส่งสัญญาณโทรศัพท์ตามที่ขอหารือมา ส่วนประเด็นว่าหน่วยงานใดของรัฐจะมีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมดูแลนั้น ควรหารือหรือสอบถามไปยังสำนักงานคณะกรรมการกิจการกระจายเสียง กิจการโทรทัศน์ และกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 30 ก.ค.
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่.....
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 30/ก.ค./58
พิมพ์/ทาน..... สุดารัตน์..... วันที่ 30 ก.ค. 58
D:/สุดารัตน์ /เจษฎา /โยธา จ.ร้อยเอ็ดหารือเสารับส่งสัญญาณ/๕๘

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1749
วันที่ 18 ธ.ค. 2558
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7491
วันที่ 17 ธ.ค. 2558
เวลา 09.21 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ด โทร. ๐ ๔๓๖๒ ๔๑๕๕-๖

ที่ รอ ๐๐๒๒.๒/๒๖๔๙ **วันที่** ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง หารือกรณีก่อสร้างเสารับ-ส่งสัญญาณโทรศัพท์

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยศาลปกครองอุบลราชธานี ได้มีคำสั่งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ด ทำคำชี้แจงคดีเลขดำ ที่ ส.๑๑/๒๕๕๘ ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์ ศาลปกครองอุบลราชธานี วันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๕๘ ระหว่างนาย ที่ ๑ กับพวกรวมหกคน ผู้ฟ้องคดีกับนายกองค์การบริหารส่วนตำบลสระคู ผู้ถูกฟ้องคดี โดยคดีนี้ผู้ฟ้องคดีทั้งหกฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีทั้งหกเป็นราษฎรบ้านกู่น้อยพัฒนา ตำบลสระคู อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการที่ผู้ถูกฟ้องคดีอนุญาตให้บริษัท จำกัด ดำเนินการก่อสร้างเสารับ-ส่งสัญญาณโทรศัพท์ บริเวณบ้านกู่น้อยพัฒนา โดยเริ่มก่อสร้างตั้งแต่วันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๘ ซึ่งผู้ฟ้องคดีทั้งหกเห็นว่าการก่อสร้างเสารับ-ส่งสัญญาณโทรศัพท์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อผู้ฟ้องคดีทั้งหกและประชาชนในพื้นที่ที่อยู่ภายในหมู่บ้านเดียวกัน เช่น คลื่นสัญญาณโทรศัพท์จะเข้าสู่ร่างกายตลอดยี่สิบสี่ชั่วโมง และเกรงว่าจะทำให้เกิดอันตรายต่อร่างกาย ฯลฯ รายละเอียดตามคำสั่งเรียกให้ทำคำชี้แจง ศาลปกครองจังหวัดอุบลราชธานีที่ส่งมาพร้อมนี้ ซึ่งมีประเด็นที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ด จะต้องชี้แจงข้อเท็จจริงตามคำสั่งศาลดังต่อไปนี้

๑. ท้องที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคู อยู่ในท้องที่ที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ หรือเขตที่ที่ได้มีประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือไม่ อย่างไร

๒. การก่อสร้างเสารับ-ส่งสัญญาณโทรศัพท์ เป็นอาคารสูงที่จะต้องได้รับอนุญาตหรือควบคุมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร

๓. หากท้องที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคูยังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ หรือหากการก่อสร้างเสารับ-ส่งสัญญาโทรศัพท์ไม่เป็นอาคารสูงที่จะต้องได้รับอนุญาตหรือควบคุมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แล้ว หน่วยงานของรัฐใดจะเป็นผู้เข้าไปตรวจสอบหรือเป็นผู้ดูแลการก่อสร้างอาคารดังกล่าว หรือมีขั้นตอน วิธีการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร หรือจะต้องดำเนินการตามกฎหมาย หรือกฎกระทรวงฉบับใด

ดังนั้น เพื่อให้การจัดทำคำชี้แจงต่อศาลปกครองอุบลราชธานีเป็นไปด้วยความถูกต้องครบถ้วนและสมบูรณ์ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ด จึงใคร่ขอหารือ ดังนี้

๑. ท้องที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคู อำเภอสุวรรณภูมิ จังหวัดร้อยเอ็ด อยู่ในท้องที่ที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ หรือไม่อย่างไร

๒. การก่อสร้างเสารับ-ส่งสัญญาณโทรศัพท์ เป็นอาคารสูงที่จะต้องได้รับอนุญาตหรือควบคุมตามพระบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร (เสาโครงสร้างเหล็กรายละเอียดตามรูปแบบที่ส่งมาพร้อมนี้)

/๓. หากท้องที่...

๓. หากท้องที่รับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลสระคูยังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ หรือหากการก่อสร้างเสารับ-ส่งสัญญาโทรศัพท์ไม่เป็นอาคารสูงที่จะต้องได้รับอนุญาตหรือควบคุมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แล้ว หน่วยงานของรัฐใดจะเป็นผู้เข้าไปตรวจสอบหรือเป็นผู้ดูแลการก่อสร้างอาคารดังกล่าว หรือมีขั้นตอน วิธีการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร หรือจะต้องดำเนินการตามกฎหมาย หรือกฎกระทรวงฉบับใด

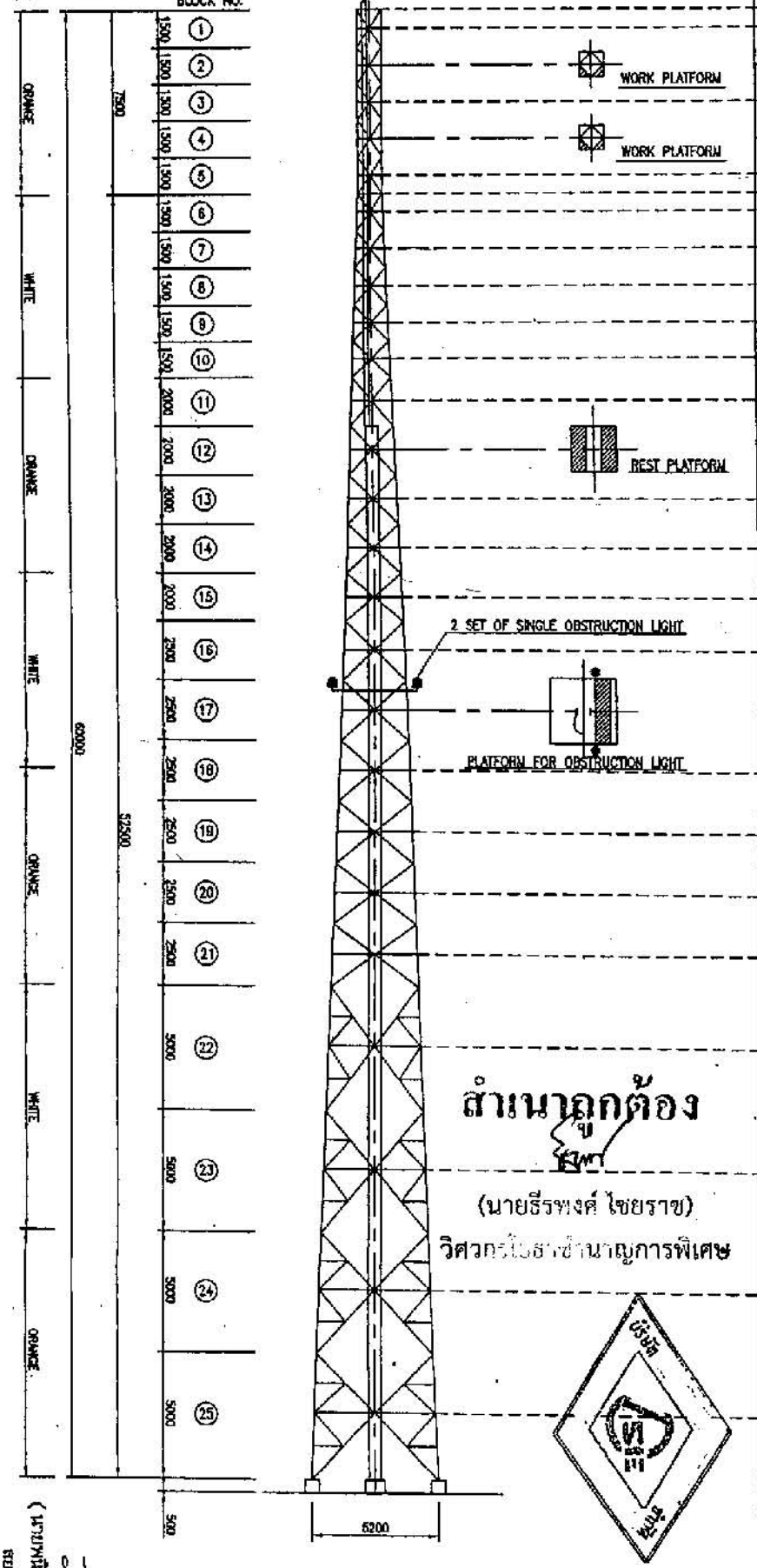
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าวข้างต้น เพื่อจะได้ใช้เป็นแนวทางในการจัดทำคำชี้แจง ต่อไป

(นายธีรพงศ์ ไชยราช)
วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดร้อยเอ็ด

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

17 ม.ค. 58

2/ม.ค.58



PLANE MARK	TOWER FRAMING	MISC. PLATFORM	MISC. LADDER
1	TF-SQ-01		
2			
3		PA-2-SQ	LA-SQ-(
4			
5		PA-5-SQ	
6			
7			
8			LA-SQ-(
9	TF-SQ-02		
10			
11			
12			LA-SQ-(
13			
14		PA-17-SQ	
15	TF-SQ-03		LA-SQ-(
16			
17			
18	TF-SQ-04		
19		PO-27-SQ	LA-SQ-0
20	TF-SQ-05		
21			
22	TF-SQ-06		LA-SQ-
23			
24	TF-SQ-07		
25	TF-SQ-08		LA-SQ-
26	TF-SQ-09		
27	TF-SQ-010		

GENERAL NOTE

สำเนาถูกต้อง

(นายธีรพงศ์ ไชยราช)

วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ

AYUTTHAYA THAILAND CO., LTD.			
REV.	DESCRIPTION	DATE	
1			
2			
3			
4			
APP.	CHECK	DESIGN	
DATE : 24/9/53	DATE : 25-7-13	DATE : 26/9/53	
UNIT	SCALE	DRAWN	
MM.	NONE	SURAPON	
PROJECT NAME	AIS 3G 2100		
TITLE	SELF SUPPORTING KEY ELEVATION C		
DRAWING	KD-60-SQ		

ชื่อ-นามสกุล นายธีรพงศ์ ไชยราช

ตำแหน่ง วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ

ชื่อ-นามสกุล นายสุรพล ทรัพย์ศิริ

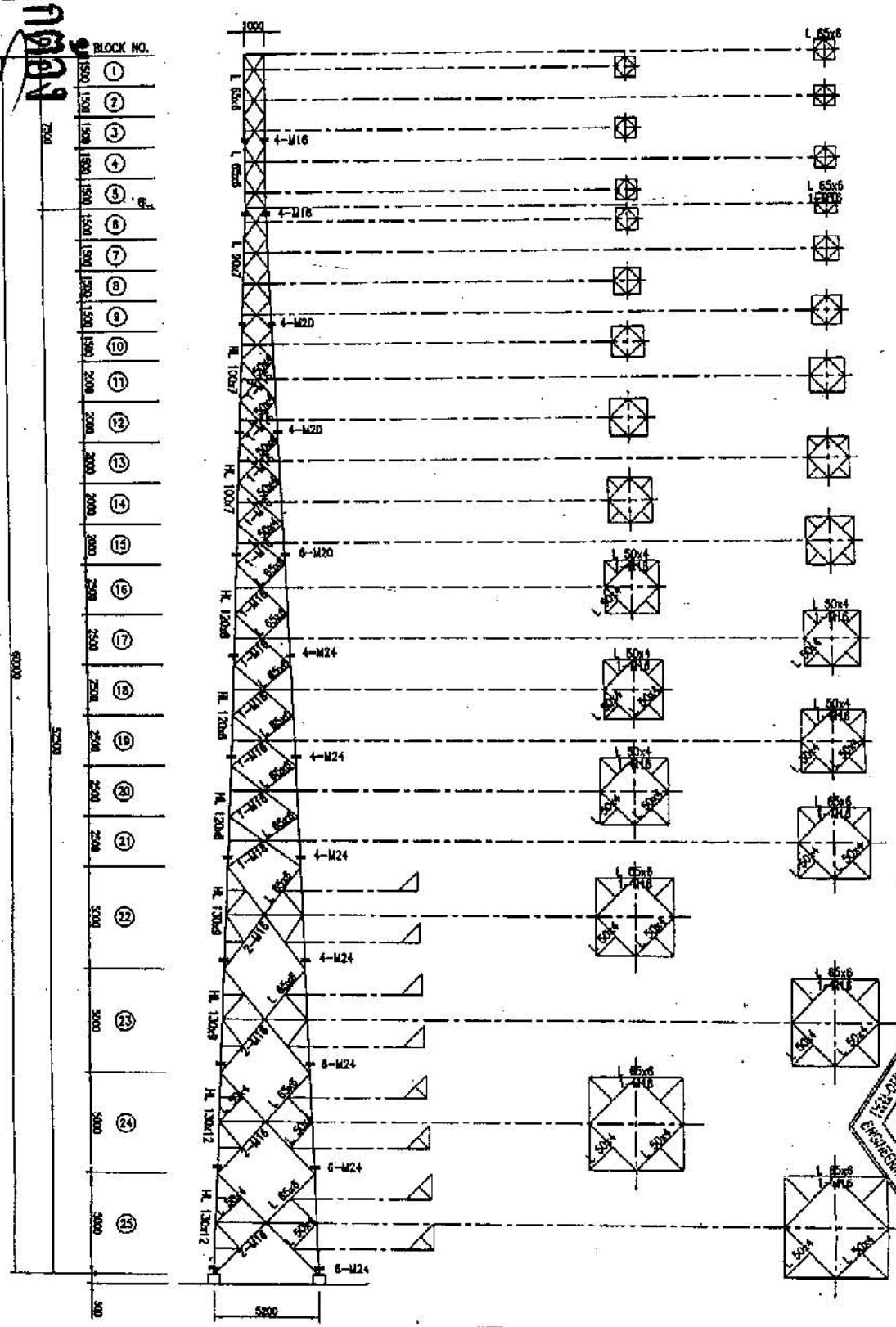
ตำแหน่ง วิศวกรโยธาชำนาญการ

ชื่อ-นามสกุล นายสุรพล ทรัพย์ศิริ

ตำแหน่ง วิศวกรโยธาชำนาญการ

ชื่อ-นามสกุล นายธีรพงศ์ ไชยราช

ตำแหน่ง วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ



สำเนาถูกต้อง

(นายธีรพงศ์ ไชยราช)

วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ

NOTE

1. MATERIALS
   - L 90x7 OR LESS : SS400
   - HL 100x7 OR ABOVE : SS540
   - M 16 BOLT : 5.8
   - M 20 BOLT : 6.8
   - M 24 BOLT : 6.8
2. MEMBER SIZE UNLESS NOTED : L 40x3
3. BOLT SIZE UNLESS NOTED : 1-M12

สำเนาถูกต้อง

(นายสุโรจน์ หมะหมัด)

วิศวกร

(นายพิชิต วรรณพิทักษ์)

สย.57777

วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ

AYUTTHAYA THAILAND CO., LTD.

REV.	DESCRIPTION	DATE
1		
2		
3		
4		

DESIGN	DRAWN	SURFACE
DATE : 29 ม.ค.13	DATE : 25-5-13	NONE
CHECK	SCALE	
DATE : 24/5/56		
APP.	UNIT	
	MM	

PROJECT NAME: AIS 3G 2100

TITLE: SELF SUPPORTING TOWER SKELETON

DRAWING: ST-60-SQ

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๐๐๗๑ **วันที่** ๖ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. ๖)

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพร

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพรได้มีบันทึก ที่ ชพ ๐๐๒๒/๑๗๘๑ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ ขอหารือกรณีนาย อยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ตำบลนาชะอัง อำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร ยื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. ๖) เพื่อใช้เป็นโรงแรม และเทศบาลตำบลนาชะอังได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบอาคารดังกล่าว และผ่านการตรวจอาคารเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยอาคารดังกล่าวนาย ได้เคยขอใบรับรองฯ (แบบ อ. ๖) แล้วเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๐ และเทศบาลฯ ได้ออกใบรับรองฯ (แบบ อ. ๖) ให้เลขที่ ๑/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๐ โดยนาย ได้ไปยื่นขอเปิดกิจการโรงแรมกับทางอำเภอล่าช้า เป็นเหตุให้ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพของวิศวกรรับรองหมดอายุลง และปัจจุบันนาย ได้ยื่นขอให้ตรวจสอบอาคารเพื่อขอใบรับรองฯ (แบบ อ. ๖) ใหม่ เพื่อจะใช้ยื่นขอใบเปิดกิจการโรงแรมกับทางอำเภอต่อไป ซึ่งกองช่างเทศบาลตำบลนาชะอังได้รับเรื่องและทำการตรวจสอบอาคารใหม่ดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว แต่ในการออกใบรับรองฯ (แบบ อ. ๖) ให้ใหม่นั้น คณะกรรมการตรวจสอบอาคารของเทศบาลฯ มีข้อสงสัยว่า จะให้ใช้ใบรับรองฯ (แบบ อ. ๖) ฉบับเก่าหรือให้ออกใบรับรองฯ (แบบ อ. ๖) ฉบับใหม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารประเภทควบคุมการใช้หรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เมื่อได้กระทำการดังกล่าวแล้วเสร็จให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อตรวจสอบการก่อสร้างอาคารนั้นให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน และพิจารณาการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) ให้แก่ผู้ได้รับอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ กรณีที่เทศบาลตำบลนาชะอังได้มีการดำเนินการจนมีการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) เลขที่ ๑/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๐ ให้แก่นาย ไปแล้ว จึงเป็นการดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ครบถ้วนแล้ว แม้ต่อมาใบอนุญาตประกอบวิชาชีพของวิศวกรที่เกี่ยวข้องจะหมดอายุลง ก็ไม่จำต้องยื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคารใหม่อีก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 5 ม.ค. 59
หน.กลุ่มงาน..... วันที่ 5 ม.ค. 59
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 4 ม.ค. 59
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 1 ม.ค. 59

:D๑/สุดารัตน์/มาศสุดา/โยธา: จ.ชุมพร หารือการขอใบรับรองฯ /๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1747
วันที่ 14 ส.ค. 2558
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7379
วันที่ 11 ส.ค. 2558
เวลา 10.35 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพร ฝ่ายปฏิบัติการ โทร. ๐๗๗ - ๕๐๑๐๕๗

ที่ ชพ ๐๐๒๒/๑๗๔๙ **วันที่** ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือการขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.๖)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพร ได้รับหนังสือจากที่ว่าการอำเภอเมืองชุมพร จังหวัดชุมพร ขอทราบระเบียบกฎหมาย แนวทางปฏิบัติ และ/หรือขั้นตอนการตรวจสอบอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรม ซึ่งนาย ได้ใบรับรองฯ (อ.๖) เมื่อวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๐ แต่ทางนาย ไม่ได้ยื่นขออนุญาตการใช้อาคาร จึงเป็นเหตุให้ใบประกอบวิชาชีพของวิศวกรหมดอายุ (รายละเอียดตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้) ดังนั้น ในทางปฏิบัติ ขอให้ทางสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร แจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพรทราบด้วย ทั้งนี้ให้ประสานงานกับนายนกน้อย วีระวัฒนากุล ตำแหน่ง นายช่างโยธาอาวุโส โทร. เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายกุมพล พฤฒิพฤกษ์)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพร

ขอ ☐ ผ.บท. ☐ ก.พพ
☐ ก.หม ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.วอ. ☐ ก.ด้านผังเมือง
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม
☑ เห็นควรพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เห็นควรทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

14 ส.ค. 58

16 ส.ค. 58

ที่ ชพ ๐๑๑๘/๕๓๕๖

ที่ว่าการอำเภอเมืองชุมพร
ถนนปรมินทรมรรคา ชพ ๘๖๐๐๐

๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง การขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.๖)

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือเทศบาลตำบลนาชะอัง ที่ ชพ ๗๕๗๐๓/๑๔๓ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

ด้วยอำเภอเมืองชุมพร ได้รับหนังสือจากเทศบาลตำบลนาชะอัง ขอความเห็นกรณีนาย อยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ตำบลนาชะอัง อำเภอเมืองชุมพร ได้ยื่นขอใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.๖) เพื่อใช้ดำเนินกิจการโรงแรม และคณะกรรมการตรวจสอบอาคารของเทศบาลตำบลนาชะอัง มีข้อสงสัยว่าจะให้ใช้ใบรับรองฯ (อ.๖) ฉบับเก่า ซึ่งทางเทศบาลตำบลนาชะอังได้ออกใบรับรองฯ (อ.๖) ให้แก่ นาย แล้ว เลขที่ ๑/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๐ แต่นาย มิได้นำไปยื่นเพื่อขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมกับทางอำเภอเมืองเมื่อปี ๒๕๕๐ แต่อย่างใด หรือให้ออกใบรับรองฯ (อ.๖) ฉบับใหม่ให้กับ นาย เพื่อนำไปใช้เป็นเอกสารหลักฐานในการยื่นขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบ กฎหมายการควบคุมอาคาร อำเภอเมืองชุมพร จึงขอทราบระเบียบ กฎหมาย แนวทางปฏิบัติ และ/หรือ ขั้นตอนการตรวจสอบอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรม เพื่อแจ้งให้กับเทศบาลตำบลนาชะอังทราบและใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพิศิษฐ์ ฤทธิพิชัยสงคราม)
รองนายอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครองชำนาญการ) รักษาราชการแทน
นายอำเภอเมืองชุมพร

ที่ทำการปกครองอำเภอ
กลุ่มงานบริหารงานปกครอง
โทร ๐-๗๗๕๐-๖๕๗๕
โทรสาร ๐-๗๗๕๐-๓๗๒๕

สำนักงานเขตวังใหญ่
เลขที่รับ 1801
วันที่ 22 ธ.ค. 58
เวลา 16.45

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 757660
วันที่ 24 ธ.ค. 2558
เวลา 13.25

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 18098
วันที่ 21 ธ.ค. 2558
เวลา 14.34 น.

วันที่ 14 ธันวาคม 2558

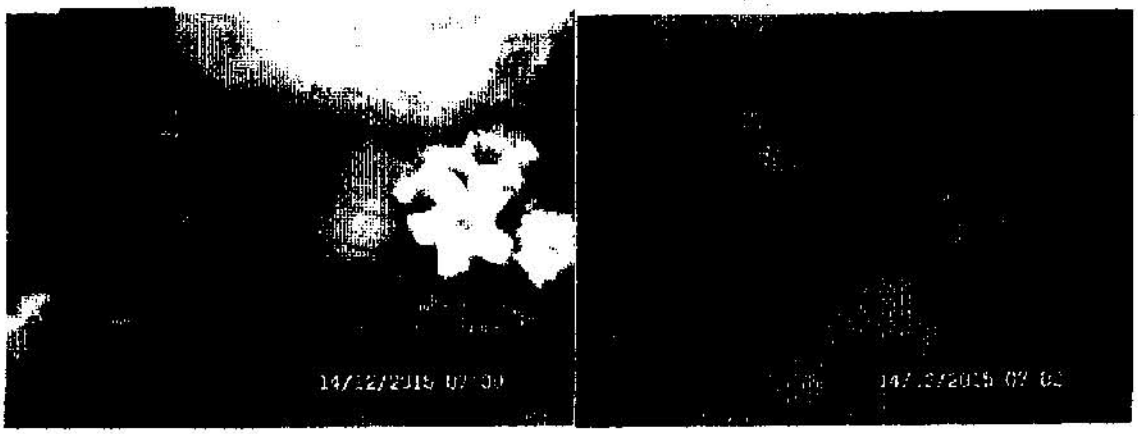
เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ , ผู้ว่า กทม , สำนักการโยธา กทม , ผอ เขตบางขุนเทียน

เรื่อง สภาพความไม่ปลอดภัยในสมาร์ทคอนโดพระรามสอง

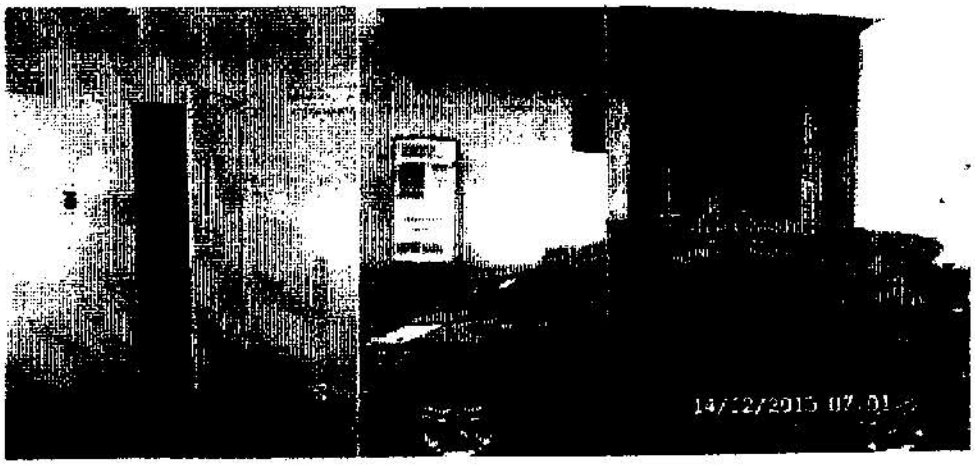
ข้าพเจ้าในฐานะเจ้าของร่วมสมาร์ทคอนโดพระรามสองพบว่า กรมควบคุมมลพิษได้พบตั้งแต่20มิถุนายน2555ว่า น้ำทิ้งจากสมาร์ทคอนโดพระรามสองไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดและได้ออกคำสั่งให้แก้ไขและจนถึงปัจจุบันก็อยู่ระหว่างการใช้มาตรการบังคับทางการปกครอง ดังเอกสารแนบ แต่ รายงานการตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบอาคารตลอดเวลาที่ผ่านมาระบุว่าระบบบำบัดน้ำเสียใช้ได้ และ ข้าพเจ้ายังพบว่า ท่อน้ำเสียจากอาคารส่วนหนึ่ง ถูกปล่อยลงพื้นดินมิได้เข้าระบบบำบัดทำให้พื้นรอบอาคารทรุดมาก ซึ่งจนถึงปัจจุบันมิพบว่าได้มีการแก้ไขใดๆ

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☑ วิศวกร
☐ ผู้ตรวจสอบ
☐ ...
☐ ...

21 ธ.ค. 57



อีกทั้งยังพบว่าสภาพความไม่ปลอดภัยอีกจำนวนมาก เช่น 1. ประตูหนีไฟถูกเปิดค้างหรือปิดโมสนิทจำนวนมากทางหนีไฟมีรถจอดขวาง ทางหนีไฟเปิดเข้าตัวอาคารแทนที่จะออกนอกตัวอาคาร



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๔๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติราชการ การพิจารณาทางปกครองในการออกคำสั่งทางปกครองตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติม

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองมุกดาหาร

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองมุกดาหาร ที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๙๗๑ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองมุกดาหารแจ้งว่า ได้ออกคำสั่งจำนวน ๔ ฉบับ คือ คำสั่ง ที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๕๒ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒ ให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือให้ระงับการรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) คำสั่ง ที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๔๙ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒ ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) คำสั่ง ที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๕๑ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒ ให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ และคำสั่ง ที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๕๐ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒ ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๔๑ เจ้าของอาคารได้อุทธรณ์คำสั่งของเทศบาลฯ ทั้ง ๔ ฉบับดังกล่าว และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดมุกดาหารได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ให้เพิกถอนคำสั่งของเทศบาลเมืองมุกดาหาร ทั้ง ๔ ฉบับ เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้แจ้งหรือเรียกผู้อุทธรณ์ไปสอบถามหรือแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ไปยื่นคำขออนุญาตก่อนออกคำสั่งแต่อย่างใด จึงถือว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ให้โอกาสผู้อุทธรณ์ได้ทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมิได้ให้โอกาสผู้อุทธรณ์โต้แย้งแสดงพยานหลักฐานของตนก่อนมีคำสั่งตามมาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และไม่ได้จัดให้มีเหตุผลไว้ด้วยตามมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จึงเป็นคำสั่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย เทศบาลฯ มีความเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ถือเป็นกฎหมายหลักเกี่ยวกับการควบคุมอาคารที่มุ่งคุ้มครองสวัสดิภาพของประชาชนโดยส่วนรวม และมีวัตถุประสงค์ในด้านการควบคุมอาคารที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร โดยให้อำนาจทางปกครองแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นบังคับกับผู้ที่กระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายควบคุมอาคารเพื่อให้กระทำการตามที่กฎหมายกำหนดหรือละเว้นการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายควบคุมอาคารจึงเป็นกฎหมายเฉพาะที่กำหนดขั้นตอนในการออกคำสั่งทางปกครองไว้แล้วเพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ในการควบคุมอาคาร ดังนั้น การออกคำสั่งทางปกครองตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงสามารถดำเนินการตามขั้นตอน

/ที่กำหนด

ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว มิได้อยู่ในบังคับของมาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งเป็นไปตามแนวคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ. ๒๔๘/๒๕๔๙ อ. ๔๑๖/๒๕๕๖ และ อ. ๖๖๗/๒๕๕๗ ส่วนการจัดให้มีเหตุผลในคำสั่งทั้ง ๔ ฉบับดังกล่าวนั้น เทศบาลฯ เห็นว่า ได้จัดให้มีเหตุผลในคำสั่งเป็นไปตามมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แล้ว ฉะนั้น เพื่อจะได้เป็นแนวทางในการปฏิบัติราชการในการพิจารณาทางปกครองตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เทศบาลฯ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. การออกคำสั่งทางปกครองตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง ประกอบกับมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ก่อนออกคำสั่งหรือไม่

๒. การออกคำสั่งทางปกครองตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ของเทศบาลฯ ทั้ง ๔ ฉบับ คือ คำสั่ง ที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๔๙ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒ คำสั่ง ที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๕๐ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒ คำสั่ง ที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๕๑ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒ และคำสั่งที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๕๒ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒ ได้จัดให้มีเหตุผลไว้ในคำสั่งเป็นไปตามมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง ประกอบกับมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วเห็นว่า

๑. คำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นการใช้อำนาจทางปกครองบังคับกับผู้ที่ก่อสร้างอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมาย หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้วปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้รับคำสั่งไม่มีสิทธิที่จะต้องเปิดโอกาสให้โต้แย้งคำสั่ง เช่น กรณีเจ้าของอาคารก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งมีอำนาจออกคำสั่งได้โดยไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่อย่างใด แต่หากพิจารณาแล้วปรากฏว่า ผู้ได้รับคำสั่งทางปกครองอาจได้รับความกระทบกระเทือนถึงสิทธิของผู้ได้รับคำสั่ง กล่าวคือ ผู้ได้รับคำสั่งมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมาย การออกคำสั่งจำต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ด้วย ทั้งนี้ ต้องพิจารณาข้อเท็จจริงของแต่ละกรณีไปตามนัยคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ. ๒๔๘/๒๕๔๙

๒. คำสั่งตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเป็นคำสั่งทางปกครองที่ต้องทำเป็นหนังสือ ซึ่งมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จะต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ ดังนั้น การออกคำสั่งตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารจะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

/สำหรับ

สำหรับกรณีการอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยเป็นประการใดแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท 0710/ 0433

25 ม.ค. 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ผอ.สำนักฯ..... วันที่ 22 ม.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 21 ม.ค. 59
หน.กลุ่มงาน ส.คอ..... วันที่ 21 ม.ค. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 21 ม.ค. 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 21 ม.ค. 59

D๗/สุดารัตน์/ชิดารัตน์/เทศบาลเมืองมุกดาหารหารือการออกคำสั่งทางปกครองฯ/๕๙

ที่ มห ๕๒๐๐๔/ ๑๙๗๑

สำนักงานเทศบาลเมืองมุกดาหาร
ถนนสองนางสถิตย์ มห. ๔๙๐๐๐

๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4493
วันที่ 04 ส.ค. 2558
เวลา 11.03

เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติราชการ การพิจารณาทางปกครอง ในการออกคำสั่งทางปกครองตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติม

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. คำสั่งเทศบาลเมืองมุกดาหารที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๔๙ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๗
๒. คำสั่งเทศบาลเมืองมุกดาหารที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๕๐ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๗
๓. คำสั่งเทศบาลเมืองมุกดาหารที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๕๑ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๗
๔. คำสั่งเทศบาลเมืองมุกดาหารที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๕๒ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๗
๕. คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑/๒๕๕๘ ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดมุกดาหารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘
๖. ย่อคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๒๔๘/๒๕๔๙ จากบทความควบคุมอาคาร...ในท้องถิ่น โดยนางสรญา โสภาเจริญวงศ์
๗. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๔๑๖/๒๕๕๖
๘. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๖๖๗/๒๕๕๗
๙. สำเนาหนังสือเทศบาลเมืองมุกดาหารที่ มห ๕๒๐๐๔/๙๐๐ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๕๘

ด้วยเทศบาลเมืองมุกดาหารได้ออกคำสั่งจำนวน ๔ ฉบับ คือ คำสั่งที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๕๒ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒ คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา๔๐(๑) หรือให้ระงับการรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา๔๐(๑) คำสั่งที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๔๙ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๗ คำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคาร ตามมาตรา๔๐(๒) คำสั่งที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๕๑ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒ คำสั่งรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา๔๒ และคำสั่งที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๕๐ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๒ คำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา๔๑ เจ้าของอาคารได้อุทธรณ์คำสั่งของเทศบาลเมืองมุกดาหารทั้ง ๔ ฉบับดังกล่าวข้างต้นและคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดมุกดาหารได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ให้เพิกถอนคำสั่งของเทศบาลเมองมุกดาหารทั้ง ๔ ฉบับ เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้แจ้งหรือเรียกผู้อุทธรณ์ไปสอบถามหรือแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ไปยื่นคำขออนุญาตแต่อย่างใดก่อนออกคำสั่งจึงถือว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ให้โอกาสอุทธรณ์ได้ทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมิได้ให้โอกาสผู้อุทธรณ์โต้แย้งแสดงพยานหลักฐานของตนก่อนมีคำสั่งตามมาตรา๓๐ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ และไม่ได้จัดให้มีเหตุผลไว้ด้วยตามมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ จึงเป็นคำสั่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย

เทศบาลเมืองมุกดาหารมีความเห็นว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติมถือเป็นกฎหมายหลักเกี่ยวกับการควบคุมอาคารที่มุ่งคุ้มครองสวัสดิภาพของประชาชนโดยส่วนรวมและมีวัตถุประสงค์เพิ่มเติมประสิทธิภาพในด้านการควบคุมอาคารที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย

/...การป้องกันอัคคีภัย...

การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมและการดำเนินการอำนวยความสะดวกแก่การจราจรโดยให้อำนาจทางปกครองแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นบังคับกับผู้ที่กระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายควบคุมอาคารเพื่อให้กระทำการตามที่กฎหมายกำหนดหรือละเว้นกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายควบคุมอาคารจึงเป็นกฎหมายเฉพาะที่กำหนดขั้นตอนในการออกคำสั่งทางปกครองไว้แล้ว เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ในการควบคุมอาคารและการออกคำสั่งทางปกครองตามกฎหมายควบคุมอาคารเป็นการบังคับผู้ที่กระทำการฝ่าฝืนให้กระทำการหรือละเว้นกระทำการให้เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร ดังนั้นการออกคำสั่งทางปกครองตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม จึงสามารถดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าวมิได้อยู่ในบังคับของมาตรา ๓๐ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ ซึ่งเป็นไปตามแนวคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๒๔๘/๒๕๔๙ อ.๔๑๖/๒๕๕๖ และ อ.๖๖๗/๒๕๕๗ ส่วนการจัดให้มีเหตุผลในคำสั่งทั้ง ๔ ฉบับ ดังกล่าวนั้น เทศบาลฯเห็นว่าได้จัดให้มีเหตุผลในคำสั่งเป็นไปตามมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ แล้ว

ฉะนั้นเพื่อจะได้เป็นแนวทางในการปฏิบัติราชการในการพิจารณาทางปกครองตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติม เทศบาลเมืองมุกดาหารจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารดังนี้

๑. การออกคำสั่งทางปกครองตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติมตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๓๐ วรรคหนึ่งประกอบกับมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ ก่อนออกคำสั่งหรือไม่

๒. การออกคำสั่งทางปกครองตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติมของเทศบาลเมืองมุกดาหารทั้ง ๔ ฉบับ คือ คำสั่งที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๔๙ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๗ คำสั่งที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๕๐ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๗ คำสั่งที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๕๑ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๗ และคำสั่งที่ มห ๕๒๐๐๔/๑๕๕๒ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ได้จัดให้มีเหตุผลไว้ในคำสั่งเป็นไปตามมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่งประกอบกับมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1655
วันที่ 5 ต.ค. 2558
เวลา.....น.

ขอแสดงความนับถือ

(นางสุวรรณี ตั้งปณิธานนท์)
นายกเทศมนตรีเมืองมุกดาหาร

รบน ☐ ผ.บห. ☐ ก.ศก
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทกภัย
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☑ อื่นๆ. [illegible]

4 ต.ค. 58

กองช่าง
งานธุรการ
โทร. ๐-๔๒๖๑-๑๒๒๗ ต่อ ๒๐๙,๒๑๐
โทรสาร. ๐-๔๒๖๑-๑๘๗๑

ด่วนที่สุด บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ก.ตพ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๒๓ - ๕

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๔๘๖ **วันที่** ๒๘ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง ร่างกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตบางซื่อ เขตดุสิต และเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ....

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีการประชุมเพื่อตรวจร่างกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตบางซื่อ เขตดุสิต และเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร พ.ศ. .... เมื่อวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๙ และมีมติให้กรมโยธาธิการและผังเมืองรับไปดำเนินการตรวจสอบและยืนยันร่างกฎกระทรวงฯ และแผนที่ท้ายกฎกระทรวงฯ ตามบันทึกสรุปมติที่ประชุม นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้ดำเนินการตามบันทึกสรุปมติที่ประชุม เมื่อวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๙ แล้ว ดังนี้

๑. ร่างกฎกระทรวงฯ

(๑) ยืนยันความจำเป็นของการออกร่างกฎกระทรวงฯ ว่าสอดคล้องกับเหตุในการออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๘ (๑๐) เนื่องจากหลักการของร่างกฎกระทรวงดังกล่าวเป็นการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตบางซื่อ เขตดุสิต และเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร ซึ่งตามมาตรา ๘(๑๐) บัญญัติให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดได้

(๒) ยืนยันแนวเขตการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตบางซื่อ เขตดุสิต และเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร และตรวจสอบประกอบกับร่างข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ

(๓) ยืนยันถ้อยคำในร่างข้อ ๑ "ของบริเวณที่ ๑" และ "บริเวณที่ ๒" ใช้ถ้อยคำว่า "เขตที่ดินของรัฐสภา"

(๔) ยืนยันร่างข้อ ๒ (ก) (๓) – (๑๑) และขอแก้ไข ข้อ ๒ (ก) (๒) จาก "โรงงานทุกประเภท" เป็น "โรงงานทุกประเภทตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน" และยืนยัน (๑๓) ซึ่งเมื่อกฎกระทรวงฉบับนี้มีผลใช้บังคับก็ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับนี้ และปฏิบัติตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ด้วย

(๕) ยืนยันประสงค์จะควบคุมอาคารตามร่างข้อ ๒ (ข) (๒) ดังนี้

๕.๑) โรงงานทุกประเภทตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

๕.๒) อาคารขนาดใหญ่

๕.๓) โรงซ่อม สร้าง หรือบริการยวดยานที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิด ซึ่งไม่ใช่โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

๕.๔) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

๕.๕) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายบอกชื่อสถานที่ที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒.๐๐ เมตร

/๕.๖) อาคารเก็บสินค้า

๕.๖) อาคารเก็บสินค้า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีลักษณะในทำนองเดียวกันที่ใช้เป็นที่เก็บ พัก หรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

๕.๗) โรงกำจัดขยะมูลฝอย

(๖) ยืนยันตามร่างข้อ ๕ ครอบคลุมเฉพาะอาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างฯ เท่านั้น

๒. แผนที่ท้ายร่างกฎกระทรวงฯ

(๑) ยืนยันพิกัดของแผนที่ท้ายร่างกฎกระทรวงฯ ทุกตำแหน่ง

(๒) ยืนยันเรื่องการขอยกเว้นการใช้มาตราส่วนไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

(๓) ยืนยันความถูกต้องของแนวเขตการปกครองเป็นปัจจุบัน

(๔) แก้ไขสลับตำแหน่งเครื่องหมาย "ทางรถไฟ" ให้อยู่ก่อนเครื่องหมาย "สะพาน"

(๕) ยืนยันความถูกต้องของการแก้ไขที่ได้ระบุไว้เป็นสีแดงในแผนที่ท้ายร่างกฎกระทรวงฯ ทั้งหมด

(๖) ยืนยันความถูกต้องของชื่อแยกที่กำหนดไว้ในบริเวณริมขอบของแผนที่ทุกแห่ง

(๗) ยืนยันชื่อผู้มีอำนาจลงนามในแผนที่ท้ายร่างกฎกระทรวงฯ เป็นปัจจุบัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป และได้แนบแผนที่ท้ายฯ ที่ได้แก้ไขเรียบร้อยแล้ว จำนวน ๑๒ ชุด มาพร้อมนี้

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ / /
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ 27 ม.ค. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 27 ม.ค. 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 27 ม.ค. 59
ชีรภัทร/ร่างกฎกระทรวงรอบรัฐสภาแห่งใหม่

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๓๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบางพูน

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลบางพูน ที่ ปท ๕๓๙๐๓/๑๕๘๓ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลบางพูนแจ้งว่า ได้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยออกคำสั่งให้ห้างหุ้นส่วนจำกัด รื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต โดยทำการก่อสร้างอาคารสูง ๙ ชั้น จำนวน ๑๖๘ ห้อง จากเดิมที่ยื่นขออนุญาตไว้สูง ๘ ชั้น ๗๔ ห้อง และศาลจังหวัดปทุมธานีได้มีคำพิพากษาว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัด มีความผิดฐานกระทำการก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต และกระทำการฝ่าฝืนคำสั่งห้ามก่อสร้างและฝ่าฝืนคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เทศบาลฯ ได้มีหนังสือแจ้งห้างหุ้นส่วนจำกัด ให้ดำเนินการรื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน ๑๒๐ วัน ซึ่งหากพ้นกำหนดเทศบาลฯ จะบังคับตามกฎหมายควบคุมอาคาร ตามมาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๘ ครบกำหนดการแจ้งเตือน ห้างหุ้นส่วนจำกัด จึงยื่นหนังสือให้เทศบาลฯ เพื่อพิจารณายกเลิกคำสั่งให้รื้อถอนส่วนต่อเติม ชั้นที่ ๙ เนื่องจากจะส่งผลกระทบต่อประชาชนผู้มาใช้อาคารและได้รับความเดือดร้อนและได้รับอันตรายจากการดำเนินการ ทั้งนี้ ห้างหุ้นส่วนจำกัด พร้อมจะปฏิบัติตามแนวทางของเทศบาลฯ ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เทศบาลฯ จึงขอหารือข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติกรณีการดำเนินการกับห้างหุ้นส่วนจำกัด ดังนี้

๑. ห้างหุ้นส่วนจำกัด จะขอยุติการดำเนินการทางปกครองตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร มาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เทศบาลฯ จะสามารถพิจารณายุติการดำเนินการตามที่ผู้ประกอบการยื่นความประสงค์ตามอำนาจหน้าที่ทางกฎหมายได้หรือไม่

๒. ห้างหุ้นส่วนจำกัด จะดำเนินการยื่นแบบแก้ไขเพิ่มเติมตามมาตรา ๔๑ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้ประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีผู้แทนเทศบาลตำบลบางพูนเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๒ วรรคสอง บัญญัติว่า คำสั่งทางปกครองย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอนหรือสิ้นผลลง โดยเงื่อนเวลาหรือโดยเหตุอื่น จากข้อเท็จจริงปรากฏว่ากรณีดังกล่าวเทศบาลตำบลบางพูนได้มีคำสั่งที่ ๑๕/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๔ ให้ห้างหุ้นส่วนจำกัด ทำการรื้อถอนอาคารแล้ว

/และยังได้

ด่วนที่สุด บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ก.ตพ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๒๓ - ๕

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๔๘๖ **วันที่** ๒๘ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง ร่างกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตบางซื่อ เขตดุสิต และเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ....

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีการประชุมเพื่อตรวจร่างกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตบางซื่อ เขตดุสิต และเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร พ.ศ. .... เมื่อวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๙ และมีมติให้กรมโยธาธิการและผังเมืองรับไปดำเนินการตรวจสอบและยืนยันร่างกฎกระทรวงฯ และแผนที่ท้ายกฎกระทรวงฯ ตามบันทึกสรุปมติที่ประชุม นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้ดำเนินการตามบันทึกสรุปมติที่ประชุม เมื่อวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๙ แล้ว ดังนี้

๑. ร่างกฎกระทรวงฯ

(๑) ยืนยันความจำเป็นของการออกร่างกฎกระทรวงฯ ว่าสอดคล้องกับเหตุในการออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๘ (๑๐) เนื่องจากหลักการของร่างกฎกระทรวงดังกล่าวเป็นการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตบางซื่อ เขตดุสิต และเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร ซึ่งตามมาตรา ๘(๑๐) บัญญัติให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดได้

(๒) ยืนยันแนวเขตการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตบางซื่อ เขตดุสิต และเขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร และตรวจสอบประกอบกับร่างข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ

(๓) ยืนยันถ้อยคำในร่างข้อ ๑ "ของบริเวณที่ ๑" และ "บริเวณที่ ๒" ใช้ถ้อยคำว่า "เขตที่ดินของรัฐสภา"

(๔) ยืนยันร่างข้อ ๒ (ก) (๓) – (๑๑) และขอแก้ไข ข้อ ๒ (ก) (๒) จาก "โรงงานทุกประเภท" เป็น "โรงงานทุกประเภทตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน" และยืนยัน (๑๓) ซึ่งเมื่อกฎกระทรวงฉบับนี้มีผลใช้บังคับก็ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับนี้ และปฏิบัติตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ด้วย

(๕) ยืนยันประสงค์จะควบคุมอาคารตามร่างข้อ ๒ (ข) (๒) ดังนี้

๕.๑) โรงงานทุกประเภทตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

๕.๒) อาคารขนาดใหญ่

๕.๓) โรงซ่อม สร้าง หรือบริการยวดยานที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิด ซึ่งไม่ใช่โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

๕.๔) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

๕.๕) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายบอกชื่อสถานที่ที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒.๐๐ เมตร

/๕.๖) อาคารเก็บสินค้า

๕.๖) อาคารเก็บสินค้า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีลักษณะในทำนองเดียวกันที่ใช้เป็นที่เก็บ พัก หรือขนถ่ายสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

๕.๗) โรงกำจัดขยะมูลฝอย

(๖) ยืนยันตามร่างข้อ ๕ ครอบคลุมเฉพาะอาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้างฯ เท่านั้น

๒. แผนที่ท้ายร่างกฎกระทรวงฯ

(๑) ยืนยันพิกัดของแผนที่ท้ายร่างกฎกระทรวงฯ ทุกตำแหน่ง

(๒) ยืนยันเรื่องการขอยกเว้นการใช้มาตราส่วนไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

(๓) ยืนยันความถูกต้องของแนวเขตการปกครองเป็นปัจจุบัน

(๔) แก้ไขสลับตำแหน่งเครื่องหมาย "ทางรถไฟ" ให้อยู่ก่อนเครื่องหมาย "สะพาน"

(๕) ยืนยันความถูกต้องของการแก้ไขที่**ได้ระบุไว้เป็นสีแดง**ในแผนที่ท้ายร่างกฎกระทรวงฯ ทั้งหมด

(๖) ยืนยันความถูกต้องของชื่อแยกที่กำหนดไว้ในบริเวณริมขอบของแผนที่ทุกแห่ง

(๗) ยืนยันชื่อผู้มีอำนาจลงนามในแผนที่ท้ายร่างกฎกระทรวงฯ เป็นปัจจุบัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป และได้แนบแผนที่ท้ายฯ ที่ได้แก้ไขเรียบร้อยแล้ว จำนวน ๑๒ ชุด มาพร้อมนี้

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่...../...../.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 27 ส.ค. 59
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 27 ส.ค. 59
พิมพ์/ทาน.....วันที่ 27 ส.ค. 59
ธีรภัทร/ร่างกฎกระทรวงรอบรัฐสภาแห่งใหม่

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๓๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบางพูน

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลบางพูน ที่ ปท ๕๓๙๐๓/๑๕๘๓ ลงวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลบางพูนแจ้งว่า ได้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยออกคำสั่งให้ห้างหุ้นส่วนจำกัด รื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต โดยทำการก่อสร้างอาคารสูง ๙ ชั้น จำนวน ๑๖๘ ห้อง จากเดิมที่ยื่นขออนุญาตไว้สูง ๘ ชั้น ๗๔ ห้อง และศาลจังหวัดปทุมธานีได้มีคำพิพากษาว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัด มีความผิดฐานกระทำการก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต และกระทำการฝ่าฝืนคำสั่งห้ามก่อสร้างและฝ่าฝืนคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เทศบาลฯ ได้มีหนังสือแจ้งห้างหุ้นส่วนจำกัด ให้ดำเนินการรื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน ๑๒๐ วัน ซึ่งหากพ้นกำหนดเทศบาลฯ จะบังคับตามกฎหมายควบคุมอาคาร ตามมาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๘ ครบกำหนดการแจ้งเตือน ห้างหุ้นส่วนจำกัด จึงยื่นหนังสือให้เทศบาลฯ เพื่อพิจารณายกเลิกคำสั่งให้รื้อถอนส่วนต่อเติม ชั้นที่ ๙ เนื่องจากจะส่งผลกระทบต่อประชาชนผู้มาใช้อาคารและได้รับความเดือดร้อนและได้รับอันตรายจากการดำเนินการ ทั้งนี้ ห้างหุ้นส่วนจำกัด พร้อมจะปฏิบัติตามแนวทางของเทศบาลฯ ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เทศบาลฯ จึงขอหารือข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติกรณีการดำเนินการกับห้างหุ้นส่วนจำกัด ดังนี้

๑. ห้างหุ้นส่วนจำกัด จะขอยุติการดำเนินการทางปกครองตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร มาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เทศบาลฯ จะสามารถพิจารณายุติการดำเนินการตามที่ผู้ประกอบการยื่นความประสงค์ตามอำนาจหน้าที่ทางกฎหมายได้หรือไม่

๒. ห้างหุ้นส่วนจำกัด จะดำเนินการยื่นแบบแก้ไขเพิ่มเติมตามมาตรา ๔๑ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้ประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีผู้แทนเทศบาลตำบลบางพูนเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๒ วรรคสอง บัญญัติว่า คำสั่งทางปกครองย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอนหรือสิ้นผลลง โดยเงื่อนเวลาหรือโดยเหตุอื่น จากข้อเท็จจริงปรากฏว่ากรณีดังกล่าวเทศบาลตำบลบางพูนได้มีคำสั่งที่ ๑๕/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๔ ให้ห้างหุ้นส่วนจำกัด ทำการรื้อถอนอาคารแล้ว

/และยังได้

และยังได้มีหนังสือ ที่ ปท ๕๓๙๐๓/๗๐๖ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๘ แจ้งเตือนให้ห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ ดำเนินการรื้อถอนอาคารแล้ว ซึ่งเป็นการดำเนินการโดยชอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ การจะยุติการดำเนินการตามที่หารือต้องเพิกถอนคำสั่งที่ยังคงมีผลใช้บังคับอยู่เสียก่อน และการเพิกถอนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 25 ม.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ...
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 25 ม.ค. 59
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ..... วันที่ 28 ม.ค. 59
D๔/ ปิยวรรณ / เทศบาลตำบลบางพูน ขอหารือแนวทางปฏิบัติตาม พ.ร.บ.อาคาร / ๕๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6144
วันที่ 15 ต.ค. 2558
เวลา 10.35

ที่ ปท ๕๓๙๐๓ / ๑๕๘๗

สำนักงานเทศบาลตำบลบางพูน
๙/๙ หมู่ที่ ๓ (ซอยบัวยายมี)
ตำบลบางพูน อำเภอเมืองปทุมธานี
จังหวัดปทุมธานี ๑๒๐๐๐

๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำสั่งเทศบาลตำบลบางพูน จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาคำพิพากษาศาลจังหวัดปทุมธานี คดีหมายเลขดำที่ อ๑๒๑๐/๒๕๕๕
คดีหมายเลขแดงที่ อ๑๒๐๗/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๕๘ จำนวน ๑ ชุด
๓. สำเนาหนังสือเทศบาลตำบลบางพูน ที่ ปท ๕๓๙๐๓/๗๐๖
ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๘ จำนวน ๑ ชุด
๔. สำเนาหนังสือห้างหุ้นส่วนจำกัด เลขที่ ๑
ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๘ จำนวน ๑ ชุด

ด้วย เทศบาลตำบลบางพูน ได้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยออกคำสั่งให้ ห้างหุ้นส่วนจำกัด รื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต โดยทำการก่อสร้างอาคารสูง ๙ ชั้น จำนวน ๑๖๘ ห้อง จากที่ยื่นขออนุญาตไว้สูง ๘ ชั้น ๗๔ ห้อง นั้น ซึ่งในทางคดีศาลจังหวัดปทุมธานีได้มีคำพิพากษารายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย (๒) และเทศบาลตำบลบางพูนได้มีหนังสือแจ้งห้างหุ้นส่วนจำกัด ให้ดำเนินการรื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน ๑๒๐ วัน ซึ่งหากพ้นกำหนดเทศบาลตำบลบางพูน จะบังคับการตามกฎหมายควบคุมอาคาร มาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๘ ครบกำหนดการแจ้งเตือน ห้างหุ้นส่วนจำกัด ยื่นหนังสือให้เทศบาลตำบลบางพูนเพื่อพิจารณายกเลิกคำสั่งให้รื้อถอนส่วนต่อเติม ชั้นที่ ๙ เนื่องจากจะส่งผลกระทบต่อประชาชนผู้มาใช้อาคารตลอดทั้งวันจะได้รับความเดือดร้อนและได้รับอันตรายจากการดำเนินการ ทั้งนี้ ห้างหุ้นส่วนจำกัด พร้อมจะปฏิบัติตามแนวทางของเทศบาลตำบลบางพูน ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เทศบาลตำบลบางพูน จึงขอหารือข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติกรณีการดำเนินการกับห้างหุ้นส่วนจำกัด ดังนี้

/หากหจก....

๑. ห้างหุ้นส่วนจำกัด จะขอยุติการดำเนินการทางปกครองตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร มาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เทศบาลตำบลบางพูนจะสามารถพิจารณายุติการดำเนินการตามที่ผู้ประกอบการ ยื่นความประสงค์ตามอำนาจหน้าที่ทางกฎหมายได้หรือไม่

๒. ห้างหุ้นส่วนจำกัด จะดำเนินการยื่นแบบแก้ไขเพิ่มเติมตามมาตรา ๔๑ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลตำบลบางพูนทราบเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายอำนวย นาคบุรินทร์)
นายกเทศมนตรีตำบลบางพูน

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

15 ตค. 58

27 ต.ค. 58

กองช่าง
ฝ่ายช่างสุขาภิบาล
โทร.๐-๒๕๖๗-๕๕๙๒-๓ ต่อ ๓
โทรสาร.๐-๒๕๖๗-๖๓๒๖

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1714
วันที่ 19 ต.ค. 2558
เวลา.....น.

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๗๐๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

เรื่อง หารือเรื่องการนำแบบบ้านยิ้มเพื่อประชาชน ระยะที่ ๓ มายื่นขออนุญาตก่อสร้างในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารพักอาศัยจึงนำสำเนาแบบบ้านยิ้มเพื่อประชาชนระยะที่ ๓ ที่ออกโดยสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นแบบบ้านพักอาศัยชั้นเดียว มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ ๑๐๗.๙๕ ตารางเมตร ที่จอดรถ ๑ คัน พื้นที่ประมาณ ๒๑ ตารางเมตร ไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับองค์การบริหารส่วนตำบล แต่ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลได้แจ้งว่า ไม่สามารถนำแบบดังกล่าว มายื่นขออนุญาตกับองค์การบริหารส่วนตำบลได้ ดังนั้น จึงขอหารือว่า จะนำสำเนาแบบบ้านยิ้มเพื่อประชาชน ระยะที่ ๓ พร้อมเอกสารประกอบในการยื่นขออนุญาตตามแบบ (ข. ๑) ไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับองค์การบริหารส่วนตำบลสามารถทำได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามวรรคสี่ของข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๖ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดไว้ ดังนี้

"การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัดเฉพาะในเขตสภาตำบลหรือเขตองค์การบริหารส่วนตำบล แต่มิได้อยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดการตามมาตรา ๘ (๑๐) หรือประกาศกระทรวงมหาดไทยที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกตามมาตรา ๑๓ ใช้บังคับ ถ้าเป็นอาคารดังต่อไปนี้ ให้แนบเฉพาะแผนผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคารโดยสังเขปและสำเนาเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมกับคำขอ

(ก) อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร

(ข) อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(ค) อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันรวมกันไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(ง) รั้ว กำแพง ประตู เพิงหรือแผงลอย

(จ) หอถังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร"

กรณีตามข้อหารืออาคารที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างเป็นบ้านพักอาศัยชั้นเดียว พื้นที่อาคารประมาณ ๑๐๗.๙๕ ตารางเมตร หากจะก่อสร้างในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลที่เป็นเขตควบคุมอาคาร กรณีจึงเป็นไปตามเงื่อนไขของวรรคสี่ของข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๖ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

/ออกตามความใน

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แนบเฉพาะแผนผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคารโดยสังเขป และสำเนาเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมคำขอ โดยไม่จำต้องแนบแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ ประกอบการยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 8 พ.ย. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 8 ก.ย. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 8 พ.ย. 59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓/สุดารัตน์/นำพล /นายศุภกฤต ชื่นใจ หารือการนำแบบบ้านมายื่นขออนุญาต/๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1777
วันที่ 26 ม.ค. 2559
เวลา ..... น.

เลขที่ หมู่ที่ ต.

อ.ศรีมหาโพธิ จ.ปราจีนบุรี 25140

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 684
วันที่ 22 ม.ค. 2559
เวลา 10.51 น.

19 มกราคม 2559

เรื่อง หารือเรื่องการนำแบบบ้านยิ้มเพื่อประชาชน ระยะที่ 3 มายื่นขออนุญาตก่อสร้างในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

เนื่องด้วยข้าพเจ้ามีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารพักอาศัย จึงนำสำเนาแบบบ้านยิ้มเพื่อประชาชน ระยะที่ 3 ที่ออกโดยสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นแบบบ้านพักอาศัยชั้นเดียว มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 107.95 ตารางเมตร ที่จอดรถ 1 คัน พื้นที่ประมาณ 21.00 ตารางเมตร ไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับองค์การบริหารส่วนตำบล ปรากฏว่า ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล ได้แจ้งแก่ข้าพเจ้าว่า ไม่สามารถนำแบบบ้านยิ้มเพื่อประชาชน ระยะที่ 3 ที่ออกโดยสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร มายื่นขออนุญาตตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กับองค์การบริหารส่วนตำบลได้

จึงเรียนถามมายังท่านว่าการที่ข้าพเจ้าจะนำสำเนาแบบ บ้านยิ้มเพื่อประชาชน ระยะที่ 3 ที่ออกโดยสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร พร้อมเอกสารประกอบในการยื่นขออนุญาตตามแบบ (ข.1) ไปยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับองค์การบริหารส่วนตำบล สามารถทำได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและให้คำตอบแก่ข้าพเจ้าด้วยเพื่อที่จะได้ถูกต้องตามเจตนารมณ์ของ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(นาย.)

@hotmail.com

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

22 ม.ค. 59

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๘๙๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนของกังหันลมผลิตไฟฟ้าตามหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน ที่ สกพ ๕๕๐๒/๑๑๔๕๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานแจ้งว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (สำนักงาน กกพ.) ในฐานะหน่วยงานอนุญาตการปลูกสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการพลังงานตามหลักเกณฑ์กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารภายใต้มาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ ได้รับเรื่องราวคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจากผู้ประสงค์จะประกอบกิจการไฟฟ้าประเภทพลังงานหมุนเวียนที่ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานลม ซึ่งจะติดตั้งกังหันลม (Wind Turbine) ในการผลิตไฟฟ้า ดังนั้น สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานจึงขอหารือว่า กรณีกังหันลมเพื่อผลิตไฟฟ้าที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ซึ่งเข้าข่ายเป็นอาคารตามมาตรา ๔ (๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับข้อ ๑ (๕) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ จะมีหลักเกณฑ์ในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนอย่างไรที่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กังหันลมเพื่อใช้ในการผลิตไฟฟ้าที่มีความสูงวัดจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป เข้าข่ายเป็นอาคารตามข้อ ๑ (๕) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ที่จะต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร การคิดพื้นที่กังหันลมเพื่อคิดค่าธรรมเนียมให้คิดจากพื้นที่ฐานรากของกังหันลม หรือขอบเขตหรือรัศมีของใบพัดที่หมุนรอบเสาซึ่งเป็นพื้นที่เสมือนของการใช้สอยอาคาร โดยให้คิดขนาดพื้นที่ที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ ตามข้อเท็จจริงปรากฏว่ากังหันลมตามข้อหารือมีความสูงจากระดับพื้นดินประมาณ ๑๒๑.๕๐ เมตร ๑๒๖.๕๐ เมตร ๑๓๖.๕๐ เมตร ๑๔๕.๐๐ เมตร ๑๔๙.๘๐ เมตร ๑๗๐.๐๐ เมตร ๑๘๐.๐๐ เมตร และ ๑๙๙.๐๐ เมตร ตามลำดับ ซึ่งมีความสูงเกินสิบห้าเมตร ดังนั้น การคิดอัตราค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนให้คิดตามข้อ ๓ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ที่กำหนดให้อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกินสิบห้าเมตรให้คิดตามพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นรวมกันตารางเมตรละ ๔ บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1742
วันที่ 03 ส.ค. 2558
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 17253
วันที่ 13 ส.ค. 2558
เวลา 12.37 น.

ที่ สกพ ๕๕๐๒/๑๑๔๕๓

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน
๓๑๙ อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น ๑๙ ถนนพญาไท
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพ ๑๐๓๓๐

๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนของกังหันลมผลิตไฟฟ้าตามหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพตัวอย่างแสดงลักษณะโครงสร้างกังหันลมผลิตไฟฟ้า จำนวน ๑ ชุด

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7218
วันที่ 02 ส.ค. 2558
เวลา 13.57 น.

ด้วยสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (สำนักงาน กกพ.) ในฐานะหน่วยงานอนุญาตการปลูกสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการพลังงาน ตามหลักเกณฑ์กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารภายใต้มาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ ได้รับเรื่องราวคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจากผู้ประสงค์จะประกอบกิจการไฟฟ้าประเภทพลังงานหมุนเวียนที่ผลิตไฟฟ้าจากพลังงานลม ซึ่งจะติดตั้งกังหันลม (Wind Turbine) ในการผลิตไฟฟ้า โดยมีภาพตัวอย่างแสดงลักษณะโครงสร้างกังหันลมผลิตไฟฟ้าตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

สำนักงาน กกพ. จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า กรณีกังหันลมเพื่อผลิตไฟฟ้าที่มีความสูงวัดจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ซึ่งเข้าข่ายเป็นอาคารตามมาตรา ๔(๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับข้อ ๑(๕) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นเป็นอย่างอื่นเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะมีหลักเกณฑ์ในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนอย่างไรที่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าว ผลเป็นประการใด โปรดแจ้ง สำนักงาน กกพ. ทราบโดยเร็วด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรชัย ปฏิภาณปรีชาวุฒิ)
รองเลขาธิการ ปฏิบัติการแทน
เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ชี้ปรึกษา
☐ ผบญ.
☑ ผอ.สนอ.

- 6 ส.ค. 2558

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

ฝ่ายใบอนุญาต
โทร. ๐ ๒๒๐๗ ๓๕๙๙ ต่อ ๗๘๒
โทรสาร ๐ ๒๒๐๗ ๓๕๐๖

ที่ มท ๐๗๑๐/๗๔๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

เรื่อง ขอสอบถามความชัดเจนเรื่องการร่นรั้วจากถนนสาธารณะ

เรียน นาย กรรมการผู้จัดการบริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ GN. ๐๐๕/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า เป็นผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ตั้งอยู่ที่ถนนสาธารณประโยชน์ ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยเจ้าของโครงการคือ บริษัท จำกัด และได้เข้าสู่กระบวนการพิจารณาจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมจังหวัดชลบุรี ครั้งที่ ๑๔/๒๕๕๘ เมื่อวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ โดยมีมติไม่เห็นชอบในรายงานฯ และมีข้อทักท้วงเกี่ยวกับรั้วติดของโครงการ โดยให้ทบทวนการสร้างรั้วติดกับทางสาธารณประโยชน์ให้ถูกต้องตามกฎหมายที่กำหนด โดยกรรมการให้ข้อท้วงติงว่า จะต้องร่นรั้วจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ ๓ เมตร เนื่องจากรั้วจัดเป็นอาคารหรือไม่นั้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอหารือว่า รั้วของโครงการที่สูง ๓ เมตร อยู่ติดกับถนนสาธารณะทั้ง ๒ ฝั่ง ดังนี้

๑. รั้วที่สูง ๓ เมตร จัดเป็นอาคารตามกฎหมายหรือไม่ และจำเป็นจะต้องถอยร่นจากกึ่งกลางถนนสาธารณะเป็นระยะ ๓ เมตร หรือไม่

๒. โครงการสามารถก่อสร้างรั้วชิดแนวเขตที่ดินได้ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ (๒) บัญญัติให้รั้วที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะเป็นอาคาร ส่วนรั้วที่เข้าข่ายเป็นอาคารจะต้องมีระยะถอยร่นจากถนนสาธารณะหรือไม่นั้น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานครได้เคยวินิจฉัยไว้แล้วว่า ตามข้อ ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดว่า อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะหรือเขตถนนสาธารณะตามที่กำหนด แล้วแต่กรณี มีวัตถุประสงค์เพื่อให้การก่อสร้างอาคารประเภทต่าง ๆ เช่น อาคารพาณิชย์ ตึกแถว โรงงาน ฯลฯ ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากทางสาธารณะตามที่กำหนดไว้ หาได้มีความมุ่งหมายรวมถึงรั้วที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะด้วยไม่ แต่การก่อสร้างรั้วใกล้ถนนสาธารณะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๒๑ หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ก่อนดำเนินการก่อสร้างและต้องปฏิบัติตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ซึ่งกำหนดให้รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่มุมถนนสาธารณะ

/ที่มีความกว้าง

ที่มีความกว้างตั้งแต่ ๓ เมตรขึ้นไป และมีมุมหักน้อยกว่า ๑๓๕ องศา ต้องปาดมุมรั้วหรือกำแพงกั้นเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน และข้อ ๔๗ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว ที่กำหนดให้รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๓ เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ ทั้งนี้ หากมีกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องก็จะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมายนั้นด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 10 ก.พ. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 10 ก.พ.
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 10 ก.พ. 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 10 ก.พ. 59
D๓: /สุดารัตน์ /ภคสุดา / บริษัท กรีนโอ จำกัด หารือการรื้นรั้วห่างจากถนนสาธารณะ/

บริษัท [redacted] จำกัด
[redacted] ซอยรามคำแหง [redacted] (เทพลีลา 1) แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : [redacted] โทรสาร : [redacted] E-mail : [redacted]

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 253
วันที่ 18 ม.ค. 2559
เวลา 09.32 น.

เลขที่ GN. 005/2559

15 มกราคม 2559

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 177 ข
วันที่ 1[illegible] ม.ค. 2559
เวลา.....น.

เรื่อง ขอสอบถามความชัดเจนเรื่องการร่นรั้วจากถนนสาธารณะ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ผังบริเวณของโครงการ

ตามที่บริษัท จำกัด ผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ตั้งอยู่ที่ถนนสาธารณประโยชน์ ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี โดยเจ้าของโครงการ คือ บริษัท จำกัด และได้เข้าสู่กระบวนการพิจารณาจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อมจังหวัดชลบุรี ครั้งที่ 14/2558 เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2558 ที่ผ่านมา โดยมีมติไม่เห็นชอบในรายงานฯ และมีข้อทักท้วงเกี่ยวกับรั้วของโครงการ โดย**ให้ทบทวนการสร้างรั้ว กับทางสาธารณประโยชน์ ให้ถูกต้องตามกฎหมายที่กำหนด โดยกรรมการให้ข้อท้วงติงว่า จะต้องร่นรั้วจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ 3 เมตร เนื่องจากรั้วจัดเป็นอาคารหรือไม่**นั้น

บริษัทฯ จึงขอไคร่สอบถามข้อกฎหมายในประเด็นดังกล่าว ว่ารั้วของโครงการที่สูง 3 เมตร อยู่ติดกับถนนสาธารณะทั้ง 2 ฝั่ง (ดังสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ว่า

1. รั้วที่สูง 3 เมตรนี้ จัดเป็นอาคารตามกฎหมายหรือไม่ และจำเป็นจะต้องถอยร่นจากกึ่งกลางถนนสาธารณะเป็นระยะ 3 เมตรหรือไม่
2. โครงการสามารถก่อสร้างรั้วชิดแนวเขตที่ดินได้ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

ทั้งนี้ บริษัท กรีนโอ จำกัด ขอความอนุเคราะห์จากท่าน ตอบประเด็นดังกล่าว โดยจะได้นำผลการหารือกับท่าน ไปเสนอคณะกรรมการฯ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และดำเนินการต่อไป

(ผู้ประสานงาน นางสาว เบอร์โทรศัพท์ :)

☐ ผ.บท. ☐ ก.ผม.
☐ ก.ศม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

18 ม.ค. 59

19 ม.ค. 59

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

กรรมการผู้จัดการ

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๘๑๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเรื่องการดัดแปลงอาคาร

เรียน นาย (ผู้อำนวยการฝ่ายอสังหาริมทรัพย์ บริษัท จำกัด (มหาชน))

อ้างถึง หนังสือหารือของท่านลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะทำการปรับปรุง ดัดแปลงอาคาร สาขา เป็นอาคาร ๒ ชั้น อยู่ภายใต้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองลำพูน พ.ศ. ๒๕๕๕ เป็นที่ดินประเภทชนบทเกษตรกรรม โดยการใช้ที่ดินประเภทดังกล่าวห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ บริษัทฯ จึงขอหารือว่ากรณีจะทำการเปลี่ยนแปลงพื้นที่จอดรถชั้นล่าง เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมขนาดพื้นที่ ๒,๐๘๐ ตารางเมตร โดยมีการกั้นผนังถาวร และพื้นที่ที่ทำการปรับปรุงดังกล่าวอยู่ในอาคาร และภายใต้หลังคาเดียวกับอาคารเดิม โดยไม่ได้มีส่วนหนึ่งส่วนใดยื่นเกินออกมานอกหลังคาเดิม และบริษัทฯ ได้จัดพื้นที่จอดรถทดแทนเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด กรณีดังกล่าวจะถูกห้ามตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองลำพูน พ.ศ. ๒๕๕๕ หรือไม่ หากไม่ถูกห้ามตามกฎกระทรวงดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องดำเนินการอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๑๒ วรรคสอง (๘) ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองลำพูน พ.ศ. ๒๕๕๕ ได้กำหนดห้ามการประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ ดังนั้น การที่บริษัทฯ จะเปลี่ยนแปลงพื้นที่จอดรถชั้น ๑ เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมขนาดพื้นที่ ๒,๐๘๐ ตารางเมตร จึงไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นการขัดกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯ เว้นแต่จะเป็นกรณีที่บริษัทฯ ได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนและจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองแล้วที่เข้าข้อยกเว้นตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งจากข้อเท็จจริงตามที่หารือ การที่บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร เพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้ามาก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองลำพูน พ.ศ. ๒๕๕๕ ใช้บังคับ ย่อมถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง

/แห่งพระราชบัญญัติ

แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ แล้ว จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องถูกบังคับตามกฎกระทรวงฯ แต่ทั้งนี้ การดำเนินการเปลี่ยนแปลงพื้นที่จอดรถชั้น ๑ เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมจะต้องไม่เกินพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการในส่วนพาณิชยกรรมก่อนกฎกระทรวงฯ ใช้บังคับ และใบอนุญาตจะต้องมีอายุการใช้ต่อเนื่องเมื่อกฎกระทรวงฯ ใช้บังคับแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 12 ก.พ. 59
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ 12 ก.พ. 59
เจ้าหน้าที่ ประ ..... วันที่ 12 ก.พ. 59
ทิมพ์ทาน..... วันที่ 12 ก.พ. 59
ปะประเด็นขอหารือเรื่องการดัดแปลงอาคาร บิ๊กซี สาขาสำพูแม่ ๕๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6786
วันที่ 12 พ.ย. 2558
เวลา 10.06 น.

ที่ BC.RED.016/2558

วันที่ 10 พฤศจิกายน 2558

เรื่อง ขอหารือเรื่องการดัดแปลงอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองลำพูน พ.ศ.2555

ด้วยบริษัท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") มีความประสงค์จะทำการปรับปรุงดัดแปลงอาคาร สาขา ซึ่งอาคาร สาขาลำพูน เป็นอาคาร 2 ชั้น อยู่ภายใต้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองลำพูน พ.ศ.2555 เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม โดยการใช้ที่ดินประเภทดังกล่าว ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ ... (8) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่... บริษัทฯ จึงขอหารือท่านเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว ดังนี้

บริษัทจะทำการเปลี่ยนแปลงพื้นที่จอดรถชั้น 1 เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมขนาดพื้นที่ 2,080 ตารางเมตร โดยมีการกั้นผนังถาวร และพื้นที่ที่ทำการปรับปรุงดังกล่าวอยู่ในอาคาร และภายใต้หลังคาเดียวกับอาคารเดิม โดยไม่ได้มีส่วนหนึ่งใดยื่นเกินออกมานอกหลังคาเดิม และ บริษัท ได้จัดพื้นที่จอดรถทดแทนเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด รายละเอียดปรากฏตามแบบแปลนแผนผังที่ส่งมานี้ กรณีดังกล่าวจะถูกห้ามตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองลำพูนหรือไม่ หากไม่ถูกห้ามตามกฎกระทรวงดังกล่าว บริษัท จะต้องดำเนินการอย่างไร

บริษัทฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์ในการตอบข้อหารือข้างต้นจากท่านเพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินการของบริษัทต่อไป

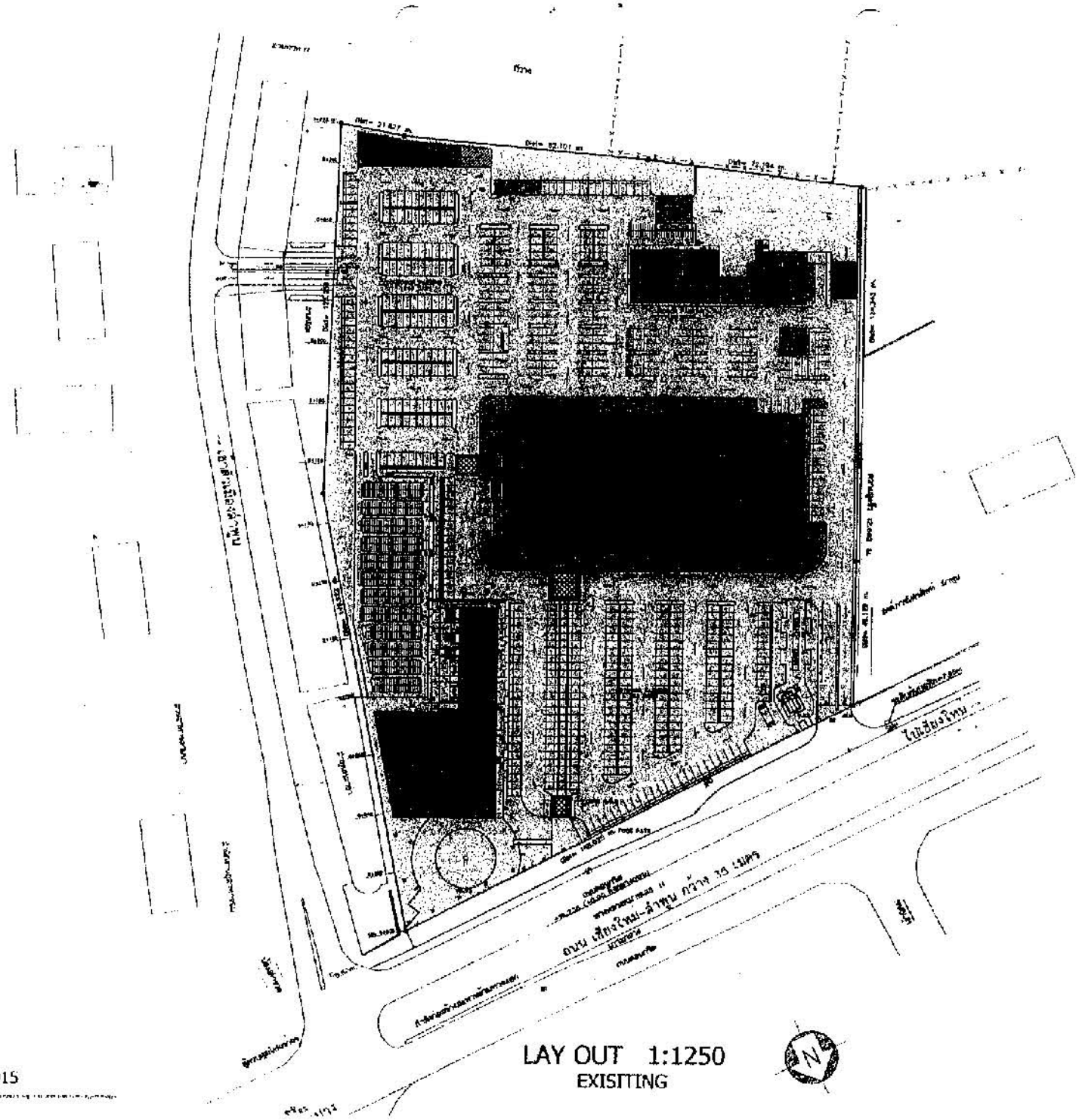
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1731
วันที่ 17 พ.ย. 2558
เวลา ..... น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายวุฒิชัย ทองมีแสง)
ผู้อำนวยการฝ่ายอสังหาริมทรัพย์
บริษัท จำกัด (มหาชน)

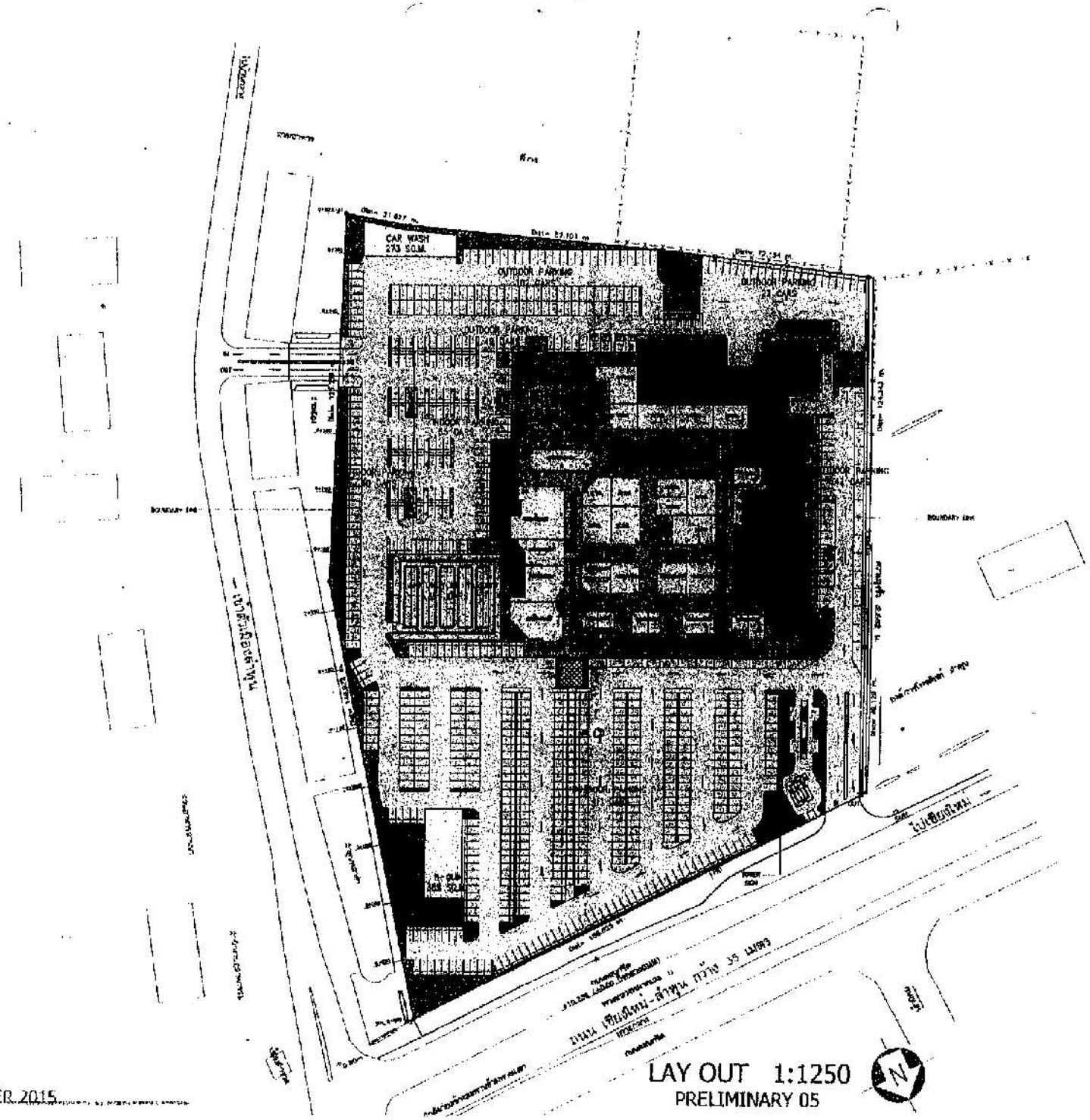
☐ ผ.บท. ☐ ก.ตก.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร (ประสานงาน)
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบและ
☐ อื่นๆ.....



LAY OUT 1:1250
EXISITING

17 JULY 2015

LAMPOON



INDOOR CARPARK	56 CARS
OUTDOOR CARPARK	664 CARS
TOTAL CARPARK	721 CARS
TOTAL MOTORCYCLE PARKING	300 CARS

LAY OUT 1:1250
PRELIMINARY 05

LAMPHUN

9 OCTOBER 2015

ที่ มท ๐๗๑๐/๘๓๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

เรื่อง การจัดให้มีพื้นที่ว่างเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทโรงพยาบาล

เรียน นาย...

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ PT/PSJ๑๐๖๐/๑๕/๐๐๑ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า จะออกแบบก่อสร้างอาคารประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงพยาบาล เป็นอาคารเพื่อกิจการโรงพยาบาลเป็นหลัก โดยมิได้ใช้เป็นอยู่อาศัยร่วมอยู่แต่อย่างใด มีความหมายเป็นอาคารสาธารณะตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อ ๕ (๑๐๙) แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ และสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้เคยตอบหนังสือว่าโรงแรมเป็นอาคารสาธารณะตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ดังนั้น จึงต้องจัดให้มีที่ว่างภายนอกอาคารตามข้อ ๓๓ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ท่านเห็นว่า โรงพยาบาลและโรงแรมมีความหมายเป็นประเภทอาคารสาธารณะ ดังนั้น จึงขอหารือว่าอาคารโรงพยาบาลดังกล่าวต้องจัดให้มีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารตามข้อ ๓๓ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดนิยามของคำว่า "อาคารสาธารณะ" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น ...โรงพยาบาล... และตามข้อ ๓๓ (๒) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว กำหนดให้ห้องแถวตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑) กรณีโรงพยาบาลหากมีการใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยปกติด้วย จะต้องจัดให้มีที่ว่างตามข้อ ๓๓ (๑) แห่งกฎระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ทั้งนี้ โรงพยาบาลที่รับผู้ป่วยไว้ค้างคืนไม่ถือว่าเป็นการอยู่อาศัยโดยปกติ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 12 พ.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 12 พ.ค. 59
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 12 พ.ค. 59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ 12 พ.ค. 59
D:๑/ สุดารัตน์ / ธิดารัตน์/นายประภัสฯ หารือที่ว่างอาคารโรงพยาบาลฯ /๕๙

12 พ.ค. 59

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6746
วันที่ 11 พ.ย. 2558
เวลา 10.52

ที่ PT/PSJ1060/15/001

ชั้น ซอยสารสิน ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1730
วันที่ 1 พ.ย. 2558
เวลา ..... น.

10 พฤศจิกายน 2558

เรื่อง การจัดให้มีพื้นที่ว่างเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทโรงพยาบาล

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2526) จำนวน 2 แผ่น
2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) จำนวน 2 แผ่น
3. กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) จำนวน 2 แผ่น
4. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 จำนวน 3 แผ่น
5. หนังสือหารือโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลา จำนวน 2 แผ่น
6. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน –ทะเบียนบ้าน ของนาย จำนวน 1 ชุด

ด้วยข้าพเจ้า นาย จะออกแบบก่อสร้างอาคารประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงพยาบาล เป็นอาคารเพื่อกิจการโรงพยาบาลเป็นหลักโดยมิได้ใช้เป็นอยู่อาศัยร่วมอยู่แต่อย่างใด มีความหมายเป็นอาคารสาธารณะตามกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ.2526) ข้อ1 กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ข้อ2 กฎกระทรวง ฉบับที่55 (พ.ศ. 2543) ข้อ1 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ข้อ5 (109) ตามหนังสือที่อ้างถึงและสิ่งที่ส่งมาด้วย -5 สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารตอบว่า "โรงแรมเป็นอาคารสาธารณะตามข้อ 1 ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้น จึงต้องจัดให้มีที่ว่างภายนอกอาคารตามข้อ 33(2) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ฯ" ในทำนองเดียวกันกับโรงพยาบาลและโรงแรมมีความหมายเป็นประเภทอาคารสาธารณะ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย -5

จึงขอหารือว่า อาคารโรงยาบาล ดังกล่าวข้างต้น ต้องจัดให้มีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร ตามข้อ 33 (2) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ฯ ใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ความกระจ่างด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

โทรศัพท์ :

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

11 พ.ย. 58

Y FS.1060

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๗๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

เรื่อง หารือข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองน่าน

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองน่าน ที่ นน ๕๒๐๐๗/๓๐๓๙ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองน่านแจ้งว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ช. ๘๒/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๖ ระบุเป็นอาคารพาณิย์ ใช้เพื่อพาณิชย์และพักอาศัย แต่ลักษณะของอาคารเป็นตึกแถว ซึ่งตามคำนิยามในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดความหมายของ "ตึกแถว" "อาคารพาณิชย์" และข้อกำหนดในกฎกระทรวงเดียวกันยังได้กำหนดการก่อสร้างอาคารแต่ละประเภทไว้ เช่น หมวด ๓ ที่ว่างภายนอกอาคาร กำหนดที่ว่างของอาคารที่อยู่อาศัยกับตึกแถวแยกกันเป็นอย่างชัดเจน เทศบาลเมืองน่านมีความเห็นว่า จากข้อเท็จจริงอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างมีลักษณะเป็นตึกแถว แม้ระบุเป็นอาคารพาณิชย์ ใช้เพื่อพาณิชย์และพักอาศัย อันถือเป็น "...อาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้..." ตามคำนิยามของอาคารพาณิชย์ก็ตาม แต่การก่อสร้างอาคารดังกล่าวยังต้องเป็นไปตามบทกำหนดว่าด้วยการก่อสร้างตึกแถว และหากประสงค์ใช้ประโยชน์ของตึกแถวเพื่อพาณิชยกรรมก็ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของอาคารพาณิชย์ด้วย เช่น ความกว้างของช่องทางเดินในอาคารพาณิชย์ต้องมีความกว้าง ๑.๕๐ เมตร เป็นต้น ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่สามารถกล่าวอ้างว่า ตนก่อสร้างอาคารพาณิชย์โดยไม่ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่ควบคุมการก่อสร้างตึกแถวได้ หรือจะอ้างข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวงเดียวกันที่กำหนดเรื่องการสร้างชิดเขตโดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาใช้ในกรณีการก่อสร้างตึกแถว แต่ใบอนุญาตระบุเป็นอาคารพาณิชย์ใช้เพื่อประโยชน์และพักอาศัยก็ไม่ได้เช่นกัน ดังนั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า ในกรณีดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นอาคารตึกสองชั้นมีชั้นลอย เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และพักอาศัย โดยแบบแปลนเป็นอาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเกินสองคูหาขึ้นไป อาคารดังกล่าวจึงเป็นอาคารตึกแถวตามคำนิยามในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ และเมื่อมีการใช้เป็นอาคารพาณิชย์ด้วยก็ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของอาคารพาณิชย์ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7595
วันที่ 22 ธ.ค. 2558
เวลา 14.05

ที่ นน ๕๒๐๐๗ / ๓๐๓๙

สำนักงานเทศบาลเมืองน่าน
ถนนมหายศ นน ๕๕๐๐๐

๘ ธันวาคม ๒๕๕๘

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1756
วันที่ 23 ธ.ค. 2558
เวลา.....น.

เรื่อง หารือข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่เลขที่ ช.๘๒/๒๕๕๖ จำนวน ๑ ใบ
๒. สำเนาแบบแปลนก่อสร้างอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ช.๘๒/๒๕๕๖ ระบุเป็นอาคารพาณิชย์ ใช้เพื่อพาณิชย์และพักอาศัย แต่ลักษณะของอาคารเป็นตึกแถว ซึ่งตามคำนิยามในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดความหมายของ "ตึกแถว", "อาคารพาณิชย์" และข้อกำหนดในกฎกระทรวงเดียวกันยังได้กำหนดการก่อสร้างอาคารแต่ละประเภทไว้ เช่น หมวด ๓ ที่ว่างภายนอกอาคาร กำหนดที่ว่างของอาคารที่อยู่อาศัย กับตึกแถวแยกกันอย่างชัดเจน เทศบาลเมืองน่านมีความเห็นว่าจากข้อเท็จจริงอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารมีลักษณะก่อสร้างเป็นตึกแถว แม้ระบุเป็นอาคารพาณิชย์ใช้เพื่อพาณิชย์และพักอาศัย อันถือว่าเป็น "...อาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้..." ตามคำนิยามของอาคารพาณิชย์ก็ตาม แต่การก่อสร้างอาคารดังกล่าวยังต้องเป็นไปตามบทกำหนดว่าด้วยการก่อสร้างตึกแถว และหากประสงค์ใช้ประโยชน์ของตึกแถวเพื่อพาณิชยกรรมก็ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของอาคารพาณิชย์ด้วย เช่น ความกว้างของช่างทางเดินในอาคารพาณิชย์ต้องมีความกว้าง ๑.๕๐ เมตร เป็นต้น ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่สามารถกล่าวอ้างว่าตนก่อสร้างอาคารพาณิชย์โดยไม่ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่ควบคุมการก่อสร้างตึกแถวได้ หรือจะอ้างข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวงเดียวกัน ที่กำหนดเรื่องการสร้างชิดเขตโดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง มาใช้ในกรณีการก่อสร้างตึกแถว แต่ใบอนุญาตระบุเป็นอาคารพาณิชย์ ใช้เพื่อประโยชน์พาณิชย์และพักอาศัยก็ไม่ได้เช่นกัน

เพื่อให้ได้แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง เทศบาลเมืองน่านจึงใคร่ขอทราบว่าความเห็นของเทศบาลเมืองน่านในกรณีดังกล่าวถูกต้องหรือไม่อย่างไร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรพล เธียรสูตร)
นายกเทศมนตรีเมืองน่าน

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

23 ม.ค. 58

20 ม.ค. 58

ฝ่ายนิติการ
กองวิชาการและแผนงาน
โทร. ๐๕๔-๗๑๐-๒๓๔ ต่อ ๑๑๗

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๗๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

เรื่อง ขอคำวินิจฉัยข้อกฎหมายของโครงการ

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอคำวินิจฉัยข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ดังนี้

๑. พื้นที่ก่อสร้างโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลท่าแค อำเภอเมืองพัทลุง จังหวัดพัทลุง และอยู่นอกเขตควบคุมอาคาร อาคารดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ อยู่ในพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการโรงสีข้าวต้องยื่นแบบขออนุญาตหรือไม่ โดยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพัทลุงแจ้งว่า โครงการดังกล่าวนั้นไม่ได้บังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่จำเป็นต้องตรวจสอบหรือยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ดังนั้น เพื่อความกระจ่างชัดจึงขอหารือว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอยู่นอกเขตควบคุมอาคารจะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๒ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ และมีข้อเกี่ยวข้องอย่างไร

๒. อาคารดังกล่าวทั้ง ๓ อาคาร ประกอบด้วยโครงสร้างฐานรากเป็น ค.ส.ล. ผนังเป็นดินก่อ และโครงสร้างหลังคาเป็นไม้ไผ่ เป็นอาคารที่มีลักษณะพิเศษต้องมีการตรวจใช้อาคารหรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า เนื่องจากไม่มีรายละเอียดข้อมูลเกี่ยวกับประเภทและขนาดของอาคาร จึงไม่สามารถพิจารณาให้ความเห็นได้ อย่างไรก็ตาม การบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารจะเป็นไปตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่บัญญัติไว้ ดังนี้

"มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และจะใช้บังคับในท้องที่ใด มีบริเวณเพียงใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

สำหรับเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือเขตท้องที่ที่ได้เคยมีการประกาศดังกล่าว ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับตามเขตของผังเมืองรวมนั้น โดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

/สำหรับ

สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคนและโรงมหรสพ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้บังคับไม่ว่าท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่จะได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม"

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท 0710/ 0844
16 ก.พ. 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ผอ.สำนักฯ..... วันที่ 12 พ.ย. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 10 พ.ย. 59
หน.กลุ่มงาน ส.คอ..... วันที่ 10 พ.ย. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 10 พ.ย. 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 10 พ.ย. 59
:D๗/สุดารัตน์/ธิดารัตน์/นายดุริยะศักดิ์ฯ แจ้งผลการพิจารณาคดีโครงการปาติโอ/๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 229
วันที่ 15 ม.ค. 2559
เวลา 13.35 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 0170
วันที่ 6 ม.ค. 2559
เวลา 11.34 น.

มกราคม 2559

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 181
วันที่ 08/01/59
เวลา 10.40

เรื่อง แจ้งผลการพิจารณาคดีของศาลอุธรณ์ภาค 5 และ
ขอคำวินิจฉัยข้อกฎหมายของโครงการ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท 0710/16420 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2558

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.หนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพัทลุง ที่ พท 0022/784
ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2558

2.หนังสือกรมทางหลวง ที่ คค 0638/อท.2685/5813 ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2558

3.ผังบริเวณโครงการ

เรียน ☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☑ วศญ.
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สวญ.
☐ _____
ม.ค. ๒๕๕๙

ข้าพเจ้า นาย กรรมการผู้จัดการบริษัท จำกัด ขอบคุณหนังสือที่กรมโยธาธิการและผังเมืองตอบรับแล้วส่งมาให้ในข้างต้นนั้น ตลอดจนในวาระเทศกาลปีใหม่ ข้าพเจ้าขออราธนาคุณพระศรีรัตนตรัยให้สิ่งศักดิ์สิทธิ์คุ้มครองเจ้าหน้าที่กรมโยธาธิการและผังเมืองทุกคนด้วยครับ

สืบเนื่องจากหนังสือที่กรมโยธิการและผังเมืองแจ้งกลับมานั้น ด้วยคำพิพากษาศาลอุธรณ์ภาค 5ยืนตามศาลชั้นต้น เมื่อวันที่ 25 กันยายน 25588(คดีหมายเลขดำที่ 200/2558,คดีหมายเลขแดงที่ 1502/2558)

ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ต่อการปฏิบัติวิชาชีพกับข้าพเจ้าและผู้อื่นต่อไป ตลอดถึงความเข้าใจต่อข้อกฎหมายและนำไปใช้ได้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ ข้าพเจ้าขอคำวินิจฉัยข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการโครงการ

ดังนี้

1.พื้นที่ก่อสร้างโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลท่าแค อำเภอเมือง จังหวัดพัทลุง และอยู่นอกเขตควบคุมอาคาร ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ. ซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการโรงสีข้าว(ตามเอกสารที่แนบมาของกรมทางหลวง) ต้องยื่นแบบขออนุญาตหรือไม่(ตามเอกสารที่แนบมาของ สนง.โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพัทลุงนั้นแจ้งว่าโครงการดังกล่าวนั้นไม่ได้บังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 จึงไม่จำเป็นต้องตรวจสอบหรือยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร)

ซึ่งจากคำวินิจฉัยดังกล่าวข้าพเจ้าจึงใคร่ขอความชัดเจนว่า"**องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอยู่นอกเขตควบคุมอาคาร จะต้องปฏิบัติตามมาตรา 2วรรคสามแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522**" หรือไม่และมีข้อเกี่ยวข้องอย่างไรต่อไป

2.อาคารที่กล่าวมา ทั้ง 3อาคารประกอบด้วยโครงสร้างฐานรากเป็น คสล.,ผนังเป็นดินก่อและโครงสร้างหลังคาเป็นไม้ไผ่ เป็นอาคารที่มีลักษณะพิเศษต้องมีการตรวจใช้อาคารหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ข้อหารือดังกล่าว ทั้งนี้ก็เพื่อการดำรงอยู่ในวิชาชีพต่อไปของข้าพเจ้าและผู้ร่วมวิชาชีพตลอดถึงความเข้าใจต่อวัตถุประสงค์ของกฎหมายและนำไปให้เป็นประโยชน์ต่อไป

ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ข้าพเจ้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลา 7 วัน นับจากวันที่ได้รับเอกสารฉบับนี้

ด้วยความเคารพ

นาย

กรรมการผู้จัดการ/สถาปนิก

ส-สถ.2775

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

วิศวกรใหญ่

14 มี.ค. 2559

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1774
วันที่ 18 มี.ค. 2559
เวลา.....น.

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

15 มี.ค. 59

18 มี.ค. 59

ที่อยู่การจัดส่งเอกสาร:

ต. จ.สันกำแพง จ.เชียงใหม่ 50130

เบอร์โทร

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๐๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการคิดพื้นที่ว่างของโครงการตามกฎหมายควบคุมอาคารของอาคารประเภทโรงพยาบาลขนาด ๑๐๐ เตียง ในเขตกรุงเทพมหานคร

เรียน นางสาว

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือเกี่ยวกับการคิดพื้นที่ว่างตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่าการออกแบบอาคารประเภทโรงพยาบาลขนาด ๑๐๐ เตียง ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร จะต้องคิดที่ว่างตามกฎกระทรวงเป็นเท่าใด โดยที่โรงพยาบาลดังกล่าวมีพื้นที่ส่วนรักษาพยาบาล ส่วนผู้ป่วยนอก ส่วนห้องพักค้างคืนของผู้ป่วยใน ส่วนร้านขายของ และส่วนห้องพักแพทย์ on call เป็นต้น ซึ่งในโครงการจะไม่มีพื้นที่ที่เป็นส่วนของหอพักแพทย์ หอพักพยาบาล หรือหอพักเจ้าหน้าที่ใด ๆ ที่อยู่อาศัยในโครงการได้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ คำนิยามคำว่า "อาคารสาธารณะ" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น และข้อ ๓๓ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดให้อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ (๑) อาคารอยู่อาศัยและอาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร (๒) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑) และข้อ ๖ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วน ดังต่อไปนี้ (๑) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร (๒) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑) ดังนั้น จึงขอหารือว่า อาคารโรงพยาบาลดังกล่าวจะคิดพื้นที่ว่างภายนอกอาคารเป็นเท่าใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/สำนักควบคุม

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดนิยามของคำว่า "อาคารสาธารณะ" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการหรือการพาณิชยกรรม เช่น ...โรงพยาบาล... และตามข้อ ๓๓ (๒) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว กำหนดให้อาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร โดยที่อยู่อาศัยดังกล่าวต้องใช้เพื่อการอยู่อาศัยโดยปกติทั่วไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่.....
เจ้าหน้าที่..... วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ / วิดารัตน์/ ๑ หารือการคิดพื้นที่ว่างฯ /๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6094
วันที่ 14 ตุลา 2558
เวลา 12.83 น.

เลขที่ ถ.พหลโยธิน
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

วันที่ 12 ตุลาคม 2558

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการคิดพื้นที่ว่างของโครงการตามกฎหมายควบคุมอาคาร ของอาคารประเภท โรงพยาบาล ขนาด 100 เตียง ในเขตกรุงเทพมหานคร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1) หนังสือ ที่ มท 0719/0412 เรื่อง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ลว. 14 กุมภาพันธ์ 2546

ข้าพเจ้า มีความประสงค์ขอหารือ เกี่ยวกับการคิดพื้นที่ว่าง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ว่า การออกแบบอาคาร ประเภท โรงพยาบาล ขนาด 100 เตียง ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร จะต้องคิดที่ว่าง ตามกฎกระทรวงเป็นเท่าใด โดยที่โรงพยาบาลดังกล่าว มีพื้นส่วนรักษาพยาบาล, ส่วนผู้ป่วยนอก, ส่วนห้องพักค้างคืนของผู้ป่วยใน, ส่วนร้านขายของ และส่วนห้องพักแพทย์ on call เป็นต้น ซึ่งในโครงการจะไม่มีพื้นที่ ที่เป็นส่วนของหอพักแพทย์, หอพักพยาบาล หรือหอพักเจ้าหน้าที่ใดๆ ที่อยู่อาศัยในโครงการได้ ดังกฎกระทรวงต่อไปนี้

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ระบุว่า :

"อาคารสาธารณะ" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม <u>โรงพยาบาล</u> สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถาน บริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร

ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่ มากที่สุดของอาคาร

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัย ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ระบุว่า :

ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(2) อาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่าง ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารแต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้อง มีที่ว่างตาม (1)

("ข้อ 6"แก้ไขโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ฯ)

ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงขอหารือว่า อาคารโรงพยาบาล ดังกล่าว จะคิดพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร เป็นเท่าใด

ขอแสดงความนับถือ

นางสาว

รอง ☐ ฝ.บท. ☐ ก.อพ.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วย ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.พท. ☑ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1713
วันที่ 19 ต.ค. 2558
เวลา.....น.

15 ตค. 58

27 ตค 58

กรุณาติดต่อ : นางสาว

เลขที่ ถ.พหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร..

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๔๕๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๙ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในกรณีที่ดินของรัฐ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต

อ้างถึง หนังสือจังหวัดภูเก็ต ด่วนที่สุด ที่ ภก ๐๐๒๒.๔/๑๐๘๔๕ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดภูเก็ตแจ้งว่า เทศบาลตำบลกะรนได้ขอหารือแนวทางในการดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีที่ดินของรัฐที่มีหน่วยงานของรัฐเป็นผู้ดูแลรักษา หากพบว่ามีการบุกรุกที่ดินเพื่อการก่อสร้างอาคาร ในการดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ การร้องขอให้ศาลออกคำสั่งรื้อถอนอาคาร ตลอดจนอำนาจหน้าที่ในการแจ้งให้รื้อถอนอาคาร ควรเป็นอำนาจของหน่วยงานใด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า มาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ในกรณีที่มีการบุกรุกที่ดินเพื่อทำการก่อสร้างอาคารในที่ดินของรัฐที่มีหน่วยงานของรัฐเป็นผู้ดูแลรักษา หากการก่อสร้างอาคารดังกล่าวไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่นั้น และได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงานหรือผู้ดำเนินการ รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และในกรณีที่ไม่มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจยื่นคำขอฝ่ายเดียวโดยทำเป็นคำร้องต่อศาลนับแต่ระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๔๒ ได้ล่วงพ้นไป ขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังบุคคลซึ่งมิได้ปฏิบัติการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๒ หรือดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอนอาคารได้เองตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นอกจากนั้น มาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวยังบัญญัติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา ดังนั้น ในกรณีที่มีการกระทำฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคารนอกจากมีอำนาจตามที่กล่าวมาแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมีอำนาจร้องทุกข์กล่าวโทษผู้กระทำความผิดต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินการทางอาญาได้อีกด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท 0710/ 1207
8 มี.ค. 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สำนัก..... วันที่ 3 มี.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่.....
เจ้าหน้าที่..... วันที่.....

ด่วนที่สุด

ที่ ภก ๐๐๒๒.๔/๑๑๔๕

ศาลากลางจังหวัดภูเก็ต
ถนนนริศร ภก ๘๓๐๐๐

๒ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือการดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในกรณีที่ดินของรัฐ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. สำเนาหนังสือเทศบาลตำบลกะรน ที่ ภก ๕๒๕๐๖/๑๑๕๓ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๘ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาหนังสือเทศบาลตำบลกะรน ที่ ภก ๕๒๕๐๖/๑๑๕๔ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๘ จำนวน ๑ ฉบับ
๓. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต ที่ ภก ๐๐๑๑/๖๖๕ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๕ จำนวน ๑ ชุด
๔. หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลกะรน ที่ ภก ๕๒๕๐๖/๘๔๙ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๓ จำนวน ๑ ชุด
๕. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต ที่ ภก ๐๐๑๑/๗๙๐ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ จำนวน ๑ ชุด
๖. ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ.๒๕๕๓ จำนวน ๑ ชุด
๗. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดภูเก็ต ที่ ภก ๐๐๑๑/๖๘๘ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๔๘ จำนวน ๑ ชุด
๘. ภาพขาว ส.ป.ก.สั่งฟ้องเจ้าของโบนันซ่าเขาใหญ่ บุกรุกที่ดิน ๗๙ ไร่ จำนวน ๑ แผ่น

ด้วยจังหวัดภูเก็ตได้รับหนังสือจากเทศบาลตำบลกะรน เพื่อขอหารือแนวทางในการดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในกรณีที่ที่ดินของรัฐที่มีหน่วยงานของรัฐเป็นผู้ดูแลรักษา จากมูลเหตุนี้เป็นที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยได้ตรวจสอบพบว่ามีการบุกรุกที่ดินเพื่อการก่อสร้างอาคาร ด้วยเหตุกรณีนี้ ในการดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ ร้องขอให้ศาลออกคำสั่งรื้อถอนอาคาร ตลอดจนอำนาจหน้าที่ในการเข้าไปรื้อถอนอาคาร ควรเป็นอำนาจของหน่วยงานใด

ในการนี้ จังหวัดภูเก็ตจึงขอส่งเอกสารที่เกี่ยวข้อง ปรากฏตามรายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วยมาเพื่อหารือและขอแนวทางในการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามอำนาจหน้าที่ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีที่ดินของรัฐที่มีหน่วยงานของรัฐเป็นผู้ดูแลรักษา หากตรวจสอบพบว่ามีการบุกรุกที่ดินเพื่อการก่อสร้างอาคาร ในการดำเนินการแจ้งความร้องทุกข์ ร้องขอให้ศาลออกคำสั่งรื้อถอนอาคาร

/ตลอดจนอำนาจหน้าที่

ตลอดจนอำนาจหน้าที่ในการเข้าไปรื้อถอนอาคาร ควรเป็นอำนาจของหน่วยงานใด เพื่อจะได้เป็นบรรทัดฐาน และแนวทางในการปฏิบัติงานให้ถูกต้องตามอำนาจหน้าที่ต่อไป ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้จังหวัดภูเก็ตทราบด้วย และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุธี ทองแย้ม)
ผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ต

วิศวกรใหญ่
๑๔ มี.ค. ๒๕๕๘

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1667
วันที่ 17 มี.ค. 2558
เวลา.....น.

เรียน ☐ ผบท. ☐ [illegible]
☐ ท.คม. ☑ ก.ด้านผังเมือง
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านสิ่งแวดล้อม
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุมชนดินแดง
☑ เพื่อโปรดพิจารณา [illegible]
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

14 มี.ค. 58

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
ฝ่ายปฏิบัติการ
โทร ๐ ๗๖๒๑ ๖๙๒๗
โทรสาร. ๐ ๗๖๒๑ ๖๙๒๗ ต่อ ๑๑๖
นายเฉลิม รักมาก ๐๘ ๑๔๗๖ ๕๑๑๑

18/3/58

ป.42, 43, 64

0643

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๕๕๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือการก่อสร้างเสาทวนสัญญาณโทรศัพท์มือถือ

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองพนัสนิคม

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองพนัสนิคม ที่ ชบ ๕๒๑๐๓/๑๓๗ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองพนัสนิคมแจ้งว่า บริษัท จำกัด ได้ชี้แจงเรื่องการระงับการก่อสร้างเสาทวนสัญญาณ เนื่องจากยังไม่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งบริษัทฯ แจ้งว่า เสาทวนสัญญาณมีความสูง ๙.๕๐ เมตร ไม่ถึง ๑๐ เมตร ไม่ถือเป็นอาคารตามกฎหมาย จึงไม่เข้าข่ายที่ต้องขออนุญาตก่อสร้างตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๔) โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป ดังนั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการก่อสร้างเสาทวนสัญญาณว่าจะเข้าข่ายที่จะต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคารตามกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ กำหนดให้สิ่งที่สร้างขึ้น ดังต่อไปนี้ เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (๔) โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป ดังนั้น เสาทวนสัญญาณที่มีความสูงเพียง ๙.๕๐ เมตร จึงไม่เป็นอาคาร หากจะก่อสร้างบนพื้นดินจึงไม่ต้องยื่นขออนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่หากเสาดังกล่าวจะก่อสร้างบนดาดฟ้าหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร และเป็นกรณีที่เพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบก็จะเข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคารที่ต้องยื่นขออนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ฯ ก่อนดำเนินการ ทั้งนี้ บริษัทฯ สามารถอุทธรณ์ได้ ถ้าไม่เห็นด้วยกับคำสั่งระงับการก่อสร้างของเทศบาลฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเศียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท 0710/ 1208
8 มี.ค. 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ผอ.สำนัก..... วันที่ 3 มี.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หน.กลุ่มงาน ส.คอ..... วันที่ ๓ มี.ค. ๕๙
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 3 มี.ค. 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 3 มี.ค. 59

:D๑/สุดารัตน์/จิรพร/เทศบาลเมืองพนัสนิคมขอหารือเสาทวนสัญญาณโทรศัพท์-ว/๕๙

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 613
วันที่ 01/02/59
เวลา 11.00 น.

กรมโยธาธิการ
เลขรับ 1455
วันที่ 2 ก.พ. 2559
เวลา 11.24

ที่ ชบ ๕๒๑๐๗/ ๑๗๗

สำนักงานเทศบาลเมืองพนัสนิคม
ถ.เมืองเก่า อ.พนัสนิคม ชบ ๒๐๑๔๐

๒๕ มกราคม ๒๕๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 578
วันที่ 02 ก.พ. 2559
เวลา 14.09 น.

เรื่อง หารือการก่อสร้างเสาทวนสัญญาณโทรศัพท์มือถือ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือบริษัท [illegible] จำกัด (บริษัท) เลขที่ [illegible] ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท [illegible] จำกัด (บริษัท) ได้ชี้แจงเรื่องการระงับการก่อสร้างเสาทวนสัญญาณ เนื่องจากยังไม่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งบริษัทฯ แจ้งว่าเสาทวนสัญญาณมีความสูง ๙.๕๐ เมตร ไม่ถึง ๑๐ เมตร ไม่ถือเป็นอาคารตามกฎหมาย จึงไม่เข้าข่ายที่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง นั้น

ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมาย ว่าด้วย การควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๔) โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้น ตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ ๔๐ กิโลกรัมขึ้นไป เทศบาลเมืองพนัสนิคม ใคร่หารือเกี่ยวกับการก่อสร้างเสาทวนสัญญาณดังกล่าว ว่าจะเข้าข่ายที่จะต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคารตามกฎกระทรวงฯ หรือไม่ เนื่องจากเสาทวนสัญญาณมีความสูง ๙.๕๐ เมตร และมีน้ำหนักเกิน ๔๐ กิโลกรัม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพโรจน์ วงษ์ดีไทย)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองพนัสนิคม

2 ก.พ. 2559

(นายเกียรติศักดิ์ ชันทรา)
วิศวกรใหญ่
1 ก.พ. 2559

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1791
วันที่ 2 ก.พ. 2559
เวลา ..... น.

☐ ผ.บท. ☐ ก.ดน.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วอ ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☑ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ .....

2 กพ. 59

กองช่าง
งานธุรการ
โทร. ๐-๓๘๔๖-๑๑๔๔ ต่อ ๑๒๒
โทรสาร. ๐-๓๘๔๖-๑๑๐๓

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

8 กพ 59

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๒๘๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีนครรังสิต

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครรังสิต ที่ ปท ๕๓๖๐๓/๔๑๔๐ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครรังสิตขอหารือกรณีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาตให้กระทำได้ในกรณีที่กำหนดตาม (๑) ถึง (๓) ซึ่งตาม (๓) กำหนดว่า ต้องไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน หรือเนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา ๑๓ หรือมาตรา ๕๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยมีประเด็นขอหารือว่า กรณีที่ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารยื่นขออนุญาตตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ผนังด้านข้างอาคารและด้านหน้าอาคารเป็นผนังทึบ แต่ผู้ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างได้มีการเจาะช่องเปิด หน้าต่าง ช่องแสง ช่องระบายอากาศที่ด้านข้างและด้านหลังอาคารกรณีนี้จะมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาในเรื่องของการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง ที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตสัดส่วนเกินร้อยละสิบอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติห้ามมิให้ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือใบรับแจ้งก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ ก่อสร้างผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เว้นแต่ (๑) ได้ยื่นขออนุญาตเปลี่ยนแปลงแก้ไขและเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้อนุญาตแล้ว (๒) แจ้งขอเปลี่ยนแปลงแก้ไขตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือ (๓) เป็นกรณีที่กำหนดในกฎกระทรวง (ซึ่งได้มีการออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ) ซึ่งตาม (๓) เป็นกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง ฯลฯ ลักษณะ ขอบเขต แบบ ฯลฯ ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารให้สามารถกระทำได้ ถ้าไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ มีเจตนาที่มุ่งเน้นเรื่องความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร กรณีตามข้อหารือหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า

/ผู้ได้รับ

ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ดำเนินการเจาะช่องเปิดหน้าต่าง ช่องแสง ช่องระบายอากาศที่ผนังบริเวณด้านข้างและด้านหลังอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลนฯ ที่ได้รับอนุญาตเป็นผนังทึบ จึงเป็นกรณีที่มิใช่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างอาคารแต่อย่างใด แต่ทั้งนี้ การกระทำนี้ต้องไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ ที่กำหนดให้ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ๒ เมตร หรือ ๓ เมตร แล้วแต่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงาน ฯ..... วันที่ 00 ๑๑ ๒๕
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 10/03/59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 10 มี.ค. 59

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4498
วันที่ 31 ก.ค. 2557
เวลา 13.10

ที่ ปท ๕๓๖๐๓/ ๑๔๑

สำนักงานเทศบาลนครรังสิต
ถนนรังสิต - ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ ความว่า

การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณแบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต ให้กระทำได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขต ที่ดินหรือขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละยี่สิบ

(๒) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบหรือรูปทรงของโครงสร้างของอาคาร เว้นแต่

(ก) สัดส่วนโครงสร้างของอาคารจะผิดไปจากแบบแปลนหรือรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละห้า หรือ

(ข) เมื่อผู้คำนวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณตามมาตรา ๒๘ เห็นว่ามีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายโครงสร้างของอาคาร เพื่อความมั่นคงแข็งแรง โดยไม่ทำให้ลักษณะ แบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคารผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาต และได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานและเจ้าของอาคารทราบแล้วพร้อมทั้งแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยมีเหตุผลแสดงความจำเป็นพร้อมด้วยแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณโครงสร้างของอาคารส่วนนั้นแล้ว ทั้งนี้ต้องแจ้งก่อนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร สิ้นอายุ

(๓) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วนหรือเนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ

ทั้งนี้ กรณีตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา ๑๓ หรือ มาตรา ๕๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

/กรณี (๓) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง

กรณี (๓) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน หรือเนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบนั้น เทศบาลนครรังสิตขอหารือว่า ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารยื่นขออนุญาตตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ผนังด้านข้างอาคารและด้านหลังอาคารเป็นผนังทึบตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ข้อ ๕๐ (๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และข้อ ๕๐ วรรคสอง ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

ต่อมาผู้ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างได้มีการเจาะช่องเปิด หน้าต่าง ช่องแสง ช่องระบายอากาศที่ด้านข้างและด้านหลังอาคาร กรณีนี้จะมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาในเรื่องของการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง ที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต สัดส่วนเกินร้อยละสิบอย่างไร ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ทราบด้วย เพื่อที่เทศบาลฯจะใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติให้ถูกต้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพโรจน์ ชินทร์เนียง)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครรังสิต

☐ ฝ.บค. ☐ ก.สข.
☐ ก.ตน. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.รอ. ☐ ก.ด้านผุดทรงฯ
☐ ร.บก. ☐ ก.ด้านจุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อดำเนินการต่อไป
☑ อื่นๆ [illegible]

31 ก.ค.57

งานนิติกร สำนักการช่าง
โทร ๐-๒๕๖๗-๖๐๐๐ ต่อ ๙๐๐/๙๐๑
โทรสาร ๐-๒๕๖๗-๖๐๐๗

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1349
วันที่ 31 ส.ค. 2557
เวลา.....น.

ร่วมใจ ให้บริการ
เข้าใจ และรับผิดชอบ

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๒๘๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง การจัดให้มีพื้นที่ว่างเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรม

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ PT/M 13/15/005 ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือว่า กำลังจะออกแบบก่อสร้างอาคารประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษจำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม – จอดรถยนต์ เป็นอาคารเพื่อกิจการโรงแรมเป็นหลัก โดยมิได้ใช้เป็นอยู่อาศัยรวมร่วมอยู่แต่อย่างใด จึงขอหารือว่าอาคารโรงแรมดังกล่าวต้องจัดให้มีที่ว่างภายนอกอาคารตามข้อ ๓๓ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ กำหนดให้อาคารสาธารณะ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น โรงแรม และตามข้อ ๓๓ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดให้ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์/ นำพล / นาย หารือการจัดที่ว่างอาคารประเภทโรงแรม/ ๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6749
วันที่ 11 พ.ย. 2558
เวลา 10.50

ที่ PT/MI3/15/005

ชั้น 3 ซอยสารสิน ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

10 พฤศจิกายน 2558

เรื่อง การจัดให้มีพื้นที่ว่างเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรม

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 จำนวน 2 แผ่น
2. กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) จำนวน 2 แผ่น
3. กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) จำนวน 2 แผ่น
4. กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) จำนวน 2 แผ่น
5. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 จำนวน 3 แผ่น
6. หนังสือหารือโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลา จำนวน 2 แผ่น
7. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน –ทะเบียนบ้าน ของนาย จำนวน 1 ชุด

ด้วยข้าพเจ้า นาย จะออกแบบก่อสร้างอาคารประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม – จอดรถยนต์ เป็นอาคารเพื่อกิจการโรงแรมเป็นหลักโดยมิได้ใช้เป็นอยู่อาศัยรวมร่วมอยู่แต่อย่างใด ตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 มาตรา 4 มีความหมายเป็นอาคารสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2526) ข้อ1 กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ข้อ2 กฎกระทรวง ฉบับที่55 (พ.ศ. 2543) ข้อ1 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ข้อ5 (109) ตามหนังสือที่อ้างถึงและสิ่งที่ส่งมาด้วย -6 สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารตอบว่า " โรงแรมเป็นอาคารสาธารณะตามข้อ 1 ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้น จึงต้องจัดให้มีที่ว่างภายนอกอาคารตามข้อ 33(2) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ฯ"

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รับที่ 1729
วันที่ 11 พ.ย. 2558
เวลา ..... น.

จึงขอหารือว่า อาคารโรงแรม ดังกล่าวข้างต้น ต้องจัดให้มีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร ตามข้อ 33 (2) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ฯ ใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ความกระจ่างด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)
โทรศัพท์ :

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

C646

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๒๔๕ **วันที่** ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

ตามที่กองนิติการได้มีบันทึก ที่ มท ๐๗๐๖/๑๑๕ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๙ ต่อท้ายหนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงราย ที่ ชร ๐๐๒๒/๑๙๗๘ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๘ หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียวของนาง เพื่อใช้ประกอบกิจการร้านค้าสะดวกซื้อ (เซเว่นอีเลฟเว่น) ในเขตชุมชนป่ายางชุม หมู่ที่ ๖ ตำบลแม่สาย อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงรายได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงในเบื้องต้นแล้วปรากฏว่า

๑. ที่ดินบริเวณดังกล่าวมีพื้นที่อยู่ในเขตเทศบาลตำบลแม่สายและอยู่ในเขตกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. ๒๕๕๖ กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชนหมายเลข ๑.๑

๒. ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๘ กำหนดว่า "การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค" และขอหารือว่า การพิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสามารถพิจารณาอนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่ ขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเชียงรายหรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้นำเรื่องหารือดังกล่าวเสนอต่อคณะอนุกรรมการพิจารณากลั่นกรองข้อกฎหมายและข้อหารือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้ว โดยในการประชุมครั้งนี้ผู้แทนของเทศบาลตำบลแม่สายได้ชี้แจงว่า ผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ยินยอมที่จะปฏิบัติตามข้อ ๔๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นเรื่องการถอยร่นแนวอาคารแล้ว กรณีจึงไม่มีประเด็นของปัญหาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคารอีกแต่อย่างใด แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีปัญหากฎหมายข้อหารือแย้งกันระหว่างกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายผังเมืองตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๒ ให้ยึดถือกฎหมายผังเมืองเป็นหลัก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 11 มี.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ 00 มี.ค. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 11/03/59
พิมพ์/ทาน..... (สุดารัตน์) วันที่ 11 มี.ค. 59
:D๓ /สุดารัตน์/เจษฎา/กองนิติการหารือขออนุญาตก่อสร้าง ค.ส.ล./๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 361
วันที่ 21 มี.ค. 2559
เวลา 14.51 น.

ที่ มท ๐๗๐๖/๑๑๕

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็น กรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล. ชั้นเดียว ตามข้อหารือเกี่ยวกับการถอยร่นตามกฎหมายควบคุมอาคาร ผลการพิจารณาเป็นประการใดโปรดแจ้งกองนิติการทราบ เพื่อจะได้ใช้ประกอบการพิจารณาต่อไป

(นายบรรณรักษ์ สุวัณณประ)
ผู้อำนวยการกองนิติการ
๒๑ มี.ค. ๒๕๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1789
วันที่ 26 มี.ค. 2559
เวลา ..... น.

เรียน ☐ ผ.บท ☐ ก.ตด.
☐ ก.คม ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ต.ว ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ ..... ภายในวันที่ 3 เม.ย. 59

22 มี.ค. 59

28 มี.ค. 59

ที่ ชร ๐๐๒๒/๖๕๗๘

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงราย
ถนนศูนย์ราชการ ชร ๕๗๑๐๐

๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๘

กองนิติการ
เลขที่รับ ๑๖๑๙๙
วันที่ ๒๒ ธ.ค. ๒๕๕๘
เวลา

เรื่อง การพิจารณาขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร คสล. ชั้นเดียว

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลแม่สาย ที่ชร ๕๒๓๐๗/๑๙๐๑ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย และแผนผังโฉนดที่ดิน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึงเทศบาลตำบลแม่สาย ขอความอนุเคราะห์ให้ตรวจสอบการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารคสล.ชั้นเดียวของนาง อยู่บ้านเลขที่ ถนนสุขุมวิท ๗๑ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบกิจการร้านค้าสะดวกซื้อ(เซเว่นอีเลฟเว่น) ในเขตชุมชนป่ายางชุม หมู่ที่ ๖ ตำบลแม่สาย อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย ว่าขัดต่อกฎกระทรวง ผังเมืองรวมหรือไม่ ประการใด นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงราย ได้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงเบื้องต้นแล้ว ดังนี้

๑. ที่ดินบริเวณดังกล่าว มีพื้นที่อยู่ในเขตเทศบาลตำบลแม่สาย และอยู่ในเขตผังเมืองรวมเมืองจังหวัดเชียงราย ซึ่งกำหนดเป็นที่ดินประเภทชุมชน หมายเลข ๑.๑

๒. ตามข้อกำหนดที่ดินประเภทชุมชน" การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค" แต่เอกสารสิทธิ์กำหนดเป็นลำเหมืองสาธารณะ ซึ่งไม่เป็นไปตามสภาพธรรมชาติเดิมโดยสภาพปัจจุบันได้ก่อสร้างเป็นถนนคสล.

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงราย จึงขอคำปรึกษาแนวทางการพิจารณาตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ของเทศบาลตำบลแม่สาย สามารถพิจารณาอนุญาตปลูกสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้หรือไม่ ขัดต่อกฎกระทรวงผังเมืองจังหวัดเชียงราย พ.ศ.๒๕๕๖ หรือไม่ประการใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงรายทราบด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายยรรยง พลสันติกุล)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงราย

เรียน ☐ ฝ.บท. ☑ กม.ผม.1
☐ กม.วช. ☐ กม.ผม.2
☐ กสค. ☐ กม.ขม.
☐ เพื่อทราบ
☐ เพื่อพิจารณา
☐ อื่น ๆ.....

กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
โทร./โทรสาร ๐-๕๓๑๕-๒๐๓๘

สนง.โยธาธิการและผังเมือง จ.เชียงราย
เลขรับ 3502
วันที่ 19 ต.ค. 2558
เวลา 11.20 น.

ที่ ชร ๕๒๓๐๗/๗๐๑

สำนักงานเทศบาลตำบลแม่สาย
ถนนพหลโยธิน ชร ๕๗๑๓๐

๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารคสล.ชั้นเดียว

เรียน โยธาธิการจังหวัดเชียงราย

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รูปถ่าย จำนวน ๑ ฉบับ

๒. ระวางที่ดิน จำนวน ๑ ฉบับ

๓. ผังบริเวณ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่นาง อยู่บ้านเลขที่ ถนนสุขุมวิท ๗๑ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารคสล.ชั้นเดียว ในชุมชนป่ายางชุม หมู่ที่ ๖ ตำบลแม่สาย อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย ซึ่งเป็นพื้นที่ในเขตเทศบาลตำบลแม่สาย นั้น

จากการตรวจสอบพื้นที่ สภาพหน้างานปัจจุบันด้านข้างเป็นถนนคสล. แต่เอกสารสิทธิ์เป็นลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ ซึ่งผู้ขออนุญาตได้ทำการร่นแนวอาคารจากถนนคสล. ตามข้อ ๔๑ และข้อ ๔๒ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เมื่อพิจารณาผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย ปี ๒๕๕๖ ข้อ ๘ ที่ดินประเภทชุมชน การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมและขนส่งทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค เมื่อพิจารณาจากสภาพปัจจุบัน เป็นถนนคสล. ซึ่งได้ทำการก่อสร้างมานาน ซึ่งไม่เป็นสภาพตามธรรมชาติเดิม ทางเทศบาลตำบลแม่สายสามารถพิจารณาขออนุญาตปลูกสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารได้หรือไม่ ขัดต่อผังเมืองจังหวัดเชียงราย พ.ศ.๒๕๕๖ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งเทศบาลตำบลแม่สายทราบ ขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายอเนก คำโอภาส)
รองนายกเทศมนตรี รักษาราชการแทน
นายกเทศมนตรีตำบลแม่สาย

	ฝ่ายบริหารงานทั่วไป
	กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ
	กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
	ฝ่ายปฏิบัติการ

(ลงชื่อ)
(นายยรรยง พลสันติกุล)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงราย

กองช่าง
โทร. ๐-๕๓๗๓-๑๒๘๘,๐-๕๓๗๓-๑๒๘๙
โทรสาร. ๐-๕๓๗๓-๑๒๘๘

กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
เลขรับ
วันที่ 3 พ.ย. 2558
เวลา

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๗๔๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอเอกสารประกอบการตรวจสอบข้อเท็จจริงและหารือปัญหาข้อกฎหมาย

เรียน กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง (พันตำรวจเอก)

อ้างถึง หนังสือกองบัญชาการตำรวจนครบาล ด่วนที่สุด ที่ ตช ๐๐๑๕.๑๘๑/๗๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง กองบัญชาการตำรวจนครบาลได้ขอหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๑/๐๙๐๗ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖ และหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/ว(ล) ๑๒๘๖๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เพื่อประกอบการตรวจสอบข้อเท็จจริง และขอสอบถามเกี่ยวกับโครงการ ซึ่งเป็นพื้นที่ของทางราชการ และได้รับอนุญาตให้เช่าพื้นที่จากกรมธนารักษ์แล้ว จะได้รับการยกเว้นตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ (๓) หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๒ (๓) กำหนดให้อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์เท่านั้น ที่จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ โครงการ ไม่ใช่อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายตามข้อ ๒ (๓) แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ จึงไม่ได้รับการยกเว้นหรือผ่อนผันตามกฎกระทรวงดังกล่าว ส่วนหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๑/๐๙๐๗ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖ และหนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/ว(ล) ๑๒๘๖๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๖ นั้น ไม่ใช่เอกสารที่ออกจากกรมโยธาธิการและผังเมือง จึงขอให้ท่านประสานขอจากหน่วยงานที่เป็นเจ้าของเรื่องโดยตรง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

มท กรมฯ 1291

11 มี.ค. 2559

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

ผอ.สำนัก วันที่ 9 มี.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่
หัวหน้ากลุ่มงาน วันที่
เจ้าหน้าที่ วันที่ 9 มี.ค. 59
พิมพ์/ทาน วันที่

๖๕ /ประเด็น/ขอเอกสารประกอบการตรวจสอบข้อเท็จจริงและหารือปัญหาข้อกฎหมาย /๕๙

ด่วนที่สุด

ที่ ตช ๐๐๑๕.๑๘๑/ ๗๖

ฝ่ายอำนวยการ ๘
กองบังคับการอำนวยการ
กองบัญชาการตำรวจนครบาล

๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕

เรื่อง ขอเอกสารประกอบการตรวจสอบข้อเท็จจริงและหารือปัญหาข้อกฎหมาย

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง ๑. คำสั่งสำนักงานตำรวจแห่งชาติ ที่ ๓๒ /๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๕ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการสอบข้อเท็จจริงการดำเนินโครงการบ้านมั่นคงที่ไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของโครงการ
๒.หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๑/๐๙๐๗ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖
๓. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/ ว(ล) ๑๒๘๖๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานตำรวจแห่งชาติ ได้มีคำสั่งให้ คณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง ทำการตรวจสอบข้อเท็จจริง กรณีมีผู้ร้องเรียนนายกรัฐมนตรี ถึงผลกระทบการสร้างเขื่อนของสำนักการระบายน้ำ และมีการทุจริต นั้น.

เพื่อให้การตรวจสอบข้อเท็จจริงมีความสมบูรณ์ คณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง มีความจำเป็นจะต้องขอเอกสารเพื่อประกอบการตรวจสอบข้อเท็จจริง ดังต่อไปนี้คือ

๑. หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๑/๐๙๐๗ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖

๒. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/ ว(ล) ๑๒๘๖๒ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๖

นอกจากนี้ จากการตรวจสอบข้อเท็จจริงพบว่า ปัญหาการพัฒนาชุมชนแออัดบ้านมั่นคง มีปัญหาเกี่ยวกับการพิจารณาของสำนักงานเขตที่เกี่ยวข้องว่า โครงการบ้านมั่นคง ในแต่ละชุมชนที่ตั้งอยู่ ในเขตพื้นที่ราชพัสดุ ซึ่งเป็นพื้นที่ของทางราชการ และได้รับอนุญาตให้เช่าพื้นที่จาก กรมธนารักษ์แล้ว และอยู่ในระหว่างการขออนุญาตเช่าพื้นที่จาก กรมธนารักษ์ ประกอบกับความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่อ้างถึงดังกล่าวข้างต้น การขออนุญาตก่อสร้าง ตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช ๒๕๒๒ ของโครงการบ้านมั่นคง จะได้รับการยกเว้นตาม กฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนด เงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๐ ข้อ ๒ (๓) หรือไม่ ซึ่งเป็นปัญหาข้อกฎหมายที่แต่ละสำนักงานเขตยังมีแนวทางการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน คณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงได้ตรวจสอบพบปัญหาดังกล่าว ซึ่งเป็นปัญหาเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและกระทบต่อโครงการบ้านมั่นคง ซึ่งเป็น

/นโยบาย...

นโยบายของรัฐ มีผลกระทบต่อชุมชนและประชาชนจำนวนมาก

คณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง จึงขอเสนอปัญหาดังกล่าว ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาปัญหาดังกล่าวว่า การก่อสร้างตามโครงการบ้านมั่นคงที่อยู่ในพื้นที่ของทางราชการ จะเข้าข้อยกเว้นตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๐ ข้อ ๒ (๓) หรือไม่ ซึ่งเมื่อทราบข้อวินิจฉัยแล้ว จะได้รายงานนายกรัฐมนตรี และแจ้งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อการบูรณาการแนวทางปฏิบัติให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน

ขอแสดงความนับถือ

พันตำรวจเอก

( )

กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง

คำสั่งสำนักงานตำรวจแห่งชาติ ที่ ๓๒ /๒๕๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1818
วันที่ 1 มี.ค. 2559
เวลา.....น.

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

25 มี.ค. 59

คณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง โทรศัพท์ ๐๒ ๒๘๓ ๕๓๖๙
[illegible]

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๓๑๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๔ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการคำนวณจำนวนพื้นที่จอดรถของโรงแรม เพื่อขออนุญาตปลูกสร้างต่อสำนักงานเทศบาลเมืองบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า จำกัด อยู่ระหว่างการขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทโรงแรมที่สำนักงานเทศบาลเมืองบางกรวย เป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง ๘ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม มีที่จอดรถ ๓๔ คัน โดยคำนวณพื้นที่จอดรถเป็นกรณีอาคารขนาดใหญ่ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ คือ พื้นที่ของอาคารทั้งหมด ๗,๗๓๐.๙๙ ตารางเมตร พื้นที่ ๒๔๐.๐๐ ตารางเมตรต่อคัน คิดเป็นจำนวนที่จอดรถยนต์ ๓๓ คัน แบบที่ใช้ขออนุญาตก่อสร้างของบริษัทฯ ได้จัดที่จอดรถยนต์ ๓๔ คัน บริษัทฯ จึงขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารออกหนังสือยืนยันวิธีการคำนวณพื้นที่จอดรถยนต์ ๒๔๐ ตารางเมตรต่อคัน เพื่อที่โครงการฯ จะได้นำไปประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารไม่มีหน้าที่ในการตรวจสอบแบบหรือให้การยืนยันในเรื่องดังกล่าวได้ แต่อย่างไรก็ดี ในการพิจารณาการจัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับอาคารที่เป็นโรงแรมและเป็นอาคารขนาดใหญ่ด้วย จะต้องพิจารณาเปรียบเทียบระหว่างข้อกำหนดกรณีจำนวนที่จอดรถยนต์สำหรับอาคารขนาดใหญ่ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๔๙ ข้อ ๓ (๒) (ช) และกรณีสำหรับโรงแรมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๔ (พ.ศ. ๒๕๕๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓ (๒) (ข) และ (ช) โดยใช้จำนวนที่จอดรถยนต์ที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงาน.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D:๗/สุดารัตน์/บำพล /บจก. . การคำนวณจำนวนที่จอดรถ/๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1812
วันที่ 25 ก.พ. 2559
เวลา.....น.

บริษัท จำกัด
CO., LTD.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1013
วันที่ 24 ก.พ. 2559
เวลา 09.53

23 กุมภาพันธ์ 2559

เรื่อง การคำนวณจำนวนพื้นที่จอดรถของโรงแรม
เพื่อขออนุญาตปลูกสร้างต่อสำนักงานเทศบาลเมืองบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งโครงการ
2. สำเนาโฉนดที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการ
4. หนังสือรับรองบริษัท และสำเนาบัตรประชาชนกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
5.หนังสือเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ

ด้วย บริษัท จำกัด อยู่ระหว่างดำเนินการขออนุญาตก่อสร้าง ที่สำนักงานเทศบาลเมืองบางกรวย ตามหนังสือรับเลขที่ 7253 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2558 เป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 8 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม มีที่จอดรถ 34 คัน บนโฉนดที่ดินเลขที่ 31160 และโฉนดที่ดินเลขที่ 31162 ตั้งอยู่ที่ ถนนจรัญสนิทวงศ์ ตำบลบางกรวย อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี โดยอาคารหลังนี้สถาปนิกผู้ออกแบบ ได้คำนวณพื้นที่จอดรถเป็นกรณีอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ดังนี้

พื้นที่ของอาคารทั้งหมด	7,730.99	ตารางเมตร
พื้นที่	240.00	ตารางเมตรต่อคัน
คิดเป็นจำนวนที่จอดรถยนต์	32.20 = 33	คัน
โดยแบบขออนุญาตก่อสร้างของบริษัทฯได้จัดที่จอดรถยนต์	34	คัน

บริษัทฯ จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ ให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรุณาออกหนังสือยืนยันวิธีการคำนวณพื้นที่จอดรถยนต์ 240 ตารางเมตรต่อคัน เพื่อที่โครงการ ฯ จะได้นำประกอบการยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารกับสำนักงานเทศบาลเมืองบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดอนุเคราะห์ และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

นาย
กรรมการผู้จัดการ บจก.

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

หมายเหตุ ผู้ประสานงานตัวแทนของบริษัท :

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๗๒๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๙ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง การกำหนดพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุด

เรียน อธิบดีกรมธนารักษ์

อ้างถึง หนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค ๐๓๑๕/๔๘๐ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมธนารักษ์แจ้งว่า คณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดสมุทรปราการได้หารือคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เรื่องการกำหนดพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุดว่าอาคารชุดแต่ละแห่งโดยเฉพาะในจังหวัดสมุทรปราการมักประสบปัญหาพื้นที่ที่กำหนดให้เป็นที่จอดรถยนต์มีน้อยมาก เมื่อเทียบกับจำนวนห้องชุดพักอาศัย แม้ว่าจะมีการกำหนดพื้นที่ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร โดยมีพื้นที่จอดรถยนต์ ๑ คัน ต่อพื้นที่ ๑๒๐ ตารางเมตรแล้วก็ตาม แต่ในสภาพความเป็นจริงความจำเป็นในการใช้ที่จอดรถยนต์มีมากกว่าจำนวนที่ผู้ประกอบการจัดไว้ให้ คือ จัดไว้ให้มีไม่ถึง ๕๐ เปอร์เซ็นต์ ของจำนวนห้องชุดพักอาศัย และมีข้อสังเกตว่าผู้ประกอบการมุ่งเน้นการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ เช่น อาคารชุดที่มีความสูงเกิน ๒๐ ชั้น เพื่อให้คุ้มค่าการลงทุน แต่มีสัดส่วนจำนวนห้องชุดไม่สอดคล้องกับจำนวนที่จอดรถยนต์ทำให้มีการจอดรถซ้อนคันขวางทางเข้าออกในอาคาร รวมทั้งมีการนำรถยนต์ไปจอดในถนน ซอย ทางสาธารณะ ที่ติดกับอาคารชุด ซึ่งผิดกฎหมายและสร้างปัญหาความเดือดร้อนให้กับผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงในการสัญจรไปมา จึงขอให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์นำข้อสังเกตดังกล่าวเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการพิจารณาปรับปรุงหลักเกณฑ์กำหนดพื้นที่จอดรถยนต์ของผู้พักอาศัยในอาคารชุดต่อไป กรมธนารักษ์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ประเด็นข้อสังเกตของคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดสมุทรปราการในการกำหนดพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุดอยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมืองกำหนดไว้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ซึ่งในบังคับมานานแล้ว ทั้งนี้ หากมีการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดดังกล่าว ขอได้โปรดนำปัญหาพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุดไม่เพียงพอตามข้อสังเกตของคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดสมุทรปราการนำไปพิจารณาประกอบการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมควบคุมอาคารได้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณายกร่างแก้ไขปรับปรุงกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ แล้ว และสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้แจ้งข้อสังเกตของกรมธนารักษ์ที่เกี่ยวกับข้อหารือของคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดสมุทรปราการ เรื่องการกำหนดพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้คณะอนุกรรมการชุดดังกล่าวนำไปพิจารณาประกอบการแก้ไขปรับปรุงกฎกระทรวงต่อไปแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

รับเลขที่ 1318
14 มี.ค. 2559

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

ผอ.สำนัก..... วันที่ 10 มี.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 10 มี.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่.....
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 10 มี.ค. 59
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ..... วันที่ 10 มี.ค. 59
D๔ / ปิยวรรณ / กรมธนารักษ์ หารือการกำหนดพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุด/ ๕๙

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 465
วันที่ 22/01/59
เวลา 11.48 น.

เลขรับ 0977
วันที่ [illegible]
เวลา 11.12 น.

ที่ กค ๐๓๑๕/ ๕๗๐

กรมธนารักษ์
ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 446
วันที่ 27 ส.ค. 2559
เวลา 09.22

๑๕ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง การกำหนดพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุด

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนารายงานการประชุมคณะอนุกรรมการฯ ประจำจังหวัดสมุทรปราการ ครั้งที่ ๕/๒๕๕๘ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดสมุทรปราการ ได้หารือคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เรื่องการกำหนดพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุด ว่าอาคารชุดแต่ละแห่งโดยเฉพาะในจังหวัดสมุทรปราการ มักประสบปัญหาพื้นที่ที่กำหนดให้เป็นที่จอดรถยนต์มีน้อยมากเมื่อเทียบกับจำนวนห้องชุดพักอาศัย แม้ว่าจะมีการกำหนดพื้นที่ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร โดยมีพื้นที่จอดรถยนต์ ๑ คัน ต่อพื้นที่ ๑๒๐ ตารางเมตรแล้วก็ตาม แต่ในสภาพความเป็นจริงความจำเป็นในการใช้ที่จอดรถยนต์มีมากกว่าจำนวนที่ผู้ประกอบการจัดไว้ให้ คือ จัดไว้ให้มีไม่ถึง ๕๐% ของจำนวนห้องชุดพักอาศัย และมีข้อสังเกตว่าผู้ประกอบการมุ่งเน้นการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ เช่น อาคารชุดที่มีความสูงเกิน ๒๐ ชั้น เพื่อให้คุ้มค่าการลงทุนแต่มีสัดส่วนจำนวนห้องชุดไม่สอดคล้องกับจำนวนที่จอดรถยนต์ ทำให้มีการจอดรถซ้อนคันขวางทางเข้า ออกในอาคาร รวมทั้งมีการนำรถยนต์ไปจอดในถนน ซอย ทางสาธารณะที่ติดกับอาคารชุด ซึ่งผิดกฎหมายและสร้างปัญหาความเดือดร้อนให้กับผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงในการสัญจรไปมา จึงขอให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์นำข้อสังเกตดังกล่าวเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการพิจารณาปรับปรุงหลักเกณฑ์กำหนดพื้นที่จอดรถยนต์ของผู้พักอาศัยในอาคารชุดต่อไป

กรมธนารักษ์พิจารณาแล้วเห็นว่าประเด็นข้อสังเกตของคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดสมุทรปราการในการกำหนดพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุดอยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมโยธาธิการและผังเมืองกำหนดไว้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ ซึ่งใช้บังคับมานานแล้ว ทั้งนี้ หากมีการพิจารณาปรับปรุงแก้ไขข้อกำหนดดังกล่าว ขอได้โปรดนำปัญหาพื้นที่จอดรถยนต์ของอาคารชุดไม่เพียงพอ ตามข้อสังเกตของคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประจำจังหวัดสมุทรปราการนำไปพิจารณาประกอบการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1782
วันที่ 28 ส.ค. 2559
เวลา ..... น.

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาววิลาวัลย์ วีระกุล)
ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมธนารักษ์

(นายเกียรติศักดิ์ [illegible])
วิศวกรใหญ่
สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน
ส่วนประเมินราคาอาคารชุดและโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
โทรศัพท์ ๐ ๒๑๒๔ ๒๔๒๙ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๘๗๕๓

25 ส.ค. 2559

21 ส.ค. 59

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๘๓๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๔ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

เรียน อธิบดีกรมการปกครอง

อ้างถึง หนังสือกรมการปกครอง ที่ มท ๐๓๐๗.๖/๑๗๔๓๘ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมการปกครองแจ้งว่า จังหวัดเชียงใหม่ได้รับคำขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (แบบ ร.ร. ๑) ของบริษัท จำกัด โดยใช้ชื่อว่า " " ตั้งอยู่เลขที่ ถนนห้วยแก้ว ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งมีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคารที่กรมการปกครองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. อาคารชุดพาณิชย์ - พักอาศัย ค.ส.ล. ๙ ชั้น ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมชั้นที่ ๔ จำนวน ๒๓ ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวม ๙๕๖.๑๗ ตารางเมตร ยังไม่รวมบันไดหลัก พื้นที่ ๓๒.๕๕ ตารางเมตร บันไดหนีไฟ พื้นที่ ๑๒.๘ ตารางเมตร และพื้นที่ต้อนรับ (LOBBY) พื้นที่ ๖ ตารางเมตร กรมการปกครองเห็นว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้กำหนดองค์ประกอบของโรงแรมจะต้องจัดให้มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พัก อาทิเช่น สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก ห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะ โดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง สถานที่จอดรถของโรงแรม และถ้าพื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับประกอบกิจการอื่นต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรม ตามข้อ ๓ (๓) ข้อ ๔ (๑) ข้อ ๕ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว และผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้น ในกรณีขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในชั้นที่ ๔ จำนวน ๒๓ ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวม ๙๕๖.๑๗ ตารางเมตร จะต้องรวมพื้นที่บันไดหลัก พื้นที่บันไดหนีไฟ และพื้นที่ต้อนรับด้วย

๒. อาคารชุดพาณิชย์ - พักอาศัย ค.ส.ล. ๙ ชั้น ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในชั้นที่ ๔ จำนวน ๒๓ ห้อง รวมพื้นที่ใช้สอยรวม ๙๕๖.๑๗ ตารางเมตร บันไดหลักพื้นที่ ๓๒.๕๕ ตารางเมตร บันไดหนีไฟ พื้นที่ ๑๒.๘ ตารางเมตร และพื้นที่ต้อนรับ (LOBBY) พื้นที่ ๖ ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมด ๑,๐๐๗.๕๒ ตารางเมตร ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๔.๑๙ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ ... ข้อ ๗ อาคารที่มีพื้นที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ... ในกรณีดังกล่าวจะขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมไม่ได้

๓. การขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในชั้นที่ ๔ การเข้าสู่ห้องพัก ต้องผ่านบันได ลิฟท์ และบันไดหนีไฟ ซึ่งใช้ร่วมกับอาคารที่พักอาศัยเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินบริเวณหมายเลข ๔.๑๙ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ ... ข้อ ๗ อาคารที่มีพื้นที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ... ในกรณีดังกล่าวจะขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมไม่ได้ เพราะไม่เป็นไปตามเงื่อนไขของกฎกระทรวงดังกล่าว กรมการปกครองจึงขอหารือว่า ความเห็นดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารตามข้อหารือเข้าข่ายเป็นอาคารสูง ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ได้กำหนดนิยามของคำว่า "พื้นที่อาคาร" หมายความว่า พื้นที่ของพื้นของอาคารแต่ละชั้นที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตด้านนอกของคานหรือภายในพื้นที่นั้น หรือภายในขอบเขตด้านนอกของผนังอาคาร และหมายความรวมถึงเฉลียงหรือระเบียงด้วย แต่ไม่รวมพื้นดาดฟ้าและบันไดนอกหลังคา กรณีการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในชั้นที่ ๔ ของอาคาร ค.ส.ล. ๙ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ - พักอาศัย ซึ่งในชั้นดังกล่าวประกอบด้วยจำนวนห้อง ๒๓ ห้อง พื้นที่ใช้สอยรวม ๙๕๖.๑๗ ตารางเมตร พื้นที่บันไดหลัก ๓๒.๕๕ ตารางเมตร พื้นที่บันไดหนีไฟ ๑๒.๘ ตารางเมตร และพื้นที่ต้อนรับ ๖ ตารางเมตร โดยพื้นที่ของบันไดหลัก บันไดหนีไฟ และพื้นที่ต้อนรับ เป็นพื้นที่ของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ดังนั้น ในการคำนวณพื้นที่ในชั้นดังกล่าวต้องนำพื้นที่ห้องจำนวน ๒๓ ห้อง พื้นที่ของบันไดหลัก พื้นที่บันไดหนีไฟ และพื้นที่ต้อนรับ มาคำนวณรวมกันเป็น ๑๐๐๗.๕๒ ตารางเมตร และโดยที่อาคารดังกล่าวตั้งอยู่ในที่ดินบริเวณหมายเลข ๔.๑๙ กำหนดไว้เป็นสีแดงให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ข้อ ๑๐ วรรคห้า กำหนดว่าที่ดินประเภทนี้ในบริเวณหมายเลข ๔.๑๙ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ (๗) โรงแรมที่มีพื้นที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และวรรคหกกำหนดว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ในบริเวณหมายเลข ๔.๑๙ ให้เป็นไป ดังต่อไปนี้ (๑) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่รวมกันทั้งหมดไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ... และ (๒) การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต ดังนั้น กรณีข้อหารือจะประกอบธุรกิจโรงแรมได้หรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๐ วรรคห้า และวรรคหก ประกอบกัน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารดังกล่าวมีความสูงเกิน ๑๒ เมตร และมีพื้นที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ก็ไม่สามารถประกอบธุรกิจโรงแรมได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐ 1319

14 มี.ค. 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ .....
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ .....
หน.กลุ่มงาน ..... วันที่ .....
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ .....
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ ๑๐ มี.ค. ๕๙

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 6263
วันที่ 17 ก.ย. 58
เวลา 16.45 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 13441
วันที่ 16 ก.ย. 2558
เวลา 14.84

สำนักควบคุมและ
กรมโยธาธิการและ
เลขรับที่ 55917
วันที่ 23 ก.ย. 2558
เวลา 02.19 น.

ที่ มท ๐๓๐๗.๖/ ๑๗๔๓๓

กรมการปกครอง
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๖ ก.ย. ๒๕๕๘

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☑ วศญ. ฯลฯ
☐ ที่ปรึกษาฯ
☐ สจญ.
☐ _____

กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง หารือการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมกรณีโรงแรม " "

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาแบบแปลนเฉพาะส่วนของโรงแรมบริเวณชั้น ๔ แปลน LOBBY และ
แปลนพื้นชั้น GROUND (ที่จอดรถ) จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกรมการปกครองได้รับเรื่องจังหวัดเชียงใหม่ว่าได้รับคำขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (แบบ ร.ร.๑) ของ บริษัท จำกัด โดยใช้ชื่อว่า" " ตั้งอยู่เลขที่ ถนนห้วยแก้ว ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ มีประเด็นข้อหารือที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคารซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองรับผิดชอบ เพื่อประกอบการพิจารณาพิจารณาอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมดังกล่าว

กรมการปกครองพิจารณาแล้ว มีประเด็นข้อหารือ ดังนี้

๑. อาคารชุดพาณิชย์/พักอาศัย ค.ส.ล. ๙ ชั้น ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในชั้นที่ ๔ จำนวน ๒๓ ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวม ๙๕๖.๑๗ ตารางเมตร ยังไม่รวมบันไดหลัก พื้นที่ ๓๒.๘๘ ตารางเมตร บันไดหนีไฟ พื้นที่ ๑๒.๘ ตารางเมตร และพื้นที่ต้อนรับ (LOBBY) พื้นที่ ๖ ตารางเมตร กรมการปกครองเห็นว่าตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้กำหนดองค์ประกอบของโรงแรมจะต้องจัดให้มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พัก อาทิเช่น สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก ห้องน้ำและห้องส้วมในส่วนที่ให้บริการสาธารณะโดยจัดแยกส่วนสำหรับชายและหญิง สถานที่จอดรถของโรงแรม และถ้าพื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่นต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมตาม ข้อ ๓ (๓) ข้อ ๔ (๑) ข้อ ๕ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว และผู้ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้น ในกรณีขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในชั้นที่ ๔ จำนวน ๒๓ ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยรวม.๙๕๖.๑๗ ตารางเมตร จะต้องรวมพื้นที่บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และพื้นที่ต้อนรับด้วย

๒. อาคารชุดพาณิชย์/พักอาศัย ค.ส.ล. ๙ ชั้น ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในชั้นที่ ๔ จำนวน ๒๓ ห้อง รวมพื้นที่ใช้สอยรวม ๙๕๖.๑๗ ตารางเมตร บันไดหลัก พื้นที่ ๓๒.๕๕ ตารางเมตร บันไดหนีไฟ พื้นที่ ๑๒.๘ ตารางเมตร และพื้นที่ต้อนรับ (LOBBY) พื้นที่ ๖ ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมด ๑,๐๐๗.๕๒ ตารางเมตร ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณ หมายเลข ๔.๑๙ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ ... ข้อ ๗ อาคารที่มีพื้นที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร... ในกรณีดังกล่าวจะขออนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมไม่ได้

๓. การขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในชั้นที่ ๔ การเข้าสู่ห้องพัก ต้องผ่านบันไดลิฟท์ และบันไดหนีไฟ ซึ่งใช้ร่วมกับอาคารที่พักอาศัย เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขของ

/กฎกระทรวง...

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน บริเวณหมายเลข ๔.๑๙ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ ...ข้อ ๗ อาคารที่มีพื้นที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ... ในกรณีดังกล่าวจะขออนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมไม่ได้ เพราะไม่เป็นไปตามเงื่อนไขของกฎกระทรวงดังกล่าว

ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาประเด็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมดังกล่าว ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคาร เป็นไปด้วยความรอบคอบ กรมการปกครองจึงขอหารือมายังกรมโยธาธิการและผังเมือง ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้กรมการปกครองทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายตลเดช พัฒนรัฐ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมการปกครอง

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
22 ก.ย. 2558
สำนักการสอบสวนและนิติการ
ส่วนรักษาความสงบเรียบร้อย ๓
โทร./โทรสาร ๐-๒๓๕๖-๙๕๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1197
วันที่ 2 ก.ย. 2558
เวลา ..... น.

☐ ผ.บท. ☐ ก.ตก
☐ ...คม ☐ ก.ด้านอาคาร
☐ ...ร ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ...ม. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

23 ก.ย. 58

51

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๔๙๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือหลักเกณฑ์การออกแบบที่ว่างภายนอกอาคารตามกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สำหรับอาคารโรงพยาบาลที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืน

เรียน กรรมการบริหาร บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ □A ๑๕๑๒๒๑/๔๐๕๘๐๐ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด ขอหารือว่าโรงพยาบาลที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนเข้าข่ายอาคารอยู่อาศัยหรืออาคารสาธารณะ และการจัดให้มีที่ว่างภายนอกอาคารจะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๐ หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินแปลงนั้น เพื่อให้การดำเนินงานด้านการออกแบบอาคารและการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีความถูกต้องและสอดคล้องกับข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดนิยามของคำว่า "อาคารสาธารณะ" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น ...โรงพยาบาล... และตามข้อ ๓๓ (๒) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว กำหนดให้อาคารสาธารณะและอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑) กรณีโรงพยาบาลหากมีการใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยปกติด้วย จะต้องจัดให้มีที่ว่างตามข้อ ๓๓ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ทั้งนี้ การที่ผู้ป่วยค้างคืนที่โรงพยาบาลไม่ถือว่าเป็นการอยู่อาศัยโดยปกติ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 16 มี.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 16 มี.ค. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 16 มี.ค. 59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 16 มี.ค. 59
D๓/ สุดารัตน์/ ธิดารัตน์/ ศารีหที่ว่าง/๕๘

บริษัท จำกัด
CO.,LTD.
ซอยลาดพร้าว ๑๒๔ ถนนลาดพร้าว แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพฯ ๑๐๑๑๐
LADPRAO 124 ROAD, WANGTHONGLANG BANGKOK 10310
PHONE +66 (0) 2934 3233-47 FAX +66 (0) 2934 3248 E-MAIL: con@ccl.co.th WWW.ccl.co.th

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 6197
วันที่ 16 ต.ค. 2558
เวลา 15.56 น.

สมาชิกของสมาคม วิศวกรที่ปรึกษาแห่งประเทศไทย
MEMBER OF THE CONSULTING ENGINEERING ASSOCIATION OF THAILAND

Our Ref. EIA 151221/405800

15 ต.ค. 2558

เรื่อง ขอหารือหลักเกณฑ์การออกแบบที่ว่างภายนอกอาคารตามกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สำหรับอาคารโรงพยาบาลที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยบริษัท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาทางด้านวิศวกรรมและสิ่งแวดล้อมและเป็นผู้มีสิทธิทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ขอหารือในประเด็นความชัดเจนเกี่ยวกับลักษณะการดำเนินกิจการของโครงการประเภทโรงพยาบาลที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนเข้าข่ายอาคารอยู่อาศัย หรืออาคารสาธารณะ และการจัดให้มีที่ว่างภายนอกอาคารของอาคารประเภทโรงพยาบาลจะต้องจัดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินแปลงนั้น เพื่อให้การดำเนินงานด้านการออกแบบอาคารและการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีความถูกต้องและสอดคล้องกับข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

บริษัท ฯ จึงใคร่ขอหารือจากหน่วยงานท่านเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การออกแบบอาคารประเภทโรงพยาบาลเพื่อให้การออกแบบและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีความถูกต้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จักเป็นพระคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท จำกัด
CO.,LTD.

(นางสาว)
กรรมการบริหาร

ฝ่ายสิ่งแวดล้อม
ผู้ประสานงาน :
โทร.
โทรสาร.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1717
วันที่ 20 ต.ค. 2558
เวลา น.

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

27 ต.ค. 58

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๕๑๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับจำนวนบันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

เรียน นางสาว

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือเกี่ยวกับการออกแบบบันไดของอาคารอยู่อาศัยรวมและอาคารสาธารณะ ซึ่งเป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ และมีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร โดยตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒๒ และข้อ ๒๓ กำหนดให้มีบันไดหนีไฟอย่างน้อย ๒ บันได ที่มีขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า ๐.๙๐ เมตร และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๔ กำหนดให้บันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร และข้อ ๒๗ กำหนดให้นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง ดังนั้น ในการออกแบบอาคารประเภทดังกล่าว หากจะใช้บันไดหลักที่มีคุณสมบัติเป็นบันไดหนีไฟด้วยที่มีความกว้าง ๑.๒๐ เมตร จำนวน ๒ บันไดแทน จะต้องเพิ่มบันไดหนีไฟที่มีความกว้าง ๐.๙๐ เมตร อีก ๑ บันได หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยพิจารณาข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๔ เป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดตามปกติของอาคาร สำหรับข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟของอาคารสูงจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒๒ และข้อ ๒๓ ซึ่งจากข้อกำหนดดังกล่าว กรณีอาคารสูงสามารถใช้บันไดตามปกติของอาคารเป็นบันไดหนีไฟได้ แต่ลักษณะของบันไดจะต้องถูกต้องตามข้อกำหนดของทั้งบันไดตามปกติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ และบันไดหนีไฟตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ส่วนข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๗ เป็นกรณีอาคารที่สูงตั้งแต่ ๔ ชั้นขึ้นไป และสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร (ไม่เข้าข่ายอาคารสูง) หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน ๑๖ ตารางเมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

ผอ.สำนัก..... วันที่ .....
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ .....
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ .....
เจ้าหน้าที่ ประณีต วันที่ ๒๑ มี.ค. ๕๙
พิมพ์/ทาน..... วันที่ ๒๑ มี.ค. ๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1841
วันที่ 24 ก.พ. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 9003
วันที่ 23 ก.พ. 2559
เวลา 14.30 น.

เลขที่ ถนนพหลโยธิน
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับจำนวนบันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง

1) หนังสือ ที่ มท 0710/10200 เรื่อง ขอหารือบันไดหลัก บันไดหนีไฟในอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1) แบบแปลนพื้นอาคารจำนวน 1 แผ่น

ข้าพเจ้า นางสาว มีความประสงค์ขอหารือ เกี่ยวกับการออกแบบบันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารสาธารณะ ซึ่งเป็นอาคารสูง หรือ อาคารขนาดใหญ่ หรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และมีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร โดยที่

กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ข้อ 22 อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได ตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ ณ จุดใดของอาคารสามารถมาถึงบันไดหนีไฟได้สะดวก แต่ละบันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60.00 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน และข้อ 23 บันไดหนีไฟต้องทำวัสดุทนไฟและไม่ผุกร่อน เช่น คอนกรีตเสริมเหล็กเป็นต้น มีความกว้าง ไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตรและลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร มีชานพักกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตรและมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งด้าน

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคาร พาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความ กว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร และข้อ 27 อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มี พื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

จึงขอทารือว่า ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)ฯ กำหนดให้มีบันไดในอาคารจำนวน 2 บันได คือบันไดหนีไฟกว้าง 0.90 เมตร และบันไดหลักกว้าง 1.50 เมตร โดยกำหนดให้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟด้วย โดยที่กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)ฯ ข้อ 24 วรรคหนึ่ง กำหนดให้มีบันไดหลัก กว้าง 1.20 เมตร จำนวน 2 บันได และสามารถใช้เป็นบันไดหนีไฟได้ทั้ง 2 บันได

ดังนั้น ในการออกแบบอาคารประเภทดังกล่าว หากไม่ต้องการบันไดหลักกว้าง 1.50 เมตร และเปลี่ยนบันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟ กว้าง 1.20 เมตร จำนวน 2 บันไดแทน ซึ่งทั้ง 2 บันไดสามารถใช้งานเป็นบันไดหนีไฟได้ จะทำให้มีบันไดในอาคาร จำนวน 2 บันไดเท่านั้น ใช่หรือไม่ หรือต้องเพิ่มบันไดหนีไฟ ความกว้าง 0.90 เมตร อีก 1 บันได กลายเป็นมีบันไดในอาคารรวม จำนวน 3 บันได

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ให้ความกระจ่างด้วย

ขอแสดงความนับถือ

นางสาว

กรุณาติดต่อ : นางสาว

เลขที่ ถ.พหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร.

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๖๐๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ฝ่ายพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ พอ/ฟน/๒๕๕๙_ส.๐๐๑ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด (มหาชน) ขอหารือกรณีการก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน โดยที่ผนังของอาคารด้านที่ใกล้กับอาคารอื่นมีมากกว่า ๑ ระบบ การพิจารณาว่าผนังส่วนนั้น ๆ ต้องเป็นผนังทึบหรือสามารถออกแบบเป็นผนังที่มีหน้าต่าง ประตู ได้ ให้พิจารณาผนังแต่ละระนาบแยกกัน หรือให้พิจารณาผนังของอาคารด้านนั้นทั้งหมดเป็นผืนเดียวกัน โดยพิจารณาระนาบที่ใกล้กับอาคารอื่นมากที่สุดเป็นเกณฑ์ และใช้บังคับกับรูปด้านด้านนั้นทั้งหมด จึงขอยกกรณีตัวอย่างเพื่อประกอบการสอบถาม ดังนี้

(ก) ตามแผนผังอาคาร A และอาคาร B มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร โดยผนังของอาคาร B ด้านที่อยู่ใกล้กับอาคาร A แบ่งเป็น ๒ ระนาบ คือ ระนาบ B1 และระนาบ B2

(ข) ระนาบ B1 มีระยะห่างจากอาคาร A มากกว่า ๓.๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๖ เมตร ผนังส่วนระนาบ B1 จึงถูกออกแบบเป็นผนังทึบ

(ค) ระนาบ B2 มีระยะห่างจากอาคาร A มากกว่า ๖ เมตร

บริษัทฯ จึงขอหารือว่า ผนังส่วนระนาบ B2 ตามข้อ (ค) สามารถออกแบบให้มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสง หรือระเบียงอาคาร ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันระยะห่างจากผนังอาคารที่มีช่องเปิดดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามข้อ ๔๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หากผนังอาคาร B บริเวณระนาบ B2 มีระยะห่างจากอาคาร A มากกว่า ๖ เมตร ผนังอาคารบริเวณนี้สามารถออกแบบให้มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงได้ ส่วนระเบียงต้องมีระยะห่างที่ด้านริมนอกของระเบียงห่างจากอาคาร A ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๒๕ มี.ค. ๕๙
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๕ มี.ค. ๕๙
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๒๕ มี.ค. ๕๙
พิมพ์/ทาน..... สุดารัตน์..... วันที่ 25 มี.ค. 59
D:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ/บจม. หารือการก่อสร้างอาคารในที่ดินเดียวกัน-/๕๙

บริษัท จำกัด (มหาชน) Services PLC. Tel
ซอยศูนย์วิจัย 7 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ Sol Soonvijai 7, New Petchburi Rd., Contact Center Tel 1719
กรุงเทพฯ 10310 Bangkok 10310 Thailand www. .com
ทะเบียนเลขที่ 0107537000025

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 749
วันที่ 10 ก.พ. 2559
เวลา 10.17

ที่ พอ/พน/2559_ล.001

บมจ.
เลขที่ ซ.ศูนย์วิจัย 7 ถ.เพชรบุรีตัดใหม่
เขตห้วยขวาง กทม. 10310

วันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

เอกสารที่ส่งมาด้วย 1) สำเนาข้อความในข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
2) แผนผังแสดงตัวอย่างอาคารหลายอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินเจ้าของเดียวกัน

ตามที่บริษัท จำกัด (มหาชน) ได้ให้ผู้ออกแบบอาคารทำการออกแบบอาคาร ซึ่งจะเป็นการก่อสร้างอาคารหลายอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน โดยต้องทำการออกแบบให้สอดคล้องกับความในข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ทั้งนี้มีความสับสนและไม่ชัดเจนในการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว ทางบริษัทฯจึงใคร่ขอสอบถามความเห็นจากกรมโยธาธิการและผังเมืองดังนี้

1) การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน โดยที่ผนังของอาคารด้านที่ใกล้กับอาคารอื่น มีมากกว่า 1 ระนาบ การพิจารณาว่าผนังส่วนนั้นๆต้องเป็นผนังทึบ หรือสามารถออกแบบเป็นผนังที่มีหน้าต่าง ประตู ได้ ให้พิจารณาผนังแต่ละระนาบแยกกัน หรือให้พิจารณาผนังของอาคารด้านนั้นทั้งหมด (รูปด้านอาคารด้านนั้น) เป็นผืนเดียวกัน โดยพิจารณาระนาบที่ใกล้กับอาคารอื่นมากที่สุดเป็นเกณฑ์ และใช้บังคับกับรูปด้าน ด้านนั้นทั้งหมด

2) สืบเนื่องจากข้อ1) ข้างต้น ขอยกกรณีตัวอย่างเพื่อประกอบการสอบถามดังนี้
   (ก) ตามแผนผังแสดงในเอกสารที่ส่งมาด้วย 2) อาคาร A และ อาคาร B มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร โดยผนังของอาคารอาคาร B ด้านที่อยู่ใกล้กับอาคาร A แบ่งเป็น 2 ระนาบ คือ ระนาบ B1 และ ระนาบ B2
   (ข) ระนาบ B1 มีระยะห่างจากอาคาร A มากกว่า 3.5 เมตร แต่ไม่ถึง 6 เมตร ผนังส่วนระนาบ B1 จึงถูกออกแบบเป็นผนังทึบ
   (ค) ระนาบ B2 มีระยะห่างจากอาคาร A มากกว่า 6 เมตร

   บริษัทฯอยากทราบว่าผนังส่วนระนาบ B2 ตามข้อ (ค) สามารถออกแบบให้มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ช่องแสง หรือระเบียงอาคาร ได้หรือไม่

บริษัท จำกัด (มหาชน) PLC.
ซอยศูนย์วิจัย 7 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่
กรุงเทพฯ 10310
Soi Soonvijai 7, New Petchburi Rd.,
Bangkok 10310 Thailand
Contact Center Tel 1719
www.bangkokhospitalgroup.com
ทะเบียนเลขที่ 0107537000025

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)
ฝ่ายพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
บริษัท จำกัด (มหาชน)

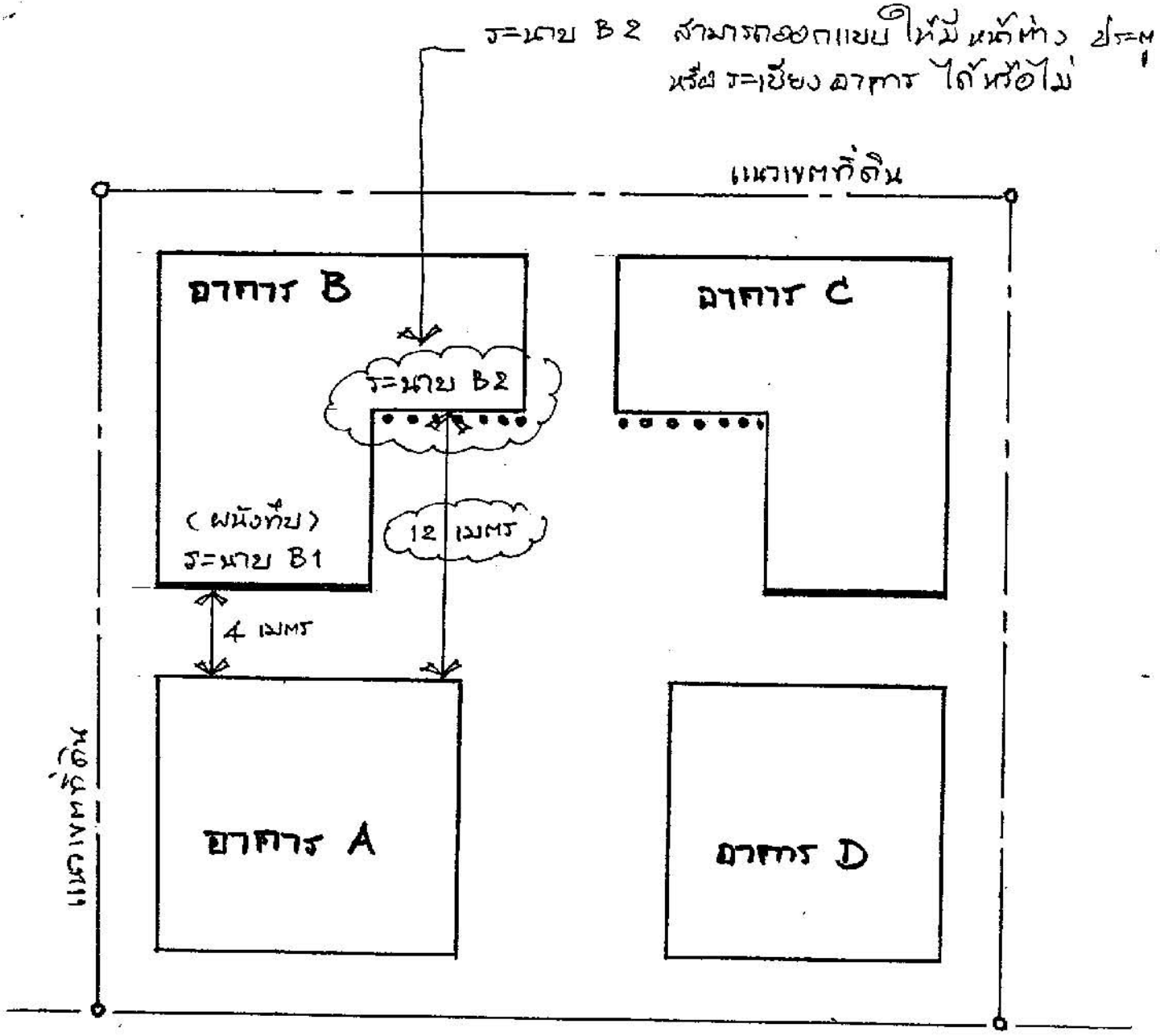
ฝ่ายพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
โทร.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1796
วันที่ 10 ม.ค. 2559
เวลา.....น.

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

10 ม.ค. 59

10 ม.ค. 59



- อาคาร A และ B สูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร
- ผนังของอาคาร B ระเบียง B1 มีระยะห่างจากอาคาร A มากกว่า 3.5 เมตร แต่ไม่ถึง 6 เมตร จึงต้องเป็นผนังทึบ
- ผนังของอาคาร B (ด้านเดียวกัน) ระเบียง B2 มีระยะห่างจากอาคาร A มากกว่า 6 เมตร สามารถออกแบบให้มีประตู หน้าต่างได้หรือไม่

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๖๒๕ **วันที่** ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการออกใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ. ๖) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ได้มีบันทึก ที่ ชม ๐๐๒๒.๓/๑๓๑ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๙ ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีนายกเทศมนตรีตำบลข้างเผือก ออกใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ. ๖) ให้กับบริษัท จำกัด ซึ่งศาลปกครองเชียงใหม่ได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ. ๑) ตามคดีหมายเลขแดงที่ ส. ๔/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๗ และอยู่ในชั้นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด โดยมีประเด็นขอหารือ ดังนี้

๑. ในกรณีใบอนุญาตการก่อสร้าง (แบบ อ. ๑) ถูกศาลปกครองพิพากษาให้เพิกถอนและอยู่ในชั้นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาออกใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖) ให้กับเจ้าของอาคารได้หรือไม่

๒. ในการพิจารณาใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ. ๖) เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติม อาทิ อาคารหลังนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด หากศาลมีคำพิพากษาออกมาประการใด เจ้าของอาคารจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ได้มีการประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ กำหนดว่า คำพิพากษาศาลปกครองให้ผูกพันคู่กรณีที่จะต้องปฏิบัติตามคำบังคับนับแต่วันที่กำหนดในคำพิพากษา จนถึงวันที่คำพิพากษานั้นถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไขกลับ หรืองดเสีย ในกรณีที่เป็นคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น ให้รอการปฏิบัติตามคำบังคับไว้จนกว่าจะพ้นระยะเวลาการอุทธรณ์หรือในกรณีที่มีการอุทธรณ์ให้รอการบังคับคดีไว้จนกว่าคดีจะถึงที่สุด กรณีดังกล่าวแม้ศาลปกครองชั้นต้นจะได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนใบอนุญาตแล้วก็ตาม แต่ได้มีการอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นต่อศาลปกครองสูงสุด และอยู่ในระหว่างรอคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด กรณีนี้จึงต้องถือว่าใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ. ๑) ยังคงมีผลบังคับใช้ตามกฎหมาย หากอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างถูกต้องตามแปลนที่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาดำเนินการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ. ๖) ตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไปได้ ทั้งนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรกำหนดเงื่อนไขแนบท้ายใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ. ๖) ด้วยว่า ใบรับรองการก่อสร้างอาคารให้สิ้นผลการบังคับใช้ หากศาลปกครองสูงสุดได้พิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๒๘ มี.ค. ๕๙
หน.กลุ่มงานฯ..... วันที่ ๐๑ เม.ย. ๕๙
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๕ เม.ย. ๕๙
พิมพ์/ทาน..... วันที่ ๑๕ มี.ค. ๕๙
:D๑/สุดารัตน์/ธิดารัตน์/โยธาฯ จ.เชียงใหม่หารือใบรับรองก่อสร้างอาคารฯ /๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 400
วันที่ 22 ม.ค. 2559
เวลา 14.47 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร.๐-๕๓๑๑-๒๗๘๓

ที่ ชม ๐๐๒๒.๓/๖๓๑ **วันที่** ๒๒ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการออกใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ได้รับเรื่องขอความเห็นของจังหวัดเชียงใหม่ ของรองศาสตราจารย์ ในประเด็นการออกใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖) เลขที่ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๘ ของนายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก เจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ออกให้กับบริษัท จำกัด เจ้าของอาคาร ซึ่งอาคารที่ได้รับใบรับรองการก่อสร้างนั้นเป็นอาคารที่ศาลปกครองเชียงใหม่ได้มีคำพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.๑) ตามคดีหมายเลขแดงที่ ส.๔/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๗ และอยู่ในชั้นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด ตามคดีหมายเลขดำที่ อส.๔๑/๒๕๕๗ โดยมีเงื่อนไขว่าอาคารหลังนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด หากศาลมีคำพิพากษาออกมาประการใด เจ้าของอาคารจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด ตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงและเป็นแนวทางในการปฏิบัติในการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่จึงขอหารือดังนี้.

๑. ในกรณีใบอนุญาตการก่อสร้าง (แบบ อ.๑) ถูกศาลปกครองพิพากษาให้เพิกถอนและอยู่ในชั้นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาออกใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖) ให้กับเจ้าของอาคารได้หรือไม่

๒. ในการพิจารณาใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖) เจ้าพนักงานท้องถิ่น สามารถกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติม อาทิ อาคารหลังนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด หากศาลมีคำพิพากษาออกมาประการใด เจ้าของอาคารจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1778
วันที่ 26 ม.ค. 2559
เวลา ..... น.

(นายสมหวัง บุญระยอง)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

เรียน ☐ ผ.บค. ☐ ก.ตค.
☐ ก.ตม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศวอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดทราบ
☐ อื่นๆ ...

28 ม.ค. 59

22 ม.ค. 59

655

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๕๓

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน กรรมการผู้บริหาร บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ G_๐๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ แจ้งว่า มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการ ซึ่งด้านหน้าโครงการติดถนนหลังสวน เขตทางกว้างประมาณ ๑๘.๐๙ – ๑๘.๑๘๗ เมตร ด้านข้างติดถนนสาธารณประโยชน์ เขตทางกว้าง ๓ เมตร และด้านหลังติดกับถนนซอยสารสิน ๒ เขตทางกว้าง ๖.๐๐ – ๖. ๑๓ เมตร จึงมีข้อหารือดังนี้

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

๒. ข้อเท็จจริง อาคารตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน กล่าวคือ ที่ดินแปลงที่ขอหารือนี้มีถนนหลังสวนผ่านด้านหน้า ทางสาธารณประโยชน์ผ่านด้านข้าง และซอยสารสิน ๒ ผ่านด้านหลังที่ดิน จึงไม่ต้องนำเกณฑ์ข้อกำหนดของข้อ ๔๔ และข้อ ๔๕ ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มาใช้อีก โดยให้ปฏิบัติตามข้อ ๔๖ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เท่านั้นใช่หรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. หากด้านหน้าโครงการ ติดถนนหลังสวน ด้านข้างติดทางสาธารณประโยชน์ และด้านหลังติดกับซอยสารสิน ๒ ซึ่งมีความกว้างของเขตทางไม่เท่ากัน กรณีดังกล่าวก็จะมีลักษณะเป็นอาคารที่อยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน การวัดความสูงของอาคารจึงอยู่ภายใต้บังคับตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

๒. โครงการ แม้ด้านหน้าติดกับถนนหลังสวน ด้านหลังติดกับซอยสารสิน ๒ อันถือได้ว่ามีถนนขนาบอยู่ก็ตาม แต่ถนนหลังสวนและซอยสารสิน ๒ มีระยะห่างเกินกว่า ๖๐ เมตร จึงไม่อาจนำข้อ ๔๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มาใช้บังคับในกรณีนี้ได้ ส่วนกรณีจะต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวด้วยหรือไม่นั้น คณะกรรมการควบคุมอาคารเคยตอบข้อหารือในลักษณะเดียวกันไว้แล้วว่า ในกรณีที่ได้มีการปฏิบัติตามข้อ ๔๖ แล้ว ไม่จำต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๔ อีก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1838
วันที่ 18 มี.ค. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1449
วันที่ 15 มี.ค. 2559
เวลา 15.01 น.

เลขที่ GL 09/2559

วันที่ 14 มีนาคม 2559

เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมอาคารและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง ขอหารือเรื่องความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเพิ่มเติม ที่ มท 0710/3710 ลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2552

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ จำนวน 1 ชุด
2) แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป
3) ผังต่อโฉนดที่ดินโครงการ
4) ผังบริเวณโครงการ

ด้วยบริษัท จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการ บนโฉนดที่ดินเลขที่ เนื้อที่ดิน ไร่ (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ซึ่งด้านหน้าโครงการติดถนนหลังสวน เขตทางกว้างประมาณ 18.09-18.187 เมตร ยาวประมาณ 19.13 เมตร มีด้านลึกติดถนนสาธารณประโยชน์ เขตทางกว้าง 3 เมตร ยาวประมาณ 116.70 เมตร และด้านหลังติดกับถนนซอยสารสิน 2 เขตทางกว้าง 6.00-6.13 เมตร ยาวประมาณ 47.73 เมตร (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ถึง 4) โดยมีข้อหารือดังต่อไปนี้

1) ที่ดินดังกล่าวของบริษัทฯ อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุตามข้อ 46 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (พ.ศ. 2522) ใช่หรือไม่

2) ข้อเท็จจริง อาคารตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน กล่าวคือ ที่ดินแปลงที่ขอหารือนี้ มีถนนหลังสวนผ่านด้านหน้า ทางสาธารณประโยชน์ผ่านด้านข้าง และถนนซอยสารสิน 2 ผ่านด้านหลังที่ดิน จึงไม่ต้องนำเกณฑ์ข้อกำหนดของข้อ 44 และข้อ 45 ในกฎกระทรวงฉบับที่ 55 มาใช้อีก โดยให้ปฏิบัติตามข้อ 46 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ เท่านั้นใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและตอบข้อซักถามให้แก่บริษัทฯ ด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นาย

ผู้กรรมการบริหาร

เรียน ☐ ส.บท. ☐
☐ ก.คม ☐
☐ ส.วอ. ☐
☐ ก.ทท. ☐
☐
☐
☐ อื่นๆ.....

15 มี.ค. 59

บมจ. ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทร ทะเบียนเลขที่ 0107554000232

2656

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๗๕๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลสุนทรภู่

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลสุนทรภู่ ที่ รย ๕๓๑๐๒/๕๘ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลสุนทรภู่ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเทศบาลตำบลสุนทรภู่พบว่า มีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตบนที่ดินสาธารณประโยชน์ประเภทพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน (ที่ดินริมชายทะเล) เมื่อประมาณกลางปี ๒๕๕๗ จึงได้มีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างนั้นตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อมาเจ้าของอาคารได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวโดยอ้างว่าได้ก่อสร้างบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้จัดส่งคำอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดระยอง ตามมาตรา ๕๒ เพื่อพิจารณาอุทธรณ์ โดยกฎหมายได้กำหนดให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาอุทธรณ์และมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ จากข้อเท็จจริงเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้จัดส่งคำอุทธรณ์แก่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์แล้วตั้งแต่วันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๘ แต่จนถึงปัจจุบันก็ยังไม่ทราบผลการวินิจฉัยอุทธรณ์ ซึ่งเกินระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด จึงทำให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจที่จะดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ได้ เนื่องจากตามมาตรา ๕๒ กำหนดว่า ในระหว่างอุทธรณ์ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนและความรอบคอบในการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย จึงขอหารือว่า เทศบาลฯ ควรที่จะต้องดำเนินการอย่างไรต่อไป ตามอำนาจหน้าที่ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคห้า บัญญัติว่า กรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือศาลได้มีคำวินิจฉัยหรือคำพิพากษาเป็นประการใด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามนั้น และวรรคหกบัญญัติว่า ในระหว่างอุทธรณ์ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์ เว้นแต่อาคารนั้นจะเป็นภยันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สินหรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้ ดังนั้น จากบทบัญญัติดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องรอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ก่อน และต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ เว้นแต่อาคารมูลกรณีจะเกิดภยันตราย

/ต่อบุคคล

ต่อบุคคลหรือทรัพย์สินหรือมีลักษณะที่ไม่อาจรอได้ จึงจะสามารถดำเนินการกับอาคารมูลกรณีได้โดยไม่ต้องรอคำวินิจฉัยอุทธรณ์ อย่างไรก็ตาม เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรสอบถามผลการวินิจฉัยไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดระยองเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท 0710/ 1639

29 ธ.ค. 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ผค.สำนักฯ..... วันที่ 21 ธ.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 21 ธ.ค. 59
หน.กลุ่มงาน ส.คอ..... วันที่ 16 ม.ค. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 16 ม.ค. 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 17 ม.ค. 60
:D๗/สุดารัตน์/เทศบาลตำบลสุนทรภู่หารือแนวทางปฏิบัติฯ/๕๙

ที่ รย ๕๓๑๐๒/ ๙๘

สำนักงานเทศบาลตำบลสุนทรภู่
ถนนเพ-แกลง-กร่ำ รย ๒๑๑๙๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 0207
วันที่ 14 ส.ค. 2559
เวลา 13.12

๑๑ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับในเขตเทศบาล ซึ่งเทศบาลตำบลสุนทรภู่ อำเภอแกลง จังหวัดระยอง ได้บังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเต็มทั้งพื้นที่ โดยพื้นที่ในเขตเทศบาลเป็นพื้นที่ริมทะเล มีลักษณะเป็นเมืองท่องเที่ยว ซึ่งต้องมีความเข้มงวดในเรื่องการก่อสร้างอาคารตามกฎหมาย

เมื่อประมาณกลางปี ๒๕๕๗ เจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลตำบลสุนทรภู่ พบว่ามีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และพบว่าเป็นการก่อสร้างอาคารบนที่ดินสาธารณประโยชน์ ประเภทพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน (ที่ดินริมชายทะเล) จึงได้มีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างนั้น ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อมาเจ้าของอาคารได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลตำบลสุนทรภู่ ที่สั่งให้รื้อถอนอาคารโดยอ้างว่าได้ก่อสร้างบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ เจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลตำบลสุนทรภู่ จึงได้จัดส่งคำอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดระยอง ตามมาตรา ๕๒ เพื่อพิจารณาอุทธรณ์ โดยกฎหมายได้กำหนดให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาอุทธรณ์และมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ จากข้อเท็จจริงเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลตำบลสุนทรภู่ ได้จัดส่งคำอุทธรณ์แก่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์แล้วตั้งแต่วันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๘ แต่จนถึงปัจจุบันก็ยังไม่ทราบผลการวินิจฉัยอุทธรณ์ ซึ่งเกินระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด จึงทำให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลตำบลสุนทรภู่ ไม่อาจที่จะดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ได้ เนื่องจากตามมาตรา ๕๒ กำหนดว่าในระหว่างอุทธรณ์ ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนและความรอบคอบในการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย จึงเรียนหารือว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลตำบลสุนทรภู่ ควรที่จะต้องดำเนินอย่างไรต่อไป ตามอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนหารือมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้เทศบาลตำบลสุนทรภู่ทราบด้วย จะขอบคุณยิ่ง

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1773
วันที่ 18 ส.ค. 2559
เวลา ..... น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายคเชนทร์ แจ่มใส)
นายกเทศมนตรีตำบลสุนทรภู่

กองวิชาการและแผนงาน
โทร./โทรสาร ๐-๓๘๖๓-๘๙๖๕
E - mail : office@sunthomphu.go.th

☐ ฝ.บค. ☑ ก.ผค.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อ
☑ เห็นควรแจ้งเทศบาลตำบลสุนทรภู่ ทราบ

657

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๔๗๕๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการใช้ที่ดินสำหรับก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครปากเกร็ด ที่ นบ ๕๒๒๐๔/๑๐๑๔๖ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครปากเกร็ดขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีการใช้ประโยชน์ในที่ดินสำหรับก่อสร้างอาคารบริเวณถนนเลี่ยงเมืองปากเกร็ด ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ว่าหากอาคารที่จะก่อสร้างไม่เป็นอาคารชนิดและประเภทที่ห้ามก่อสร้างตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางพูด ตำบลปากเกร็ด ตำบลบางตลาด และตำบลท่าทราย อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. ๒๕๔๙ แล้ว จะต้องถือปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นใดอีกหรือไม่ หรือสามารถพิจารณาอนุญาตได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้มีการประชุมเพื่อพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนาย หัวหน้าฝ่ายควบคุมอาคาร เป็นผู้แทนเทศบาลนครปากเกร็ด เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริง แล้วเห็นว่า การพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร นอกจากพิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังต้องพิจารณาตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท 0710/ 1640
29 มี.ค. 2559

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

ผอ.สำนัก..... วันที่ 25 มี.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 29 มี.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 29 มี.ค. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 29 มี.ค. 59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 29 มี.ค. 59

:D๒/สุดารัตน์/สุภกิจ/เทศบาลนครปากเกร็ดหารือการใช้ที่ดินสำหรับก่อสร้าง๑/๕๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 17235
วันที่ 1 ธ.ค. 2558
เวลา 11.25 น.

ที่ นบ ๕๒๒๐๔/ ๑๐๑๔๖

เทศบาลนครปากเกร็ด
๑ ถนนแจ้งวัฒนะ อำเภอปากเกร็ด
จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๒๐

๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7204
วันที่ 2 ธ.ค. 2558
เวลา 9.47 น.

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☐ วศญ.
☐ ชี้ปรึกษา
☐ ถอน
☑ ผอ.สนอ.

เรื่อง ขอหารือการใช้ที่ดินสำหรับก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางพูด ตำบลปากเกร็ด ตำบลบางตลาด อำเภอปากเกร็ด และตำบลท่าทราย อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี พ.ศ.๒๕๔๙

๑ ธ.ค. ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.สำเนาหนังสือ เรื่อง ขอหารือในการใช้ที่ดินสำหรับก่อสร้างอาคาร ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๔๘ จำนวน ๑ ฉบับ
๒.สำเนาแผนผังบริเวณและแบบแปลน จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลนครปากเกร็ด ได้รับหนังสือเรื่อง ขอหารือในการใช้ที่ดินสำหรับก่อสร้างอาคารในบริเวณถนนเลี่ยงเมืองปากเกร็ด ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี โดยที่อาคารดังกล่าวไม่เป็นอาคารชนิดและประเภทที่ห้ามก่อสร้าง ตามกฎกระทรวงที่อ้างถึง

ในการนี้ เทศบาลนครปากเกร็ดจึงใคร่ขอหารือมายังท่านเพื่อพิจารณาว่าหากอาคารที่จะก่อสร้างไม่เป็นอาคารชนิดและประเภทที่ห้ามก่อสร้างตามกฎกระทรวงดังกล่าวแล้ว จะต้องถือปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นใดอีกหรือไม่ หรือสามารถพิจารณาอนุญาตได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความชัดเจน และเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

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"

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๖๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๕ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเรื่องที่ว่าง กว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ของอาคารสูงตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)

เรียน ประธานกรรมการมูลนิธิ

อ้างถึง หนังสือมูลนิธิ ที่ BSTF 017/2559 ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง มูลนิธิ แจ้งว่า มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร จำนวน ๑ หลัง ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสูงตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ โดยก่อสร้างบนที่ดินของกรมธนารักษ์ และทางเข้า-ออกเป็นที่ดินของบริษัทเอกชน ติดถนนเจริญนครมีเขตทางกว้าง ๓๐ เมตร โดยที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกดังกล่าว เป็นที่ว่างกว้าง ๑๒ เมตร ยาวต่อเนื่องจากถนนเจริญนครโดยตลอดจนถึงบริเวณตำแหน่งที่ตั้งอาคาร แต่เนื่องจากที่ดินที่เป็นที่ว่างบางส่วนเป็นถนนกว้าง ๖ เมตร และทางวิ่งลง (Ramp) ชั้นใต้ดินมีความกว้าง ๖ เมตร รวมเป็นที่ว่างกว้าง ๑๒ เมตร จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า ที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกของอาคารมูลนิธิ สามารถใช้เป็นทางเข้า-ออกของอาคารสูงตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีความกว้าง ๑๐ เมตร หรือ ๑๘ เมตร แล้วแต่กรณี โดยที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย ในกรณีตามข้อหารือ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้า-ออก เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของหอชมเมืองฯ อยู่ติดถนนเจริญนครที่มีเขตทางกว้าง ๓๐ เมตร มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งอาคาร และว่างโดยไม่มีสิ่งกีดขวางสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก ก็สามารถใช้เป็นทางเข้า-ออกของอาคารสูงได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๕-๗
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่..../..../....
หัวหน้ากลุ่มงาน.....วันที่..../..../....
เจ้าหน้าที่.....วันที่..../..../....
พิมพ์/ทาน.....วันที่..../..../....

มูลนิธิ

ถนนพระรามที่ 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

ที่ BSTF 017/2559 วันที่ 24 มีนาคม 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1720
วันที่ 30 มี.ค. 2559
10-04

เรื่อง ขอหารือเรื่องที่ว่าง กว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ของอาคารสูง ตามกฎกระทรวงที่ 33 (พ.ศ. 2535)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ผังบริเวณแสดงตำแหน่งที่ดินที่จะใช้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 1 แผ่น (A3)

2. รูปตัดแสดงรายละเอียดของที่ดินที่เป็นที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร จำนวน 3 แผ่น (A3)

ด้วย มูลนิธิ มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร จำนวน 1 หลัง บนที่ดินของกรมธนารักษ์ ตั้งอยู่บริเวณถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสูง ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และจะใช้ทางเข้า-ออก ของอาคารนี้ โดยผ่านที่ดินของบริษัทเอกชนใกล้เคียง ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนเจริญนครที่มีเขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร

ทั้งนี้ ที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้า-ออก ดังกล่าว เป็นที่ว่างกว้าง 12 เมตร ยาวต่อเนื่องจากถนนเจริญนครโดยตลอดจนถึงบริเวณตำแหน่งที่ตั้งอาคาร แต่เนื่องจากที่ดิน ที่เป็นที่ว่างบางส่วน เป็นถนนกว้าง 6 เมตร และทางวิ่งลง (Ramp) ชั้นใต้ดินมีความกว้าง 6 เมตร รวมเป็นที่ว่างกว้าง 12 เมตร รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และ 2

มูลนิธิ จึงขอเรียนหารือมายังท่านว่า ที่ดินที่ใช้เป็นทางเข้า-ออก ของอาคาร ซึ่งมีรายละเอียดตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้นนั้น สามารถใช้เป็นทางเข้า-ออก ของอาคารสูง ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าว และแจ้งผลการหารือให้มูลนิธิทราบด้วย เพื่อมูลนิธิฯ จะได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป จักเป็นพระคุณอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

ประธานกรรมการมูลนิธิ

มอบ ☐ ผ.บท. ☐ ก.ศท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการตอบ
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ/ดำเนิน
☐ อื่นๆ

30 มี.ค. 59

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๘๑๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือประเด็นการพิจารณาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นาย กรรมการผู้จัดการ บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ LPN/PMD/๐๑๒/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด (มหาชน) ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีการพิจารณาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. ตามกฎกระทรวงดังกล่าวไม่มีการวิเคราะห์นิยามคำว่า "ทางร่วมทางแยก" ไว้ ดังนั้น การกำหนดตำแหน่งของทางเข้าออกโครงการ – ตั้งอยู่ที่เทศบาลตำบลสำโรงเหนือ จังหวัดสมุทรปราการ จะสามารถใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งมีการวิเคราะห์คำนิยาม "ทางร่วมทางแยก" มาประกอบการพิจารณาได้หรือไม่

๒. โครงการ – ที่มีทางร่วมทางแยกสาธารณะที่ฝั่งตรงข้าม จะต้องจัดทางเข้าออกรถยนต์จากทางร่วมทางแยกสาธารณะนั้นเป็นระยะเท่าใด
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. กรณีอาคารตามข้อหารือประสงค์จะก่อสร้างอยู่ในพื้นที่ตำบลสำโรงเหนือ จังหวัดสมุทรปราการ จึงไม่อยู่ในพื้นที่บังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ดังนั้น จึงไม่สามารถนำคำนิยามที่ใช้เฉพาะกับข้อกำหนดตามข้อบัญญัติดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาอนุญาตตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ ได้

๒. การพิจารณาระยะห่างของทางเข้าออกรถยนต์จากทางร่วมทางแยกสำหรับอาคารที่จะต้องจัดให้มีที่จอดรถตามที่กฎหมายกำหนดนั้น จะต้องพิจารณาตามข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ กล่าวคือ (๑) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมหรือทางแยก และต้องห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุมของขอบทางร่วมหรือขอบทางแยกสาธารณะมีระยะไม่น้อยกว่า ๒๐.๐๐ เมตร สำหรับโรงมหรสพระยะดังกล่าว

/ต้องไม่น้อยกว่า

ต้องไม่น้อยกว่า ๕๐.๐๐ เมตร และ (๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่อยู่บนเชิงลาดสะพาน และต้องห่างจากจุดสุดเชิงลาดสะพานมีระยะไม่น้อยกว่า ๕๐.๐๐ เมตร สำหรับโรงมหรสพระยะดังกล่าว ต้องไม่น้อยกว่า ๑๐๐.๐๐ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงาน.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓/สุดารัตน์ /คุณกิจ /บจก.แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเมนท์ หารือข้อกฎหมาย /๕๘

ที่ LPN/PMD/012/2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1645
วันที่ 24 มี.ค. 2559
เวลา 14.47

วันที่ 23 มีนาคม 2559

เรื่อง ขอหารือประเด็นการพิจารณาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องตาม พรบ.ควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง 1. หนังสือบริษัทฯ ที่ LPN/PMD/010/2559 ลว.29 กุมภาพันธ์ 2559

2. หนังสือบริษัทฯ ที่ LPN/PMD/011/2559 ลว. 21 กุมภาพันธ์ 2559

สิ่งที่ส่งมาด้วย ผังที่ตั้งโครงการลุมพินี วิลล์ สุขุมวิท 76-แบริ่งสเตชั่น

ตามอ้างถึง บริษัท จำกัด (มหาชน) ได้มีหนังสือเรียนถึงท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อขอหารือประเด็นการพิจารณาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องตาม พรบ.ควบคุมอาคาร ได้แก่ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความใน พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความใน พรบ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ความละเอียดทราบแล้วนั้น

บริษัทฯ ขอยกเลิกหนังสือหารือฯ ทั้ง 2 ฉบับ ที่อ้างถึงดังกล่าว และใคร่ขอหารือในประเด็นเดียวกันอีกครั้ง โดยมีรายละเอียดข้อหารือดังต่อไปนี้

1) ด้วยกฎกระทรวงฯ ทั้ง 2 ฉบับที่อ้างถึงไม่มีการวิเคราะห์ศัพท์คำว่า "ทางร่วมทางแยก" ไว้ ดังนั้น การกำหนดตำแหน่งของทางเข้าออกโครงการ ตั้งอยู่ที่เทศบาลตำบลสำโรงเหนือ จังหวัดสมุทรปราการ จึงจะสามารถใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ซึ่งมีการวิเคราะห์ศัพท์ "ทางร่วมทางแยก" มาประกอบการพิจารณาได้หรือไม่

กรณีข้อ 1) ตอบว่าไม่ได้ ใคร่ขอสอบถามต่อข้อ 2)

2) โครงการ ที่มีทางร่วมทางแยกสาธารณะที่ฝั่งตรงข้าม จะต้องจัดทางเข้าออกของรถยนต์ห่างจากทางร่วมทางแยกสาธารณะนั้นเป็นระยะเท่าใด

จึงเรียนมาเพื่อขอหารือ และโปรดแจ้งให้บริษัทได้รับทราบด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1849
วันที่ 25 มี.ค. 2559
เวลา ..... น.

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

กรรมการผู้จัดการ

☐ ผ.บท. ☐ ก.ศท.
☐ ก.ศม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

25 มี.ค. 59

<u>หมายเหตุ</u> หากต้องการข้อมูลเพิ่มเติมกรุณาติดต่อกลับ คุณ

โทร. ต่อ แฟกซ์

LPN DEVELOPMENT
THUNGMAHAMEK, SATHORN, BANGKOK 10120 THAILAND
TEL.
FAX.
WWW
CALL

0660

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๘๔๑ **วันที่** ๑๑ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีการขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งและการขอคัดค้านคำสั่ง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ได้มีบันทึก ด่วนมาก ที่ นว ๐๐๒๒/๙๖ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๙ แจ้งสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า เทศบาลนครนครสวรรค์ได้ขอหารือแนวทางในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีการขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งและการขอคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งได้ออกคำสั่ง ค. ๑๕ ให้นาวาอากาศตรี รื้อถอนอาคาร กรณีที่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารภายในระยะเวลาที่กำหนด และเจ้าของอาคารได้ขอขยายระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์ออกไป ๒ เดือน เพื่อรวบรวมข้อมูลและข้อเท็จจริงในการยื่นอุทธรณ์ ซึ่งเทศบาลฯ ได้แจ้งเจ้าของอาคารว่า ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการอุทธรณ์ ผู้มีสิทธิ์อุทธรณ์ และระยะเวลาการอุทธรณ์ไว้เป็นการเฉพาะ และเทศบาลฯ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายกำหนดไว้ ต่อมาเจ้าของอาคารมีหนังสือคัดค้านคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามหนังสือไม่อนุญาตให้ขยายระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยอ้างว่า กฎหมายไม่ได้ตัดสิทธิหรือมีข้อห้ามไม่ให้มีการขอขยายระยะเวลา เทศบาลฯ จึงขอหารือกรณีดังกล่าว เพื่อให้เกิดแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์จึงขอหารือตามที่เทศบาลนครนครสวรรค์แจ้ง ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคารตามมาตรา ๑๘ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในการให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการ ดังนี้

๑. เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการพิจารณาหนังสือขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่ง หรือหนังสือขอคัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่ อย่างไร

๒. หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีอำนาจในการพิจารณา การพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นอำนาจของหน่วยงานใด และตามมาตราใด

๓. การขยายระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ผู้มีสิทธิอุทธรณ์จะกระทำได้หรือไม่ หากกระทำได้จะต้องดำเนินการเช่นใดหรือตามกฎหมายใด

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวเมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๙ แล้วเห็นว่า กรณีที่ขอขยายระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์คำสั่งเป็นอำนาจของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัด ซึ่งผู้ยื่นอุทธรณ์จะขอขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์ได้หรือไม่ ต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๖๖ ที่บัญญัติว่า "ในกรณีที่ผู้ใดไม่อาจกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในกฎหมายได้เพราะมีพฤติการณ์ที่จำเป็นอันมิได้เกิดขึ้นจากความผิดของผู้นั้น ถ้าผู้นั้นมีคำขอ เจ้าหน้าที่อาจขยายระยะเวลาและดำเนินการ

/ส่วนหนึ่งส่วนใด

ส่วนหนึ่งส่วนใดที่ล่วงมาแล้วเสียใหม่ก็ได้ ทั้งนี้ ต้องยื่นคำขอภายในสิบห้าวันนับแต่พฤติการณ์เช่นว่านั้นได้สิ้นสุดลง" ในกรณีที่ผู้ได้รับคำสั่งมีหนังสือขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งหรือหนังสือขอคัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ที่บัญญัติว่า "ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง" และวรรคสอง บัญญัติว่า "การอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทำเป็นหนังสือและยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งดังกล่าว และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดส่งอุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์"

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 7 ม.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 7 ม.ค. 59
เจ้าหน้าที่ กองสุดา วันที่ 7/มค/59
พิมพ์/ทาน จิตรา วิยน วันที่ 6 มค 59
:D๗/สุดารัตน์/กศสุดา/โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์หารือขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่ง ฯ/๕๙

ด่วนมาก

บันทึกข้อความ

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 504
วันที่ 28 ม.ค. 2559
เวลา 14.23 น.

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ โทร. ๐ ๕๖๘๐ ๓๕๘๑ สป.มท.๑๕๔๕๓

ที่ นว ๐๐๒๒/๙๖ **วันที่** ๒๖ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติ กรณีการขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่ง และการขอคัดค้านคำสั่ง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเทศบาลนครนครสวรรค์ ได้แจ้งขอหารือแนวทางในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ กรณีการขอขยายระยะเวลาอุทธรณ์คำสั่งและการขอคัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งได้ออกคำสั่ง ค. ๑๕ เมื่อวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ให้นาวาอากาศตรี รื้อถอนอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว ขนาด ๙.๕๐ x ๒๓.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง กรณีที่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารภายในระยะเวลาที่กำหนดและเจ้าของอาคารได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๘ ถึงเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งโดยได้แจ้งขอขยายระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์ออกไป ๒ เดือน เพื่อรวบรวมข้อมูลและข้อเท็จจริงในการยื่นอุทธรณ์ซึ่งเทศบาล ฯ ได้แจ้งเจ้าของอาคารตามหนังสือที่ นว ๕๒๐๐๔/๕๖๐๓ ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๘ ว่า ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการอุทธรณ์ ผู้มีสิทธิอุทธรณ์ และระยะเวลาการอุทธรณ์ไว้เป็นการเฉพาะและเทศบาล ฯ จะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ต่อมาเจ้าของอาคารมีหนังสือฉบับลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ถึงนายกเทศมนตรีนครนครสวรรค์ขอคัดค้านคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามหนังสือไม่อนุญาตให้ขยายระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงาน ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๘ โดยอ้างว่ากฎหมายไม่ได้ตัดสิทธิหรือมีข้อห้ามไม่ให้มีการขอขยายระยะเวลา เทศบาล ฯ ไม่ควรตัดสิทธิในการขอขยายระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์ดังกล่าว และเนื่องจากในกรณีนี้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่มีระเบียบกฎกระทรวงเกี่ยวกับการปฏิบัติในลักษณะดังกล่าวไว้ เทศบาล ฯ จึงขอหารือกรณีดังกล่าวเพื่อให้เกิดแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ จึงขอหารือตามที่เทศบาลนครนครสวรรค์แจ้ง ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคารตามมาตรา ๑๘ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในการให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการ ดังนี้

๑. เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการพิจารณาหนังสือขอขยายระยะเวลาการอุทธรณ์คำสั่งหรือหนังสือขอคัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่ อย่างไร

๒. หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีอำนาจในการพิจารณา การพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นอำนาจของหน่วยงานใด และตามกฎหมายใด

๓. การขยายระยะเวลาการยื่นอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ผู้มีสิทธิอุทธรณ์จะกระทำได้หรือไม่ หากกระทำได้จะต้องดำเนินการเช่นใดหรือตามกฎหมายใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

(นางสุริพร ขจรวีระธรรม)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์

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

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1784
วันที่ 1 ก.พ. 2559
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 0982
วันที่ 19 ก.พ. 2559
เวลา 15.51 น.

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๘๙๑

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้ว ขอเรียนว่า หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารตามที่ได้รับอนุญาตเข้าข่ายเป็นอาคารที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อนเพื่อประกอบการยื่นขออนุญาต ทั้งนี้ ตามกฎหมายว่าด้วยสิ่งแวดล้อม แต่ไม่ได้ดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าว กรณีจึงเป็นการออกใบอนุญาตโดยมิชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องเพิกถอนใบอนุญาต โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แล้วจึงออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ และคำสั่งดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
๑๒ เม.ย. ๒๕๕๙

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๘๙๑

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็น

(นายธรรมโรจน์ ทรงวิทย์)
นิติกรชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการกองนิติการ
๑ ๙ ก.พ. ๒๕๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1809
วันที่ 24 ก.พ. 2559
เวลา ..... น.

- ☐ ผบท. ☐ ก.ตพ.
- ☐ ก.คม ☑ ก.ด้านอาคาร
- ☐ ศวอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
- ☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
- ☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
- ☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
- ☐ อื่นๆ.....

19 กพ 59

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 12 เม.ย. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 13 เม.ย. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 12 เม.ย. 59

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

กองนิติการ
เลขที่รับ ๑๑๑
วันที่ ๑๕ ก.พ. ๒๕๕๙
เวลา

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ โทร.๐-๒๓๗๕-๑๘๒๓-๔ โทรสาร.๐-๒๓๗๕-๒๕๕๒

ที่ สป ๐๐๒๒.๒/๑๔๒ วันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือกรณีการขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

ด้วยสำนักงานเทศบาลตำบลคลองด่าน ได้แจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการเพื่อขอหารือข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติในกรณีการขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัท จำกัด เนื่องจากปรากฏข้อเท็จจริงภายหลังว่าอาคารตามรายละเอียดใบอนุญาตดังกล่าว เป็นโครงการที่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฯ ได้ตรวจสอบเอกสารดังกล่าวแล้วเห็นว่ามีประเด็นที่เป็นปัญหาที่จะขอความอนุเคราะห์หารือกองนิติการเพื่อความถูกต้องในการพิจารณาและถือเป็นแนวทางปฏิบัติ จำนวน ๒ ประเด็น ดังนี้

๑. กรณีข้างต้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแก่ บริษัท จำกัด จำนวน ๓ ฉบับ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ – ๔) ต่อมาปรากฏข้อเท็จจริงภายหลังว่าอาคารตามรายละเอียดใบอนุญาตดังกล่าว เป็นโครงการที่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการออกคำสั่งระงับการก่อสร้างไว้ก่อนได้หรือไม่

๒. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๓ ฉบับ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ – ๔) ที่อ้างถึงจะยังสามารถใช้เป็นเอกสารรับรองในการก่อสร้างหรือสิ้นสุดสภาพไปด้วยหรือไม่

ตามรายละเอียดประกอบการพิจารณาซึ่งแนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ด้วย จะขอบคุณยิ่ง

(นางอัญชลี ริ้วธงชัย)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสมุทรปราการ

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ กม.ผม.1
☑ กม.วช. ☐ กม.ผม.2
☐ กสด. ☐ กม.พม.
☐ เพื่อทราบ
☑ เพื่อพิจารณา
☐ อื่น ๆ.....

กรุณานิติกรรม ๒ ดูแนวปฏิบัติ พิจารณาและดำเนินการ หากไม่ขัดข้องให้หารือ ขอ.
๑๖ ก.พ. ๕๙

ผอ
๑๖ ก.พ. ๕๙

เห็นควรหารือ สธ. ทราบ

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๙๖๖ **วันที่** ๒๑ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง หารือแนวทางการอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลย

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลยได้มีบันทึก ที่ ลย ๐๐๒๒/๑๓๐ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๘ ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีมีผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยแนบเอกสารสิทธิ์ใบจอง (น.ส. ๒) ซึ่งมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดไว้ว่า ผู้ที่มีใบจองถือเป็นบุคคลที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ แต่เอกสารสิทธิ์ดังกล่าวนี้ไม่มีกำหนดไว้ในแบบคำขออนุญาตก่อสร้างฯ (แบบ ข. ๑) ซึ่งได้กำหนดไว้เพียงโฉนดที่ดิน/น.ส. ๓/ส.ค. ๑ เท่านั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า เมื่อใบจอง (น.ส. ๒) ถือเป็นเอกสารสิทธิ์ในที่ดินที่สามารถนำไปยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ แต่ไม่มีกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ตามแบบคำขอข้างต้น ดังนั้น เทศบาลฯ จึงไม่ดำเนินการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้บุคคลดังกล่าวได้ถูกต้องหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้ประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้มีการอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดเลยได้วินิจฉัยว่า ถึงแม้ว่าเอกสารสิทธิ์ใบจอง (น.ส. ๒) เป็นเอกสารที่ไม่ได้กำหนดไว้ตามแบบ ข. ๑ ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ แต่เอกสารดังกล่าวเป็นเอกสารที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้อุทธรณ์ประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารก็สามารถดำเนินการได้ตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงไม่มีประเด็นในการพิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 19 เม.ย. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 20 เม.ย. 59
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 19/เม.ย.59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ 20 เม.ย. 59
D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /โยธาฯ จ.เลยหารือการอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ/๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 540
วันที่ 01 ก.พ. 2559
เวลา 10.00 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลย โทร. ๐-๔๒๘๑-๔๕๖๒
ที่ ลย ๐๐๒๒/ ๑๓๐ **วันที่** ๒๙ มกราคม ๒๕๕๙
เรื่อง หารือแนวทางการอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย เทศบาลตำบลด่านซ้าย มีหนังสือด่วนที่สุด ที่ ลย ๕๒๓๐๖.๒/๐๕๓ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๙ เรื่อง หารือการอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เนื่องจากมีผู้ขออนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาลตำบลด่านซ้าย ตามแบบที่กำหนดไว้แนบท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ และหลักเกณฑ์เงื่อนไขตามข้อ ๑(๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ.๒๕๒๘) ซึ่งผู้ขออนุญาตก่อสร้างมายื่นขออนุญาตก่อสร้าง โดยแนบเอกสารสิทธิ์เพียงใบจอง (น.ส.๒) เทศบาลตำบลด่านซ้ายจึงขอหารือว่าใบจอง (น.ส.๒) ไม่มีกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ตามแบบคำขอข้างต้นในกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ และหลักเกณฑ์เงื่อนไขตามข้อ ๑(๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ.๒๕๒๘) เจ้าพนักงานท้องถิ่น ของเทศบาลตำบลด่านซ้ายจึงไม่สามารถออกหนังสืออนุญาตฯให้กับผู้ยื่นขออนุญาตดังกล่าวได้ โดยพิจารณาเทียบเคียงข้อเท็จจริงตามหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๔๐๗๙ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๔๖ เป็นการพิจารณาที่ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลย จึงขอส่งสำเนาเอกสารเทศบาลตำบลด่านซ้าย เพื่อเป็นการหารือ และผลการพิจารณาข้อหารือเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลย ทราบโดยด่วน เพื่อที่จะได้แจ้งให้เทศบาลตำบลด่านซ้ายทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1787
วันที่ 3 ก.พ. 2559
เวลา ..... น.

(นายประจักษ์ หล้าจางวาง)
วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลย

เรียน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.ศม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☑ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☑ อื่น ๆ ขอหารือคะอาคารกลิ่นกรง
ในอัตรา 10 กพ. 58

1 กพ. 59

8 กพ 59

D:ka/word/หนังสือกรมโยธา/๑๐๗

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๘๑๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง หารือแนวทางการอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลด่านช้าย

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลด่านช้าย ด่วนที่สุด ที่ ลย ๕๒๓๐๖.๒/๐๕๔ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลด่านช้ายขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีมีผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยแนบเอกสารสิทธิ์ใบจอง (น.ส. ๒) ซึ่งมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดไว้ว่า ผู้ที่มีใบจองถือเป็นบุคคลที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ แต่เอกสารสิทธิ์ดังกล่าวนี้ไม่มีกำหนดไว้ในแบบคำขออนุญาตก่อสร้างฯ (แบบ ข. ๑) ซึ่งได้กำหนดไว้เพียงโฉนดที่ดิน/น.ส. ๓/ส.ค. ๑ เท่านั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า เมื่อใบจอง (น.ส. ๒) ถือเป็นเอกสารสิทธิ์ในที่ดินที่สามารถนำไปยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ แต่ไม่มีกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ตามแบบคำขอข้างต้น ดังนั้น เทศบาลฯ จึงไม่ดำเนินการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้บุคคลดังกล่าวได้ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วเห็นว่า ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้มีการอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดเลยได้วินิจฉัยว่า ถึงแม้ว่าเอกสารสิทธิ์ใบจอง (น.ส. ๒) เป็นเอกสารที่ไม่ได้กำหนดไว้ตามแบบ ข. ๑ ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ แต่เอกสารดังกล่าวเป็นเอกสารที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้อุทธรณ์ประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารก็สามารถดำเนินการได้ตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงไม่มีประเด็นในการพิจารณา หากเทศบาลฯ มีข้อสงสัยในการปฏิบัติตามคำวินิจฉัย เทศบาลฯ ควรหารือไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดเลยต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

27 เม.ย. 2559
มท 0710 979

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

ผอ.สำนัก..... วันที่ 21 เม.ย. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 19/เม.ย. 59
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ 25 เม.ย. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 19/เม.ย.59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 20 เม.ย. 59
D:๑/สุดารัตน์/คุณกิจ/เทศบาลตรด่านช้ายหารือการอนุญาตก่อสร้าง/๕๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 798
วันที่ 11 ก.พ. 2559
เวลา 14.03

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 1902
วันที่ 8 ก.พ. 2559
เวลา

ด่วนที่สุด

ที่ ลย ๕๒๓๐๖.๒/๐๕๔

สำนักงานปลัดกระทรวง
เลขที่รับ 782
วันที่ 9 ก.พ. 59
เวลา 10:03

สำนักงานเทศบาลตำบลด่านช้าย
ถนนมหาวิชาลัย ลย ๔๒๑๒๐

๒๕ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือแนวทางการอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๔๐๙๗ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๔๖

ด้วยเทศบาลตำบลด่านช้ายเป็นหน่วยงาน "ราชการส่วนท้องถิ่น" และเป็นเขตที่มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามที่ประกาศในพระราชกฤษฎีกาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๓๓ กรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร จึงต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยผู้มีความประสงค์ดังกล่าวต้องยื่นคำขออนุญาตฯ ตามแบบที่กำหนดไว้แนบท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ และหลักเกณฑ์เงื่อนไขตามข้อ ๑(๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) นั้น ซึ่งในการนี้ได้มีผู้เข้ามายื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตเทศบาลตำบลด่านช้าย <u>โดยแนบเอกสารสิทธิ์เพียงใบจอง (น.ส. ๒)</u> ซึ่งตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดไว้ว่าผู้ที่มีใบจองถือเป็นบุคคลที่อาจขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ แต่เอกสารสิทธิ์ดังกล่าวนี้ไม่มีกำหนดไว้ในแบบคำขออนุญาตก่อสร้างฯ (แบบ ข. ๑) ซึ่งได้กำหนดไว้เพียงโฉนดที่ดิน/นส. ๓/ส.ค. ๑ เท่านั้น เทศบาลฯ จึงมีข้อหารือในเรื่องดังกล่าว เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ ดังต่อไปนี้ว่า

เมื่อใบจอง (น.ส. ๒) ถือเป็นเอกสารสิทธิ์ในที่ดินที่สามารถนำไปยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ แต่ไม่มีกำหนดเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ตามแบบคำขอข้างต้นในกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ และหลักเกณฑ์เงื่อนไขตามข้อ ๑(๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ดังนั้น "เจ้าพนักงานท้องถิ่น" ของเทศบาลตำบลด่านช้ายจึงไม่ดำเนินการออกหนังสืออนุญาตฯ ให้บุคคลดังกล่าวนี้ โดยพิจารณาเทียบเคียงข้อเท็จจริงตามหนังสือกรมโยธาธิการฯ ที่อ้างถึง เป็นการพิจารณาที่ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

หากผลการพิจารณาข้อหารือข้างต้นเป็นประการใด กรุณาแจ้งกลับเทศบาลฯ โดยด่วนด้วย เพื่อจักได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องโดยเคร่งครัดต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายสันติภาพ เชื้อบุญมี)
นายกเทศมนตรีตำบลด่านช้าย

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1803
วันที่ 17 ก.พ. 2559
เวลา ..... น.

☐ ผบท. ☐ ก.คม.
☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ

24 ก.พ. 59

11 ก.พ. 59

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
กองวิชาการและแผนงาน
"งานนิติการ"
โทร. ๐-๔๒๘๙-๑๒๓๑
โทรสาร. ๐-๔๒๘๙-๑๒๕๔

" ร้อยรวมใจ มอบให้.....เลย "

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1766
วันที่ 01 เม.ย. 2559
เวลา 09.40 น.

ที่ มท ๐๗๐๖/ ๕๕๕

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็น กรณีพื้นที่ตามข้อหารือซึ่งอยู่ในบริเวณพื้นที่ตามกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองหอย ตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่ และตำบลท่าวังตาล ตำบลหนองผึ้ง อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๔๘ บริษัทฯ จะสามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารโรงแรมตามข้อหารือได้หรือไม่ ผลการพิจารณาเป็นประการใดโปรดแจ้งกองนิติการทราบ เพื่อจะได้ใช้ประกอบการพิจารณาต่อไป

(นายธรรมโรจน์ ทรงวิทย์)
นิติกรชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการกองนิติการ
๓๑ มี.ค. ๒๕๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1856
วันที่ 05 เม.ย. 2559
เวลา ..... น.

- [ ] ส.บท.
- [ ] ก.สม.
- [ ] ก.ตม.
- [x] ก.ด้านอาคาร
- [ ] ศ.วอ
- [ ] ก.ด้านอุทธรณ์
- [ ] ก.กท.
- [ ] ก.ด้านชุดดินและถมดิน
- [x] เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
- [ ] เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
- [ ] อื่นๆ

1 เม.ย. 59

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๕๕๕

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า หากโรงแรมที่จะก่อสร้างอยู่ภายในระยะ ๑๐๐ เมตร รอบนอกแนวเขตวัดและโบราณสถานตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ ตามข้อ ๒ (ก) แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองหอย ตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่ และตำบลท่าวังตาล ตำบลหนองผึ้ง อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๔๘ ก็ไม่สามารถก่อสร้างได้ เพราะไม่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ ๒ (ก) (๑) ถึง (๓) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
๒๕ เมย. ๒๕๕๙

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 22 เม.ย.59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ 26 เม.ย. 59
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 28 เม.ย.59

:D๓ /สุดารัตน์/เกศสุดา/หับหลัง ผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่/๕๙

๑๕๑๓
๒๘ มี.ค. ๒๕๕๙

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มงานวิชาการผังเมือง โทร. ๐-๕๓๑๑-๒๗๓๓-๔
ที่ ชม ๐๐๒๒.๕/ ๐๓๔ **วันที่** ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๙
เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

ด้วย บริษัท จำกัด ได้มีหนังสือขอตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๔๑ ตำบลท่าวังตาล อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ เพื่อจะดำเนินการก่อสร้างโรงแรมขนาดเล็ก (พื้นที่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร) และสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ได้ตรวจสอบแล้ว ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่พ.ศ. ๒๕๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ตั้งอยู่ในที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (สีน้ำตาลอ่อน) บริเวณหมายเลข ๙.๕ ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณดังกล่าวให้ก่อสร้างโรงแรมขนาดเล็กฯ สามารถดำเนินการได้ ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งไม่เป็นอาคารขนาดใหญ่ และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตรโดยให้มีพื้นที่ปลูกต้นไม้โดยรอบอาคารรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต และในอาคารให้มีลักษณะของหลังคาที่มีรูปทรงตามแบบสถาปัตยกรรมพื้นเมืองล้านนา ต่อมาทางบริษัทฯ ได้ไปขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่ว่าขัดกับกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองหอย ตำบลป่าแดด อำเภอเมืองเชียงใหม่ และตำบลท่าวังตาล ตำบลหนองผึ้ง อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๒ (ก) ภายในบริเวณพื้นที่รอบนอกแนวเขตที่วัดของวัดเสาหิน วัดเจดีย์เหลี่ยม วัดศรีบุญเรือง... เป็นระยะทาง ๑๐๐ เมตร ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารใดๆ เว้นแต่

(๑) อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร โดยอาคารแต่ละหลังตั้งห่างกันไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และห่างจากเขตที่ดินผู้อื่นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพง หรือประตูที่สูงไม่เกิน ๒ เมตร

(๓) หอถังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร

(ดังรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) ซึ่งเป็นข้อห้ามตามกฎกระทรวงฯ ไม่ให้ก่อสร้างโรงแรม จึงขอหารือว่าบริษัทเคที.คอนสตรัคชั่น แอนด์ คอนเซ้าว์ แต้นท์ จำกัด จะขออนุญาตสร้างโรงแรมขนาดเล็กฯ ได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลเป็นประการใด ขอความกรุณาแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ทราบด้วย เพื่อจักใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป และขอขอบคุณ มา ณ โอกาสนี้

(นายสมหวัง บุญระยอง)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ กม.ผม.1
☐ กม.วช. ☐ กม.ผม.2
☐ กสค. ☐ กม.พม.
☐ เพื่อทราบ
☐ เพื่อพิจารณา
☐ อื่น ๆ.....

คุณสิริลักษณ์
จ.ยกกม ม/ธ
เลข
๓๑ มี.ค.๕๙

มอบคุณวิไลลักษณ์
๓๑ มี.ค.๕๙

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๐๐ **วันที่** ๒๕ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการกำหนดชนิดหรือประเภทอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรีได้มีบันทึก ที่ รบ ๐๐๒๒.๒/๐๓๙๔ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๙ แจ้งว่า องค์การบริหารส่วนตำบลคูบัวขอหารือเกี่ยวกับอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารโครงสร้างเหล็กเพื่อใช้เป็นสนามฟุตซอลในร่มขนาดกว้าง ๒๕ เมตร ยาว ๔๕ เมตร สูง ๑๐.๒๐ เมตร ต้องดำเนินการตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ตามข้อ ๑ (๓) หรือไม่ ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรีได้ตรวจสอบแล้ว ลักษณะอาคารดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารชุมนุมคน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑ (๓) กำหนดให้การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่มีพื้นที่ส่วนหนึ่งส่วนใดเป็นที่ชุมนุมคนตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป และมีความยาวของคานหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งช่วงใดเกินยี่สิบเมตร ผู้ขอรับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ จะต้องจัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบ และคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคารตามที่กำหนด ดังนั้น หากสนามฟุตซอลในร่มตามที่หารือมีลักษณะที่เป็นอาคารซึ่งมีพื้นที่ใช้ชุมนุมคนได้ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป และมีความยาวของคานหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งช่วงใดเกินยี่สิบเมตร ก็จะเข้าข่ายต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ตามข้อ ๑ (๓) ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หน.กลุ่มงาน.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 22 เม.ย. 59
พิมพ์/ทาน จิราภรณ์ วันที่ 22 เม.ย. 59
:D๗/สุดารัตน์/จิรพร/โยธาฯ จ.ราชบุรี หารือการกำหนดชนิดหรือประเภทอาคาร /๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1821
วันที่ 7 มี.ค. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1231
วันที่ 04 มี.ค. 2559
เวลา 14.07

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรี โทร. ๐๓๒-๓๒๑๘๕๒ โทรสาร. ๐๓๒-๓๒๓๒๘๓

ที่ รบ ๐๐๒๒.๒/ ๑๓๙๔ **วันที่** ๔ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการกำหนดชนิดหรือประเภทอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่องค์การบริหารส่วนตำบลคูบัว ที่ รบ ๗๓๔๐๗/๑๓๐๓ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ ขอหารือเกี่ยวกับอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างของ นาย ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างศาลาโครงสร้างเหล็กเพื่อใช้เป็นสนามฟุตซอลในร่ม ขนาดกว้าง ๒๕.๐๐ เมตร ยาว ๔๕.๐๐ เมตร สูง ๑๐.๒๐ เมตร หมู่ที่ ๑ บ้านตากแดด ตำบลคูบัว อำเภอเมือง จังหวัดราชบุรี ต้องดำเนินการตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ.๒๕๕๐ ตามข้อ ๑ (๓) หรือไม่ นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรีได้ตรวจสอบแล้ว ลักษณะอาคารดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารชุมนุมคน แต่ผู้ขออนุญาตได้ขออนุญาตใช้ก่อสร้างเป็นสนามฟุตซอลในร่ม สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรี จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่าต้องดำเนินการตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ.๒๕๕๐ ตามข้อ ๑(๓) หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายประกอบ วงศ์มณีรุ่ง)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดราชบุรี

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

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๓๒ **วันที่** ๒๗ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง การตรวจสอบอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีได้มีหนังสือ ที่ นบ ๐๐๒๒.๔/๒๖๙ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๙ แจ้งว่า ได้รับเรื่องร้องเรียน/ร้องทุกข์จากนาง อาศัยอยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ถนนติวานนท์ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ขอให้เร่งการดำเนินคดีกรณีอาคารคลังสินค้าของโรงพยาบาลวิภาวดี เนื่องจากนาง ได้มีหนังสือขอความเป็นธรรมต่อหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ กรณีการปฏิบัติหน้าที่ของเทศบาลนครปากเกร็ด และกองอำนวยการรักษาความมั่นคงภายในจังหวัดนนทบุรี ขอให้เร่งรัดตรวจสอบอาคารที่ก่อสร้างโดยผิดกฎหมายและแก้ไขให้เป็นไปตามแบบแปลนที่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างไว้ ต่อมาจังหวัดนนทบุรีได้ประชุมเพื่อแก้ไขปัญหากรณีดังกล่าวเมื่อวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๙ ที่ประชุมมีมติให้เทศบาลฯ หารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารในประเด็นการตีความว่าลักษณะอาคารระหว่างอาคารพาณิชยกรรมและอาคารคลังสินค้ามีความแตกต่างกันอย่างไร ซึ่งเทศบาลฯ ได้ขอความอนุเคราะห์สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีขอให้ตรวจสอบอาคารดังกล่าวว่าเป็นอาคารที่ใช้สอยประโยชน์อย่างไร ระหว่างอาคารพาณิชยกรรมและอาคารคลังสินค้า เพื่อเทศบาลฯ จะได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ได้กำหนดคำนิยามของคำว่า "อาคารพาณิชย์" และ "คลังสินค้า" ไว้แล้ว โดย "อาคารพาณิชย์" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมหรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า ๕ แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้ ส่วน "คลังสินค้า" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม ส่วนจะเก็บสินค้าประเภทใดไว้ในอาคารได้บ้างและเก็บไว้ได้มากน้อยเพียงใดนั้น สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยให้ความเห็นไว้ว่าการเก็บรักษาสินค้าจำนวนมากเพื่อประโยชน์ในทางการค้าจะมีลักษณะเป็นสถานที่เก็บรักษาสินค้า ซึ่งอยู่ในความหมายของคลังสินค้าตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น การจะพิจารณาว่าอาคารตามข้อหารือเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชย์หรือคลังสินค้า จึงต้องพิจารณาตามลักษณะการใช้สอยอาคารนั้น ประกอบกับคำนิยาม "อาคารพาณิชย์" และ "คลังสินค้า" ตามที่กล่าวมาแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๒๖ เม.ย. ๕๙
หน.กลุ่มงานฯ..... วันที่ ๒๖ เม.ย. ๕๙
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๒๖ เม.ย. ๕๙
พิมพ์/ทาน..... วันที่ ๒๖ เม.ย. ๕๙
:D๗/สุดารัตน์/นำพล/โยธาฯ จ.นนทบุรีขอให้ตรวจสอบอาคาร /๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1163
วันที่ 2 มี.ค. 59
เวลา 14.15 น.

ที่ นบ ๐๐๒๒.๔/ ๒๖๙

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี
ถนนรัตนาธิเบศร์ นบ ๑๑๐๐๐

๒ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง การตรวจสอบอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือเทศบาลนครปากเกร็ด ที่ นบ ๕๒๒๐๔/๗๑๐ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๙

ด้วยจังหวัดนนทบุรีได้รับเรื่องร้องเรียน/ร้องทุกข์จาก นาง อาศัยอยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ถนนติวานนท์ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ขอให้เร่งการดำเนินคดีกรณีอาคารคลังสินค้าของโรงพยาบาลวิภาวดี เนื่องจากนาง ได้มีหนังสือขอความเป็นธรรมต่อหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ กรณีการปฏิบัติหน้าที่ของเทศบาลนครปากเกร็ด และกองอำนวยการรักษาความมั่นคงภายในจังหวัดนนทบุรี ขอให้เร่งรัดตรวจสอบอาคารที่ก่อสร้างโดยผิดกฎหมายและแก้ไขให้เป็นไปตามแบบแปลนที่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างไว้ ต่อมาจังหวัดนนทบุรี ได้ประชุมเพื่อแก้ไขปัญหากรณีดังกล่าว เมื่อวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๙ ที่ประชุมมีมติให้เทศบาลนครปากเกร็ด หารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร ในประเด็นการตีความลักษณะอาคารระหว่างอาคารพาณิชยกรรมและอาคารคลังสินค้ามีความแตกต่างกันอย่างไร ซึ่งเทศบาลนครปากเกร็ด ได้ขอความอนุเคราะห์สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี แจ้งประสานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ส่งเจ้าหน้าที่มาดำเนินการตรวจสอบอาคารดังกล่าวว่าเป็นอาคารที่ใช้สอยประโยชน์อย่างไร ระหว่างอาคารพาณิชยกรรม และอาคารคลังสินค้า เพื่อเทศบาลนครปากเกร็ด จะได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต่อไป

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีได้พิจารณาแล้ว จึงประสานขอความอนุเคราะห์ผู้เชี่ยวชาญจากสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร เพื่อมาดำเนินการตรวจสอบอาคารมูลกรณีดังกล่าวว่าเป็นอาคารที่ใช้สอยประโยชน์ประเภทใด ระหว่างอาคารพาณิชยกรรม และอาคารคลังสินค้า เพื่อเทศบาลนครปากเกร็ดจะได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป รายละเอียดตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1819
วันที่ 3 มี.ค. 2559
เวลา น.

ขอแสดงความนับถือ

(นายทวีเกียรติ ศรีสกุลเมฆี)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี

ฝ่ายปฏิบัติการ
โทร./โทรสาร ๐-๒๕๘๐-๐๗๒๓-๔

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๖๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า ตามมาตรา ๖๔ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหักเงินค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ที่ได้รับจากผู้ขอรับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไว้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของค่าธรรมเนียมดังกล่าว เพื่อนำมาจัดสรรเป็นเงินค่าตอบแทนให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร นายช่าง และนายตรวจ ได้ตามหลักเกณฑ์และอัตราที่กำหนดในข้อบัญญัติท้องถิ่น เพื่อจะใช้เป็นแนวทางที่ถูกต้อง ในการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. การตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเป็นอำนาจหน้าที่ของใคร

๒. เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารจะต้องมีคุณวุฒิหรือคุณสมบัติอย่างไร

๓. เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารจะต้องได้รับการแต่งตั้งให้เป็นเจ้าพนักงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า มาตรา ๒๕ และมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดให้การตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และไม่มีข้อกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจแบบแปลนแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 27 เม.ย. 59
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ 27 เม.ย. 59
เจ้าหน้าที่ ศิริพร วันที่ 27/4/59
พิมพ์/ทาน สุดารัตน์ วันที่.....
D๑๔/ สุดารัตน์ / จิรพร/นายภูมิทัศน์ ๑ หารือ ควบอาคาร/๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1840
วันที่ 21 มี.ค. 2559
เวลา ..... น.

สำนักงานเทศบาลนครสมุทรปราการ
ถ.สุทธิภิรมย์ ต.ปากน้ำ อ.เมือง
จ.สมุทรปราการ ๑๐๒๗๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1509
วันที่ 17 มี.ค. 2559
เวลา 13.56 น.

๑๔ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓)

ตามมาตรา ๖๔ ทวิ กำหนดไว้ว่า ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหักเงินค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารที่ได้รับจากผู้ขอรับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ไว้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของเงินค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพื่อนำมาจัดสรรเป็นเงินค่าตอบแทนให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร นายช่างและนายตรวจได้ตามหลักเกณฑ์และอัตราที่กำหนดในข้อบัญญัติท้องถิ่น

ข้าพเจ้ามีข้อสงสัยในการปฏิบัติตาม หมวด 8 บทเบ็ดเตล็ดด มาตรา 64 ทวิ ดังนี้

<u>คำถามที่ 1.</u> การตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร เป็นอำนาจหน้าที่ของใคร

<u>คำถามที่ 2.</u> เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร จะต้องมีคุณวุฒิ หรือคุณสมบัติอย่างไร

<u>คำถามที่ 3.</u> เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารจะต้องได้รับการแต่งตั้งให้เป็นเจ้าพนักงานตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

เพื่อจะใช้เป็นแนวทางที่ถูกต้องในการกำหนดอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าวด้วย ขอขอบคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นาย .....)
หัวหน้าฝ่ายควบคุมอาคารและผังเมือง
สำนักการช่าง เทศบาลนครสมุทรปราการ

รอน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ศท.
☐ ก.ศม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและ... ตามสั่งกัด เพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

18 มี.ค. 59

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๐๖๓

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือข้อบังคับลักษณะบันไดตามข้อ ๒๔ และข้อ ๒๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน คุณ

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า บริษัท จำกัด มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ( ) ถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร และได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา ๓๙ ทวิ เมื่อวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๘ ต่อมาสำนักการโยธากรุงเทพมหานคร มีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงว่าบันไดของอาคารขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๔ และข้อ ๒๕ จึงขอหารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับบันไดและบันไดหนีไฟ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีดังกล่าวสำนักการโยธากรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือหนังสือแจ้งข้อทักท้วงแล้ว หากผู้ยื่นขออนุญาตเห็นว่า หนังสือแจ้งข้อทักท้วงไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่เห็นด้วยกับข้อทักท้วง ก็มีสิทธิ์ยื่นอุทธรณ์ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานครภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งข้อทักท้วงดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 27 เม.ย. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 28 เม.ย. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 27 เม.ย. 59
พิมพ์/ทาน..... ปิยวรรณ..... วันที่ 27 เม.ย. 59
ปิ๊/ ปิยวรรณ / บริษัท แหนเดฯ หารือการพิจารณาความสูงฯ /๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1267
วันที่ 08 มี.ค. 2559
เวลา 14.45 น.

วันที่ 1 มีนาคม 2559

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1828
วันที่ 9 มี.ค. 2559
เวลา ..... น.

เรื่อง หารือข้อบังคับ ลักษณะบันไดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (2543) ข้อ 24 , 25

เรียน สำนักงานควบคุม และตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการ และผังเมือง

อ้างอิง หนังสือหารือ ลงเลขรับที่ 84 สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ลงวันที่ 7 มกราคม 2559

เนื่องด้วย บริษัท จำกัด มีความประสงค์ก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ถนนเพชรบุรี แขวงถนนเพชรบุรี เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โดยประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย 45 ชั้น ชั้นใต้ดิน 4 ชั้น จำนวนพื้นที่ 46,788 ตารางเมตร หรือพื้นที่ชั้นละ 678 ตารางเมตร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 623 ห้อง ที่จอดรถ 322 คัน โดยมี บริษัท จำกัด เป็นผู้ออกแบบสถาปัตยกรรม และได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา 39 ทวิ เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2558 โดยต่อมา ทางสำนักโยธา กรุงเทพมหานคร มีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงว่าบันไดของอาคารขัดข้อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 24 และ ข้อ 25 และได้ทำหนังสือหารือ ลงเลขรับที่ 84 วันที่ 7 มกราคม 2559 ข้าพเจ้าในนามผู้ออกแบบขอยกเลิกหนังสือหารือดังกล่าว และขอหารือดังนี้

1. <u>บันไดหลักของอาคารกว้าง 1.20 เมตร 2 บันได แทนบันไดหลัก กว้างสุทธิ 1.50 เมตร 1 บันได ได้หรือไม่</u> ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวมหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

2. <u>บันไดหลักดังกล่าวใช้เป็นบันไดหนีไฟ ได้หรือไม่</u> ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ข้อ 22 อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุด หรือดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได ตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ในจุดใดของอาคารสามารถมาถึงบันไดหนีไฟได้สะดวก แต่ละบันไดต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60.00 เมตร เพื่อจัดตามแนวทางเดิน ระบบบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่งต้องแสดงการคำนวณให้เห็นว่าสามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง

จึงเรียนมาเพื่อขออนุเคราะห์ให้ความชัดเจนในกฎกระทรวงฯ ตามข้อหารือข้างต้น

ขอแสดงความนับถือ

(คุณ)
สถาปนิกโครงการ

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

8 มี.ค. 59

10 มี.ค. 59

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๐๙๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๖๔ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า มาตรา ๖๔ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดไว้ว่า ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหักเงินค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารที่ได้รับจากผู้ขอรับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไว้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของเงินค่าธรรมเนียมดังกล่าว เพื่อนำมาจัดสรรเป็นเงินค่าตอบแทนให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร นายช่าง และนายตรวจได้ตามหลักเกณฑ์และอัตราที่กำหนดในข้อบัญญัติท้องถิ่น ท่านในฐานะเป็นผู้ปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อยู่ที่องค์การบริหารส่วนตำบลแห่งหนึ่ง มีปัญหาในการปฏิบัติตามหมวด ๘ บทเบ็ดเตล็ดมาตรา ๖๔ ทวิ โดยปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลได้แจ้งแก่ท่านว่า ถึงแม้นายกองค์การบริหารส่วนตำบลในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะไม่ได้แต่งตั้งปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่น นายตรวจ และ/หรือนายช่างก็ตาม ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลยังคงมีอำนาจหน้าที่ตรวจสอบเอกสารและพิจารณาอนุมัติให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จึงมีประเด็นหารือดังนี้

๑. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเอกสารและพิจารณาอนุมัติให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารไว้หรือไม่ อย่างไร

๒. กรณีที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเอกสารและพิจารณาอนุมัติให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารไว้ ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลยังคงมีอำนาจหน้าที่ในการตรวจสอบเอกสารและพิจารณาอนุมัติให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ใช่หรือไม่

๓. หมวด ๘ บทเบ็ดเตล็ด มาตรา ๖๔ ทวิ เงินค่าตอบแทนจะต้องจ่ายให้แก่นายตรวจ นายช่าง รวมทั้งนายกองค์การบริหารส่วนตำบล (เจ้าพนักงานท้องถิ่น) และปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลด้วยใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า

๑. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๕ และมาตรา ๓๙ ทวิ ได้กำหนดให้การตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

/๒. ปลัดองค์การ

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1793
วันที่ 2 ก.พ. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 651
วันที่ 04 ก.พ. 2559
เวลา 13.47 น.

เลขที่ หมู่ที่
ต.บางพลีใหญ่ อ.บางพลี
จ.สมุทรปราการ ๑๐๕๔๐

๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตาม หมวด 8 บทเบ็ดเตล็ด มาตรา ๖๔ ทวิ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓)

ตามมาตรา ๖๔ ทวิ กำหนดไว้ว่า ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหักเงินค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารที่ได้รับจากผู้ขอรับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ไว้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของเงินค่าธรรมเนียมดังกล่าวเพื่อนำมาจัดสรรเป็นเงินค่าตอบแทนให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร นายช่างและนายตรวจได้ตามหลักเกณฑ์และอัตราที่กำหนดในข้อบัญญัติท้องถิ่น

ข้าพเจ้าเป็นผู้ปฏิบัติหน้าที่ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อยู่ที่ องค์การบริหารส่วนตำบลแห่งหนึ่ง มีข้อสงสัยในการปฏิบัติตาม หมวด 8 บทเบ็ดเตล็ดด มาตรา 64 ทวิ ดังนี้

ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล ได้แจ้งแก่ข้าพเจ้าว่า ถึงแม้นายกองค์การบริหารส่วนตำบลในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะไม่ได้แต่งตั้งปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่น นายตรวจและ/หรือ นายช่าง ก็ตาม ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล ยังคงมีอำนาจ หน้าที่ ตรวจสอบเอกสารและพิจารณาอนุมัติให้ก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร

<u>คำถามที่ 1.</u> ตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดอำนาจ หน้าที่ ของปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเอกสารและพิจารณาอนุมัติให้ก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ไว้หรือไม่อย่างไร ?

<u>คำถามที่ 2.</u> กรณีที่พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดอำนาจ หน้าที่ ของปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเอกสารและพิจารณาอนุมัติให้ก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ไว้ ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล ยังคงมีอำนาจหน้าที่ ในการตรวจสอบเอกสารและพิจารณาอนุมัติให้ก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ใช่หรือไม่ ?

<u>คำถามที่ 3.</u> ตาม หมวด 8 บทเบ็ดเตล็ด มาตรา ๖๔ ทวิ เงินค่าตอบแทนจะต้องจ่ายให้แก่ นายตรวจ,นายช่าง รวมทั้งนายกองค์การบริหารส่วนตำบล (เจ้าพนักงานท้องถิ่น) และปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลด้วย ใช่หรือไม่ ?

เพื่อจะใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไป จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ให้ความอนุเคราะห์ตอบขอหารือดังกล่าวด้วย ขอขอบคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

☐ ผ.บท ☐ ก.คม
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วอ ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☑ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ.....

๒. ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลจะมีอำนาจหน้าที่ในการตรวจสอบเอกสารและอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้หรือไม่ ต้องพิจารณาตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔

๓. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๖๔ ทวิ บัญญัติให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหักเงินค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร นายช่างและนายตรวจ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 28 เม.ย. 59
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ 28 เมษ 59
D๓:/สุดารัตน์ /กนก /นายศุภกฤต ชื่นใจ หารือมาตรา ๖๔ ทวิ/๕๙

cristalla
TCC sugar industry
1 Empire Tower Building, floor, South Sathorn Road,
Yannawa, Sathorn, Bangkok 101 20
Tel: 0-2287-7000 Fax: 0-2286-43 03

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 4426
วันที่ 13 เม.ย. 25
เวลา 15.20 น.

ที่ นต. 176/ 2559

วันที่ 29 มีนาคม 2559

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 1928
วันที่ 04/04/59
เวลา 12.24 น.

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้รับอนุญาต

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.1) ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2558 พร้อมเอกสารประกอบการพิจารณา

2. สำเนาหนังสือที่ นว 76403/1001 ลงวันที่ 2 กันยายน 2558 เรื่อง ขออนุญาตก่อสร้าง

3. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 1/2558 ลงวันที่ 2 กันยายน 2558 พร้อมเอกสารแนบ

4. สำเนาหนังสือที่ นว 76403/165 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2559 เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ในการตรวจสอบและออกหนังสือยืนยันข้อมูล พร้อมเอกสารแนบ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1902
วันที่ 11 เม.ย. 2559
เวลา 9.41

ตามที่ บริษัท จำกัด (บริษัทฯ) มีแผนงานก่อสร้างโรงงานผลิตน้ำตาลทราย ประเภท 11 (3), (4) ที่ตำบลหนองกลับ อำเภอหนองบัว จังหวัดนครสวรรค์ ครอบคลุมพื้นที่รวม 4,724.92 ไร่ โดยได้ขออนุญาตก่อสร้าง และได้รับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลหนองกลับ เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2558 รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

บริษัทฯ จึงขอหารือในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับข้อกฎหมายในแนวทางที่บริษัทฯ จะได้ดำเนินการต่อไป ดังนี้

1. การที่บริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานผลิตน้ำตาลทรายประเภท 11 (3) และ (4) ที่ตำบลหนองกลับ อำเภอหนองบัว จังหวัดนครสวรรค์ ครอบคลุมพื้นที่รวม 4,724.92 ไร่ ก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครสวรรค์ใช้บังคับนั้น บริษัทฯ ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา 27 วรรค 2 ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 ครอบคลุมพื้นที่รวม 4,724.92 ไร่ ตามที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ อย่างไร
2. การที่บริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานผลิตน้ำตาลทรายประเภท 11 (3) และ (4) ที่ตำบลหนองกลับ อำเภอหนองบัว จังหวัดนครสวรรค์ ครอบคลุมพื้นที่รวม 4,724.92 ไร่ ก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครสวรรค์ใช้บังคับนั้น บริษัทฯสามารถประกอบกิจการโรงงานผลิตน้ำตาลทรายได้โดยไม่ขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครสวรรค์หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท จำกัด

(นายเกียรติศักดิ์ จันทราง
วิศวกรใหญ่
- 8 เม.ย. 2559

(นาย) (นาย)

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1860
วันที่ 18 เม.ย. 2559
เวลา น.

☐ ผ.บท. ☐ ผ.ตค.
☐ ก.คม ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ภท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อ
☐ อื่นๆ

19 เม.ย.59

ที่ มท ๐๗๑๐/ว๒๑๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ เมษายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้รับอนุญาต

เรียน บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ นต. ๑๗๖/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีบริษัทฯ มีแผนงานก่อสร้างโรงงานผลิตน้ำตาลทรายประเภท ๑๑ (๓) (๔) ที่ตำบลหนองกลับ อำเภอหนองบัว จังหวัดนครสวรรค์ ครอบคลุมพื้นที่รวม ๔,๗๒๔.๙๒ ไร่ โดยได้รับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลหนองกลับ เมื่อวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๘ บริษัทฯ จึงขอหารือว่า การที่บริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานผลิตน้ำตาลทราย ประเภท ๑๑ (๓) และ (๔) ก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๕๘ ใช้บังคับ จะได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ตามที่ได้รับอนุญาต หรือไม่ อย่างไร และบริษัทฯ สามารถประกอบกิจการโรงงานผลิตน้ำตาลทรายได้โดยไม่ขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมจังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๕๘ หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๑) ได้เคยพิจารณาประเด็นปัญหากรณีตามข้อหารือดังกล่าวไว้แล้วว่า กรณีที่เป็นการดำเนินการที่มีกฎหมายห้าม หรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใด หรือต้องดำเนินการตามขั้นตอนเช่นใดก่อน ย่อมถือได้ว่าเป็นการได้ใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว และคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๔) ได้เคยให้ความเห็นไว้แล้วว่า การได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือให้ประกอบกิจการ ก่อนมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแม้จะยังไม่มีการก่อสร้างหรือประกอบกิจการในที่ดินก็ถือได้ว่า เป็นการเริ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้วนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการเป็นต้นไป ดังนั้น หากบริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานผลิตน้ำตาลทรายก่อนวันที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๕๘ ใช้บังคับ จึงถือได้ว่าเป็นการได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ซึ่งจะไม่ใช้บังคับหากจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไป ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

มท 0710/ 2085
29 เม.ย. 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 27 เม.ย. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 27 เม.ย. 59
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. ..... วันที่ 2 พ.ค. 59
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 27 เม.ย. 59
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ .....
:ดว/สุดารัตน์/จิรพร/บริษัท น้ำตาลทิพย์นครสวรรค์ จำกัด หารือการใช้ประโยชน์ที่ดิน ๖/๕๙

0671

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๔๗๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ พฤษภาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองปากช่อง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองปากช่อง ที่ นม ๕๒๒๐๔/๑๑๓ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองปากช่องขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ป้าย) ความสูง ๒๒ เมตร ขอบป้ายห่างจากเขตที่ดินด้านทิศเหนือและทิศตะวันออกด้านละ ๖ เมตร ซึ่งด้านทิศเหนือของที่ดินติดกับถนนของเทศบาลฯ เขตทางกว้าง ๖ เมตร และด้านทิศตะวันออกติดกับถนนของกรมทางหลวง เขตทางกว้าง ๖๐ เมตร จึงหารือว่า

๑. การก่อสร้างป้ายซึ่งมีความสูง ๒๒ เมตร โดยมีระยะร่นตามที่ได้กล่าวนั้น สามารถกระทำได้หรือไม่

๒. กรมทางหลวงและเทศบาลฯ มีอำนาจในการยินยอมให้ก่อสร้างป้ายดังกล่าวในฐานะเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้หรือไม่

๓. หากจะก่อสร้างป้ายดังกล่าวโดยมีความสูง ๒๒ เมตร จะต้องร่นระยะจากขอบป้ายถึงเขตที่ดินทั้งสองด้านเท่าใด

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วเห็นว่า กรณีตามข้อ ๑๕ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่กำหนดให้ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรงต้องห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินต่างเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น ข้อยกเว้นดังกล่าวใช้บังคับกับกรณีที่ดินด้านที่ไม่ติดต่อหรือใกล้เคียงกับถนนสาธารณะ ดังนั้น หากจะก่อสร้างป้ายตามข้อหารือที่มีความสูง ๒๒ เมตร จึงต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือและด้านทิศตะวันออกที่ติดถนนสาธารณะไม่น้อยกว่าความสูงของป้าย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท 0710/ 2177
- 4 พ.ค. 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ผอ.สำนัก..... วันที่ 3 พ.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หน.กลุ่มงาน ส.คอ..... วันที่ 3 พ.ค. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 3 พ.ค. 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 3 พ.ค. 59
:Da/สุดารัตน์/จิรพร/เทศบาลเมืองปากช่องหารือกฎกระพรวงว่าด้วยป้ายฯ

สำนักงานศิลปากรใหญ่
เลขที่รับ 4[illegible]
วันที่ 21 ม.ค. 59
เวลา 15.26

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 439
วันที่ 26 ม.ค. 2559
เวลา 15.26 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 0859
วันที่ 20 ม.ค. 2559
เวลา 11.27 น.

ที่ นม ๕๒๒๐๔ / ๑๑๓

สำนักงานเทศบาลเมืองปากช่อง
๗๓ ถนนมิตรภาพ นม ๓๐๑๓๐

๑๒ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๘

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ผังบริเวณ , แปลน , รูปด้านของป้ายที่ยื่นขออนุญาต จำนวน ๑ ชุด

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☑ [illegible]
☐ ที่ปรึกษา
☐ [illegible]
☐ [illegible]
20 ม.ค. 2559

ด้วยเทศบาลเมืองปากช่อง อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ป้าย) ความสูง ๒๒.๐๐ เมตร ขอบป้ายห่างจากเขตที่ดินด้านทิศเหนือและทิศตะวันออกด้านละ ๖.๐๐ เมตร ซึ่งด้านทิศเหนือของที่ดินติดกับถนนของเทศบาล เขตทางกว้าง ๖.๐๐ เมตร และด้านทิศตะวันออกติดกับถนนของกรมทางหลวง เขตทางกว้าง ๖๐.๐๐ เมตร รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๘ หมวด ๔ ข้อ ๑๕ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดในทางราบจากขอบป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้น มีความสูงไม่เกิน ๓๐ เมตร มีความยาว ไม่เกิน ๓๒ เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินของตนหรือป้ายอื่นไม่น้อยกว่าความสูงป้าย เว้นแต่จะก่อสร้างห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๖ เมตรและได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้วย ข้อ ๑๖ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ เมื่อวัดในทางราบให้มีระยะห่างระหว่างขอบป้ายกับถนนสาธารณะดังนี้ (๑) ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตรให้ขอบป้ายห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร (๒) ถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรแต่ไม่เกิน ๒๐ เมตรให้ขอบป้ายห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างถนนสาธารณะ (๓) ถนนสาธารณะที่มีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรให้ขอบป้ายห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร ดังนั้นเทศบาลเมืองปากช่อง จึงขอเรียนหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

๑.การก่อสร้างป้ายซึ่งมีความสูง ๒๒ เมตร โดยมีระยะร่นตามที่ได้กล่าวแล้วนั้น สามารถกระทำได้หรือไม่

๒.กรมทางหลวงและเทศบาล มีอำนาจในการยินยอมให้ก่อสร้างป้ายดังกล่าว ในฐานะเจ้าของที่ดินข้างเคียง ได้หรือไม่

๓.หากจะก่อสร้างป้ายดังกล่าว โดยมีความสูง ๒๒ เมตรตามที่ผู้ขออนุญาตต้องการ จะต้องร่นระยะจากขอบป้ายถึงเขตที่ดินทั้งสองด้านเท่าใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณา และเป็นแนวทางในการปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ต่อไป และขอขอบคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายยุทธนา เกียรติขจรไกล)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองปากช่อง

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
25 ส.ค. 2559

กองช่าง
งานธุรการ
โทร ๐-๔๔๓๑-๑๓๗๕
โทรสาร ๐-๔๔๓๑-๓๐๔๐

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1780
วันที่ 27 ส.ค. 2559
เวลา.....น.

รอน ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ ทำหนังสือตอบ อบต.กลันตา
ภายใน 10 กพ. 59

26 ส.ค. 59

28 ส.ค. 59

0672

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๗๕๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเรื่องการออกแบบโครงการเกี่ยวกับถนนที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

เรียน กรรมการบริหาร บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ ๐๓/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า มีโครงการจะก่อสร้างอาคารบริเวณถนนเลียบหาดแม่รำพึง ตำบลตะพง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง โดยที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารติดกับทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งบริษัทฯ ได้มีหนังสือสอบถามองค์การบริหารส่วนตำบลตะพงเกี่ยวกับทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าว และได้รับแจ้งว่า ปัจจุบันทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าว ยังมีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์อยู่ แต่มีหญ้าขึ้นปกคลุมและมีน้ำท่วมขังบางส่วน ทำให้ประชาชนบริเวณดังกล่าวต้องใช้เส้นทางอื่นแทน และไม่ได้บรรจุไว้ในแผนผังโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อกับทางสาธารณประโยชน์ภายในตำบล ส่วนความกว้างของเขตทางอยู่ระหว่างการตรวจสอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง แต่มีประเด็นสงสัยเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๔ ที่กำหนดความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ซึ่งบริษัทฯ ได้ออกแบบความสูงของอาคารโดยใช้ถนนเลียบหาดแม่รำพึงที่อยู่ด้านหน้าโครงการเป็นถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ดังนั้น จึงขอหารือว่าในการออกแบบความสูงของอาคารดังกล่าว ต้องใช้ถนนเลียบหาดแม่รำพึงที่อยู่ด้านหน้าโครงการหรือทางสาธารณประโยชน์ที่อยู่ด้านหลังโครงการ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๔ กำหนดให้ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด หากข้อเท็จจริงตามข้อหารือปรากฏว่า โฉนดที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการด้านหลังติดกับทางสาธารณประโยชน์ที่แม้ว่ามีสภาพรกร้าง มีน้ำท่วมขังไม่มีผู้คนใช้สัญจรก็ตาม แต่องค์การบริหารส่วนตำบลตะพงชี้แจงว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์ที่อยู่ระหว่างการตรวจสอบแนวเขตที่ดิน เพื่อปรับปรุงซ่อมแซมให้สามารถใช้งานได้มากที่สุด และเป็นทางสาธารณประโยชน์ที่ยังไม่มีการยกเลิกเพิกถอน ทางสาธารณประโยชน์นี้จึงถือว่าเป็นถนนสาธารณะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๔ ที่ต้องนำไปใช้ในการคิดคำนวณความสูงของอาคารด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

มท 0710/ 2267
12 พ.ค. 2559

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ผอ.สนอ. วันที่ 11 พ.ค. 59
รองกรมฯ วันที่
หัวหน้ากลุ่มงาน วันที่
เจ้าหน้าที่ ประณีต วันที่ 4 พ.ค. 59
พิมพ์/ทาน วันที่ 10 พ.ค. 59

DE/ประเด็น/ขอหารือเรื่องการออกแบบโครงการเกี่ยวกับถนนที่เกี่ยวข้องกับโครงการ/๕๙

บริษัท จำกัด
แขวง/เขต คันนายาว กรุงเทพฯ 10230
โทรศัพท์ แฟกซ์

กลุ่มงานด้านอาคาร สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร เลขรับที่ 1817 วันที่ 1 มี.ค. 2559 เวลา ... น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง เลขรับ 2746 วันที่ 26 ก.พ. 2559 เวลา 11.24

ที่ 03/2559

สำนักงานปลัดกระทรวง เลขที่รับ 1219 วันที่ 29 ก.พ. 59 เวลา 10:36

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง เลขรับที่ 1100 วันที่ 29 ก.พ. 2559 เวลา 15.00

วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2559

เรื่อง ขอหารือเรื่องการออกแบบโครงการ เกี่ยวกับถนนที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หมวด 4 ข้อ 44 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) สำเนาโฉนดของที่ตั้งโครงการ โฉนดที่ดินเลขที่ 102005 เลขที่ดิน 1 จำนวน 1 ชุด

2) สำเนาโฉนดถนนภาระจำยอม โฉนดที่ดินเลขที่ 149897 เลขที่ดิน 104 จำนวน 1 ชุด

3) หนังสือที่ดินจังหวัดระยอง (ข้อหารือ เกี่ยวกับภาระจำยอม) จำนวน 1 ชุด

4) หนังสือจากสำนักงานทางหลวงชนบทจังหวัดระยอง(ตรวจสอบความกว้างของถนนเลียบหาดแม่รำพึง) จำนวน 1 ชุด

5) แบบแสดงถนน เขตทาง(ผังบริเวณโครงการ และผังบริเวณและถนนภาระจำยอม และรูปด้านของโครงการกับถนนเลียบหาดแม่รำพึง) จำนวน 1 ชุด

6) หนังสือหารือข้อมูลทางสาธารณประโยชน์ด้านหลังโครงการ จากองค์การบริหารส่วนตำบลตะพง จำนวน 3 ฉบับ

เนื่องด้วย บริษัท ช. อมรพันธุ์วัฒนา จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ขณะนี้บริษัทฯได้มีแผนพัฒนาที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 102005 เลขที่ดิน 1 ตำบลตะพง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ ถนนเลียบหาดแม่รำพึง ตำบลตะพง อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) เป็นอาคารสูง ขนาดใหญ่พิเศษ(ขนาด 15 ชั้น พื้นที่ใช้สอย มากกว่า 10,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร) ปัจจุบัน บริษัทฯได้ว่าจ้างให้ผู้ออกแบบทำการออกแบบก่อสร้าง ซึ่งแบบที่ได้รับจากผู้ออกแบบนั้น ยังมีประเด็นที่สงสัยเกี่ยวกับข้อกฎหมาย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 หมวด 4 ข้อ 44 ในเรื่องการคิดคำนวณค่า "ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวดิ่งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด" จึงมีความจำเป็นต้องเรียนหารือจากกรมโยธาธิการและผังเมือง ถึงแม้ว่าจะยังไม่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารก็ตาม เพราะหากบริษัทฯออกแบบต่อไปจนแล้วเสร็จ โดยที่ยังไม่มีความชัดเจนและมาทราบในภายหลังว่าแบบที่ได้ดำเนินการจนแล้วเสร็จนั้น อาจมีบางข้อที่ขัดต่อกฎหมาย

บริษัท จำกัด

แขวง/เขต คันนายาว กรุงเทพฯ 10230

โทรศัพท์ แฟกซ์

(ต่อ)

จะทำให้เกิดความเสียหาย ทั้งในด้านเวลาและค่าใช้จ่าย ดังนั้น จึงมีประเด็นข้อหารือ ดังนี้

<u>ข้อเท็จจริง</u>

1. แปลงโฉนดที่ดินเลขที่ 149897 เลขที่ดิน 104 (ถนนภาระจำยอม) มีด้านหน้าติดถนนเลียบหาดแม่รำพึง ที่มีขอบเขตทาง กว้าง 17 เมตร ยาวติดถนนเลียบหาดแม่รำพึง ประมาณ 438 เมตร และมีการออกแบบ แบ่งแปลงถนน เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก เขตทางกว้าง 16 เมตร จากถนนเลียบหาดแม่รำพึงยาวต่อเนื่องกันโดยตลอด จนไปเชื่อมต่อกับแปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 102005 เลขที่ดิน 1 (แปลงที่ตั้งอาคารสูง) (แสดงรายละเอียดในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

2. แปลงโฉนดที่ดินเลขที่ 102005 เลขที่ดิน 1 มีการออกแบบใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูง ขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น มากกว่า 10,000 ตารางเมตร โดยมีด้านหน้าของที่ดินติดกับ แปลงโฉนดที่ดินเลขที่ 149897 เลขที่ดิน 104 (ถนนภาระจำยอม) ยาวติดต่อกัน ถนนภาระจำยอมมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร และมีการออกแบบ แบ่งแปลงถนน เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก มีเขตทางกว้าง ไม่น้อยกว่า 12 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคารสูง ขนาดใหญ่พิเศษ (แสดงรายละเอียดในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5)

3. บริษัทฯ ใช้ที่ดินทั้ง 2 แปลง ข้างต้นร่วมกัน เพื่อประกอบการยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อหน่วยงานราชการ หรือเพื่อประกอบการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

4. ในปัจจุบันถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการคือ ถนนเลียบหาดแม่รำพึง มีความกว้างของขอบเขตทาง 17 เมตร ประกอบด้วย ผิวจราจรรวมรางระบายน้ำ กว้าง 12 เมตร และทางเท้าด้านติดทะเล กว้าง 2.20 เมตร(แสดงรายละเอียดในสิ่งที่ส่งมาด้วย 4) <u>ถนนเลียบหาดแม่รำพึงนี้เป็นถนนที่มีประชาชนเข้าใช้สัญจรทุกวัน</u>

5. ทางสาธารณประโยชน์ที่อยู่ด้านหลังโครงการ มีสภาพแวดล้อมในปัจจุบันคือ มีสภาพรกร้าง ไม่มีการใช้ประโยชน์ บางจุดมีน้ำท่วมขัง และ<u>ไม่มีประชาชนใช้เป็นทางสัญจร</u> ทางโครงการได้หารือข้อมูลของทางสาธารณประโยชน์ที่อยู่ด้านหลังโครงการกับทางอบต. ตะพง จำนวน 3 ครั้ง(แสดงรายละเอียดในสิ่งที่ส่งมาด้วย 6) มีรายละเอียดดังนี้

บริษัท จำกัด

ชั้นนายาว กรุงเทพฯ 10230

โทรศัพท์ แฟกซ์

(ต่อ)

(5.1) หนังสือ อบต.ตะพง เลขที่ รย.71403/1416 ลงวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2557 มีรายละเอียดดังนี้

1.ในแผนพัฒนาแผนพัฒนาสามปี(2558-2560)ของอบต.ตะพงมีการบรรจุโครงการปรับปรุง ซ่อมแซมทางสาธารณประโยชน์ภายในตำบลตะพงไว้ในแผนพัฒนา หน้า 54 ข้อ 153

2. อบต.ตะพงอยู่ระหว่างการตรวจสอบแนวเขตทางสาธารณประโยชน์สายดังกล่าว จึงยังไม่สามารถยืนยันแนวเขตทางสาธารณประโยชน์ที่ชัดเจนได้

3.อบต.ตะพงไม่ได้จัดทำข้อมูลและแผนผังโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อกับทางสาธารณประโยชน์ภายในตำบล

(5.2) หนังสือ อบต.ตะพง เลขที่ รย. 71403/1957 ลงวันที่ 12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 มีรายละเอียดดังนี้

1. ทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าว ปัจจุบันมีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์อยู่แต่มีหญ้าขึ้นปกคลุมและมีน้ำท่วมขังบางส่วน ทำให้ประชาชนบริเวณดังกล่าวต้องใช้เส้นทางอื่นแทน

2. อบต.ตะพง มีนโยบายที่จะพัฒนาศักยภาพของชุมชนในด้านโครงสร้างพื้นฐาน โดยการปรับปรุงซ่อมแซมทางสาธารณประโยชน์ที่มีอยู่ภายในตำบลตะพงให้สามารถใช้งานได้มากที่สุด ตามแผนพัฒนาสามปี (พ.ศ. 2558-2560) ซึ่งเส้นทางสายดังกล่าว ทางอบต.ตะพงได้ยื่นเรื่องขอตรวจสอบแนวเขตทางสาธารณประโยชน์ต่อทางสำนักงานที่ดินจังหวัดระยองแล้ว หากได้รับแจ้งผลการตรวจสอบเมื่อใดองค์การบริหารส่วนตำบลตะพงก็จะดำเนินการจัดหางบประมาณดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

(5.3) หนังสือ อบต.ตะพง เลขที่ รย. 71403/135 ลงวันที่ 28 มกราคม พ.ศ. 2559 มีรายละเอียดดังนี้

1.ในแผนพัฒนาแผนพัฒนาสามปี(2558-2561)ของอบต.ตะพง มีการบรรจุโครงการซ่อมแซมถนนภายในตำบล หมู่ที่ 1-16 ไว้ในแผนพัฒนา หน้า 52 ข้อ 119

2.อบต.ตะพงได้ประสานสำนักงานที่ดินจังหวัดระยองดำเนินการตรวจสอบแนวเขตทางสาธารณประโยชน์ที่สายดังกล่าว อยู่ระหว่างรอผลการรังวัด

3.อบต.ตะพงไม่ได้บรรจุทางสาธารณประโยชน์สายดังกล่าวไว้ในแผนผังโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อกับทางสาธารณประโยชน์ภายในตำบล

บริษัท จำกัด

แขวง/เขต คันนายาว กรุงเทพฯ 10230

โทรศัพท์ แฟกซ์ (ต่อ)

<u>ข้อหารือ</u> การคิดคำนวณค่า "ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวดิ่งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด" (ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 หมวด 4 ข้อ 44)

ทางโครงการได้คิดคำนวณ"ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุดฯ(ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 หมวด 4 ข้อ 44)" โดยโครงการเลือกใช้ถนนสาธารณะที่มีการสัญจรประชาชนทุกวันคือ ถนนเลียบหาดแม่รำพึงเท่านั้น ดังนั้น โครงการจึงได้ออกแบบให้ถนนเข้า-ออก ของโครงการสู่ถนนสาธารณะคือ ถนนภาระจำยอมของโฉนดเลขที่ เลขที่ 149897 เลขที่ดิน 104 และถนนเลียบหาดแม่รำพึง เป็นการออกแบบอาคารโครงการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 หมวด 4 ข้อ 44 ถูกต้องหรือไม่

โครงการไม่ได้คิดคำนวณ"ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุดฯ(ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 หมวด 4 ข้อ 44)" จากทางสาธารณประโยชน์ด้านหลังของโครงการ เนื่องจากมีสภาพรกร้าง ไม่มีสภาพการใช้งาน มีหญ้าขึ้นปกคลุมและมีน้ำท่วมขังบางส่วน รวมทั้งยังไม่สามารถยืนยันแนวเขตทางสาธารณประโยชน์ที่ชัดเจนได้จากอบต.ตะพง ตลอดจนทาง อบต.ตะพงไม่ได้บรรจุทางสาธารณประโยชน์สายดังกล่าวไว้ในแผนผังโครงข่ายถนนที่เชื่อมต่อกับทางสาธารณประโยชน์ภายในตำบล เป็นการออกแบบอาคารโครงการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 หมวด 4 ข้อ 44 ถูกต้องหรือไม่

บริษัทฯ ขอยืนยันว่า การหารือในครั้งนี้ เพื่อเป็นแนวทางประกอบการออกแบบให้ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น ดังนั้น บริษัทฯใคร่ขอความกรุณาจากท่านในการอนุเคราะห์ตอบข้อหารือให้กับบริษัทฯด้วย

จึงเรียนมา เพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลดังกล่าว จักเป็นพระคุณยิ่ง และขอขอบคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นาง นาง)

วิศวกรใหญ่

29 ก.พ. 2559

กรรมการบริหาร

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

0673

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๒๘๖

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายในการก่อสร้างป้ายโฆษณา

เรียน นางสาว กรรมการผู้จัดการ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน เลขที่ ๒๖๔๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างป้ายโฆษณาที่จังหวัดนครนายก บริเวณสามแยกโรงพยาบาล ซึ่งลักษณะของป้ายจะเป็นป้ายโฆษณาบนหลังคาของตัวอาคาร ซึ่งตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ความสูงของป้ายจะต้องไม่เกิน ๖ เมตร และมีความสูงของป้ายและอาคารรวมกันไม่เกิน ๓๐ เมตร เมื่อวัดจากระดับพื้นดิน ซึ่งบริษัทฯ ได้ออกแบบตัวป้ายให้มีความสูง ๕.๙๐ เมตร โดยนับจากส่วนที่สูงที่สุดของอาคารก็คือหลังคาของอาคาร แต่เนื่องจากเทศบาลเมืองนครนายกไม่แน่ใจว่าส่วนที่สูงที่สุดของอาคารต้องนับจากส่วนไหนของอาคารจึงไม่กล้ารับรองแบบก่อสร้างชุดนี้ บริษัทฯ จึงขอให้วินิจฉัยข้อกฎหมายเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวเพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินการก่อสร้างให้ถูกต้องตามกฎหมาย ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๙ กำหนดให้ป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร เว้นแต่ป้ายชื่อของอาคารที่สูงไม่เกิน ๓ เมตร ให้เป็นไปตามข้อกำหนดดังนี้ (๒) ความสูงของป้ายไม่เกิน ๖ เมตร และมีความสูงของป้ายและอาคารรวมกันไม่เกิน ๓๐ เมตร เมื่อวัดจากระดับพื้นดิน เมื่อกฎกระทรวงดังกล่าวกำหนดให้ความสูงของป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารสูงได้ไม่เกิน ๖ เมตร ซึ่งหมายถึงเป็นความสูงของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ดังนั้น การพิจารณาความสูงของป้ายจะต้องนับจากโครงสร้าง ส่วนที่ติดตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารขึ้นไปถึงส่วนที่สูงที่สุดของป้าย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงาน.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 12 พ.ค. 59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๒/ สุดารัตน์ / จิรพร/บริษัทฯ หารือการก่อสร้างป้ายโฆษณา/๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1269
วันที่ 28 เม.ย. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2150
วันที่ 26 เม.ย. 2559
เวลา 14.48

เลขที่ 2642559

วันที่ 26 เมษายน พ.ศ.2559

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เรื่อง เรียนปรึกษาข้อกฎหมายในการก่อสร้างป้ายโฆษณา

สิ่งที่แนบมา 1.แบบก่อสร้างสำหรับป้ายโฆษณาจังหวัดนครนายก

เรียนท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร เนื่องด้วยทางบริษัท จำกัด มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างป้ายโฆษณาที่จังหวัดนครนายก บริเวณสามแยกโรงพยาบาล ซึ่งลักษณะของป้ายจะเป็นป้ายโฆษณาบนหลังคาของตัวอาคาร ซึ่งตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.2558 ความสูงของป้ายจะต้องไม่เกิน 6 เมตร และมีความสูงของป้ายและอาคารรวมกันไม่เกิน 30 เมตรเมื่อวัดจากระดับพื้นดิน ซึ่งทางบริษัทได้ออกแบบตัวป้ายให้มีความสูง 5.90 เมตร โดยนับจากส่วนที่สูงที่สุดของอาคารก็คือหลังคาของอาคาร แต่เนื่องจากทางเทศบาลนครนายกไม่แน่ใจว่าส่วนที่สูงที่สุดของอาคารต้องนับจากส่วนไหนของอาคารจึงไม่กล้ารับรองแบบก่อสร้างชุดนี้

ทางบริษัทจึงใคร่ขอความกรุณาจากทางท่านผู้อำนวยการฯ ช่วยให้คำวินิจฉัยทางข้อกฎหมายเกี่ยวกับกรณีนี้ เพื่อให้ทางบริษัทได้แนวทางในดำเนินการก่อสร้างให้ถูกต้องตามกฎหมายที่ได้บัญญัติไว้

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาว)

กรรมการผู้จัดการ

Project Mind
Project Mind Co.,Ltd.

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

27 เม.ย. 59

0674

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๗๓๐๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๓ พฤษภาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร

เรียน กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ ๑๐๐๐๐/๐๒๒/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด (มหาชน) แจ้งว่า บริษัทฯ ได้รับโอนกิจการและทรัพย์สินต่าง ๆ จากกระทรวงการคลังตั้งแต่ปี ๒๕๒๙ ซึ่งเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๒๗ ที่กำหนดให้การจัดตั้งบริษัทฯ โดยมีภาครัฐถือหุ้นมากกว่าร้อยละห้าสิบ มีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจ ให้เข้ารับโอนกิจการและทรัพย์สินต่าง ๆ ของโรงกลั่นน้ำมันทหาร ( ) จากการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลัง ซึ่งรวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ที่ได้ก่อสร้างขึ้นโดยกรมการพลังงานทหาร ทั้งนี้ ในการรับโอนอาคารนั้นมิได้มีการส่งมอบแบบก่อสร้างหรือใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่บริษัทฯ แต่อย่างใด โดยบริษัทฯ ได้มีการใช้อาคารดังกล่าวในการประกอบกิจการโรงกลั่นน้ำมันเรื่อยมาจนถึงปี ๒๕๓๒ บริษัทฯ เห็นว่า อาคารควบคุมหอกลั่นเดิมที่ได้รับโอนมาจำนวน ๓ หลัง มีสภาพทรุดโทรมไม่เหมาะแก่การใช้งาน มีความจำเป็นต้องแก้ไขโดยเร็ว จึงได้รื้อถอนและก่อสร้างอาคารควบคุมหอกลั่นใหม่รวมเป็นอาคารหลังเดียวในบริเวณพื้นที่อาคารควบคุมหอกลั่นเดิม โดยเข้าใจว่าเป็นการดำเนินการของรัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงการคลังซึ่งเป็นกิจการของรัฐจึงไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว ต่อมาในปี ๒๕๕๑ ประสงค์จะดัดแปลงอาคารควบคุมหอกลั่นข้างต้น จึงได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์ดัดแปลงอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งว่า บริษัทฯ ขาดเอกสารหลักฐาน คือ แบบแปลนแผนผัง รายการคำนวณและใบอนุญาตเดิม จึงทำให้ไม่สามารถอนุญาตและไม่สามารถออกใบรับรองการก่อสร้างดัดแปลงอาคารให้แก่บริษัทฯ ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารข้างต้นเพื่อให้เป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย ดังนี้

๑. กรณีในปี พ.ศ. ๒๕๕๑ บริษัทฯ ได้ดัดแปลงอาคารควบคุมหอกลั่น โดยมีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถออกใบรับรองการก่อสร้างดัดแปลงอาคารให้ได้ เนื่องจากไม่มีแบบแปลนแผนผัง รายการคำนวณและใบอนุญาตเดิมเพื่อประกอบการพิจารณานั้น บริษัทฯ จะสามารถยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารที่ได้ดำเนินการไปแล้วดังกล่าวได้อีกหรือไม่ อย่างไร หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้บริษัทฯ ยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามแนวทางที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ตอบข้อหารือเกี่ยวกับการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ อย่างไร

/๒. หากตามข้อ ๑

๒. หากตามข้อ ๑ บริษัทฯ จะต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารควบคุมหอกลั่นอีกครั้ง แต่บริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและใบอนุญาตเดิมเพื่อประกอบการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้เนื่องจากเหตุขัดข้องดังกล่าวข้างต้น กรณีเช่นนี้บริษัทฯ จะจัดให้มีการตรวจสอบว่าอาคารเดิมสามารถรับน้ำหนักบรรทุกที่เพิ่มขึ้นได้ โดยมีวิศวกรผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมระดับวุฒิวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธา เป็นผู้รับรองผลการตรวจวินิจฉัยเพื่อทดแทนตามแนวทางที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ตอบข้อหารือได้หรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. กรณีที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการดัดแปลงอาคารควบคุมหอกลั่นแล้วเสร็จและประสงค์ที่จะยื่นแจ้งการดัดแปลงต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่นั้น เห็นว่า การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต้องยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หากมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงก่อนที่จะได้รับอนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ มีคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) และ (๒) ให้ระงับการก่อสร้างอาคารและห้ามใช้อาคาร คำสั่งตามมาตรา ๔๑ ให้ยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง กรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ และคำสั่งตามมาตรา ๔๒ ให้รื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วน กรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑

๒. ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถจัดหาแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณ และใบอนุญาตเดิมเพื่อประกอบการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการอนุญาตดัดแปลงอาคารหรือแจ้งดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ ซึ่งจะต้องมีการพิจารณาและวินิจฉัยว่าอาคารเดิมจะสามารถรับน้ำหนักบรรทุกที่เพิ่มขึ้นได้หรือไม่ คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาในกรณีนี้ว่า ต้องมีวิศวกรผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมระดับวุฒิวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธา เป็นผู้รับรองผลการตรวจวินิจฉัยความมั่นคงของอาคารเดิม โดยต้องยื่นเอกสารผลการตรวจวินิจฉัยไปพร้อมกับคำขออนุญาตหรือการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

มท 0710 2463
23 พ.ค. 2559

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

ผอ.สำนัก..... วันที่ 17 พ.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 18 พ.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 19 พ.ค. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่.....
ดร/ สุดารัตน์ / กนก/บริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)
หารือการดัดแปลงอาคารอาคาร/๕๙

บริษัท จำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่ :
Head Office : The Bangchak Petroleum Public Company Limited
Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand
Tel : Fax :
โรงกลั่น : ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง กรุงเทพฯ 10260
Refinery : The Bangchak Petroleum Public Company Limited
ทะเบียนเลขที่ 0107536000269
www.bangchak.co.th

ที่ 10000/022/2559

31 มีนาคม 2559

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท 0710/6478 เรื่อง หารือเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ลงวันที่ 21 มิถุนายน 2556

2. สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท 0710/7374 เรื่อง ขอหาการขออนุญาตก่อสร้างอาคารในบริเวณอาคารเดิม ลงวันที่ 11 กรกฎาคม 2556

ด้วย บริษัท จำกัด (มหาชน) ได้รับโอนกิจการและทรัพย์สินต่างๆ จากกระทรวงการคลังตั้งแต่ปี 2529 ซึ่งเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2527 ที่กำหนดให้จัดตั้งบริษัท ฯ (มหาชน) โดยมีภาครัฐถือหุ้นมากกว่า 50% จึงมีสถานะเป็นรัฐวิสาหกิจ ให้เข้ารับโอนกิจการและทรัพย์สินต่างๆ ของโรงกลั่นน้ำมันทหาร ( ) จากการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลัง ซึ่งรวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่ได้ก่อสร้างขึ้นโดยกรมการพลังงานทหาร ทั้งนี้ในการรับโอนอาคารนั้นมิได้มีการส่งมอบแบบก่อสร้างหรือใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่บริษัท ฯ (มหาชน) แต่อย่างใด โดยบริษัท ฯ (มหาชน) ได้มีการใช้อาคารดังกล่าวในการประกอบกิจการโรงกลั่นน้ำมันเรื่อยมาจนถึงปี 2532 บริษัท ฯ (มหาชน) เห็นว่าอาคารควบคุมหอกลั่นเดิมที่ได้รับโอนมาจำนวน 3 หลัง มีสภาพทรุดโทรมไม่เหมาะแก่การใช้งาน มีความจำเป็นต้องแก้ไขโดยเร็ว จึงได้รื้อถอนและก่อสร้างอาคารควบคุมหอกลั่นใหม่รวมเป็นอาคารหลังเดียวในบริเวณพื้นที่อาคารควบคุมหอกลั่นเดิม โดยเข้าใจว่าเป็นการดำเนินการของรัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงการคลังซึ่งเป็นกิจการของรัฐจึงไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว

ต่อมาในปี 2551 บริษัท ฯ (มหาชน) ประสงค์จะดัดแปลงอาคารควบคุมหอกลั่นข้างต้น จึงได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์ดัดแปลงอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งว่า บริษัท ฯ (มหาชน) ขาดเอกสารหลักฐาน คือ แบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและใบอนุญาตเดิม จึงทำให้ไม่สามารถอนุญาตและไม่สามารถออกใบรับรองการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ให้แก่บริษัท บางจากฯ (มหาชน) ได้

บริษัท ฯ (มหาชน) มีความมุ่งมั่นตั้งใจในการดำเนินกิจการต่างๆ โดยถูกต้องตามกฎหมายบนพื้นฐานของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ในการนี้ บริษัท ฯ (มหาชน) จึงใคร่ขอหารือท่านเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารข้างต้น เพื่อให้เป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย ดังนี้

1. กรณีในปี 2551 บริษัท ฯ (มหาชน) ได้ดัดแปลงอาคารควบคุมหอกลั่น โดยมีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้ว แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถออกใบรับรองการก่อสร้างดัดแปลงอาคารให้ได้ เนื่องจากไม่มีแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและใบอนุญาตเดิมเพื่อประกอบการพิจารณานั้น บริษัท ฯ (มหาชน) จะสามารถยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารที่ได้

ดำเนินการไปแล้วดังกล่าวได้อีกหรือไม่ อย่างไร หรือ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งตามมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้บริษัท ฯ (มหาชน) ยื่นคำขออนุญาต หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ตามแนวทางที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ตอบข้อหารือเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ได้หรือไม่ เพียงใด

2. หากตามข้อ 1. บริษัท ฯ (มหาชน) จะต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารควบคุมหอกลั่นอีกครั้ง แต่บริษัท ฯ (มหาชน) ไม่สามารถจัดหาแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและใบอนุญาตเดิมเพื่อประกอบการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้เนื่องจากเหตุขัดข้องดังกล่าวข้างต้น กรณีเช่นนี้ บริษัท ฯ (มหาชน) จะจัดให้มีการตรวจสอบว่าอาคารเดิมสามารถรับน้ำหนักบรรทุกที่เพิ่มขึ้นได้ โดยมีวิศวกรผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ระดับวุฒิวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธาเป็นผู้รับรองผลการตรวจวินิจฉัยเพื่อทดแทน ตามแนวทางที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ตอบข้อหารือตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2. (ความเห็นข้อที่ 2) ได้หรือไม่ อย่างไร

ทั้งนี้ บริษัท ฯ (มหาชน) ขอมอบหมายให้นาย เนื่องขจร ผู้จัดการส่วนวิศวกรรม หมายเลขโทรศัพท์ เป็นผู้ประสานงาน และให้รายละเอียดเกี่ยวกับเรื่องนี้แก่ท่านต่อไป และหากปรากฏผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ บริษัท ฯ (มหาชน) ทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและบริษัท บางจากฯ (มหาชน) ใคร่ขอขอบคุณสำหรับความอนุเคราะห์ด้วยดีมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาว)
ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายกำกับองค์กร
ปฏิบัติหน้าที่แทนกรรมการผู้จัดการใหญ่

ฝ่ายกำกับองค์กร
โทรศัพท์.
โทรสาร.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1859
วันที่ 1 มิ.ย. 2559
เวลา.....น.

โดย ☐ ส.บท. ☐ ก.อท.
☐ ก.สม ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

1 มิ.ย. 59

0675

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๗๖๑๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอความชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดพื้นที่ว่างสำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/๑๓๘๖๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน ได้พิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการที่พักอาศัยและบริการชุมชน เรื่องการกำหนดพื้นที่ว่างภายนอกอาคารสำหรับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ หมวด ๑ ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคาร และแนวอาคาร และตามข้อ ๓๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ โดยพิจารณาในกรณีอาคารสาธารณะ เช่น อาคารโรงพยาบาลที่มีการรับผู้ป่วยไว้ค้างคืน และอาคารประเภทโรงแรมซึ่งมีการพักอาศัยค้างคืนจะถือว่าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยที่จะต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๖ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๓ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดนิยามของคำว่า "อาคารสาธารณะ" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น ...โรงแรม โรงพยาบาล... และตามข้อ ๓๓ (๒) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว กำหนดให้ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร กรณีโรงพยาบาลแม้มีการรับผู้ป่วยไว้ค้างคืน แต่ห้องพักสำหรับผู้ป่วยเป็นการรักษาตัวมิใช่การอยู่อาศัยตามปกติ โรงพยาบาลจึงต้องจัดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร ตามข้อ ๓๓ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ แต่หากโรงพยาบาลมีการใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยปกติ เช่น มีหอพักแพทย์หรือหอพักพยาบาลอยู่ในอาคารของโรงพยาบาลด้วยก็ต้องจัดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่

/ชั้นใดชั้นหนึ่ง

ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร ตามข้อ ๓๓ (๑) ส่วนโรงแรมก็จัดเป็นอาคารสาธารณะเช่นเดียวกัน เนื่องจากการพักค้างคืนในโรงแรมมิใช่การอยู่อาศัยตามปกติ จึงต้องจัดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งมากที่สุดของอาคาร ตามข้อ ๓๓ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ แต่ถ้าโรงพยาบาลหรือโรงแรมเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษก็จะต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๖ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

มท 0710/ 2674

31 พ.ค. 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 30 พ.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 30 พ.ค. 59
หน.กลุ่มงาน ส.คอ. ..... วันที่ 30 พ.ค. 59
เจ้าหน้าที่ จิรพร (คนน) วันที่ 25 พ.ค. 59
พิมพ์/ทาน จิตปราณี วันที่ 25 พ.ค. 59
:D๒/สุดารัตน์/ธิดารัตน์/สำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติฯ พื้นที่ว่าง/๕๙

สำนักงานวิทยากรใหญ่
เลขที่รับ 1292
วันที่ 19 พ.ย. 58
เวลา 10.31 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 16613
วันที่ 18 พ.ย. 2558
เวลา

ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/ ๑๓๘๖๖

สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

เลขรับที่ 7698
วันที่ 28 ส.ค. 2558
เวลา 14.20

พฤศจิกายน ๒๕๕๘

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☑ วกญ.
☐ นิติกรกรม
☐ ตรญ.
☐

เรื่อง ขอความชัดเจนเกี่ยวกับการกำหนดพื้นที่ว่างสำหรับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เนื่องจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ได้พิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการที่พักอาศัยและบริการชุมชน โดยได้นำประเด็นการกำหนดพื้นที่ว่างภายนอกอาคารสำหรับการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) หมวด ๑ ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคาร ข้อ ๖ อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(๒) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)

และอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) หมวด ๓ ที่ว่างภายนอกอาคาร ข้อ ๓๓ อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างดังต่อไปนี้

(๑) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ส่วนใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

(๒) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ส่วนใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารแต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)

โดยมี...

โดยพิจารณาในกรณีอาคารสาธารณะ เช่น อาคารโรงพยาบาลที่การรับผู้ป่วยไว้ค้างคืน และอาคารประเภทโรงแรม ซึ่งมีการพักอาศัยค้างคืน จะถือว่าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยที่จะต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ตามเจตนารมย์ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ ข้อ ๖ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๓๓ หรือไม่ ทั้งนี้ เพื่อให้การออกแบบอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษสอดคล้องกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงดังกล่าว

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง ให้เกิดความชัดเจนในการกำหนดพื้นที่ว่างของอาคารสาธารณะ ตามเจตนารมย์ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ และฉบับที่ ๕๕ เพื่อให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ใช้เป็นแนวทางประกอบในการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางปิยนันท์ โศภนคณาภรณ์)
รองเลขาธิการฯ ปฏิบัติราชการแทน
เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
๑๙ ก.ย. ๒๕๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1764
วันที่ 5 ส.ค. 2559
เวลา.....น.

☐ ก.คม ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ค.วอ ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและผังเมือง
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนิน[illegible]
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่[illegible]
☑ อื่นๆ [illegible]
วันที่ 13 ส.ค. 59

30 ส.ค. 59

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โทรศัพท์ ๐ ๒๒๖๕ ๖๕๐๐ กด ๒ กด ๖๘๑๐-๖๘๑๖
โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๑๖

0676

ที่ มท ๐๗๑๐/๗๗๕๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓ มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการกับผู้กระทำความผิดเงื่อนไขที่ระบุไว้ในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีนครพิษณุโลก

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครพิษณุโลก ที่ พล ๕๒๐๐๖/๖๗๕๒ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครพิษณุโลกแจ้งว่า ตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารแจ้งผลการหารือแนวทางปฏิบัติในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในราชการทหารว่าให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นลงนามพิจารณาออกใบอนุญาตได้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นควรระบุไว้ในใบอนุญาตให้ชัดเจนว่า เมื่อผู้ขออนุญาตได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้ว ผู้ขออนุญาตจะต้องได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นหนังสือจากกระทรวงกลาโหมด้วย ทั้งนี้ จากการประสานงานร่วมกับเจ้าหน้าที่ทหารกองบิน ๔๖ พิษณุโลก ได้รับทราบปัญหาว่า ผู้ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารจากเทศบาลนครพิษณุโลก (บางราย) ยังไม่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงกลาโหมได้ทำการก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จ ซึ่งเป็นการกระทำที่ก่อให้เกิดผลกระทบกับความไม่ปลอดภัย เป็นอันตรายต่อการสัญจรทางอากาศ ขัดต่อพระราชบัญญัติว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร พุทธศักราช ๒๔๗๘ และผิดเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตก่อสร้างด้วย กองบิน ๔๖ จึงขอความร่วมมือให้เทศบาลฯ พิจารณาแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันแก้ไขปัญหาดังกล่าว ดังนั้น เพื่อให้ดำเนินการให้ถูกต้อง เทศบาลฯ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเพิ่มเติมว่า กรณีดังกล่าวข้างต้น เทศบาลฯ สามารถดำเนินการต่อผู้กระทำผิดเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตก่อสร้าง (อ. ๑) ได้หรือไม่ อย่างไร เพื่อเทศบาลฯ จะได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๓ ทวิ (๓) บัญญัติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำเตือนไว้ในใบอนุญาตที่ได้ออกให้ตามพระราชบัญญัตินี้ว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าเทศบาลฯ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งคำเตือนไว้ในใบอนุญาตแล้วว่า บริเวณที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการตามใบอนุญาตฉบับนี้ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในราชการทหารตามพระราชบัญญัติว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร พุทธศักราช ๒๔๗๘ และพระราชกฤษฎีกาซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าว ผู้ได้รับอนุญาตมีหน้าที่ต้องยื่นขออนุญาตเป็นหนังสือต่อกระทรวงกลาโหม และเมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วจึงจะดำเนินการตามใบอนุญาตฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในใบอนุญาตที่กระทรวงกลาโหมออกให้นั้นด้วย เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ทำการก่อสร้างอาคารไปก่อนที่จะได้รับอนุญาต

/ให้ก่อสร้าง

ให้ก่อสร้างอาคารจากกระทรวงกลาโหมถือว่าเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องตามนัยมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจใช้ดุลยพินิจดำเนินการตามมาตรการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๐ ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

มท 0710/ 2760

- 3 มิ.ย. 2559

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 / กนก/เทศบาลนครพิษณุโลกหารือผู้กระทำผิดฯ/๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1754
วันที่ 23 ส.ค. 2558
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 7593
วันที่ 22 ส.ค. 2558
เวลา 13.59 น.

ที่ พล ๕๒๐๐๖/๖๗๕๒

สำนักงานเทศบาลนครพิษณุโลก
๑๒๙๙ ถนนบรมไตรโลกนารถ พล.๖๕๐๐๐

๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการกับผู้กระทำความผิดเงื่อนไขที่ระบุไว้ในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๑๗๑๐/๘๐๓๕ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะกรรมการควบคุมอาคารแจ้งผลการหารือแนวทางปฏิบัติในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในราชการทหารว่า ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นลงนามพิจารณาออกใบอนุญาตได้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นควรระบุไว้ในใบอนุญาตให้ชัดเจนว่า เมื่อผู้ขออนุญาตได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้ว ผู้ขออนุญาตจะต้องได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นหนังสือจากกระทรวงกลาโหมด้วย ทั้งนี้จากการประสานงานร่วมกับเจ้าหน้าที่ทหารกองบิน ๔๖ พิษณุโลก ได้รับทราบปัญหาว่า ผู้ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารจากเทศบาลนครพิษณุโลก(บางราย) ยังไม่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงกลาโหม ได้ทำการก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จ ซึ่งเป็นการกระทำที่ก่อให้เกิดผลกระทบกับความไม่ปลอดภัย เป็นอันตรายต่อการสัญจรทางอากาศ ขัดต่อพระราชบัญญัติว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร พุทธศักราช ๒๔๗๘ และผิดเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตก่อสร้างด้วย ทางกองบิน ๔๖ จึงขอความร่วมมือให้เทศบาลฯพิจารณาหาแนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันแก้ไขปัญหาดังกล่าว นั้น

เพื่อให้ดำเนินการให้ถูกต้อง เทศบาลนครพิษณุโลกจึงขอความอนุเคราะห์หารือเพิ่มเติมว่า กรณีดังกล่าวข้างต้น เทศบาลฯสามารถดำเนินการต่อผู้กระทำผิดเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตก่อสร้าง(อ.๑) ได้หรือไม่อย่างไร เพื่อเทศบาลฯจะได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป โดยผลการพิจารณาเป็นการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลนครพิษณุโลกทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง ในการนี้ ขอมอบหมายให้ นางจิตวรา ไคล้คง ตำแหน่ง นายช่างโยธา ๗ว หมายเลขโทรศัพท์ ๐๙๙-๕๓๙๒๘๕๕ เป็นผู้ประสานงานจนเสร็จการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนุพงษ์ แสนธานี)
นายกเทศมนตรีนครพิษณุโลก

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

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

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

28 ธ.ค. 58

0677

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๘๘๖ **วันที่** ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาได้มีบันทึก ที่ อย ๐๐๒๒/๖๒๗ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๙ แจ้งว่า ได้รับข้อหารือจากเทศบาลเมืองผักไห่ กรณีบริษัท จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ บริเวณหมู่ที่ ตำบล อำเภอผักไห่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยก่อสร้างไปก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตไปบางส่วน แต่มีประชาชนยื่นคำร้องคัดค้านการก่อสร้างดังกล่าว เพราะเกรงว่าจะได้รับอันตรายจากคลื่นความถี่และเสาส่งสัญญาณ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๑. บริษัท จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เครือข่าย ที่หมู่ที่ ตำบล อำเภอผักไห่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในที่ดินของนาย ซึ่งจากการตรวจสอบในเบื้องต้นพบว่า เอกสารประกอบการพิจารณายังไม่ครบ เทศบาลฯ จึงยังไม่รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวไว้ และแจ้งด้วยวาจาให้บริษัทฯ นำเอกสารต่าง ๆ มาให้ครบถ้วนก่อน จึงจะพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไปได้

๒. วันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ เทศบาลฯ ได้รับการร้องเรียนจากนาย ขอคัดค้านการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เครือข่าย โดยระบุว่า ก่อนการก่อสร้างได้จัดทำประชาคม แต่มีผู้เข้าร่วมเพียง ๑๙ คน จากประชาชนในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ จำนวน ๔ หมู่บ้าน

๓. วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งให้บริษัทฯ ระงับการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๔. วันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์อีกครั้งหนึ่ง ซึ่งจากการตรวจสอบยังขาดหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ดิน หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน สำเนารายงานการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชน เทศบาลฯ จึงได้ออกคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาจึงขอหารือว่า

๑. ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น เทศบาลฯ ได้ดำเนินการถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

๒. การขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ ผู้ขออนุญาตต้องดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ หรือไม่

๓. หากผู้ขออนุญาตไม่ได้จัดทำการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่เทศบาลฯ สามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารได้หรือไม่

๔. หากการดำเนินการของเทศบาลฯ ไม่เป็นไปตามขั้นตอน ระเบียบ และข้อกฎหมายสามารถจะดำเนินการอย่างไรเพื่อให้การขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เป็นไปด้วยความถูกต้อง ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/สำนักควบคุม

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. กรณีเทศบาลเมืองผักไห่พบว่า บริษัทฯ ก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ไปก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แต่เทศบาลฯ ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เพียงอย่างเดียว โดยมิได้ออกคำสั่งห้ามใช้อาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) ด้วย จึงยังเป็นการปฏิบัติที่ไม่ครบถ้วนตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้

๒. กรณีที่ผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารยื่นเอกสารไม่ครบถ้วน และเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งให้แก้ไขตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) การปฏิบัติในส่วนนี้เป็นการถูกต้องแล้ว หากบริษัทฯ ไม่แก้ไขหรือไม่ส่งเอกสารให้ครบถ้วนภายในระยะเวลาที่เทศบาลฯ กำหนดไว้ในคำสั่งฯ หรือมิได้ใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เทศบาลฯ จะต้องมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามแบบ น. ๒ และหากไม่มีการใช้สิทธิอุทธรณ์ในส่วนคำสั่งแจ้งไม่อนุญาตนี้แล้ว จึงมีคำสั่งให้บริษัทฯ รื้อถอนอาคารในส่วนที่ก่อสร้างไปก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตออกทั้งหมดตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) ต่อไป

๓. กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่ได้กำหนดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนไว้ในขั้นตอนการยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ส่วนจะต้องจัดให้มีการจัดทำการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ หรือไม่นั้นต้องพิจารณาตามระเบียบดังกล่าวที่กำหนดให้การดำเนินโครงการของหน่วยงานของรัฐ (ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น หน่วยงานอื่นใดของรัฐ และรัฐวิสาหกิจ) อันเป็นการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการโดยหน่วยงานของรัฐหรือโดยวิธีการให้สัมปทานหรืออนุญาตให้บุคคลอื่นทำ ทั้งนี้ บรรดาที่มีผลกระทบอย่างกว้างขวางต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย วิถีชีวิต หรือส่วนได้เสียเกี่ยวกับชุมชนท้องถิ่น ต้องจัดให้มีการับฟังความคิดเห็นของประชาชน ต้องดำเนินการโดยหน่วยงานของรัฐตามที่กำหนดในข้อ ๕ ข้อ ๖ ข้อ ๗ ข้อ ๘ และข้อ ๙ และหากยังมีข้อกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ประกาศคณะกรรมการกิจการโทรคมนาคมแห่งชาติ เรื่อง หลักเกณฑ์และมาตรการกำกับดูแลความปลอดภัยต่อสภาพของมนุษย์จากการใช้เครื่องโทรคมนาคมกำหนดไว้อย่างไรก็จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือข้อกฎหมายนั้น ๆ ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงาน.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่ ๙/๐๔/๕๙
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
:D๓ /สุดารัตน์/เจษฎา/โยธาฯ จ.พระนครศรีอยุธยาหารือเสาส่งสัญญาณฯ/๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1619
วันที่ 23 มี.ค. 2559
เวลา 14.32 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โทร.๐-๓๕๓๓-๖๕๕๓

ที่ อย ๐๐๒๒/๖๒๗ **วันที่** ๒๓ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้รับคำขอหารือจากเทศบาลเมืองผักไห่ว่าบริษัท จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตดำเนินการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ บริเวณหมู่ที่ ตำบล อำเภอผักไห จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งปัจจุบันบริษัท จำกัด ได้ดำเนินการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณฯ ไปแล้วบางส่วน แต่บริษัทฯ ยังไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างฯ ได้มีประชาชนยื่นคำร้องคัดค้านการก่อสร้างดังกล่าว เพราะเกรงว่าจะได้รับอันตรายจากเสาส่งสัญญาณและคลื่นสัญญาณต่างๆ รายละเอียด ดังนี้

๑. บริษัท จำกัด ยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เครือข่าย บริเวณหมู่ที่ ตำบล อำเภอผักไห่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในที่ดินของนาย แต่จากการตรวจสอบเอกสารในเบื้องต้น พบว่า เอกสารประกอบการพิจารณายังไม่ครบ เทศบาลฯ จึงยังไม่ได้รับคำร้องขออนุญาตปลูกสร้างดังกล่าวไว้ และแจ้งบริษัทฯ ด้วยวาจาให้นำเอกสารต่างๆ มายื่นให้ครบก่อน เทศบาลฯ จึงจะสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตให้ได้

๒. วันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๘ เทศบาลฯ ได้รับการร้องเรียนจาก นาย ขอคัดค้านการก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ เครือข่าย ซึ่งระบุว่าก่อนการก่อสร้างได้รับการจัดทำประชาคมแต่มีผู้เข้าร่วมเพียง ๑๙ คน จากประชาชนในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจำนวน ๔ หมู่บ้าน

๓. วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ (กรณีที่กระทำโดยไม่ได้รับอนุญาต) (แบบ ค.๓)

๔. วันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ บริษัท จำกัด ได้ยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เครือข่าย บริเวณหมู่ที่ ตำบล อีกครั้ง เทศบาลฯ จึงรับคำขอไว้ และเจ้าหน้าที่ได้ทำการตรวจสอบเอกสาร ปรากฏว่า ยังขาดหนังสือยินยอมให้ทำการก่อสร้างอาคาร, หนังสือยืนยันการให้เช่าที่ดิน และสำเนารายงานผลการประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นของประชาชน จึงออกคำสั่งแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

เพื่อให้การดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ ดังกล่าวเป็นไปด้วยความเรียบร้อย ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาขอหารือ ดังนี้

๑. ตามรายละเอียดข้างต้น เทศบาลเมืองผักไห่ ได้ดำเนินการถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

๒. การขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์ ผู้ขออนุญาตต้องดำเนินการจัดทำประชาคมประชาชนในพื้นที่ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ หรือไม่

/๓. หากผู้ขออนุญาต...

๓. หากผู้ขออนุญาตไม่ได้จัดทำประชาคมประชาชนในพื้นที่ เทศบาลฯ สามารถสั่งรื้อถอนอาคารได้หรือไม่ และใช้ระเบียบฯ ข้อใด

๔. หากการดำเนินการของเทศบาลเมืองผักไห่ข้างต้น ไม่เป็นไปตามขั้นตอนและระเบียบข้อกฎหมาย เทศบาลฯ สามารถดำเนินการอย่างไรให้การขออนุญาตก่อสร้างเสาส่งสัญญาณโทรศัพท์เป็นไปด้วยความถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาทราบด้วย

(นายโชคชัย เมฆฉาย)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1816
วันที่ 24 มี.ค. 2559
เวลา.....น.

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

23 มี.ค. 59

0678

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๘๙๔ **วันที่** ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีได้มีหนังสือ ที่ นบ ๐๐๒๐.๔/๕๗๙ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารดำเนินการทบทวนการตอบข้อหารือการใช้ประโยชน์ประเภทอาคารระหว่างอาคารพาณิชยกรรมและคลังสินค้า ตามบันทึกสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๓๒ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๙ เพื่อจะได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การพิจารณาว่าอาคารดังกล่าวได้ใช้ประโยชน์อาคารเป็นประเภทใดนั้น จะต้องพิจารณาตามที่ผู้ยื่นแจ้งได้แจ้งไว้ และได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งในกรณีนี้อาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อใช้เป็นสำนักงานและพาณิชยกรรมตามใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเลขที่ ๑๕๙/๒๕๕๑ ออกให้ ณ วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๑ (แบบ อ. ๕) และใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ ๖/๒๕๕๑ ออกให้ ณ วันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๑ (แบบ อ. ๖)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หน.กลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....วันที่.....
:D๓/สุดารัตน์/นำพล/โยธาฯ จ.นนทบุรีขอให้ตรวจสอบอาคาร /๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1882
วันที่ 24 พ.ค. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2585
วันที่ 19 พ.ค. 2559
เวลา 13.58

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี โทร. ๐-๒๕๘๐-๐๗๒๓-๔

ที่ นบ ๐๐๒๐.๔/ ๕๗๙ **วันที่** ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๓๒ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๙ แจ้งว่า ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ได้กำหนดคำนิยามของคำว่า “อาคารพาณิชย์” และ “คลังสินค้า” ได้แล้ว โดย “อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์ในการพาณิชยกรรมหรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า ๕ แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้ ส่วน “คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม ส่วนจะเก็บสินค้าประเภทใดไว้ในอาคารได้บ้างและเก็บไว้ได้มากน้อยเพียงใดนั้น สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยให้ความเห็นไว้ว่าการเก็บรักษาสินค้าจำนวนมากเพื่อประโยชน์ในทางการค้าจะมีลักษณะเป็นสถานที่เก็บรักษาสินค้า ซึ่งอยู่ในความหมายของคลังสินค้าตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น การจะพิจารณาว่าอาคารตามข้อหารือเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชย์หรือคลังสินค้า จึงต้องพิจารณาตามลักษณะการใช้สอยอาคารนั้น ประกอบคำนิยาม “อาคารพาณิชย์” และ “คลังสินค้า” ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีได้พิจารณาแล้ว จึงขอความอนุเคราะห์ผู้เชี่ยวชาญจากสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ดำเนินการทบทวนการตอบข้อหารือและชี้ชัดเป็นลายลักษณ์อักษรโดยมิต้องมีการตีความอีกว่าอาคารมูลกรณีดังกล่าวเป็นอาคารที่ใช้สอยประโยชน์ประเภทใด ระหว่าง อาคารพาณิชยกรรม และอาคารคลังสินค้า เพื่อเทศบาลนครปากเกร็ดจะได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(นายทวีเกียรติ ศรีสกุลเมฆี)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี

☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ทา. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบ
☐ อื่นๆ.....

25 พ.ค. 59

28 พ.ค. 59

ฝ่ายปฏิบัติการ
โทร./โทรสาร ๐-๒๕๘๐-๐๗๒๓-๔

0679

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๘๕๕ **วันที่** ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง หารือกรณีผู้ประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างในเขตพื้นที่พิพาทที่ดินแปลงสาธารณประโยชน์

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดมหาสารคาม

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดมหาสารคามได้มีบันทึก ที่ มค ๐๐๒๒/๑๒๐๕ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ แจ้งว่า ได้รับข้อหารือจากเทศบาลตำบลท่าขอนยาง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม กรณีผู้ประกอบการจำนวน ๖ ราย ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชยกรรม ในเขตพื้นที่พิพาทที่ดินแปลงสาธารณประโยชน์โคกหนองไผ่ ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง ๖ ราย เปรียบเทียบกับหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงโคกหนองไผ่ และคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๔ คดีหมายเลขดำที่ สวอ. ๒๓/๒๕๕๑ คดีหมายเลขแดงที่ ๒๖๔๘/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๑ ระหว่างพนักงานอัยการ โจทก์ นาย จำเลย เรื่องความผิดต่อพระราชบัญญัติป่าไม้ความผิดต่อประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินที่ใช้เป็นสถานที่ขออนุญาตก่อสร้างอยู่ในเขตพื้นที่แปลงสาธารณประโยชน์ “โคกหนองไผ่” โดยผู้ขออนุญาตได้แนบหนังสือสัญญาเช่าที่กระทำกันเองมาใช้ประกอบในการขออนุญาต ซึ่งเทศบาลฯ เห็นว่า ผู้ให้เช่าที่ดินดังกล่าวให้เช่าโดยมิชอบ จึงขอหารือวิธีในการปฏิบัติต่อผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้ง ๖ ราย เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า คณะอนุกรรมการพิจารณากลั่นกรองข้อกฎหมายและข้อหารือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องนี้โดยมีนาย ผู้อำนวยการกองช่าง และจ่าเอก หัวหน้าฝ่ายปกครอง เทศบาลตำบลท่าขอนยาง เป็นผู้มาชี้แจงข้อเท็จจริงด้วย คณะอนุกรรมการฯ มีความเห็นว่า เมื่อสถานะของที่ดินในปัจจุบันได้สิ้นสุดและยุติลงตามคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ ภาค ๔ ว่าป็นที่สาธารณประโยชน์โคกหนองไผ่ เทศบาลฯ จึงต้องพิจารณาว่าจะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคารตามขั้นตอนของกฎหมายควบคุมอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงาน..... วันที่ 10 มิ.ย. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 10/06/59
พิมพ์/ทาน..... สุดารัตน์..... วันที่ 10 มิ.ย. 59

:D๓ /สุดารัตน์/เจษฎา/โยธาฯ จ.มหาสารคามฯ หารือการยื่นขออนุญาตฯ/๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4287
วันที่ 22 ก.ค. 58
เวลา 9.10 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดมหาสารคาม กลุ่มงานวิชาการผังเมือง โทร.๐-๔๓๗๗-๗๐๖๑

ที่ มค ๐๐๒๒/ ๑๒๐๕ **วันที่** ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรื่อง หารือกรณีผู้ประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างในเขตพื้นที่พิพาทที่ดินแปลงสาธารณะประโยชน์ "โคกหนองไผ่"

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดมหาสารคาม ได้รับข้อหารือจากเทศบาลตำบลท่าขอนยาง อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม กรณีผู้ประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างในเขตพื้นที่พิพาทที่ดินแปลงสาธารณประโยชน์ "โคกหนองไผ่" จำนวน ๖ ราย สืบเนื่องจากการออกคำสั่งตามแบบ ค.๓ ระงับการก่อสร้างดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่งหรือ ให้ระงับการรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง ดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการได้ยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข.๑) และเทศบาลตำบลท่าขอนยาง ได้ขอหารือแนวทางปฏิบัติในการขออนุญาต ของผู้ประกอบการร้านค้าในเขตพื้นที่แปลงสาธารณประโยชน์ ดังกล่าว

เพื่อให้ประเด็นข้อหารือมีความชัดเจนในทางปฏิบัติ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดมหาสารคาม จึงขอส่งประเด็นข้อหารือมายังสำนักควบคุมฯ เพื่อได้พิจารณาและตอบข้อหารือดังกล่าว ตามรายละเอียดที่แนบมาพร้อมนี้ จำนวน ๑ ชุด (...๑๑...แผ่น)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายชิตชัย อินทรพาณิชย์)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดมหาสารคาม

0680

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๘๙๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายกรณีกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขัดหรือแย้งกับกฎหมายผังเมืองกรุงเทพมหานคร

เรียน กรรมการบริหาร บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด แจ้งว่า มีแผนจะก่อสร้างอาคารโรงแรม และได้ว่าจ้างสถาปนิกเพื่อออกแบบอาคารโรงแรมดังกล่าว ซึ่งตั้งอยู่ที่บริเวณริมถนนลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร โดยอยู่ในท้องที่ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตลาดกระบัง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๔๗ และอยู่ในพื้นที่กำหนดให้ใช้บังคับตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งข้อกำหนดตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ ดังกล่าวขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ กรณีห้ามก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ อาคารที่จะก่อสร้างอยู่ในโซนพื้นที่สีส้ม ย. ๕ เป็นไปตามข้อ ๑๒ (๘) (ก) (ข) ซึ่งสามารถสร้างโรงแรมที่มีห้องพัก ๕๐ ห้อง หรือโรงแรมที่มีห้องพักเกิน ๕๐ ห้อง แต่ไม่เกิน ๘๐ ห้อง หรือโรงแรมที่มีห้องพักเกิน ๘๐ ห้อง ดังนั้น จึงขอหารือ ดังต่อไปนี้

๑. กฎกระทรวงฯ เฉพาะข้อที่ห้ามสร้างอาคารเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองกรุงเทพมหานคร ข้อ ๑๒ (๘) (ก) (ข) ที่อนุญาตให้ก่อสร้างโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก ๕๐ ห้อง หรือโรงแรมที่มีห้องพักเกิน ๕๐ ห้อง แต่ไม่เกิน ๘๐ ห้อง หรือโรงแรมที่มีห้องพักเกิน ๘๐ ห้อง แล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือไม่

๒. หากพิจารณาเฉพาะกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ และกฎกระทรวงฯ ในกรณีที่ดินแปลงที่ ๑ การพิจารณาการอนุญาตสร้างอาคารโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก ๕๐ ห้อง หรือโรงแรมที่มีห้องพักเกิน ๕๐ ห้อง แต่ไม่เกิน ๘๐ ห้อง หรือโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน ๘๐ ห้อง แล้วแต่กรณี ในที่ดินดังกล่าว จะยังตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวงฯ ข้อ ๒ (ข) (๑) ที่ห้ามก่อสร้างอาคารเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร หรือไม่

๓. หากพิจารณาเฉพาะกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ และกฎกระทรวงฯ ในกรณีที่ดินแปลงที่ ๒ การพิจารณาการอนุญาตสร้างอาคารโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก ๕๐ ห้อง ในที่ดินดังกล่าว จะยังตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวงฯ ข้อ ๒ (ข) (๑) ที่ห้ามสร้างอาคารเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

/สำนักควบคุม

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตลาดกระบัง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๔๗ กำหนดห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร มิได้เป็นข้อกำหนดเรื่องประเภทของอาคาร ส่วนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ห้ามสร้างอาคารประเภทโรงแรมที่มีจำนวนเกินกว่าที่กฎกระทรวงกำหนดไว้ กฎหมายทั้งสองฉบับจึงมิได้ขัดหรือแย้งกัน หากจะก่อสร้างโรงแรมในพื้นที่ดังกล่าว ก็จะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงว่าด้วยการผังเมือง และอาคารนั้นต้องมีพื้นที่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนวัช บูรพาชน)
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 10 มิ.ย. 59
เจ้าหน้าที่ ประณีต วันที่ 10 มิ.ย. 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 10 มิ.ย. 59
D๕/ ประณีต/ขอหารือข้อกฎหมายกรณีกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ ฯ /๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1844
วันที่ 21 มี.ค. 59
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1561
วันที่ 21 มี.ค. 2559
เวลา 10.30

บริษัท จำกัด
ถนนคลองลำปัก แขวงสี่แยกมหาค
เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร
โทร

21 มีนาคม 2559

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายกรณีกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ขัดหรือแย้งกับกฎหมายผังเมืองกรุงเทพมหานคร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง 1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 8(10) และ มาตรา 12

2. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ข้อ 12(8)(ก)(ข) ซึ่งข้อความในหนังสือต่อไปนี้ขออนุญาตเรียกว่า "กฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ"

3. กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตลาดกระบัง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 ข้อ 1, ข้อ 2(ก)(11) และข้อ 2(ข)(1) ซึ่งข้อความในหนังสือต่อไปนี้ขออนุญาตเรียกว่า "กฎกระทรวงฯ"

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 59512 (เอกสารแนบ 1)
2. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 59511 (เอกสารแนบ 2)
3. รูปถ่ายระวางแปลงที่ดิน (เอกสารแนบ 3)
4. รูปถ่ายสีผังเมืองแปลงที่ดิน (เอกสารแนบ 4)
5. รูปถ่ายแผนที่ท้ายกฎกระทรวงฯ (เอกสารแนบ 5)

ด้วยบริษัท จำกัด ประกอบธุรกิจประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และกิจการโรงแรม เป็นเจ้าของที่ดิน 2แปลง คือ

1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 59512 แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 ไร่ 18 ตารางวา ตั้งอยู่ริมถนนลาดกระบัง ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ ข้อความในหนังสือต่อไปนี้ขออนุญาตเรียกว่า "ที่ดินแปลงที่ 1" (ตามเอกสารแนบ 1) และ
2. ที่ดินโฉนดเลขที่ 59511 แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 3 งาน 87 ตารางวา มิได้ตั้งอยู่ริมทางสาธารณะ ซึ่งข้อความในหนังสือต่อไปนี้ขออนุญาตเรียกว่า "ที่ดินแปลงที่ 2" (ตามเอกสารแนบ 2)

โดยที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีส้ม ย.๕ ซึ่งทางบริษัทฯ มีแผนจะพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นอาคารโรงแรมในแต่ละแปลง ถึงแม้ว่าบริษัทฯจะยังไม่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารก็ตาม แต่ทางบริษัทฯกำลังดำเนินการว่าจ้างสถาปนิกเพื่อออกแบบอาคาร และหากบริษัทฯ ออกแบบต่อไปจนแล้วเสร็จโดยที่ยังไม่มีความชัดเจนและมาทราบในภายหลังว่าแบบที่ได้ดำเนินการจนแล้วเสร็จนั้นมีบางข้อที่ขัดต่อกฎหมายก็จะเกิดความเสียหายทั้งในแง่เวลาและค่าใช้จ่ายต่อบริษัทฯเอง และต่อเศรษฐกิจโดยรวมอีกด้วย ทางบริษัทฯจึงมีความจำเป็นต้องเรียนหารือกับกรมโยธาธิการและผังเมือง

KCC BOULEVARD CO., LTD.

ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

มีกฎหมายใช้บังคับด้วยกันหลายฉบับ ในที่นี้ข้าพเจ้าขอยกมาเฉพาะกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ และกฎกระทรวงฯ ขอ อธิบายดังนี้

1. ที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีส้ม ย.๕ ตามกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ
2. ที่ดินแปลงที่1ตั้งอยู่ริมถนนลาดกระบัง ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างตั้งแต่ 30 เมตร ตามข้อ 14(59) แห่งรายการประกอบแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
3. ตามกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ ที่ดินแปลงที่ 1 เนื่องจากเป็นพื้นที่สีส้ม ย.๕ และอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 30 เมตรจึงสร้างโรงแรมที่มีห้องพักเกิน 50 ห้องแต่ไม่เกิน 80 ห้อง ตามข้อ 12(8)(ก) หรือ สร้างโรงแรมที่มีห้องพักเกิน 80 ห้อง ตามข้อ 12(8)(ข)ได้
4. ส่วนที่ดินแปลงที่2 เป็นพื้นที่สีส้ม ย.๕ และแม้จะไม่ติดทางสาธารณะ ก็ยังสามารถสร้างโรงแรมที่มีห้องพักได้ถึง 50 ห้อง ตามข้อ 12(8)
5. ตามกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ ที่ดินแปลงที่ 1 มีเนื้อที่ 418 ตารางวา ค่า FAR 4:1 เพราะฉะนั้นสามารถสร้างอาคารโดยมีพื้นที่สูงสุดได้ถึง 6,688 ตารางเมตร เมื่อจัดให้มีค่า OSR ที่ร้อยละ 7.5
6. ที่ดินแปลงที่2 มีเนื้อที่ 387 ตารางวา ค่า FAR 4:1 เพราะฉะนั้นสามารถสร้างอาคารโดยมีพื้นที่สูงสุดได้ถึง 6,192 ตารางเมตร เมื่อจัดให้มีค่า OSR ที่ร้อยละ 7.5
7. แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณากฎกระทรวงฯ ที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าว อยู่ในพื้นที่บริเวณที่2 ซึ่งห้ามสร้างอาคารเกิน 1,000 ตารางเมตรบนที่ดินแต่ละแปลงดังกล่าว ตามกฎกระทรวงฯข้อ 2(ข)(1) โดยข้าพเจ้าเคยไปสอบถามกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตลาดกระบังแล้ว ทางเจ้าหน้าที่ก็แจ้งว่าพื้นที่ตรงที่ที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่บริเวณที่2 ตามกฎกระทรวงฯ ที่ห้ามสร้างอาคารเกิน 1,000 ตารางเมตรจริง

ข้อสงสัย

ด้วยความเคารพอย่างสูง ข้าพเจ้ามีความสงสัยว่า กฎกระทรวงฯเฉพาะข้อที่ห้ามสร้างอาคารเกิน 1,000 ตารางเมตร อาจขัดหรือแย้งกับกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯข้อ 12(8)(ก)(ข) ที่อนุญาตให้ก่อสร้างโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก 50 ห้อง หรือโรงแรมที่มีห้องพักเกิน 50 ห้องแต่ไม่เกิน 80 ห้อง หรือโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง แล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยผังเมือง ทั้งตามวิสัยและพฤติการณ์ และตามเจตนารมณ์ของกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ ด้วยประการต่อไปนี้

- ตามวิสัยและพฤติการณ์

การสร้างโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก 50 ห้อง หรือโรงแรมที่มีห้องพักเกิน 50 ห้องแต่ไม่เกิน 80 ห้อง หรือโรงแรมที่มีห้องพักเกิน 80 ห้อง แล้วแต่กรณี ในพื้นที่ 1,000 ตารางเมตรนั้น ข้าพเจ้าเห็นว่าไม่สามารถทำได้ในทางปฏิบัติเพราะแม้กฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. 2551 ข้อ 18(2) และ 19(1) จะกำหนดขนาดห้องพักขั้นต่ำเพียง 8 ตารางเมตรก็ตาม แต่ทั้งนี้กฎหมายดังกล่าวไม่ได้นับรวมห้องน้ำและห้องส้วมซึ่งจะต้องใช้พื้นที่อย่างน้อย 1.5 ตารางเมตรตามข้อ 9(9) ของกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) และโรงแรมยังจะต้องจัดให้มีห้องน้ำ ห้องส้วมและอ่างล้างมืออย่างละ 1 หน่วยต่อ 1 ห้องพัก ตามตารางที่ 2 ท้ายกฎกระทรวงฉบับเดียวกัน และห้องพักจะต้องมีความกว้างด้านที่แคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 20

KCC BOULEVARD CO., LTD.

นอกจากนี้ ยังจะติดข้อบังคับตามกฎหมายอื่นหลายเรื่องเช่น ช่องทางเดินในอาคารซึ่งจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 21, บันไดต้องมีความกว้างอย่างน้อย 1.50 เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 24, บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร และแต่ละชั้นของอาคารจะต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร ตามข้อ 30, พื้นหน้าบันไดหนีไฟที่ต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ตามข้อ 32, และเมื่อตำแหน่งที่ตั้งของบันไดหนีไฟมีระยะระหว่างกึ่งกลางทางเข้าออกสู่ตัวบันไดกับกึ่งกลางประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตันเกิน 10 เมตร ก็จะต้องทำบันไดหนีไฟเพิ่มอีกตำแหน่ง ตามประกาศกรุงเทพมหานครเรื่อง ข้อกำหนดลักษณะแบบของบันไดหนีไฟและทางหนีไฟทางอากาศของอาคาร ข้อ 2.3, และ โรงแรมต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ข้อ 3

ซึ่งพื้นที่อาคาร 1,000 ตารางเมตรเมื่อหักพื้นที่ดังกล่าวออกไป จะไม่สามารถทำโรงแรมที่มีห้องพักถึง 50 ห้องได้

- ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ

ด้วยความเคารพอย่างสูง ข้าพเจ้าสงสัยว่าการสร้างโรงแรมในพื้นที่ดังกล่าวโดยที่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของข้อห้ามที่ห้ามสร้างอาคารเกิน 1,000 ตารางเมตรตามกฎกระทรวงฯนั้น อาจเป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ เพราะหากทางรัฐประสงค์จะให้พื้นที่ดังกล่าวอยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวงฯ ในข้อที่ห้ามสร้างอาคารเกิน 1,000 ตารางเมตร ก็ไม่น่าจะกำหนดในกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ ซึ่งฉบับล่าสุดออกมาบังคับใช้ในปี พ.ศ. 2556 (อันเป็นเวลาภายหลังจากที่กฎกระทรวงฯบังคับใช้) ให้พื้นที่บริเวณนั้นเป็นพื้นที่ประเภท ย.๕ แต่ควรกำหนดให้เป็นพื้นที่ประเภทอื่นที่มีการใช้ประโยชน์อาคารสอดคล้องกับกฎกระทรวงฯมากกว่า มิฉะนั้นแล้วการกำหนดให้พื้นที่บริเวณนั้นเป็นพื้นที่ประเภท ย.๕ ที่อนุญาตให้สร้างโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก 50 ห้อง หรือ โรงแรมที่มีห้องพักเกิน 50 ห้องแต่ไม่เกิน 80 ห้อง หรือโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง แล้วแต่กรณี จะไม่สามารถทำได้จริงในทางปฏิบัติ

เพราะฉะนั้น หากพิจารณาในประเด็นเจตนารมณ์ของกฎหมาย ข้อห้ามสร้างอาคารเกิน 1,000 ตารางเมตร ตามกฎกระทรวงฯดังกล่าว อาจขัดหรือแย้งกับกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ ที่มุ่งหมายจะให้พื้นที่บริเวณนั้นเป็นพื้นที่ประเภท ย.๕ ซึ่งข้อ 12 แห่งกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ กำหนดว่าพื้นที่ประเภท ย.๕ มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน และข้อห้ามสร้างอาคารเกิน 1,000 ตารางเมตรดังกล่าว อาจขัดหรือแย้งกับแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานครให้เป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจวิทยาการของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกให้มีความพร้อมต่อการลงทุนในระดับที่สามารถแข่งขันได้ ตามข้อ 5 วรรคต้น และข้อ 5(2) แห่งกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ นอกจากนี้ยังอาจขัดหรือแย้งกับหลักการทั่วไปของการมีกฎหมายผังเมือง ที่มีขึ้นเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเมืองและควบคุมการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่อันมีจำกัดให้มีศักยภาพสูงสุด

เมื่อกรณีดังกล่าวอาจเป็นการที่กฎกระทรวงฯ ซึ่งเป็นกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ขัดหรือแย้งกับกฎหมายผังเมือง ดังนั้นจึงอาจต้องใช้กฎหมายว่าด้วยผังเมืองบังคับ ตามมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ส่งผลให้ข้อห้ามสร้างอาคารเกิน 1,000 ตารางเมตรตามกฎกระทรวงฯ อาจไม่มีผลใช้บังคับในกรณีเช่นว่านี้

KCC BOULEVARD CO., LTD.

ข้อหารือ

ด้วยเหตุผลประการที่กล่าวมาข้างต้น ข้าพเจ้าจึงได้ร่างหนังสือนี้เพื่อขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองได้โปรดพิจารณาข้อหารือในกรณีดังกล่าวว่า

1. กฎกระทรวงฯเฉพาะข้อที่ห้ามสร้างอาคารเกิน 1,000 ตารางเมตร ขัดหรือแย้งกับกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯข้อ 12(8)(ก)(ข) ที่อนุญาตให้ก่อสร้างโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก 50 ห้อง หรือโรงแรมที่มีห้องพักเกิน 50 ห้องแต่ไม่เกิน 80 ห้อง หรือโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง แล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยผังเมืองหรือไม่
2. หากพิจารณาเฉพาะกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ และกฎกระทรวงฯ ในกรณีที่ดินแปลงที่1 การพิจารณาการขออนุญาตสร้างอาคารโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก 50 ห้อง หรือโรงแรมที่มีห้องพักเกิน 50 ห้องแต่ไม่เกิน 80 ห้อง หรือโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง แล้วแต่กรณี ในที่ดินดังกล่าว จะยังตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวงฯข้อ 2(ข)(1) ที่ห้ามสร้างอาคารเกิน 1,000 ตารางเมตรหรือไม่
3. หากพิจารณาเฉพาะกฎหมายผังเมืองกรุงเทพฯ และกฎกระทรวงฯ ในกรณีที่ดินแปลงที่2 การพิจารณาการขออนุญาตสร้างอาคารโรงแรมที่มีจำนวนห้องพัก 50 ห้องในที่ดินดังกล่าว จะยังตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวงฯข้อ 2(ข)(1) ที่ห้ามสร้างอาคารเกิน 1,000 ตารางเมตรหรือไม่

บริษัทฯ ขอยืนยันว่าการหารือในครั้งนี้กระทำขึ้นเพื่อเป็นแนวทางการประกอบการออกแบบให้ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น ดังนั้นบริษัทฯใคร่ขอความกรุณาจากท่านในการอนุเคราะห์ตอบข้อหารือให้กับบริษัทฯด้วย จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและตอบข้อซักถามให้แก่บริษัทฯด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ดร.

KCC BOULEVARD CO., LTD.

ประธานกรรมการ

นางสาว

กรรมการ

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

21 มี.ค. 57

0681

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๙๔๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง สอบถามการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารและการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน

เรียน นาย กรรมการผู้จัดการ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเรื่องการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน (ตามแบบ น. ๔) ในระหว่างการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัย ๒ ชั้น มีพื้นที่ประมาณ ๓๕๐ ตารางเมตร อยู่ในเขตเทศบาลตำบลบางปะกง อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยเมื่อนำแบบแปลน แผนผังบริเวณ รายการประกอบแบบแปลนฯ ไปยื่นขออนุญาตฯ ได้รับแจ้งจากนายช่างของเทศบาลฯ ว่าจะต้องแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานมาด้วย มิฉะนั้นเทศบาลตำบลบางปะกงไม่สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ บริษัทฯ จึงขอหารือว่าสามารถนำชื่อของผู้ควบคุมงานมาแจ้งในภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ในขั้นตอนการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคาร ซึ่งไม่ใช่การแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ผู้ยื่นขออนุญาตไม่จำเป็นจะต้องแจ้งชื่อและยื่นเอกสารรับรองของผู้ควบคุมงานด้วย เพราะตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้จะต้องระบุชื่อผู้ควบคุมงาน พร้อมกับหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานหลังจากที่ผู้ขออนุญาตได้รับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงแล้ว ซึ่งตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวข้างต้นยังไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติมแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

มท 0710/ 2949
14 มิ.ย. 2559

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

ผอ.สำนัก..... วันที่ 10 มิ.ย. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 10 มิ.ย. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 10/ม.ย./59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 10 มิ.ย. 59
D๓:/สุดารัตน์/เจษภา/บริษัท สถาปนิก เจพี จำกัด หารือการยื่นขออนุญาตฯ/๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2622
วันที่ 24 พ.ค. 59
เวลา 11.00 น.

J P ARCHITECTS LTD.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 6486
วันที่ 19 พ.ค. 2559
เวลา 10.38 น.

บริษัท จำกัด

เลขที่ ถ.ศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท

เขตราชเทวี กทม. 10400

สำนักงานเลขา...
เลขที่รับ 2806
วันที่ 23 พ.ค. 59
เวลา 14.39

17 พฤษภาคม 2559

☐ ...
☐ รองอธิบดี
☑ วธญ สนอ
☐ ที่ปรึกษา
☐ สวญ.
☐

๒๓ พ.ค. ๒๕๕๙

เรื่อง ขอสอบถามเรื่องการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และการแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน

เอกสารแนบ กระทู้ถามตอบเรื่องผู้ควบคุมงาน

เรียน ท่านมณฑล สุดประเสริฐ อธิบดีกรมโยธาธิการ และผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

ผมชื่อนาย (วสถ.389) กรรมการบริษัท จำกัด ผมใคร่ขอรบกวนท่านสอบถามปัญหาเกี่ยวกับเรื่องการยื่นชื่อผู้ควบคุมงาน (แบบฟอร์ม น.4) ในระหว่างการขออนุญาตปลูกสร้าง โดยยังไม่มีการก่อสร้าง โดยผมในฐานะสถาปนิกผู้ออกแบบได้ออกแบบก่อสร้างบ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น พื้นที่ประมาณ 350 ตรม. สถานที่ก่อสร้างอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของเทศบาล ต.บางปะกง อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา เมื่อนำแบบไปยื่นทางนายช่างโยธาของเทศบาล แจ้งว่าจะต้องยื่นชื่อผู้ควบคุมงานงาน มิฉะนั้นทางเทศบาลไม่สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างให้ได้ ผมได้นำกระทู้ถามตอบระหว่างกรมโยธากับสภาสถาปนิกไปแสดงต่อนายช่าง แต่ได้รับการชี้แจงว่า เป็นเพียงกระทู้ถามตอบ ไม่ใช่กฎหมาย จึงยังขอยืนยันว่าเจ้าของโครงการจะต้องยื่นชื่อผู้ควบคุมงานให้ (ทั้งนี้ได้แจ้งว่าหากไม่มีคนเซ็นเขาสามารถจัดการให้ได้มีค่าใช้จ่าย 10,000 บาท) ผมจึงขอความกระจ่างในเรื่องดังกล่าวว่ามีแนวทางปฏิบัติที่เป็นกฎหมายหรือ พรบ. ที่กำหนดไว้ชัดเจนหรือไม่ว่าชื่อผู้ควบคุมงานสามารถนำมายื่นภายหลังได้ หากท่านสามารถชี้แจงเรื่องนี้ได้ชัดเจนจะเป็นประโยชน์ต่อสาธารณชนทั่วไปที่จะได้รับทราบและสามารถใช้เป็นแนวทางปฏิบัติได้ จึงขอความกรุณาจากท่านได้โปรดชี้แจงเรื่องนี้เพื่อเป็นประโยชน์ต่อไป

หวังว่าจะได้รับความกรุณาชี้แจงจากท่านในเร็ววันนี้

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1882
วันที่ 25 พ.ค. 2559
เวลา ... น.

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท จำกัด

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
23 พ.ค. 2559

จ่าย ☐ ผ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
กรรมการผู้จัดการ
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการตอบ
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

0682

ที่ มท ๐๗๑๐/๙๔๒๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

เรียน นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ ชม ๕๒๐๐๔/๑๓๘๓ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครเชียงใหม่แจ้งว่า ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้าง (อ. ๑) เลขที่ ๐๒๓/๕๖ ลงวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๕๖ ให้กับนาง เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๕ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม (๗๓ ห้อง) พื้นที่อาคาร ๓,๘๐๐ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ต่อมาได้ยื่นขอดัดแปลงอาคาร (ข. ๑) บางส่วนของชั้น ๑ – ๕ มีพื้นที่ ๘๗๔ ตารางเมตร เพื่อให้มีองค์ประกอบของอาคารเป็นไปตามการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นกิจการโรงแรมทั้งหมดและได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (อ. ๑) เลขที่ ๑๗๗/๕๘ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๘ หลังจากนั้นได้ยื่นคำขอดัดแปลงอาคารเลขที่ ๗๑๘/๕๘ เมื่อวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๘ เพื่อขอดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๕ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม (๗๒ ห้อง) เทศบาลฯ ได้ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้วพบว่า ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ อาคารดังกล่าวตั้งอยู่ในที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (สีน้ำตาลอ่อน) บริเวณหมายเลข ๙.๓ ข้อ ๑๕ (๖) ห้ามโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ จึงได้มีหนังสือหารือไปยังสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่เพื่อขอหารือแนวทางการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฯ ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองฯ ได้แจ้งให้เทศบาลฯ ทราบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อใช้เป็นโรงแรมเป็นข้อห้ามตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๑๕ (๖) ไม่สามารถดำเนินการได้ และการขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์มาก่อนกฎกระทรวงผังเมืองประกาศใช้บังคับในพื้นที่และความสูงของอาคารเท่าเดิม หากไม่ขัดต่อกฎกระทรวงฯ สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตได้ โดยยกเว้นการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๑๕ วรรคสาม ดังนั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. อาคารดังกล่าวเคยได้รับใบอนุญาต (อ. ๑) เพื่อเป็นอาคารพักอาศัยรวม (๗๓ ห้อง) พื้นที่อาคารรวม ๓,๘๐๐ ตารางเมตร ต่อมาได้ยื่นขอดัดแปลงบางส่วนของอาคารมีพื้นที่ ๘๗๔ ตารางเมตร เพื่อให้มีองค์ประกอบของอาคารเป็นไปตามการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นกิจการโรงแรมทั้งหลัง กรณีดังกล่าวจะถือว่าอาคารหลังดังกล่าวได้รับการเปลี่ยนการใช้จากกิจการเดิมเป็นกิจการใหม่ทั้งหลังโดยอัตโนมัติ หรือต้องยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร (ข. ๓) อีกครั้งหนึ่ง

๒. การขอเปลี่ยนการใช้อาคารที่เป็นข้อห้ามตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งมีข้อห้ามโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ โดยอาคารเดิมที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างมาก่อนกฎกระทรวงผังเมืองประกาศใช้บังคับ และเป็นอาคารที่มีพื้นที่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร และต้องการขอเปลี่ยนการใช้บางส่วนของอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมซึ่งมิใช่อาคารขนาดใหญ่ ในอาคารเดิมซึ่งเป็นอาคารพักอาศัยรวมซึ่งได้ทำการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว และเป็นอาคารขนาดใหญ่อยู่ก่อนแล้วนั้น สามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

/๓. การใช้ประโยชน์

๓. การใช้ประโยชน์ที่ดินของอาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงผังเมืองประกาศใช้บังคับ หากต้องการเปลี่ยนการใช้อาคารจากเดิมมาเป็นกิจการใหม่ อาทิ จากตึกแถวหรือบ้านแถวขอเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมซึ่งมิใช่อาคารขนาดใหญ่ (มิใช่กิจการที่ห้ามตามข้อกำหนด) โดยมีขนาดและความสูงของอาคารเท่าเดิม จะต้องนำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อ ๑๕ วรรคสาม มาใช้บังคับด้วยหรือไม่อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวเมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๙ (โดยมีนาย [redacted] หัวหน้าฝ่ายผังเมือง เทศบาลนครเชียงใหม่เข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงต่อคณะอนุกรรมการพิจารณากลั่นกรองข้อกฎหมายและข้อหารือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร) แล้วมีความเห็นว่า

๑. กรณีการเปลี่ยนการใช้อาคารต้องได้รับใบอนุญาตให้เปลี่ยนการใช้อาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและต้องเป็นกรณีที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย หากขัดกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ก็ไม่สามารถอนุญาตให้เปลี่ยนการใช้ได้

๒. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๕ (๖) ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ ดังนั้น การขอเปลี่ยนการใช้อาคารบางส่วนของอาคารขนาดใหญ่เพื่อใช้เป็นโรงแรม จึงขัดกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕

๓. การขอเปลี่ยนการใช้อาคารเมื่อพิจารณาแล้วหากไม่ขัดกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ และไม่ขัดกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องก็สามารถพิจารณาอนุญาตได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

มท 0710/ 3059
20 มิ.ย. 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

ผอ.สำนักฯ..... วันที่ 17 มิ.ย. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 16 มิ.ย. 59
หน.กลุ่มงาน ส.คอ..... วันที่ 17 มิ.ย. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 14 มิ.ย. 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 14 มิ.ย. 59
:D๓/สุดารัตน์/เกศสุดา/เทศบาลนครเชียงใหม่หารือกฎกระทรวงผังเมืองรวมฯ/๕๙

สำนักงานสิทธิราชย์
เลขที่รับ 954
วันที่ 11 กพ 59
เวลา 15.14.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 2021
วันที่ 10 กพ 2559
เวลา

ที่ ชม ๕๒๐๐๔/ ๑๓๙๓

สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่
ถนนวังสิงห์คำ ชม ๕๐๓๐๐

๒๙ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่และ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 840
วันที่ 15 ก.พ. 2559
เวลา 10.37

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☑ นายฯ
☐ ที่ปรึกษา
☐ ผอฯ
☐

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาหนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฯ จำนวน ๑ ชุด

11 กพ 59

ด้วยเทศบาลนครเชียงใหม่ ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.๑) เลขที่ ๐๒๓/๕๖ ลงวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๕๖ ให้กับนาง เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๕ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม (๗๓ ห้อง) พื้นที่อาคาร ๓,๘๐๐ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ต่อมานางจิตนา แสงศิลป์มณี ได้ยื่นขอดัดแปลงอาคาร (ข.๑) บางส่วนของชั้น ๑-๕ มีพื้นที่ ๘๗๔ ตารางเมตร เพื่อให้มีองค์ประกอบของอาคารเป็นไปตามการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นกิจการโรงแรมทั้งหมด และได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (อ.๑) เลขที่ ๑๗๗/๕๘ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๘ หลังจากนั้น นาง ได้ยื่นคำขอดัดแปลงอาคาร เลขที่ ๗๑๘/๕๘ เมื่อวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๘ เพื่อขอดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๕ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม (๗๒ ห้อง)

เทศบาลนครเชียงใหม่ ได้ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้วพบว่า ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ อาคารดังกล่าว ตั้งอยู่ในการใช้ที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย (สีน้ำตาลอ่อน) บริเวณหมายเลข ๙.๓ ข้อ ๑๕ (๖) ห้ามโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ จึงได้มีหนังสือหารือไปยังสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อขอหารือแนวทางการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฯ ซึ่งสำนักงานโยธาธิการฯ ได้แจ้งให้เทศบาลฯ ทราบว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อใช้เป็นโรงแรมเป็นข้อห้ามตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๑๕ (๖) ไม่สามารถดำเนินการได้ และการขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์มาก่อนกฎกระทรวงผังเมืองประกาศใช้บังคับ ในพื้นที่และความสูงของอาคารเท่าเดิม หากไม่ขัดต่อกฎกระทรวงฯ สามารถพิจารณาออกใบอนุญาตได้ โดยยกเว้นการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๑๕ วรรคสาม (รายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย)

ในการนี้ เทศบาลฯ จึงใคร่ขอหารือมายังท่านเพื่อใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ดังนี้

/๑. อาคารดังกล่าว...

(๑) อาคารดังกล่าวเคยได้รับใบอนุญาต (อ.๑) เพื่อเป็นอาคารพักอาศัยรวม (๗๓ ห้อง) พื้นที่อาคารรวม ๓,๘๐๐ ตารางเมตร ต่อมาได้ยื่นขอดัดแปลงบางส่วนของอาคารมีพื้นที่ ๘๗๔ ตารางเมตร เพื่อให้มีองค์ประกอบของอาคารเป็นไปตามการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นกิจการโรงแรมทั้งหลัง กรณีดังกล่าวจะถือว่าอาคารหลังดังกล่าวได้รับการเปลี่ยนการใช้จากกิจการเดิม เป็นกิจการใหม่ทั้งหลังโดยอัตโนมัติ หรือต้องยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร (ข.๓) อีกครั้งหนึ่ง

(๒) การขอเปลี่ยนการใช้อาคารที่เป็นข้อห้ามตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งมีข้อห้ามโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ โดยอาคารเดิมที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างมาก่อนกฎกระทรวงผังเมืองประกาศใช้บังคับ และเป็นอาคารที่มีพื้นที่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร และต้องการขอเปลี่ยนการใช้บางส่วนของอาคาร เพื่อใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมซึ่งมิใช่อาคารขนาดใหญ่ ในอาคารเดิมซึ่งเป็นอาคารพักอาศัยรวมซึ่งได้ทำการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว และเป็นอาคารขนาดใหญ่อยู่ก่อนแล้วนั้น สามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร

(๓) การใช้ประโยชน์ที่ดินของอาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงผังเมืองประกาศใช้บังคับ หากต้องการเปลี่ยนการใช้อาคารจากเดิมมาเป็นกิจการใหม่ อาทิ จากตึกแถวหรือบ้านแถวขอเปลี่ยนการใช้เป็นโรงแรมซึ่งมิใช่อาคารขนาดใหญ่ (มิใช่กิจการที่ห้ามตามข้อกำหนดฯ) โดยมีขนาดและความสูงของอาคารเท่าเดิม จะต้องนำข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อ ๑๕ วรรคสาม มาใช้บังคับด้วยหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลฯ ทราบด้วย และขอขอบคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายชาตรี เชื้อมโนชาญ)
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

(นายเชียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
12 ก.พ. 2559

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร ๐๕๓-๒๕๙๑๐๓,๑๐๔, โทรสาร ๐๕๓-๒๕๙๐๙๖

0683

ที่ มท ๐๗๑๐/๗๖๑๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัย จำนวน ๔ หลัง ของบริษัท จำกัด

เรียน เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส ๑๐๑๐.๓/๑๕๑๓ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม แจ้งว่า ได้รับหนังสือของบริษัท จำกัด ขอหารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างบ้านพักอาศัย จำนวน ๔ หลัง ๆ ละประมาณ ๒๐๐ ตารางเมตร ในที่ดินแปลงเดียวกันและมีรั้วแบ่งแนวเขตของบ้านพักอาศัยแต่ละหลังอย่างชัดเจน ซึ่งบริษัทฯ ไม่ใช่เจ้าของที่ดินเป็นเพียงผู้ปลูกบ้านขายเท่านั้น โดยบริษัทฯ จะขายบ้านพักอาศัยให้แก่ผู้ซื้อ และเจ้าของที่ดินจะให้ผู้ซื้อเช่าที่ดินตามเนื้อที่ที่มีการปลูกบ้านพักอาศัย จึงขอหารือเกี่ยวกับบ้านพักอาศัยทั้ง ๔ หลังดังกล่าว ว่าเข้าข่ายเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมหรือไม่ และต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นหรือไม่ ซึ่งบริษัทฯ ได้ยื่นขออนุญาตต่อเทศบาลเมืองหัวหิน และเทศบาลฯ มีความเห็นว่า บ้านพักอาศัยทั้ง ๔ หลัง เข้าข่ายเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมและต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นก่อนตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงจะสามารถออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างได้ ดังนั้น สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า การก่อสร้างบ้านพักอาศัย จำนวน ๔ หลัง ของบริษัทฯ เข้าข่ายเป็นโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรือเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยามคำว่า "อาคารอยู่อาศัยรวม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว ส่วนกรณีจะเข้าข่ายเป็นอาคารโรงแรมหรืออาคารอยู่อาศัยรวมนั้น ขึ้นอยู่กับความประสงค์ของผู้ที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารว่ามีความประสงค์จะใช้หรือประกอบกิจการในอาคารเป็นอาคารประเภทใด กรณีอาคารตามข้อหารือจะเข้าข่ายเป็นโรงแรมหรืออาคารอยู่อาศัยรวมนั้น จะต้องพิจารณาลักษณะของอาคาร องค์ประกอบ

/การใช้สอย

และวัตถุประสงค์การใช้สอยตามแบบแปลนของอาคารแต่ละหลัง ตามคำนิยามข้างต้นไม่ว่าจะก่อสร้างในโฉนดที่ดินแปลงเดียวหรือในที่ดินหลายโฉนดก็ตาม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

มท 0710/ 3163

24 มิ.ย. 2559

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

ผอ.สำนัก.....วันที่ 22 มิ.ย. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 21 มิ.ย. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 20 มิ.ย. 59
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ.....วันที่ 20 มิ.ย. 59

D๔ / ปิยวรรณ / สำนักงานนโยบายฯ หารือก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัยจำนวน ๔ หลัง / ๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1304
วันที่ 17 ก.พ. 2559
เวลา.....น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 1887
วันที่ 8 ก.พ. 2559
เวลา 13.05 น.

ที่ ทส ๑๐๑๐.๓/ ๑๕๔๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 800
วันที่ 11 ก.พ. 2559
เวลา 14.05 น.

สำนักนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

☐ ทราบ
☐ มอบ
☑ ทราบ
☐ ดำเนินการ
☐ แจ้ง
☐ _____

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างบ้านพักอาศัยจำนวน ๔ หลัง ของบริษัท จำกัด

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือบริษัท จำกัด ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๗
๒. ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่อำเภอบ้านแหลม อำเภอเมืองเพชรบุรี อำเภอท่ายาง และอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี อำเภอหัวหิน และอำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๓

- 8 ก.พ. 2559

ด้วยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้รับหนังสือของบริษัท จำกัด (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) ขอหารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างบ้านพักอาศัยจำนวน ๔ หลังๆ ละประมาณ ๒๐๐ ตารางเมตร ในที่ดินแปลงเดียวกันและมีรั้วแบ่งแนวเขตของบ้านพักอาศัยแต่ละหลังอย่างชัดเจน ซึ่งบริษัทฯ ไม่ใช่เจ้าของที่ดินเป็นเพียงผู้ปลูกบ้านขายเท่านั้น โดยบริษัทฯ จะขายบ้านพักอาศัยให้แก่ผู้ซื้อ และเจ้าของที่ดินจะให้ผู้ซื้อเช่าที่ดินตามเนื้อที่ที่มีการปลูกบ้านพักอาศัย จึงขอหารือเกี่ยวกับบ้านพักอาศัยทั้ง ๔ หลังดังกล่าวว่า เข้าข่ายเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมหรือไม่ และต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นหรือไม่ ซึ่งบริษัทฯ ได้ยื่นขออนุญาตต่อเทศบาลเมืองหัวหินและเทศบาลฯ มีความเห็นว่าบ้านพักอาศัยทั้ง ๔ หลังเข้าข่ายเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม และต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นก่อนตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมฯ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) จึงจะสามารถออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างได้ นั้น

สำนักงานนโยบายฯ จึงขอหารือว่า การก่อสร้างบ้านพักอาศัยจำนวน ๔ หลัง ของบริษัท จำกัด เข้าข่ายโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมหรืออาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ อย่างไร ผลเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งสำนักงานนโยบายฯ ทราบด้วย เพื่อเป็นแนวทางการตอบข้อหารือต่อไป

☐ ผ.บท. ☐ ก.ทท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☐ ก.ด้านชุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อ
☐ อื่นๆ.....

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบคุณในความร่วมมือมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นางปิยนันท์ โศภนคณาภรณ์)
รองเลขาธิการฯ ปฏิบัติราชการแทน
เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

12 กพ. 59

19 กพ 59

สำนักสิ่งแวดล้อมชุมชน
โทร./โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๖๕๗๒

0684

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๔๓๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลปลายบาง

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลปลายบาง ที่ นบ ๕๒๘๐๓/๑๓๘๑ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลปลายบางขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ของนางสาวศิริรัตน์ อัจฉริยะประสิทธิ์ เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม พื้นที่ใช้สอยรวม ๑,๓๗๕ ตารางเมตร มีความสูงระดับชั้นสูงสุด ๑๓.๙๕ เมตร ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นิยาม "อาคารอยู่อาศัยรวม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว จึงควรอนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า นอกจากการอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมแล้ว ควรอนุญาตออกเป็นอาคารเพื่อใช้ประกอบกิจการพาณิชยกรรม รวมทั้งต้องกำหนดเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ ด้วยหรือไม่ เพื่อเทศบาลฯ จะได้นำไปปฏิบัติตามกฎหมายต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดนิยามคำว่า "อาคารอยู่อาศัยรวม" หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว และ "อาคารพาณิชย์" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า ๕ แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้ ประกอบกับกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓ และข้อ ๑๐ กำหนดให้อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรมและอาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้คนละประเภท ดังนั้น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร อาคารอยู่อาศัยรวมจึงเป็นอาคารคนละประเภทกับอาคารพาณิชย์หรืออาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม ในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้กับบุคคลใด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาตามวัตถุประสงค์การใช้สอยอาคารที่ผู้ขออนุญาตได้แจ้งไว้ในคำขออนุญาต หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ขออนุญาตได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาออกใบอนุญาตให้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ส่วนอาคารอยู่อาศัยรวมจะเป็นอาคารควบคุมการใช้ด้วยหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาตามกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๑๐ ที่กำหนดว่า อาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ได้แก่ อาคารสำหรับใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕

/(พ.ศ. ....

(พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดนิยามคำว่า “อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕.๐๐ เมตรขึ้นไปและมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หากอาคารตามข้อหารือเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมที่ไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่ก็จะไม่เป็นอาคารควบคุมการใช้แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

รับที่ 3640
22 ก.ค. 2559

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

ผอ.สำนัก..... วันที่ 21 ก.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 14 ก.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 13 ก.ค. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 14 ก.ค. 59
พิมพ์/ทาน.....ปิยวรรณ..... วันที่ 14 ก.ค. 59
D๔ / ปิยวรรณ / เทศบาลตำบลปลายบาง หารือการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้างอาคาร / ๕๙

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 3015
วันที่ 2 ส.ค. 59
เวลา 10:00

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 7087
วันที่ - 1 ส.ค. 2559
เวลา 3.53 น.

ที่ นบ ๕๒๘๐๓/๑๓๔๑

สำนักงานเทศบาลตำบลปลายบาง
๙/๙๙ หมู่ ๒ ตำบลบางคูเวียง
อำเภอบางกรวย นบ ๑๑๑๓๐

๑ มิถุนายน ๒๕๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2852
วันที่ 03 ส.ค. 2559
เวลา 13.12 น.

เรื่อง หารือ การพิจารณาขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิปดี กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วย เทศบาลตำบลปลายบาง มีความประสงค์ หารือ การพิจารณา ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ของ นางสาว [illegible] เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม จากการพิจารณาตรวจสอบคำขออนุญาต ตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ความหมายของอาคารพักอาศัยรวม คือ อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกัน สำหรับแต่ละครอบครัวโดยมีพื้นที่ใช้สอยรวม ๑,๓๗๕ ตรม.มีความสูงระดับชั้นสูงสุด ๑๓.๙๕ เมตร ควรออกเป็นอาคารพักอาศัยรวม และนอกจากการออกเป็นอาคารพักอาศัยรวมแล้ว ยังต้องออกเป็นอาคารเพื่อใช้ประกอบกิจการพาณิชยกรรม รวมทั้งยังต้องกำหนดให้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามกฎกระทรวงอาคารประเภทควบคุมอาคารการใช้ พ.ศ.๒๕๕๒ ด้วยหรือไม่ เพื่อทาง เทศบาลตำบลปลายบาง จะได้นำไปปฏิบัติตามกฎหมาย ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

๑ มิ.ย. ๒๕๕๙

(นายเกียรติศักดิ์ [illegible])
วิศวกรใหญ่
- 2 ส.ค. 2559

(นายพงษ์ศักดิ์ อัจฉริยะประสิทธิ์)
นายกเทศมนตรีตำบลปลายบาง

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1894
วันที่ 2 ส.ค. 2559
เวลา ..... น.

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

7 มิ.ย. 59

กองช่าง
โทร. ๐-๒๔๔๙-๔๓๖๐ ต่อ ๑๒๘ - ๑๓๐
โทรสาร. ๐๒-๒๔๔๙-๔๓๘๐ ต่อ ๑๐๗

0685

ที่ มท ๐๗๑๐/๗๖๗๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารสูงต้องว่างเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก

เรียน นาย และนาย กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ฉบับลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารจำนวน ๓ หลัง ประกอบด้วยอาคาร A สูง ๑๔ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย อาคาร B สูง ๑๗ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย และอาคาร C สูง ๘ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพาณิชย์ – จอดรถยนต์ ที่ซอย ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย ซึ่งอาคาร A และอาคาร B เข้าข่ายเป็นอาคารสูง แต่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (พื้นที่อาคารแต่ละหลังไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยที่ดินโครงการนี้ตั้งอยู่ริมซอย ซึ่งมีเขตทางกว้างประมาณ ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องไปจนถึงถนนสุขุมวิท โดยอาคาร B ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจากซอยสุขุมวิท ๕๐ ไปจนถึงบริเวณที่ตั้งอาคาร และที่ดินนั้นว่าง ๑๒.๐๐ เมตร เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกรถดับเพลิงได้โดยสะดวก ซึ่งส่วนว่าง ๑๒.๐๐ เมตร ตามกฎหมายดังกล่าวนั้นประกอบด้วยทางวิ่งปราศจากสิ่งปกคลุมกว้าง ๘.๕๐ เมตร และทางวิ่งลอดใต้อาคาร A มีความสูงจากพื้นดินถึงท้องพื้นชั้นที่ ๓ สูง ๗.๕๐ เมตร กว้าง ๓.๕๐ เมตร รวมเป็น ๑๒.๐๐ เมตร ทั้งนี้ ตามผังบริเวณโครงการและแบบแปลนแสดงทางวิ่งและรูปตัดทางวิ่งสำหรับรถดับเพลิงที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณา โดยอาคารโครงการนี้ได้รับอนุมัติรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้ว จึงขอหารือว่าที่ตั้งของอาคาร B เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดไว้ว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนด โดยที่ดินด้านที่ติดสาธารณะนี้ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย กรณีตามข้อหารือหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินโครงการด้านที่ติดซอยสุขุมวิท ๕๐ ส่วนหนึ่งมีความกว้าง ๑๒ เมตร โดยเป็นถนนภายในโครงการที่ปราศจากสิ่งปกคลุมกว้าง ๘.๕๐ เมตร และมีส่วนที่ลอดใต้อาคาร A

/กว้าง...

กว้าง ๓.๕๐ เมตร หากที่ดินในส่วนนี้ว่างและสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก จนถึงบริเวณที่ตั้งอาคาร B ก็ถือได้ว่าเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....(ทน)....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....จิรพร.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ / จิรพร/บริษัท พีทีเอฟ ฯ หารือที่ว่างใช้เป็นทางเข้าออก/๕๙

บริษัท จำกัด

อาคาร ชั้นที่ ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 มิถุนายน 2559

เรื่อง ขอหารือที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารสูงต้องว่างเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3416
วันที่ 29 มิ.ย. 2559
เวลา 13-51 น.

สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. ผังบริเวณโครงการ
2. แบบแปลนแสดงทางวิ่งและรูปตัดทางวิ่งสำหรับรถดับเพลิง
3. หนังสืออนุมัติรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

ตามที่ บริษัท จำกัด มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารจำนวน 3 หลัง ประกอบด้วยอาคาร A สูง 14 ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย , อาคาร B สูง 17 ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยและอาคาร C สูง 8 ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพาณิชย์-จอดรถยนต์ ที่ซอย ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย ซึ่งอาคาร A และอาคาร B เข้าข่ายเป็นอาคารสูง แต่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ (พื้นที่อาคารแต่ละหลังไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) โดยที่ดินโครงการนี้ตั้งอยู่ริมซอย ซึ่งมีเขตทางกว้างประมาณ 12.00 เมตรยาวต่อเนื่องไปจนถึงถนนสุขุมวิท โดยอาคาร B ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจากซอย ไปจนถึงบริเวณที่ตั้งอาคาร และที่ดินนั้นว่าง 12.00 เมตร เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกรถดับเพลิงได้โดยสะดวก ซึ่งส่วนว่าง 12.00 เมตรตามกฎหมายดังกล่าวนั้นประกอบด้วยทางวิ่งปราศจากสิ่งปกคลุมกว้าง 8.50 เมตร และทางวิ่งลอดใต้อาคาร A มีความสูงจากพื้นดินถึงท้องพื้นชั้นที่ 3 สูง 7.50 เมตร กว้าง 3.50 เมตร รวมเป็น 12.00 เมตร รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ทั้งนี้อาคารโครงการนี้ได้รับอนุมัติรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้ว

บริษัทฯ จึงขอหารือว่าที่ตั้งของอาคาร B เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) และแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ข้อ 2 หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าวและแจ้งผลให้บริษัทฯ ทราบด้วย เพื่อที่บริษัทฯ จะได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป จักเป็นพระคุณอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ

จำกัด CO., LTD. บริษัท

นาย และ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ผู้ประสานงานโครงการ คุณ โทร.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1918
วันที่ 4 ก.ค. 2559
เวลา น.

เรียน หน. กลุ่มงานด้านอาคาร
เพื่อพิจารณาดำเนินการ
30 มิ.ย. 59

8.199

0686

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๘๒๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒ สิงหาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการจัดให้มีลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิงที่ใช้กับอาคารสูง

เรียน นาย ผู้รับมอบอำนาจ บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท บริษัท สิงห์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่ SR ๑๓๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด (มหาชน) แจ้งว่า ได้ออกแบบอาคารประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งเป็นอาคารชุดอยู่อาศัยสูง ๕๕ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น พื้นที่อาคารประมาณ ๕๐,๐๐๐ ตารางเมตร จากแบบแปลนที่ประกอบข้อหารือ บริษัทฯ ออกแบบให้ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิงซึ่งสามารถจอดได้ทุกชั้นตามข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอหารือว่า

๑. ชั้นใต้ดิน B1, B2 ชั้น ๒ ถึงชั้น ๙ สามารถใช้ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์บริเวณ B เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิงได้หรือไม่

๒. ชั้น ๑๐ ถึงชั้น ๕๐ สามารถใช้ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์บริเวณ A เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิงได้หรือไม่

๓. ชั้น ๕๒, ๕๓ และ ๕๔ สามารถใช้ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์บริเวณ A เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิงได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีตามข้อหารือข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารมีห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้น ซึ่งตามข้อ ๔๔ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ กำหนดให้ต้องมีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าได้ และมีระบบอัดลมที่มีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า ๓๘.๖ ปาสกาลมาตรที่ทำงานได้อัตโมมัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ แต่ห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงไม่ได้อยู่ในตำแหน่งเดียวกันตามแนวดิ่ง เช่น บริเวณชั้น B1 – B2 กับชั้นที่ ๑ หากเกิดเพลิงไหม้บริเวณชั้นที่ ๑ อาจทำให้เปลวไฟหรือควันเข้าไปในห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงชั้น B1 ได้ทางช่องลิฟต์โดยสาร แม้ว่าจะมีระบบอัดลมบริเวณหน้าโถงลิฟต์ก็ตามแต่ความดันลมอาจไม่เพียงพอ จึงต้องมีการป้องกันมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าไปในห้องโถงหน้าลิฟต์ทุกชั้น โดยผู้ออกแบบต้องพิจารณาให้เป็นไปตามหลักปฏิบัติและวิชาการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

บริษัท จำกัด (มหาชน)
Tel
Fax

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมการโยธาธิการและผังเมือง
เลขที่ 2751
วันที่ 30 พ.ค. 2559
เวลา 14.50 น.

ที่ SR 139/2559 วันที่ 30 พฤษภาคม 2559

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการจัดให้มีลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิงที่ใช้กับอาคารสูง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบผังลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิงทุกชั้น จำนวน 1 ชุด

ด้วย ข้าพเจ้า บริษัท จำกัด (มหาชน) ได้ออกแบบอาคารประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามข้อเท็จจริงคือ

<u>ข้อเท็จจริง</u> เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยสูง 55 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้นพื้นที่อาคารประมาณ 50,000 ตารางเมตร โดยจำแนกพื้นที่ใช้สอยแต่ละชั้นดังนี้

1. ชั้น 1 มีพื้นที่ใช้สอยเป็นห้องนิติบุคคล ห้องเครื่องระบบที่จอดรถ และโถงทางเดินเป็นส่วนใหญ่ โดยมีลิฟต์ L1, L3, L4, L5 และ L6 เป็นลิฟต์โดยสาร และมีบริเวณ B เป็นโถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิง และมีบริเวณ A เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิง โดยมีหน้าต่างระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรง ที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร โดยพนักงานบรรเทาสาธารณภัยสามารถเข้าได้โดยสะดวก

2. ชั้นใต้ดิน B1, B2 มีพื้นที่ใช้สอยเป็นห้องเครื่องระบบทางวิ่งรถยนต์ และที่จอดรถยนต์เป็นส่วนใหญ่ โดยมีลิฟต์ L1, L3, L4, L5 และ L6 เป็นลิฟต์โดยสารและมีบริเวณ B เป็นโถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิงและมีบริเวณ B เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิง โดยมีระบบอัดลมภายในห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงที่มีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 เมกะปาสกาลมาตร

3. ชั้น 2 ถึงชั้น 9 มีพื้นที่ใช้สอยเป็นทางวิ่งรถยนต์และที่จอดรถยนต์เป็นส่วนใหญ่ โดยมีลิฟต์ L1, L3, L4, L5 และ L6 เป็นลิฟต์โดยสาร และมีบริเวณ B เป็นโถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิง และมีบริเวณ B เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิง โดยมีระบบอัดลมภายในห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงที่มีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 เมกะปาสกาลมาตร

4. ชั้น 10 มีพื้นที่ใช้สอยเป็นพื้นที่จัดสวนและอาคารชุดอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยมีลิฟต์ L1, L3, L4, L5 และ L6 เป็นลิฟต์โดยสาร และมีบริเวณ B เป็นโถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิง และมีบริเวณ A เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิง โดยมีหน้าต่างระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรง ที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร โดยพนักงานบรรเทาสาธารณภัยสามารถเข้าได้โดยสะดวก

5. ชั้น 11 ถึงชั้น 32 มีพื้นที่ใช้สอยเป็นอาคารชุดอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยมีลิฟต์ L1, L3, L4, L5 และ L6 เป็นลิฟต์โดยสาร และมีบริเวณ B เป็นโถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิง และมีบริเวณ A เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิง โดยมีหน้าต่างระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรง ที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร โดยพนักงานบรรเทาสาธารณภัยสามารถเข้าได้โดยสะดวก

Estate Public Company Limited
บริษัท เอ็มเดค จำกัด (มหาชน)
U Chu Liang Building, 20th floor, Rama IV Road,
om, Bangrak, Bangkok 10500 Thailand
Tel +66 (0) 2632 4533
Fax +66 (0) 2632 4534-5

6. ชั้น 33 มีพื้นที่ใช้สอยเป็นอาคารชุดอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยมีลิฟต์ L1, L3, L4, L5 และ L6 เป็นลิฟต์โดยสาร และมีบริเวณ B เป็นโถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิง และมีบริเวณ A เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิง โดยมีหน้าต่างระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรง ที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร โดยพนักงานบรรเทาสาธารณภัยสามารถเข้าได้โดยสะดวก

7. ชั้น 34 ถึงชั้น 42 มีพื้นที่ใช้สอยเป็นอาคารชุดอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยมีลิฟต์ L1, L3, L4, L5 และ L6 เป็นลิฟต์โดยสาร และมีบริเวณ B เป็นโถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิง และมีบริเวณ A เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิง โดยมีหน้าต่างระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรง ที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร โดยพนักงานบรรเทาสาธารณภัยสามารถเข้าได้โดยสะดวก

8. ชั้น 43 มีพื้นที่ใช้สอยเป็นพื้นที่จัดสวน ห้องประชุม ห้องสมุด ห้อง Sky-Lounge เป็นส่วนใหญ่ โดยมีลิฟต์ L1, L3, L4, L5 และ L6 เป็นลิฟต์โดยสาร และมีบริเวณ B เป็นโถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิง และมีบริเวณ A เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิง โดยมีหน้าต่างระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรง ที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร โดยพนักงานบรรเทาสาธารณภัยสามารถเข้าได้โดยสะดวก

9. ชั้น 44 ถึงชั้น 50 มีพื้นที่ใช้สอยเป็นอาคารชุดอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยมีลิฟต์ L1, L3, L4, L5 และ L6 เป็นลิฟต์โดยสาร และมีบริเวณ B เป็นโถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิง และมีบริเวณ A เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิง โดยมีหน้าต่างระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรง ที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร โดยพนักงานบรรเทาสาธารณภัยสามารถเข้าได้โดยสะดวก

10. ชั้น 51 มีพื้นที่ใช้สอยเป็นพื้นที่จัดสวน อาคารชุดอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยมีลิฟต์ L1, L4, L5 เป็นลิฟต์โดยสาร และมีบริเวณ B เป็นโถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิง และมีบริเวณ A เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิง โดยมีหน้าต่างระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรง ที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร โดยพนักงานบรรเทาสาธารณภัยสามารถเข้าได้โดยสะดวก

11. ชั้น 52, 53, 54 มีพื้นที่ใช้สอยเป็นอาคารชุดอยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่ โดยมีลิฟต์ L1, L4, L5 เป็นลิฟต์โดยสาร และมีบริเวณ B เป็นโถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิง และมีบริเวณ A เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิง โดยมีหน้าต่างระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรง ที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร โดยพนักงานบรรเทาสาธารณภัยสามารถเข้าได้โดยสะดวก

12. ชั้น 55 มีพื้นที่ใช้สอยเป็นพื้นที่จัดสวน ทางเดินบันไดขึ้นไปสู่บริเวณหนีไฟทางอากาศ

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิงซึ่งสามารถจอดได้ทุกชั้นตามข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง 33 (พ.ศ.2535) ความว่า "อาคารสูงต้องมีลิฟต์ดับเพลิงอย่างน้อยหนึ่งชุดฯลฯ" จึงขอหารือว่า

1. ชั้นใต้ดิน B1, B2 ชั้น 2 ถึงชั้น 9 สามารถใช้ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์บริเวณ B เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิงได้หรือไม่

2. ชั้น 10 ถึงชั้น 50 สามารถใช้ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิง และโถงลิฟต์บริเวณ A เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิงได้หรือไม่

Estate Public Company Limited
(มหาชน)
8 U Chu Liang Building, 20th floor, Rama IV Road,
Silom, Bangrak, Bangkok 10500 Thailand
Tel +66 (0) 2632 4533
Fax +66 (0) 2632 4534-5

3. ชั้น 52, 53, 54 สามารถใช้ลิฟต์ L2 เป็นลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์บริเวณ A เป็นโถงลิฟต์ดับเพลิงได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

ผู้มีอำนาจลงนามแทน

ตามหนังสือมอบอำนาจฉบับ ลว. 15 ธค. 58

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1885
วันที่ 31 พ.ค. 2559
เวลา ..... น.

☐ ผ.บท. ☐ ก.ทต.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☑ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ทท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ [illegible]
☐ อื่นๆ.....

30 พ.ค. 59

กรุณาติดต่อ นาย หรือ ต่อ

0687

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๗๗๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒ สิงหาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือคำนิยาม "อาคาร" ตามความหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน ที่ สกพ ๕๕๐๒/๕๓๖๑ ลงวันที่ .. พฤษภาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานแจ้งว่า คณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ได้ออกระเบียบคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานว่าด้วยการรับซื้อไฟฟ้าจากการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (สำหรับการรับซื้อไฟฟ้าเพิ่มให้ครบ ๑๐๐ เมกกะวัตต์) พ.ศ. ๒๕๕๗ โดยได้กำหนดนิยามคำว่า "อาคาร" หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า กรณีที่มีการนำตู้คอนเทนเนอร์ ๔ หลัง มาติดตรึงกับพื้นดิน โดยเจตนาให้เป็นบ้านพักและได้มีการขอออกบ้านเลขที่และได้รับบ้านเลขที่อย่างถูกต้องตามกฎหมาย จะถือว่าเป็นอาคารตามความหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า นิยามคำว่า "อาคาร" ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ได้กำหนดให้สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ถือว่าเป็นอาคาร ซึ่งเจตนารมณ์ของกฎหมายต้องการควบคุมสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นที่มีลักษณะซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ในลักษณะทำนองเดียวกันกับการเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยอาคารที่มีลักษณะเป็นตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า และสำนักงาน เพื่อควบคุมดูแลความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยของอาคารและสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นดังกล่าว กรณีตู้คอนเทนเนอร์ตามข้อหารือข้อเท็จจริงปรากฏว่า เป็นการนำตู้คอนเทนเนอร์หลายตู้มาวางบนเสาตอม่อ และก่อสร้างหลังคาปกคลุมตู้คอนเทนเนอร์ มีบันไดสำหรับขึ้นลงระหว่างพื้นดินกับพื้นตู้คอนเทนเนอร์ และใช้เป็นบ้านพักที่ได้มีการออกเลขที่บ้านอย่างถูกต้องตามกฎหมาย จึงเป็นสิ่งปลูกสร้างที่บุคคลสามารถเข้าใช้สอยได้ ซึ่งถือเป็นอาคารตามคำนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

มท 0710/ 3832
- 2 ส.ค. 2559

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

ผอ.สนอ. ..... วันที่ 1 ส.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 28 ก.ค. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 28 กค 59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 28 ก.ค. 59
D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ /กกพ.หารือคำว่าอาคารฯ /๕๙

สำนักงานปลัดกระทรวง
เลขรับ 3131
วันที่ 4 มิ.ย. 59.
เวลา 16.05.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 7181
วันที่ 2 มิ.ย. 2559
เวลา

ที่ สกพ ๕๕๐๒/๕๑๑๑

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน
๓๑๙ อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น ๑๙ ถนนพญาไท
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ๑๐๓๓๐

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1899
วันที่ 10 มิ.ย. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2998
วันที่ 09 มิ.ย. 2559
เวลา 14.24

พฤษภาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือนิยามคำว่า "อาคาร" ตามความหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ระเบียบคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน ว่าด้วยการรับซื้อไฟฟ้าจากการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (สำหรับการรับซื้อไฟฟ้าเพิ่มให้ครบ ๑๐๐ เมกกะวัตต์) พ.ศ. ๒๕๕๗

๒. ภาพถ่ายตู้คอนเทนเนอร์ ๔ หลัง

ด้วย คณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) ออกระเบียบ กกพ. ว่าด้วยการรับซื้อไฟฟ้าจากการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (สำหรับการรับซื้อไฟฟ้าเพิ่มให้ครบ ๑๐๐ เมกกะวัตต์) พ.ศ. ๒๕๕๗ (ระเบียบ กกพ. ว่าด้วยการรับซื้อไฟฟ้าจากการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ฯ) ทั้งนี้เป็นไปตามมติคณะกรรมการนโยบายพลังงานแห่งชาติ ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๗ (ครั้งที่ ๑๔๖) เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๗

เนื่องจากตามระเบียบ กกพ. ว่าด้วยการรับซื้อไฟฟ้าจากการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ฯ ได้กำหนดนิยามคำว่า "อาคาร หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร" ในโครงการการรับซื้อไฟฟ้าจากการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) สำนักงาน กกพ. จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองในฐานะที่เป็นหน่วยงานกำกับดูแลตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ) ว่า หากเป็นกรณีที่มีการนำตู้คอนเทนเนอร์ ๔ หลัง มาติดตรึงกับพื้นดิน โดยเจตนาให้เป็นบ้านพัก และได้มีการขอออกบ้านเลขที่และได้รับบ้านเลขที่อย่างถูกต้องตามกฎหมาย (รายละเอียดปรากฏตามภาพถ่าย สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) จะถือว่าเป็น "อาคาร" ตามความหมายของ พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอได้โปรดแจ้งให้สำนักงาน กกพ. ทราบในโอกาสแรกด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวนฤภัทร อมรโฆษิต)
เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรป)
วิศวกรใหญ่
8 มิ.ย. 2559
ฝ่ายกฎหมาย
โทร. ๐ ๒๒๐๗ ๓๕๙๙ ต่อ ๘๑๐ และ ๘๐๖ โทรสาร. ๐ ๒๒๐๗ ๓๕๐๑

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☑ วศญ. (ก.ผ.)
☐ ที่ปรึกษา
☐ ผวจ.
☐

มิ.ย. ๒๕๕๙

ถึง ☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตท.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.ทท. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัด เพื่อทราบ
☐ อื่นๆ.....

152/3

0688

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๘๘๔ **วันที่** ๓ สิงหาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือกรณีเจ้าของอาคารก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาต

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลก

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลกได้มีบันทึก ที่ พล ๐๐๒๒.๒/๑๓๓๘ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙ แจ้งว่า เทศบาลตำบลพรหมพิรามขอหารือการดำเนินการให้ถูกต้องตามระเบียบและกฎหมาย และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย กรณีนาง เจ้าของอาคาร ได้ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งระงับการก่อสร้าง (กรณีกระทำโดยไม่ได้รับใบอนุญาต) ต่อมาเจ้าของอาคารได้นำเอกสารมายื่นคำขออนุญาตแต่ขาดเอกสารหลักฐานการครอบครองสิทธิ์ในที่ดิน และยื่นคำร้องว่าบ้านเดิมมีสภาพผุพังไม่สามารถที่จะซ่อมแซมได้ จึงได้ปลูกสร้างบ้านใหม่อยู่ในที่ดินที่อาศัยอยู่มาตั้งแต่สมัยตายาย ๖๐ กว่าปีแล้ว จนถึงปัจจุบัน และที่ดินปลูกสร้างบ้านตอนนี้กำลังดำเนินการอยู่ชั้นศาล เป็นที่ดินพิพาทกันอยู่จึงยังไม่มีเอกสารหลักฐานการครอบครองสิทธิ์ในที่ดิน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ บัญญัติไว้ว่า ผู้ใดจะก่อสร้างอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ซึ่งตามข้อ ๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้เจ้าของอาคารผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. ๑ พร้อมเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยตามแบบ ข. ๑ ข้อ ๕ (๗) ระบุให้แนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินแล้วแต่กรณี สำหรับในกรณีการยื่นแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ นั้น ตามประกาศคณะกรรมการควบคุมอาคาร เรื่อง กำหนดแบบที่ใช้ในการดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ และมาตรา ๓๙ ตรี และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการให้ข้อมูลและการแจ้งสิทธิในการแสดงความคิดเห็นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแก่บุคคลที่อยู่บริเวณข้างเคียงเกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือการดำเนินโครงการหรือกิจการที่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๒ พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๑ (๑) กำหนดแบบหนังสือแจ้งการก่อสร้างอาคารให้ใช้แบบ ยผ. ๑ ซึ่งตามแบบ ยผ. ๑ ข้อ ๖ (๑๘) และ (๒๐) ระบุให้แนบสำเนาโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ หรือ ส.ค. ๑ และหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน (กรณีเป็นที่ดินของบุคคลอื่น) ดังนั้น ในกรณีที่เป็นที่ดินของรัฐ หากหน่วยงานของรัฐที่ดูแลรักษาที่ดินนั้นมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้าง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถพิจารณาอนุญาตหรือออกใบรับแจ้งได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่.....
หน.กลุ่มงานฯ..... วันที่.....
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 29 ก.ค. 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 26 ก.ค. 59

:D๓/สุดารัตน์/จิรพร/โยธาฯ จ.พิษณุโลก หารือก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต /๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2794
วันที่ 01 ส.ค. 2559
เวลา 13.42 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลก โทร. ๐-๕๕๒๕-๑๙๕๔ , ๐-๕๕๒๔-๕๑๐๙

ที่ พล ๐๐๒๒.๒/๑๓๓๘ **วันที่** ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือกรณีเจ้าของอาคารก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาต

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเทศบาลตำบลพรหมพิราม อำเภอพรหมพิราม จังหวัดพิษณุโลก ได้มีหนังสือที่ พล ๕๒๗๐๓/๐๓๙ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๕๙ ขอหารือการดำเนินการให้ถูกต้องตามระเบียบ และกฎหมาย และเป็นธรรมต่อทุกฝ่าย กรณีนาง เจ้าของอาคาร ได้ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งระงับการก่อสร้าง (กรณีกระทำโดยไม่ได้รับใบอนุญาต) ต่อมาเจ้าของอาคารได้นำเอกสารมายื่นคำขออนุญาตแต่ขาดเอกสารหลักฐานการครอบครองสิทธิ์ในที่ดิน และยื่นคำร้องว่าบ้านเดิมมีสภาพผุพังไม่สามารถที่จะซ่อมแซมได้ จึงได้ปลูกสร้างบ้านใหม่อยู่ในที่ดินที่อาศัยอยู่มาตั้งแต่สมัยตายาย ๖๐ กว่าปีแล้วจนถึงปัจจุบัน และที่ดินที่ปลูกสร้างบ้านตอนนี้กำลังดำเนินการอยู่ชั้นศาล เป็นที่ดินพิพาทกันอยู่จึงยังไม่มีเอกสารหลักฐานการครอบครองสิทธิ์ในที่ดิน รายละเอียดตามสำเนาเอกสารที่ส่งมาพร้อมนี้

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลกพิจารณาแล้วว่า การให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคาร จึงเห็นควรส่งเรื่องให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาและตอบข้อหารือดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

(นายกัฬชัย เทพวรชัย)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพิษณุโลก

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1889
วันที่ 2 ส.ค. 2559
เวลา.....น.

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

0689

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3825
วันที่ 14 ก.ค. 2559
เวลา 09.45 น.

ที่ มท ๐๗๐๖/๑๐๖๑

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็น กรณีการจะดำเนินการก่อสร้างพระพุทธรูปสูง ๑๒๙ เมตร ตามข้อหารือจะถือว่าเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งผลให้กองนิติการด้วย เพื่อที่จะได้ดำเนินการต่อไป

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
นิติกรชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการกองนิติการ
๑๓ ก.ค. ๒๕๕๙

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๙๖๕

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๕) กำหนดให้สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นนอกจาก (๑) (๒) (๓) และ (๔) ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ดังนั้น พระพุทธรูปสูง ๑๒๙ เมตร จึงเข้าข่ายเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
๘ ส.ค. ๒๕๕๙

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่ 5 ส.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ วันที่ 5 ส.ค. 59
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 5 สค 59
:D๓ /สุดารัตน์/จิรพร/โยธาฯ จ.ปทุมธานีหารือการใช้ประโยชน์ที่ดิน/๕๙

กองนิติการ
เลขที่รับ ๒๗๕๗
วันที่ ๑๒ ก.ค. ๒๕๕๙
เวลา

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กลุ่มงานวิชาการผังเมือง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี โทร. ๐๒-๕๖๗๕๗๖๕
ที่ ปท ๐๐๒๒/ ๑๙๔ **วันที่** ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๙
เรื่อง ขอหารือการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี พ.ศ.๒๕๕๘

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

ด้วยบริษัท จำกัด จะดำเนินการก่อสร้างพระพุทธรูปสูง ๑๒๙ เมตร อาคารแสดงประวัติพระพุทธเจ้า อาคารสำนักงาน โรงทาน และอาคารปฏิบัติธรรม บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๕๑๗ เนื้อที่ประมาณ ๑๕๓ ไร่ ๓ งาน ๕๖.๕ ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๙๖ เนื้อที่ประมาณ ๑๐๒ ไร่ ๒ งาน ๓๓ ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๙๕ เนื้อที่ประมาณ ๑๕๓ ไร่ ๓ งาน ๕๖.๕ ตารางวา รวม ๓ โฉนด ตั้งอยู่ที่ตำบลหนองสามวัง อำเภอหนองเสือ จังหวัดปทุมธานี ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะกระทำในนามมูลนิธิโลจายะ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการสาธารณประโยชน์โดยไม่แสวงหากำไร จึงขอตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินว่าจะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานีได้ดำเนินการตรวจสอบแล้ว ที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี พ.ศ.๒๕๕๘ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกาเล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๕๐ ก วันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๘ กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน (สีชมพู) บริเวณหมายเลข ๑.๙ ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯ ข้อ ๘ กำหนดว่า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๒) ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานีจึงขอหารือว่า การก่อสร้างพระพุทธรูปสูง ๑๒๙ เมตร อาคารแสดงประวัติพระพุทธเจ้า อาคารสำนักงาน โรงทาน และอาคารปฏิบัติธรรม ถือเป็นอาคารประเภทใด และในกรณีนี้เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทใด พร้อมนี้ได้แนบเอกสารที่เกี่ยวข้องมาเพื่อประกอบการพิจารณาแล้ว

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ กม.ผม.1 จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา
☑ กม.วช. ☐ กม.ผม.2
☐ กสค. ☐ กม.พม.
☐ เพื่อทราบ
☐ เพื่อพิจารณา
☐ อื่น ๆ.....

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุเมธ มีนาภา)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี

คุณ สิวลัย
จ่าเอก ผม ๒/๑
12 กค 59

มอบคุณจิโอลักษณ์
12 กค 59

0690

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3839
วันที่ 14 ก.ค. 2559
เวลา 13.48 น.

ที่ มท ๐๗๐๖/ ๑๐๖๗

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กองนิติการขอหารือในประเด็นข้อหารือของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสิงห์บุรี ในข้อ ๒ ระบุว่า ตามข้อ ๙ (๑) (กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสิงห์บุรี พ.ศ. ๒๕๕๔) ได้มีการกำหนดความสูงอาคารไม่เกิน ๑๕ เมตร กรณีของโรงงาน ซึ่งอาคารหลักมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร แต่มีปล่องควันหรือปล่องระบายอากาศสูงเกิน ๑๕ เมตร ปล่องดังกล่าวถือว่าเป็นอาคารหรือไม่ การวัดความสูงกรณีดังกล่าวมีวิธีการวัดอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งผลให้กองนิติการทราบด้วยจะขอบคุณยิ่ง

(นายบรรณรักษ์ สุวัณณปุระ)
ผู้อำนวยการกองนิติการ
๑๔ ก.ค. ๒๕๕๙

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๙๗๙

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๕) กำหนดให้สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น กรณีของโรงงานซึ่งอาคารหลักมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร แต่มีปล่องควันหรือปล่องระบายอากาศสูงเกิน ๑๕ เมตร ปล่องดังกล่าวหากมีความสูงจากระดับฐานถึงส่วนที่สูงที่สุดตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ก็จะถือว่าเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
๙ ส.ค. ๒๕๕๙

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 5 ส.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 5 ส.ค. 59
เจ้าหน้าที่ จิรพร วันที่ 5 ส.ค. 59
:D๓ /สุดารัตน์/จิรพร/โยธาฯ จ.สิงห์บุรี/๕๙

กองนิติการ
เลขที่ ๑๗๕๓
๑๖ พ.ค. ๒๕๕๙
เวลา

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสิงห์บุรี (กลุ่มงานวิชาการผังเมือง) โทร.๐-๓๖๕๐-๗๑๓๑

ที่ สห ๐๐๒๒.๔/ ๐๖๖๑ วันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายผังเมือง

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

ตามที่ ได้มีการประกาศกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองรวมจังหวัดสิงห์บุรี พ.ศ. ๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๕๔ นั้น

ตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมจังหวัดสิงห์บุรี ในข้อ ๙ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๒) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต เว้นแต่การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยที่มีแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตไม่เกิน ๘๐๐ ตารางเมตร ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสิงห์บุรี ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวดังนี้

๑. คำว่า "เกี่ยวข้องกับการเกษตร" มีคำนิยามครอบคลุมถึงกิจกรรมใด โรงงานเช่นโรงสีข้าวหรือโรงงานแปรรูปผลผลิตทางการเกษตรถือว่าเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเกษตรหรือไม่

๒. ตามข้อ ๙ (๑) มีการกำหนดความสูงอาคารไม่เกิน ๑๕ เมตร กรณีของโรงงานซึ่งอาคารหลักมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร แต่มีปล่องควัน หรือปล่องระบายอากาศสูงเกิน ๑๕ เมตร ปล่องดังกล่าวถือว่าเป็นอาคารหรือไม่ การวัดความสูงกรณีดังกล่าว จะวัดอย่างไร

๓. ประเภทโรงงานอุตสาหกรรมตามบัญชีแนบท้ายที่ได้รับยกเว้นให้ทำได้ต้องถือปฏิบัติตามข้อ ๙(๑) ในเรื่องการควบคุมความสูง และข้อ ๙(๒) การกำหนดพื้นที่ว่างหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา แจ้งผลให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสิงห์บุรีทราบด้วยจะขอบคุณยิ่ง

(นายสมเกียรติ วิริยะกุลนันท์)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสิงห์บุรี

เรียน ☐ ฝ.บท. ☐ กม.ผม.1
☐ กม.วช. ☐ กม.ผม.2
☐ กสค. ☐ กม.พม.
☐ เพื่อทราบ
☐ เพื่อพิจารณา
☐ อื่น ๆ.....

คุณ สิทธิ์ มอบคน ป/6
(10 2 ฝ่าย สนง.)
มอบคุณทรงศักดิ์
16 พ.ค.57
16 พ.ค.57

0691

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๑๙๙ **วันที่** ๑๙ สิงหาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยนาท

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยนาทได้มีหนังสือ ที่ ชน ๐๐๒๒/๙๓๒ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๙ แจ้งว่า เทศบาลตำบลเสือโฮกได้ขอหารือแนวทางการดำเนินการ กรณีการขุดดินและถมดิน โดยไม่ได้แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนี้

๑. กรณีตรวจสอบพบการขุดดินและถมดินที่อยู่ในเกณฑ์ต้องแจ้งการขุดดินและถมดินต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและได้ดำเนินการขุดดินและถมดินก่อนการแจ้งนั้น ต้องดำเนินการอย่างไร ตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒. เมื่อดำเนินการตามมาตรา ๓๕ แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกใบรับแจ้งการขุดดินและถมดิน ตามมาตรา ๑๗ และมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่า ได้มีการดำเนินการขุดดินหรือถมดินที่เข้าข่ายต้องแจ้งการขุดดินหรือถมดินก่อนที่จะได้รับใบรับแจ้งการขุดดินหรือถมดินนั้น ถือเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๑๗ หรือมาตรา ๒๖ แล้วแต่กรณี ซึ่งมีบทกำหนดโทษตามมาตรา ๓๕ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่งให้ผู้ดำเนินการหยุดการขุดดินหรือถมดินนั้น และให้ดำเนินการแจ้งการขุดดินหรือถมดินให้เป็นไปตามมาตรา ๑๗ หรือมาตรา ๒๖ แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งดำเนินการแจ้งความเพื่อดำเนินคดีอาญากับผู้กระทำฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าวตามมาตรา ๓๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยนำผลการสืบสวนสอบสวนผู้กระทำความผิดมาพิจารณาเปรียบเทียบปรับตามเจตนาของผู้กระทำความผิด ทั้งนี้ เมื่อผู้ต้องหาได้ชำระค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวันแล้วให้ถือว่าคดีเลิกกันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาตามความในมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒. เมื่อได้ดำเนินการออกคำสั่งทางปกครองและดำเนินคดีทางอาญากับผู้กระทำฝ่าฝืนกฎหมายแล้ว หากผู้ดำเนินการได้ปฏิบัติตามคำสั่งโดยมายื่นแจ้งการขุดดินหรือถมดินต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว จะสามารถดำเนินการขุดดินหรือถมดินได้ต่อเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งการขุดดินหรือถมดินเสียก่อน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 18 ส.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 19 ส.ค. 59
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 18 ส.ค. 59
พิมพ์/ทาน.....วันที่ 17 ส.ค. 59
:D๓/สุดารัตน์/นำพล/โยธาฯ จังหวัดชัยนาทหารือการขุดดินและถมดิน/๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3732
วันที่ 11 ก.ค. 2559
เวลา 10.16 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยนาท ฝ่ายปฏิบัติการ โทร. ๐ ๕๖๔๗ ๖๖๐๖

ที่ ชน ๐๐๒๒/๙๓๒ **วันที่** ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยนาทได้รับหนังสือจากเทศบาลตำบลเสือโฮก ที่ ชน ๕๓๔๐๑/๓๗๘ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ขอหารือในแนวทางการดำเนินการกรณีการขุดดินและถมดินโดยไม่ได้แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ โดยมีรายละเอียดดังนี้

๑. กรณีตรวจสอบพบการขุดดินและถมดินที่อยู่ในเกณฑ์ต้องแจ้งการขุดดินและถมดินต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและได้ดำเนินการขุดดินและถมดินก่อนการแจ้งนั้น ต้องดำเนินการอย่างไร ตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒. เมื่อดำเนินการมาตรา ๓๕ แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกใบรับแจ้งการขุดดินและถมดินให้แก่ผู้ขุดดินและถมดิน ตามมาตรา ๑๗ และมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้หรือไม่

ในการนี้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยนาท จึงขอหารือมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีดังกล่าวข้างต้น พร้อมนี้ได้จัดส่งสำเนาหนังสือของเทศบาลตำบลเสือโฮกมาด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ทราบด้วย จะเป็นพระคุณยิ่ง

(นายศักดิ์สิทธิ์ ศิริรัตตัญญู)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยนาท

กลุ่มงานควบคุมการขุดดินและถมดิน
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1927
วันที่ 13 ก.ค. 2559
เวลา ..... น.

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

12 ก.ค. 59

14 ก.ค. 59

0692

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๐๗๐๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ สิงหาคม ๒๕๕๙

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และ ข้อ ๔๖

เรียน บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด (มหาชน) เลขที่ ๐๐๑/๒๕๕๙ วันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด (มหาชน) แจ้งว่า อยู่ระหว่างการออกแบบอาคารอยู่อาศัยรวม (เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่) โดยตามผังบริเวณที่แนบเพื่อประกอบการพิจารณาที่ดินของโครงการกว้างประมาณ ๔๙.๕๐ เมตร ติดถนนสุขุมวิทที่มีเขตทางกว้างประมาณ ๓๐ เมตร และขนาบด้วยซอยสุขุมวิท ๙๓ ที่มีเขตทางกว้างประมาณ ๑๐.๕๐ เมตร และซอยสุขุมวิท ๙๕ ที่มีเขตทางกว้างประมาณ ๖.๕๐ เมตร โดยซอยสุขุมวิท ๙๓ และซอยสุขุมวิท ๙๕ มีระยะห่างกันไม่เกิน ๖๐ เมตร โดยมีอาคาร A เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคาร B เป็นอาคารพาณิชย์สูง ๒ ชั้น บริษัทฯ จึงมีความประสงค์หารือข้อกฎหมายควบคุมอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และ ข้อ ๔๖ ดังนี้

๑. อาคาร A เป็นอาคารหลังเดียวกัน เป็นอาคารสูง ใช้ประโยชน์เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ตั้งอยู่บนแปลงที่ดินตามความข้างต้นสามารถใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ ร่วมกันเพื่อคำนวณความสูงอาคารตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ หรือไม่

๑.๑ อาคาร A (Zone A) ให้มีความสูงอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกิน ๒ เท่า จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับถนนสุขุมวิท ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯ กว้าง ๓๐ เมตร โดยมีความยาวอาคารตามแนวซอยสุขุมวิท ๙๓ และซอยสุขุมวิท ๙๕ ไม่เกิน ๖๐ เมตร สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๖ ได้หรือไม่

๑.๒ อาคาร A (Zone B) ถูกขนาบด้วยซอยสุขุมวิท ๙๓ ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯ กว้าง ๑๐.๕๐ เมตร และซอยสุขุมวิท ๙๕ ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯ กว้าง ๖.๕๐ เมตร ความสูงของอาคาร A ณ จุดใดต้องมีความสูงของอาคารไม่เกินสองเท่าของระยะราบจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับซอยสุขุมวิท ๙๓ โดยมีความยาวอาคารต่อจากช่วงที่ ๑ (Zone A) ไปตามแนวถนนซอยสุขุมวิท ๙๓ และสุขุมวิท ๙๕ เป็นระยะทางไม่เกิน ๖๐ เมตร สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๕ ได้หรือไม่

๑.๓ อาคาร A (Zone C) ถูกขนาบด้วยซอยสุขุมวิท ๙๓ ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯ กว้าง ๑๐.๕๐ เมตร และซอยสุขุมวิท ๙๕ ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯ กว้าง ๖.๕๐ เมตร ความสูงของอาคารที่ต่อจากอาคาร A ช่วงที่ ๒ (Zone B) ณ จุดใดต้องมีความสูงของอาคารไม่เกินสองเท่าของระยะราบจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับซอยสุขุมวิท ๙๓ และซอยสุขุมวิท ๙๕ ทั้งสองซอยสอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๔ หรือไม่

๒. อาคาร B เป็นอาคาร ๒ ชั้น ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนน ๒ สายขนาดไม่เท่ากัน คือ ติดถนนสุขุมวิท ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯ กว้าง ๓๐ เมตร และซอยสุขุมวิท ๙๕ ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯ กว้าง ๖.๕๐ เมตร บนแปลงที่ดินเดียวกันกับอาคาร A ตั้งอยู่ โดยอาคาร B ตั้งอยู่นอกแนวถนน ค.ส.ล.

/รอบอาคาร A...

รอบอาคาร A ที่ต้องกว้าง ๖ เมตร ให้อาคาร B มีความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกิน ๒ เท่า จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับถนนสุขุมวิท โดยมีความยาวอาคารตามแนวถนนซอยสุขุมวิท ๙๕ ไม่เกิน ๖๐ เมตร เช่นเดียวกับอาคาร A ได้สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๖ หรือไม่
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า อาคารที่ตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน โดยมีความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าเกิน ๖๐ เมตร และมีถนนสาธารณะสองสายที่ขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่ ซึ่งระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายห่างกันไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคารส่วนที่อยู่มุมถนนสาธารณะที่ยาวไปตามแนวถนนสาธารณะส่วนที่แคบกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร จะอยู่ภายใต้บังคับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๖ กล่าวคือ ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า ความสูงของอาคารในช่วง ๖๐ เมตรถัดไปที่มีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่จะอยู่ภายใต้บังคับตามข้อ ๔๕ กล่าวคือ ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความสูงของอาคารในส่วนที่เหลือจะอยู่ภายใต้บังคับตามข้อ ๔๔ กล่าวคือ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ANANDA
DEVELOPMENT

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3880
วันที่ 15 ก.ค. 2559
เวลา 11.05 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 9026
วันที่ 8 ก.ค. 2559
เวลา 10.19

เลขที่ 001/2559

บริษัท จำกัด มหาชน
หมู่ที่ ซอย ตำบลบางพลีใหญ่
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 3912
วันที่ 11 กค 59
เวลา 09.42

6 กรกฎาคม 2559

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☑ วกญ.สน.
☐ ที่ปรึกษา
☐ สก.
☐

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ในการหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 44, 45 และ ข้อ 46

เรียน ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป จำนวน 1 ชุด
2) แผนภาพแสดงการคิดระยะร่น จำนวน 1 ชุด

- ๘ ก.ค. ๒๕๕๙

ด้วยบริษัท จำกัด (มหาชน) ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการออกแบบอาคารอยู่อาศัยรวม (เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่) ตั้งอยู่บนแปลงที่ดิน ติดถนนสุขุมวิท ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯกว้าง 30 เมตร มีความกว้างที่ดินติดถนนสุขุมวิท ประมาณ 49.50 เมตร ที่ดินถูกขนาบด้วยซอยสุขุมวิท 93 ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯกว้างประมาณ 10.50 เมตร และซอยสุขุมวิท 95 ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯกว้างประมาณ 6.50 เมตร (ระยะห่างระหว่างซอยสุขุมวิท 93 และซอยสุขุมวิท 95 ไม่เกิน 60 เมตร) จึงมีความประสงค์ขอหารือข้อกฎหมายควบคุมอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 44, 45 และ ข้อ 46 บริษัทฯ จึงขอความอนุเคราะห์จาก ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ช่วยพิจารณาและแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าว ตามเอกสารภาพประกอบที่แนบมาด้วยแล้ว จำนวน 2 แผ่น

อ้างถึง

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 46 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวดิ่งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ 45 อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนาบอยู่ เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ 46 อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 60 เมตร

สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน 15 เมตร

ผู้ประสานงานโครงการ : นาย โทร

มีข้อหารือ ดังนี้

1. อาคาร A เป็นอาคารหลังเดียวกัน และเป็นอาคารสูง ใช้ประโยชน์เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ตั้งอยู่บนแปลงที่ดินตามความข้างต้น สามารถใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 44,45 และ 46 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ร่วมกันเพื่อคำนวณความสูงอาคาร ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ได้หรือไม่

1.1 <u>อาคาร A (Zone A)</u> ให้มีความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกิน 2 เท่า จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับถนนสุขุมวิท ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯ กว้าง 30 เมตร <u>โดยมีความยาวอาคาร ตามแนวถนนซอยสุขุมวิท 93 และซอยสุขุมวิท 95 ไม่เกิน 60 เมตร</u> สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 46 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้หรือไม่

1.2 <u>อาคาร A (Zone B)</u> ถูกขนาบด้วยซอยสุขุมวิท 93 ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯ กว้าง 10.50 เมตร และซอยสุขุมวิท 95 ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯ กว้าง 6.50 เมตร ความสูงของอาคาร A ณ จุดใดต้องมีความสูงของอาคารไม่เกินสองเท่าของระยะราบจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับซอยสุขุมวิท 93 <u>โดยมีความยาวอาคารต่อจากช่วงที่ 1 (Zone A) ไปตามแนวถนนซอย สุขุมวิท 93 และสุขุมวิท 95 เป็นระยะทางไม่เกิน 60 เมตร</u> สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 45 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้หรือไม่

1.3 <u>อาคาร A (Zone C)</u> ถูกขนาบด้วยซอยสุขุมวิท 93 ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯ กว้าง 10.50 เมตร และซอยสุขุมวิท 95 ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯ กว้าง 6.50 เมตร <u>ความสูงของอาคารที่ต่อจากอาคาร Aช่วงที่ 2 (Zone B) ณ จุดใดต้องมีความสูงของอาคารไม่เกินสองเท่าของระยะราบจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับซอยสุขุมวิท 93 และซอยสุขุมวิท 95 ทั้งสองซอย</u> สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 44 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้หรือไม่

2. <u>อาคาร B เป็นอาคาร 2 ชั้น</u> ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ที่หัวมุมถนน 2 สายขนาดไม่เท่ากัน คือถนนสุขุมวิท ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯ กว้าง 30 เมตร และซอยสุขุมวิท 95 ซึ่งมีเขตทางสาธารณะฯ กว้าง 6.50 เมตร บนแปลงที่ดินเดียวกันกับอาคาร A ตั้งอยู่ โดยอาคาร B ตั้งอยู่นอกแนว ถนน คสล. รอบอาคาร A ที่ต้องกว้าง 6 เมตร ให้อาคาร B มีความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกิน 2 เท่า จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับถนนสุขุมวิท <u>โดยมีความยาวอาคาร ตามแนวถนนซอย สุขุมวิท 95 ไม่เกิน 60 เมตร</u> เช่นเดียวกับอาคาร A ได้ สอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 46 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้หรือไม่

ทั้งนี้ ทางบริษัทฯ จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในการพัฒนาโครงการต่อไป จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่

๑๔ ก.ค. ๒๕๕๕

ฝ.บท. ☐ ก.ตท. ☐
ก.คม. ☐ ก.ด้านอาคาร ☑
ศ.วอ ☐ ก.ด้านอุทธรณ์ ☐
ก.คห. ☐ ก.ด้านขุดดินและถมดิน ☐
☐ เห็นควรพิจารณาและดำเนินการต่อไป
☐ เห็นควรทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

ขอแสดงความนับถือ

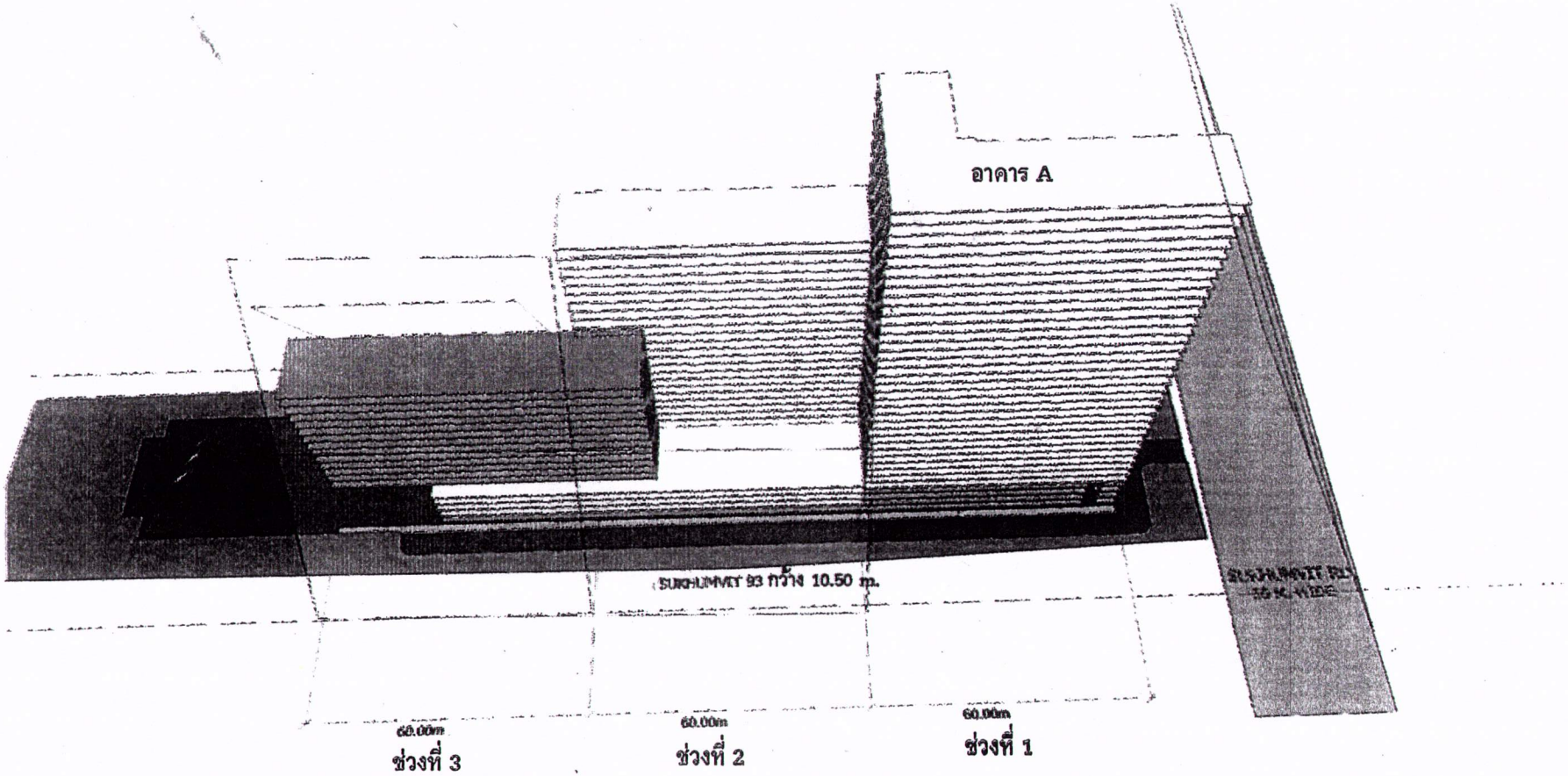
นาย

ผู้รับมอบอำนาจ

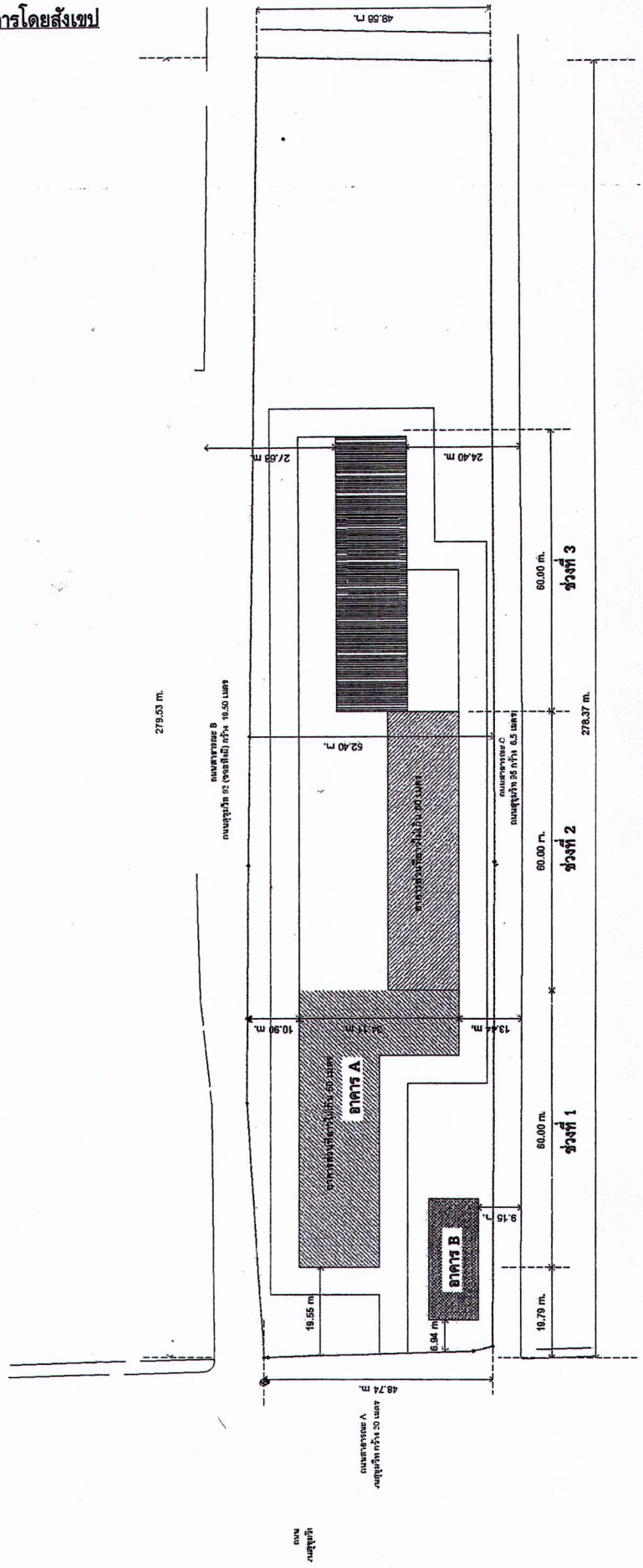
21 ก.ค. 57

ผู้ประสานงานโครงการ : นาย โทร

ภาพจากซอยสุขุมวิท93



แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการโดยสังเขป



ภาพที่ 1 แสดงผังบริเวณโครงการ อาคารอาคัยรวม (อาคารสูง)
มาตราส่วน 1:800

0693

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๓๗๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอคำอธิบายเรื่องการดัดแปลงอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ (๔)

เรียน ผู้อำนวยการฝ่ายอสังหาริมทรัพย์ บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือ บริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ RED. ๐๐๗/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะทำการปรับปรุงพื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้า ในหลายสาขา จึงขอคำอธิบายเกี่ยวกับการดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ข้อ ๑ (๔) ที่กำหนดว่า "การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน" โดยไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร หมายความว่าอย่างไร เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ตามข้อ ๑ (๔) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ กำหนดให้การลดหรือขยายเนื้อที่ของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใดของอาคารเดิมที่ก่อสร้างไว้แล้ว ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้นรวมกันทั้งหลังไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร โดยการคิดพื้นที่ที่มากขึ้นหรือน้อยลงไม่เกินห้าตารางเมตรนั้น จะคิดเนื้อที่ของพื้นทุกส่วนในอาคารหลังนั้นที่ได้มีการต่อเติมหรือลดขนาดเนื้อที่ของพื้นลงไม่ว่าจะกระทำในคราวเดียวกันหรือหลายครั้งรวมกันต้องไม่เกินห้าตารางเมตรจากพื้นที่ของอาคารเดิม

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.....วันที่.....

D/ทัฐณะ2559/ผอ.สินิทธิ์/ครุฑ (ขอคำอธิบายเรื่องการดัดแปลงอาคารฯ)

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4603
วันที่ 24 ส.ค. 2559
เวลา 8.59 น.

ที่ RED. 007/2559

วันที่ 23 สิงหาคม 2559

เรื่อง ขอคำอธิบายกฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ.2528) ข้อ 1. (4) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หารือเรื่องการดัดแปลงอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง 1. กฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ.2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ด้วยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") มีความประสงค์จะทำการปรับปรุงพื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าบิ๊กซีในหลายสาขา บริษัทฯ จึงใคร่ขอคำอธิบายเกี่ยวกับการดำเนินการตามกฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ.2528) "ข้อ 1. (4) การลดหรือการขยายเพิ่มเนื้อที่ของพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้นรวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน....." เพื่อให้เกิดความถูกต้องในการปฏิบัติตามกฎหมาย รายละเอียดปรากฏตามเอกสารอ้างถึงข้างต้น

บริษัทฯ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์ในการตอบข้อหารือข้างต้นจากท่านเพื่อให้เกิดความชัดเจนในทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายวุฒิชัย ทองมีแสง)
ผู้อำนวยการฝ่ายอสังหาริมทรัพย์
บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

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

26 ส.ค. 59

0694

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๔๓๕๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเขาพระ

อ้างถึง หนังสือเทศบาลตำบลเขาพระ ที่ สพ ๕๒๗๐๔/๔๐๘ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลเขาพระแจ้งว่า นาย [redacted] ได้ร้องเรียนศูนย์ดำรงธรรมกระทรวงมหาดไทยขอให้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ของนาง ซึ่งตั้งอยู่ในท้องที่เทศบาลตำบลเขาพระ โดยอาคารดังกล่าวได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเมื่อวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๓๘ และได้รับอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารเมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๑ ก่อนมีการออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ประกาศบังคับใช้ จังหวัดสุพรรณบุรีได้ให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรีพิจารณาให้ความเห็นและตรวจสอบข้อเท็จจริง ปรากฏว่าอาคารดังกล่าวส่วนใหญ่ได้สร้างตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากสุขาภิบาลเขาพระ แต่เมื่อพิจารณาแบบแปลนที่ได้อนุญาตให้ดัดแปลงอาคารปรากฏว่า ไม่เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวน ๔ ข้อ โดยความเห็นของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรีได้ให้เทศบาลฯ พิจารณาดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ข้อ ๒๐ และข้อ ๕๗ และตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๔๙๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ข้อ ๕๔ และข้อ ๕๖ เทศบาลฯ จึงขอหารือเกี่ยวกับกรณีร้องเรียนดังกล่าวนั้น จะต้องนำกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๒)ฯ มาบังคับใช้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ในท้องที่เขตสุขาภิบาลเขาพระ (ปัจจุบันคือเทศบาลตำบลเขาพระ) อำเภอเดิมบางนางบวช จังหวัดสุพรรณบุรี ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๒ อาคารมูลกรณีได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเมื่อวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๓๘ และได้รับอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารเมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๑ ก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ใช้บังคับ ซึ่งมาตรา ๗๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติไว้ว่า “บรรดากฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งซึ่งได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้พุทธศักราช ๒๔๗๖ ให้คงใช้บังคับได้ต่อไป ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้ง

/กับบท...

กับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้” ดังนั้น อาคารมูลกรณีจึงต้องนำกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๔๙๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ มาใช้บังคับด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ ๒๒ ธ.ค. ๕๙
หน.กลุ่มงาน ..... วันที่ ๒๒ ธ.ค. ๕๙
เจ้าหน้าที่..... วันที่ ๒๒ ธ.ค. ๕๙
พิมพ์/ทาน..... วันที่ ๒๒ ธ.ค. ๕๙
:D๓/สุดารัตน์/ธิดารัศน์/เทศบาลตำบลเขาพระหารือการใช้ พรบ.ควบคุมอาคารฯ/๕๙

สำนัก... อาคาร
กร... ง
เลขรับที่ 3388
วันที่ 28 มิ.ย. 2559
เวลา 09.52 น.

ที่ สพ ๕๒๗๐๔/๔๐๙

สำนักงานเทศบาลตำบลเขาพระ
อำเภอเดิมบางนางบวช สพ. ๗๒๑๒๐

๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาพระราชกฤษฎีกาให้ใช้ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาหนังสืออำเภอเดิมบางนางบวช ที่ สพ ๐๒๑๘/๑๐๙๔ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๕๙ จำนวน ๑ ชุด
๓. สำเนาแบบแปลนอาคารและใบอนุญาตเลขที่ ๑/๒๕๔๑ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๑ จำนวน ๑ ชุด

ตามที่ นาย ได้ร้องเรียนศูนย์ดำรงธรรมกระทรวงมหาดไทย ขอให้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ของ นาง ซึ่งตั้งอยู่ในท้องที่เทศบาลตำบลเขาพระ อำเภอเดิมบางนางบวช จังหวัดสุพรรณบุรี ซึ่งการก่อสร้างอาคารของ นาง ได้รับใบอนุญาตให้กระทำการก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลตำบลเขาพระ เมื่อวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๓๘ และได้รับอนุญาตให้กระทำการดัดแปลงอาคาร เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๑ ก่อนมีการออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ประกาศบังคับใช้

จังหวัดสุพรรณบุรี ได้มีการเชิญสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรี ช่วยดำเนินการให้ความเห็นและตรวจสอบในพื้นที่ ปรากฏว่าอาคารดังกล่าวส่วนใหญ่ได้สร้างตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากสุขาภิบาลเขาพระ แต่เมื่อพิจารณาแบบแปลนที่ได้อนุญาตให้ดัดแปลงอาคาร ปรากฏว่าไม่เป็นไปตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวน ๔ ข้อ โดยความเห็นของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรี ได้ให้เทศบาลพิจารณาดำเนินการ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๒) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ ดังนี้

๑ "ข้อ ๒๐ อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่าสองชั้น ต้องใช้วัตถุถาวรและวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และพื้นที่อาคารทุกชั้นต้องทำด้วยวัตถุทนไฟ

อาคารที่ปลูกสร้างเกินกว่าสามชั้น นอกจากมีบันได้ตามปกติแล้ว ต้องมีทางหนีไฟอย่างน้อยอีกหนึ่งทาง หรือตามที่นายช่างจะได้กำหนดให้ตามลักษณะแบบของอาคาร"

๒. ข้อ ๕๗ วรรคสี่ หน้าต่าง ประตู ด้านที่เปิดสู่ภายนอก หมายถึงช่องเปิดของผนังด้านชิดทางสาธารณะลงมา หรือด้านที่ติดต่อกับเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร สำหรับอาคารตั้งแต่ชั้นที่สองลงมา หรือไม่น้อยกว่า ๓ เมตร สำหรับอาคารตั้งแต่ชั้นที่สามขึ้นไป"

ตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๔๙๘) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙

/...๓. "ข้อ ๕๔

๓. "ข้อ ๕๔ สำหรับอาคารผนังเดียวกัน ซึ่งอยู่ที่มุมถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างด้านถนนแคบถึงระดับสูง ๑.๕ เมตร ของความกว้างแห่งถนนแคบ และให้ปลูกสร้างอาคารสูงดังว่านี้ได้เป็นระยะยาวของมุมถนนเพียงสองเท่าของความกว้างแห่งถนนแคบนั้น

อาคารซึ่งอยู่ริมถนนที่มีความกว้างไม่ถึง ๘๐๐ เซนติเมตร แต่ไม่น้อยกว่า ๔๐๐ เซนติเมตร อนุญาตให้ปลูกสร้างได้สูงไม่เกิน ๘๐๐ เซนติเมตร"

๔. "ข้อ ๕๖ อาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่น หรือชิดกับอาคารอีกหลังหนึ่งนั้น ถ้ามีระยะห่างน้อยกว่า ๒๐๐ เซนติเมตร สำหรับอาคารสองชั้นลง หรือน้อยกว่า ๓๐๐ เซนติเมตร สำหรับอาคารเกินสองชั้นขึ้นไป ห้ามมิให้มีหน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายลมในด้านที่ชิดกับเขตที่ดินหรืออาคารอื่นนั้น

อย่างไรก็ตามอาคารที่ปลูกชิดกับที่ดินของผู้อื่นนั้น จะมีระยะห่างจากเขตที่ดินนั้นต่ำกว่า ๕๐ เซนติเมตร ไม่ได้เว้นแต่จะปลูกสร้างโดยวิธีตกลงทำผนังร่วมกัน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เสียประโยชน์ในทางสถาปัตยกรรม"

เทศบาลตำบลเขาพระ จึงขอหารือมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเกี่ยวกับกรณีร้องเรียนดังกล่าวนั้น จะต้องนำกฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๑๒ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ มาบังคับใช้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายยุทธดนัย แจ่มศรี)
นายกเทศมนตรีตำบลเขาพระ

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1915
วันที่ 4 ก.ค. 2559
เวลา.....น.

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

30 มิ.ย. 59

กองช่าง
โทร. ๐-๓๕๕๗-๘๓๖๐ ต่อ ๑๕
โทรสาร ๐-๓๕๕๗-๘๔๙๙

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

0695

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๕๐๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเรื่องเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง ที่ รอ ๗๑๐๐๓/๑๒๙๒ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมืองแจ้งว่า บริษัท จำกัด (มหาชน) สาขาร้อยเอ็ด ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น พื้นที่ ๒๘,๕๒๔ ตารางเมตร และได้ใบรับรองการใช้อาคาร (อ.๖) เมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๖ บริษัทฯ ได้ทำหนังสือลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ เพื่อเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร จึงขอหารือ ดังนี้

๑. บริษัทฯ สามารถยื่นขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ในขณะที่บริษัทฯ ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาศาลปกครองอุบลราชธานีต่อศาลปกครองสูงสุดในกรณีดังกล่าวได้หรือไม่

๒. การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ดังกล่าวไม่ใช่โครงสร้างอาคาร โดยไม่เพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใด เช่น ร้อยละสิบและไม่มีส่วนต่อเติมใด ๆ ของอาคารเพิ่มจากเดิม จำเป็นต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารหรือไม่ หากจำเป็นต้องยื่นมีแนวทางการปฏิบัติอย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. มาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ บัญญัติว่า คำพิพากษาศาลปกครองให้ผูกพันคู่กรณีที่จะต้องปฏิบัติตามคำบังคับนับแต่วันที่กำหนดในคำพิพากษาจนถึงวันที่คำพิพากษานั้นถูกเปลี่ยนแปลงแก้ไขกลับ หรืองดเสีย ในกรณีที่เป็นคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นให้รอการปฏิบัติตามคำบังคับไว้จนกว่าจะพ้นระยะเวลาการอุทธรณ์หรือในกรณีที่มีการอุทธรณ์ให้รอการบังคับคดีไว้จนกว่าคดีจะถึงที่สุด ดังนั้น กรณีได้มีการอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นต่อศาลปกครองสูงสุดอยู่ และในระหว่างรอคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดนี้ เจ้าของอาคารสามารถยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้

๒. มาตรา ๔ ได้บัญญัตินิยาม “ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

/ซึ่งได้...

ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง หากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ภายในอาคารไม่เข้าข่ายนิยามการดัดแปลงอาคารก็ไม่ต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลงต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่ 30 ส.ค. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่ 30 ส.ค. 59
เจ้าหน้าที่.....วันที่ 30 ส.ค. 59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่ 31 ส.ค. 59

D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ/เทศบาลนครรังสิตหารือกฎกระทรวงต้องจัดให้ผู้ตรวจสอบ/๕๙

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1951
วันที่ 9 ส.ค. 2559
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4262
วันที่ - 9 ส.ค. 2559
เวลา 10.29 น.

ที่ รอ ๗๑๐๐๓/ ๑๒๙๒

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง
๕๒๕ หมู่ที่ ๑๗ ตำบลเหนือเมือง รอ ๔๕๐๐๐

๙ สิงหาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเรื่องเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนต่างๆ ของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) จำนวน ๑ แผ่น
๒. สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๖) จำนวน ๑ แผ่น
๓. สำเนาคดีของศาลปกครองอุบลราชธานี หมายเลขดำที่ ส.๗/๒๕๕๕ คดีหมายเลขแดงที่ ส.๖/๒๕๕๘ ระหว่างนาย ผู้ฟ้องคดี นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง ผู้ถูกฟ้องคดี บริษัท จำกัด (มหาชน) ผู้ร้องสอด ลงวันที่ ๒๖ สิงหาคม จำนวน ๑ ชุด
๔. สำเนาหนังสือขอให้ระงับการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัท สาขาร้อยเอ็ด เลขที่ ๑๒๒/๒๐๑๕ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๘ จำนวน ๑ แผ่น
๕. สำเนาหนังสือเรื่องการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ส่วนต่างๆ ของอาคาร ร้อยเอ็ด เลขที่ กม. ๕/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ จำนวน ๑ แผ่น
๖. แบบแปลนดัดแปลงพื้นที่อาคาร จำนวน ๑๒ แผ่น

ด้วย บริษัท ได้ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น มีพื้นที่ ๒๘,๕๒๔ ตารางเมตร ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร(อ.๑) ตามเอกสารที่อ้างถึงนั้น และได้เปิดใช้อาคารเมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๖ ตามใบรับรองการใช้อาคาร (อ.๖) และปัจจุบันวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ บริษัท ได้ทำหนังสือเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ส่วนต่างๆ ของอาคารบริษัท

องค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง จึงขอหารือดังต่อไปนี้

๑. เจ้าของอาคารสามารถเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนต่างๆ ของอาคารดังกล่าว ซึ่งขณะนี้อยู่ในช่วงระยะเวลาที่บริษัท ยื่นอุทรณ์ คำพิพากษาศาลปกครองอุบลราชธานี ต่อศาลปกครองสูงสุด สามารถยื่นขออนุญาตยื่นเอกสารเปลี่ยนแปลงพื้นที่ได้หรือไม่

/๒. การ...

๒. การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ดังกล่าวไม่ใช่โครงสร้างอาคาร โดยไม่เพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใด เช่น ร้อยละสิบ และไม่มีส่วนต่อเติมใดๆ ของอาคารเพิ่มจากเดิม จำเป็นต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารหรือไม่ หากจำเป็นต้องยื่นมีแนวทางการปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าวให้ทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพบูลย์ แน่นอุดร)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเหนือเมือง

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

8 ธค. 59

10 ธค. 59

กองช่าง
โทร.๐-๔๓๕๑-๙๐๓๘ ต่อ ๑๑๒
www.nuemueng.go.th

"ยึดมั่นธรรมาภิบาล บริการเพื่อประชาชน"

0696

บันทึกข้อความ

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

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๖๒๗ **วันที่** ๓ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อ ๖/๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ได้มีบันทึก ที่ ชม ๐๐๒๒.๓/๑๔๘๑ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๕๘ แจ้งว่า ด้วยเทศบาลตำบลช้างเผือกได้ขอหารือกรณีเทศบาลฯ ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนาง ซึ่งเคยได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเลขที่ ๐๒๙/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๖ และได้รับการอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรกถึงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๘ แต่ผู้ได้รับใบอนุญาตมิได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตในครั้งที่สอง ก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ โดยได้มายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุเมื่อวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๘ (ยื่นเมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๘) ตามข้อ ๖/๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เทศบาลฯ ได้มอบหมายให้นายตรวจออกไปตรวจแล้วพบว่า ปัจจุบันอาคารได้มีการก่อสร้างฐานรากไปแล้ว ๒ ฐานราก ซึ่งแบบแปลนตามใบอนุญาตมีฐานรากทั้งหมด ๒๘ ฐาน คิดเป็นเพียงร้อยละ ๗.๑๔ ของฐานรากทั้งหมดเท่านั้น โดยไม่มีการดัดแปลงโครงสร้างของอาคารแต่อย่างใด เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า กรณีนี้จะเข้าหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขตามข้อ ๖/๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔)ฯ หรือไม่ และส่วนของอาคารที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว ตามสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างงานเสาเข็มเจาะลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๕๖ และสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างงานฐานรากและเสาตอม่อลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๖ โดยลงมือก่อสร้างงานฐานรากเพียง ๒ ฐานเท่านั้น จะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนแล้วตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ จึงไม่ต้องตกอยู่ภายใต้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ที่มีผลบังคับใช้วันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เป็นต้นมา ใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. หลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขตามข้อ ๖/๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔)ฯ ต้องเป็นกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารมิได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ และการก่อสร้างหรือการดัดแปลงอาคารได้ดำเนินการไปจนไม่อาจแก้ไขแบบแปลนเพื่อขอรับใบอนุญาตใหม่ตามกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น แต่ในกรณีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างฐานรากไว้เพียง ๒ ฐานรากเท่านั้น จึงไม่เป็นกรณีที่การก่อสร้างได้ดำเนินการไปจนไม่อาจแก้ไขแบบแปลนเพื่อขอรับใบอนุญาตใหม่ได้ จึงไม่เข้าเงื่อนไขตามข้อ ๖/๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔)ฯ

๒. ประเด็นที่หารือว่า กรณีนี้จะเข้าข่ายเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ หรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงแต่ละกรณีประกอบกับหลักเกณฑ์แนวทางการตอบข้อหารือที่คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) ได้เคยให้ความเห็นไว้เป็นบรรทัดฐานแล้วในเรื่องเสร็จที่ ๖๕๑/๒๕๓๖ กรณีพื้นที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคารมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน

/มาก่อน...

มาก่อนกฎกระทรวงผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันหรือไม่ ว่าถ้าเป็นการดำเนินการที่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่า จะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใดหรือต้องดำเนินการตามขั้นตอนเช่นใดก่อน ต้องพิจารณาจากการได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติหรือการได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายเป็นสำคัญ โดยใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือใบอนุญาตประกอบกิจการจะต้องไม่ขาดต่ออายุ ซึ่งต้องเป็นการประกอบกิจการต่อเนื่องมาโดยตลอดก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจะมีผลใช้บังคับและจะประกอบกิจการเช่นนั้นต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1663
วันที่ 10 ส.ค. 2558
เวลา.....น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4602
วันที่ 07 ส.ค. 2558
เวลา 15.34

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร.๐-๕๓๑๑-๒๗๗๓

ที่ ชม ๐๐๒๒.๓/ ๑๙๙๑ **วันที่** ๖ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อ ๖/๒ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ได้รับหนังสือขอหารือ เรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อ ๖/๒ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ.๒๕๒๘) จากสำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ รายละเอียดตามที่แนบมาพร้อมนี้

ในการนี้ สำนักงานฯ ได้ส่งข้อหารือดังกล่าวให้กับสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร เพื่อพิจารณาตอบข้อหารือให้กับสำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบ เพื่อที่จะได้แจ้งผลการตอบข้อหารือให้กับสำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือกทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

(นายสมหวัง บุญระยอง)
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

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

10 ส.ค. 58

14 ส.ค. 58

ผง.โยธาธิการและผังเมือง จ.เชียงใหม่
เลขรับ ๒๕๕๙
วันที่ ๑๐ ก.ค. ๒๕๕๘
เวลา

ที่ ชม ๕๒๒๐๓/ ๑๔๗/๓

สำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก
๑๙๙ ถนนเจ็ดยอด ชม ๕๐๓๐๐

๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามข้อ ๖/๒ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ.๒๕๒๘)

กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ
เลขที่รับ ๑๑๒
วันที่ ๑๓ ก.ค. ๒๕๕๘
เวลา

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลตำบลช้างเผือก ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนาง ซึ่งเคยได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเลขที่ ๐๒๙/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๖ และได้รับการอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรกถึงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๘ แต่ผู้ได้รับใบอนุญาตมิได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตในครั้งที่ ๒ ก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ โดยได้มายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ตามข้อ ๑ ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ใบอนุญาตสิ้นอายุ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๘ (ยื่นเมื่อวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๘) ตามข้อ ๖/๒ ของกฎหมายฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ.๒๕๒๘) แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อ ๒ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ.๒๕๔๔) และเทศบาลได้มอบหมายให้นายตรวจออกไปตรวจแล้วพบว่า ปัจจุบันอาคารได้มีการก่อสร้างไปแล้วคือ แบบแปลนตามใบอนุญาตมีฐานรากทั้งหมด ๒๘ ฐาน ก่อสร้างจริงได้เพียง ๒ ฐานราก คิดเป็นร้อยละของฐานรากทั้งหมดเพียง ๗.๑๔ เปอร์เซ็นต์เท่านั้น โดยไม่มีการดัดแปลงโครงสร้างของอาคารแต่อย่างใด

ดังนั้นแล้วเทศบาลใคร่ขอหารือว่าถ้าผู้เคยได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารรายนี้จะมีคุณสมบัติเข้าหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขตามข้อ ๖/๒ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ.๒๕๒๘) แก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อ ๒ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ.๒๕๔๔) หรือไม่ และ ๒ ส่วนของอาคารที่ได้ก่อสร้างไปแล้วตามสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างงานเสาเข็มเจาะ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๕๖ และสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างงานฐานรากและเสาตอม่อ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๖ โดยลงมือก่อสร้างงานฐานรากเพียง ๒ ฐานเท่านั้น จะถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินมาก่อนแล้วตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ จึงไม่ต้องตกอยู่ภายใต้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.๒๕๕๕ ที่มีผลบังคับใช้วันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เป็นต้นมา ใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายคเชน เจียกขจร)
นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

☐ กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ
☐ กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
☐ ผังเมืองจังหวัด
☐ ☐ ☐

0697

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๖๖๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือกรณีขอดัดแปลงอาคารของบริษัท จำกัด

เรียน ผู้จัดการโครงการบริษัท จำกัด (นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า เทศบาลตำบลช้างเผือกได้อนุญาตให้บริษัท จำกัด ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุด – พักอาศัย ตามใบอนุญาตเลขที่ ๗๓/๕๑ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ โดยได้มีการต่ออายุใบอนุญาต ๒ ครั้ง ถึงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ (บริษัทฯ ได้ยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ ๓ ก่อนใบอนุญาตหมดอายุ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อนุญาตให้ต่ออายุ) ในขณะนั้นมีผู้ร้องศาลปกครองเชียงใหม่กรณีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งศาลได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ และอาคารได้ก่อสร้างไปแล้วถึงชั้นที่ ๕ บริษัทฯ ได้หยุดทำการก่อสร้างนับจากวันที่ศาลปกครองเชียงใหม่มีคำพิพากษา ต่อมาบริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร โดยอ้างถึงความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๔๓๘/๒๕๒๘ ว่าอาคารที่ขอดัดแปลงนี้ไม่อยู่ใต้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ ที่ออกมาบังคับใช้ภายหลังที่บริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้วตั้งแต่วันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ บริษัทฯ จึงขอหารือว่า ตามที่บริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑๑ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารชุด – พักอาศัย ตามใบอนุญาตเลขที่ ๗๓/๕๑ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ นั้น ถือว่าเป็นไปตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๔๓๘/๒๕๒๘ ที่มีความเห็นว่า การได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือใช้ประกอบกิจการก่อนมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว ดังนั้น ในการพิจารณาออกใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจึงไม่จำต้องนำกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ประกาศบังคับใช้ในภายหลังที่อาคารนั้นได้รับอนุญาตก่อสร้างใช่หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยแจ้งตอบข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ว่า อาคารที่เคยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ ต่อมาได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารในระหว่างที่กฎหมายให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับ หากผู้ขออนุญาตยังคงมีวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อใช้เป็นอาคารชุด – พักอาศัย โดยมีความสูงและพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารเท่าเดิม จะถือได้ว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนและจะใช้ประโยชน์ในที่ดินเช่นนั้นต่อไปหรือไม่ มีประเด็นที่ต้องพิจารณาตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจะไม่มีผลย้อนหลังไปใช้บังคับกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อน และจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจะมีผลใช้บังคับ และผู้ได้รับอนุญาตประสงค์จะขอดัดแปลงอาคาร

/แต่ยัง...

แต่ยังคงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อใช้เป็นอาคารชุด – พักอาศัย โดยมีความสูงของอาคารและพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่มากไปกว่าเดิม ก็จะถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนและจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้วตามนัยมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ดังนั้น ในกรณีตามข้อหารือ หากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบอาคารดังกล่าวโดยยังคงวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นเดิม และความสูงของอาคารและพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่มากไปกว่าเดิม จะไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๕๕ แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่.....
หัวหน้ากลุ่มงานฯ.....วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์.....วันที่.....
D๓/ สุดารัตน์ / ปิยวรรณ/บจก.แอล.พี.เอ็มฯ หารือการดัดแปลงอาคาร/๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4640
วันที่ 26 ส.ค. 2559
เวลา 16.19 น.

บริษัท จำกัด

ต.ช้างเผือก อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50300

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1965
วันที่ 29 ส.ค. 2559
เวลา น.

วันที่ 24 สิงหาคม 2559

เรื่อง กรณีขอดัดแปลงอาคารของบริษัท จำกัด

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 73/51ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2551

2.สำเนาใบต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งที่ 1 ให้ต่ออายุใบอนุญาตถึงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2555และสำเนาใบต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งที่ 2 ให้ต่ออายุใบอนุญาตถึงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2556

3.สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองเชียงใหม่หมายเลขคดีแดงที่ ส.18/2556

4.หนังสือที่ มท.0710/3887 ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2557 เรื่อง ขอหารือกรณีขอดัดแปลงอาคารของบริษัท จำกัด

โครงการ ตั้งอยู่ที่ถนนทางหลวงชนบทเชียงใหม่ 4307 ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ดำเนินการโดย บริษัท จำกัด ซึ่งโครงการจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 10 ชั้น ความสูง 34.10 เมตร พื้นที่ 9,795 ตารางเมตร จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 59 ห้อง บนพื้นที่โครงการขนาด 1ไร่ 2งาน 96.3 ตารางวา โดยทำการก่อสร้างอาคารที่ได้ทำการก่อสร้างค้างไว้ ทั้งนี้ โครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 73/51 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2551 เพื่อก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 11 ชั้น พื้นที่ 10,095 ตารางเมตร ที่จอดรถ 68 คัน จากเทศบาลตำบลช้างเผือก จังหวัดเชียงใหม่และได้ต่ออายุใบอนุญาต 2 ครั้ง มีรายละเอียดดังนี้

1. ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 73/51 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2551 มีอายุใบอนุญาตถึงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2553 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

2. ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งที่ 1 ให้ต่ออายุใบอนุญาตถึงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2555(สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

3. ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งที่ 2 ให้ต่ออายุใบอนุญาตถึงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2556(สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

โดยบริษัท จำกัดได้ทำการก่อสร้างอาคารตามที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2555

ต่อมามีผู้ร้องศาลปกครองเชียงใหม่ โดยมีนายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือกเป็นผู้ถูกฟ้องคดีตามคดีดำหมายเลขที่ ส.67/2555 และคดีแดงหมายเลขที่ ส.18/2556 คำพิพากษาเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) ซึ่งขณะนั้นการก่อสร้างอาคารได้ทำการก่อสร้างอาคารถึงชั้นที่ 5 สรุปความตามคำพิพากษาได้ดังนี้

1) ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 73/51 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2551 มีอายุถึงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2553 ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากช่วงเวลาที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยรวม เป็นช่วงเวลาที่ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) ประกาศ ณ วันที่ 22 มกราคม พ.ศ. 2539 มีผลใช้บังคับอยู่การพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยรวม กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ขนาดที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอพร้อมกับการขออนุญาต โดยมิได้กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับพื้นที่ใช้สอยของอาคารอยู่อาศัยรวมไว้ด้วย เมื่ออาคารอยู่อาศัยรวมที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารขนาดที่มีห้องพักจำนวน 79 ห้อง จึงไม่จำต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

2) การต่ออายุในอนุญาตก่อสร้างอาคารครั้งที่ 1 เลขที่ 73/51 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2551 จนถึงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2553นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย

3) ใบอนุญาต ครั้งที่ 2 ให้ต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 73/51 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2551 จนถึงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2556 ไม่ชอบด้วยกฎหมายจากการที่การก่อสร้างฐานรากไม่ได้ทั้งหมด หรือมีการก่อสร้างอาคารไปแล้วไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต จากเหตุผลข้างต้นโครงการจึงต้องดำเนินการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในระหว่างที่อยู่ในขั้นกระบวนการพิจารณาของศาลปกครองเชียงใหม่ ได้มีประกาศผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 21พฤษภาคม 2556 โครงการตั้งอยู่ในที่ดินบริเวณหมายเลข 2.19 ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย <u>ห้ามสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร</u> ซึ่งเป็นประกาศผังเมืองรวมออกมาภายหลังจากที่บริษัท

จำกัดได้ทำการก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 73/51

ทางโครงการได้หยุดการทำการก่อสร้างอาคารนับจากวันที่ศาลปกครองเชียงใหม่มีคำพิพากษาและตามเจตนารมณ์ของโครงการที่จะทำการก่อสร้างอาคารให้แล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างไว้นั้น ทางโครงการได้มีหนังสือหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โดยมีหนังสือตอบรายละเอียดแสดงดัง

หนังสือ มท. 0710/3887 (สิ่งที่ส่งมาด้วย4) กรณีการได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือใช้ประกอบกิจการก่อนมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว ดังนั้นในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารไม่จำเป็นต้องนำกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองที่ประกาศมาบังคับใช้ภายหลัง

ดังนั้นบริษัทฯจึงได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม(สผ.) เพื่อประกอบการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ซึ่งได้มีการประชุมคณะกรรมการผู้ชำนาญการการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ครั้งที่32/2559 เมื่อวันพุธที่ 4 พฤษภาคม 2559 เวลา 13.30 น. เพื่อพิจารณารายงานฯของโครงการ มีประเด็นที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯต้องการความชัดเจนถึงการใช้มาตรา 27 ตามพระราชบัญญัติผังเมืองพ.ศ.2518 ว่าที่ดินดังกล่าวได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินก่อนที่จะมีประกาศผังเมืองรวมเชียงใหม่ประกาศมาใช้ในภายหลัง ดังนี้

1) การพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง.ดัดแปลงอาคาร กับอาคารที่ได้รับการอนุญาตไว้แต่เดิมนั้น ไม่มีความจำเป็นต้องนำกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 ที่ประกาศบังคับใช้ในภายหลังที่ที่ดินนั้นได้รับอนุญาตก่อสร้างไว้แต่เดิม ใช่หรือไม่

2) กรณีที่ไม่มีความจำเป็นต้องนำกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2555 มาประกอบการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคาร และโดยที่บริษัทยังคงวัตถุประสงค์การใช้ในประโยชน์ที่ดินเพื่อใช้เป็นอาคารชุด-พักอาศัย โดยมีความสูงของอาคารและพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารน้อยกว่าหรือเท่าเดิม จะถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินมาก่อน ตามนัยมาตรา27 แห่งพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 ใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นาย)

ผู้จัดการโครงการ

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

25 มิ.ย. 59

31 พ.ค. 59

0698

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๓๘๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ กันยายน ๒๕๕๙

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

เรียน นางสาว. ผู้จัดการฝ่ายธุรกิจสัมพันธ์ ๑ สำนักกฎหมาย บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่าบริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาที่ดินเพื่อประกอบกิจการโครงการจัดสรรที่ดิน มีความประสงค์ที่จะซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่บริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๗ (ถนนสายปทุมธานี – นนทบุรี) ตำบลบางคูวัด อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี จำนวนรวม ๒๗ โฉนด เพื่อนำมาพัฒนาโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งจากการตรวจสอบพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานีนั้น ที่ดินดังกล่าวอยู่ในพื้นที่ประเภทชุมชนบริเวณที่ ๑.๑๘ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอยู่ในบริเวณที่ ๓ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร บริษัทฯ จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

๑. บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวได้หรือไม่

๒. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารของโครงการจัดสรรที่ดินเข้าข่ายเป็นอาคารหลายหลังรวมกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรือไม่ อย่างไร

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๒ (ค) (๓) กำหนดให้ ภายในบริเวณที่ ๓ ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร มีเจตนารมณ์ต้องการควบคุมมิให้มีการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารหลายหลังที่อยู่ในบริเวณเดียวกันและมีกิจกรรมใช้ประโยชน์หรือการใช้สอยรวมกัน ส่วนบริษัทฯ จะประกอบการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวได้หรือไม่ ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริงประกอบกับเจตนารมณ์และข้อกำหนดของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารตามที่กล่าวมาแล้ว รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องประกอบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

วันที่ 14 มิถุนายน 2559

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 7849
วันที่ 15 มิ.ย. 2559
เวลา 10.15 น.

เรื่อง ขอหารือเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2540)

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3130
วันที่ 16 มิ.ย. 2559
เวลา 09.02 น.

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 3889
วันที่ 15 มิ.ย.59
เวลา 11.23

สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. แผนที่ตั้งที่ดิน
2. ระวางที่ดิน
3. แผนผังโครงการ

ด้วยบริษัท จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาที่ดิน เพื่อประกอบกิจการโครงการจัดสรรที่ดิน มีความประสงค์ที่จะซื้อที่ดิน โฉนดที่ดิน 1032, 1035, 1036, 1037, 1052, 1053, 1054, 1348, 1349, 1351, 1352, 3492, 5375, 13474, 13475, 22332, 27285, 30028, 38789, 39205, 72074, 72075, 72076, 72077, 72078, 86710 และ 90366 ตำบลบางคูวัด อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี จำนวนรวม 27 โฉนด ตั้งอยู่บริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 307 (ถนนสายปทุมธานี-นนทบุรี) ตำบลบางคูวัด อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี (ตามแผนที่สังเขป)

บริษัทฯ มีความประสงค์ จะซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว เพื่อนำมาพัฒนาโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งจากการตรวจสอบพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี นั้น ที่ดินดังกล่าวอยู่ในพื้นที่ประเภทชุมชน <u>บริเวณ 1.18</u> ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และจากการตรวจสอบ พบว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ใน <u>บริเวณที่ 3</u> ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีข้อกำหนดในประเด็นเรื่อง ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้าง *<u>อาคารที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกัน หรือหลายหลังรวมกันเกิน 2,000 ตารางเมตร</u>*

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์จะขอหารือเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2540) จึงใคร่ขอหารือมายังท่านว่า

1. บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว ได้หรือไม่ (รายละเอียด ตามแผนผังโครงการ)
2. การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ของโครงการจัดสรรที่ดิน เข้าข่ายเป็น "อาคาร หลายหลังรวมกันเกิน 2,000 ตารางเมตร" หรือไม่ อย่างไร

เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการต่าง ๆ ให้เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายทุกประการ บริษัทฯ จึงใคร่ขอความกรุณาท่าน ตอบข้อหารือดังกล่าวข้างต้นของบริษัทฯ

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1903
วันที่ 17 มิ.ย. 2559
เวลา ..... น.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้บริษัทได้ทราบ จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาว)
ผู้จัดการฝ่ายธุรกิจสัมพันธ์ 1 สำนักกฎหมาย
บริษัท จำกัด (มหาชน)

15 มิ.ย. 2559
(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
โทรศัพท์
มือถือ

เรียน หน.ด้านอาคาร
เพื่อพิจารณา

0699

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๑๔๐๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคารชุด

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลง ที่ สป ๗๒๐๐๕/๐๖๙ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลงแจ้งว่า นิติบุคคลอาคารชุด มีหนังสือแจ้งว่า นาย เจ้าของห้องร่วมห้องชุดฯ ดำเนินการตกแต่งต่อเติมภายในห้องชุด โดยฝ่าฝืนกฎระเบียบการตกแต่งของอาคารชุด เป็นการต่อเติมที่กระทำต่อโครงสร้างโดยตัดพื้น (Post tension) เพื่อทำช่องบันไดของอาคาร ซึ่งอาจจะส่งผลต่อความปลอดภัยของอาคารโดยรวมได้ และนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้สั่งให้หยุดการดำเนินการไว้ก่อน และองค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลงได้ตรวจสอบแล้วพบว่า มีการดัดแปลงโครงสร้างดังกล่าวของอาคารจริง จึงออกคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๙) จึงขอหารือว่า การพิจารณาอนุญาตดัดแปลงอาคารต้องมีหนังสือจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ ที่มีมติอนุญาตให้เจ้าของร่วมดำเนินการดัดแปลงได้โดยไม่ขัดต่อกฎระเบียบข้อบังคับในการตกแต่งภายในห้องชุดของนิติบุคคลอาคารชุดฯ หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ประชุมเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้ว โดยมี

ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น เข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดและข้อเท็จจริง แล้วเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๑๘)ฯ ข้อ ๑ (๑) กำหนดให้เจ้าของอาคารผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. ๑ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีตามข้อหารือเป็นอาคารชุด ผู้ที่ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าวต้องเป็นเจ้าของอาคารหรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ส่วนจะต้องมีหนังสือจากนิติบุคคลอาคารชุดหรือจะต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมอื่น ๆ ด้วยหรือไม่ นั้น ต้องพิจารณาตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 4710
๙ ก.ย. ๒๕๕๙

ผอ.สนอ. ..... วันที่ 2 กย. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ 12 ก.ย.
หัวหน้ากลุ่มงานฯ ..... วันที่ 13 ก.ย.
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ 9 ก.ย.
พิมพ์/ทาน ..... สุดารัตน์ ..... วันที่ 14 ก.ย.
D๓:/สุดารัตน์ /นำพล /อบต.บางโฉลงหารือการดัดแปลงอาคารชุด /๕๙

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

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 2087
วันที่ 18 เม.ย. 2559
เวลา 08.46 น.

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 4951
วันที่ 12 เม.ย. 2559
เวลา 14.02 น.

ที่ สป ๗๒๐๐๕/ ๐๖๙

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลง
๗๗๗๗ หมู่.๗ ถนนบางนา-ตราด
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
๑๐๕๔๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2022
วันที่ 20 เม.ย. 2559
เวลา 9.12 น.

๑๑ เมษายน ๒๕๕๙

☐ อธิบดี
☐ รองอธิบดี
☑ วศญ. สน๑
☐ ที่ปรึกษา
☐ ผอ.
☐ _____

๒ เม.ย. ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคารชุด

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาแบบก่อสร้าง รายการคำนวณโครงสร้าง จำนวน ๑ ชุด

ด้วยนิติบุคคลอาคารชุด มีหนังสือแจ้งว่า นาย ที่อยู่ ห้องชุดเลขที่ ๙๔/๕๗ ชั้น ๑๕/๑๖ – D๑ ถนนบางนา – ตราด ต.บางโฉลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ เจ้าของร่วมห้องชุดฯ ดำเนินการตกแต่งต่อเติมภายในห้องชุดโดยฝ่าฝืนกฎระเบียบการตกแต่งของอาคารชุด เป็นการต่อเติมที่กระทำต่อโครงสร้างโดยตัดพื้น (Posttension) เพื่อทำช่องบันไดของอาคาร ซึ่งอาจจะส่งผลต่อความปลอดภัยของอาคารโดยรวมได้ และทางนิติบุคคลอาคารชุดฯได้สั่งให้หยุดการดำเนินการไว้ก่อน และองค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลงได้ตรวจสอบแล้วพบว่ามีการดัดแปลงโครงสร้างดังกล่าวของอาคารจริง จึงออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างดัดแปลงอาคาร รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๔๐(๑) (ค.๓) และ มีคำสั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดังแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (ค.๙)

นิติบุคคลอาคารชุด เมีหนังสือแจ้งว่า อนุญาตให้เจ้าของร่วมห้องชุดยื่นเอกสารเพื่อขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ทั้งนี้เจ้าของร่วมได้มีการติดต่อกับวิศวกรให้เข้ามาทำการตรวจสอบและรับรองความปลอดภัย พร้อมแนบเอกสารประกอบการขออนุญาต ดัดแปลงอาคารมาพร้อมกัน

ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลง จึงขอหารือการพิจารณาอนุญาตอาคารรายนี้ว่า ก่อนที่จะอนุญาตต้องมีหนังสือจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ มีมติอนุญาตให้เจ้าของร่วมดำเนินการดัดแปลงอาคารได้โดยไม่ขัดต่อกฎระเบียบข้อบังคับในการตกแต่งภายในห้องชุดของนิติบุคคลอาคารชุดฯ หรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุญาตต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อขอหารือและนำไปเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายจำเริญ หลำวรรณะ)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางโฉลง

สนอ.
พิจารณาแล้วเห็นควร
19 เม.ย. 2559
(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่

กองช่าง
โทร.๐-๒๗๕๐-๘๗๔๑ ต่อ ๔๒๘

0700

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๗๘๗

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือเพื่อการพัฒนาที่ดินโครงการจัดสรรบริษัท จำกัด

เรียน บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด เลขที่ MDOF 59/09/002 ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท จำกัด ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า บ้านแถวหมายถึงห้องแถวหรือตึกแถวหรือไม่ เพื่อนำไปใช้ประกอบการพิจารณาพัฒนาที่ดินโครงการจัดสรร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณากรณีดังกล่าวแล้วเห็นว่า 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

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่...../...../.....
หน.กลุ่มงานด้านอาคาร.....วันที่...../...../.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่...../...../.....
พิมพ์/ทาน.....วันที่ 15 ก.ย. 59
D/จิตรวดี/ผอ./ครุฑ หารือเพื่อพัฒนาที่ดินฯ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4929
วันที่ 7 ก.ย. 2559
เวลา 13.25 น.

เลขที่ MDOF 59/09/002

6 กันยายน 2559

เรื่อง ขอหารือเพื่อการพัฒนาที่ดินโครงการจัดสรร จำกัด

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วย บริษัท จำกัด เป็นผู้พัฒนาที่ดินเพื่อทำโครงการจัดสรร ดังนั้น จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ว่า บ้านแถว หมายถึง ห้องแถว หรือตึกแถว หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าว จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ.....
(นางสาว.)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

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

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1976
วันที่ 9 ก.ย. 2559
เวลา.....น.

8 พ.ย. 59

15 พ.ย. 59

ผู้ประสานงาน
คุณ
โทร.

0701

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๗๘๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง การปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ

เรียน นาย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีบริษัท จำกัด มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมชั้นเดียว พื้นที่ประมาณ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร โดยจัดให้มีห้องและห้องส้วมทั้งหมดหรือบางส่วนอยู่นอกอาคารดังกล่าวได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ได้กำหนดไว้เฉพาะเรื่องของลักษณะ แบบ และจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคารแต่ละชนิด ส่วนตำแหน่งที่ตั้งของห้องน้ำและห้องส้วมจะต้องอยู่ที่ใด ภายในหรือนอกอาคาร กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีการกำหนดไว้ ดังนั้น การจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมอยู่ภายนอกอาคารในบริเวณที่ผู้ใช้อาคารนั้นสามารถเข้าใช้สอยห้องน้ำและห้องส้วมได้ จึงสามารถกระทำได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่...../...../.....
หน.กลุ่มงานด้านอาคาร.....วันที่...../...../.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่...../...../.....
พิมพ์/ทาน.....วันที่.....
D/จิตรวดี/ผอ./ครุฑ การปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉ 63

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1980
วันที่ 9 ก.ย. 2559
เวลา.....น.

MEINHARDT

วันที่ 9 กันยายน 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1969
วันที่ 9 ก.ย. 2559
เวลา 11.17 น.

อาคารชั้นเดียวพื้นที่ประมาณ 10,000 ตารางเมตร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยบริษัท จำกัด ตั้งอยู่ที่บ้านเลขที่ หมู่ที่ – ซอย – ถนนเกษตรสมบูรณ์ ตำบลกาฬสินธุ์ อำเภอกาฬสินธุ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ ผู้ครอบครองที่ดินแปลงเลขที่ 106 (แปลงที่ 1) มีเนื้อที่ดินจำนวน 14 ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา และที่ดินแปลงเลขที่ 105 (แปลงที่ 2) มีเนื้อที่ดินจำนวน 5 ไร่ 2 งาน 66 ตารางวา และนางสาว ตั้งอยู่ที่บ้านเลขที่ หมู่ที่ – ซอย – ถนนเกษตรสมบูรณ์ ตำบลกาฬสินธุ์ อำเภอกาฬสินธุ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ ผู้ครอบครองที่ดินแปลงเลขที่ 85 (แปลงที่ 3) มีเนื้อที่ดินจำนวน 1 งาน และที่ดินแปลงเลขที่ 86 (แปลงที่ 4) มีเนื้อที่ดินจำนวน 1 ไร่ 2 งาน 64 ตารางวา มีความประสงค์ที่จะพัฒนาแปลงที่ดินดังกล่าวในเชิงธุรกิจ ซึ่งในการดำเนินการดังกล่าวจำเป็นต้องมีการว่างจ้างคำนวนออกแบบก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ในพื้นที่ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวถูกต้องและเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บริษัทฯ จึงใคร่ขอหารือว่าในบริเวณที่ดินแปลงเลขที่ 106 (แปลงที่ 1)และที่ดินแปลงเลขที่ 105 (แปลงที่ 2) บริษัทฯ มีความประสงค์จะก่อสร้างเป็นอาคารพาณิชยกรรมชั้นเดียวพื้นที่ประมาณ 10,000 ตารางเมตร ซึ่งตามตารางแนบท้าย กฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่า "อาคารพาณิชย์"

(1) ต่อพื้นที่อาคาร 200 ตารางเมตร สำหรับผู้ชายต้องมีห้องถ่ายอุจจาระ 1 ที่ ที่ถ่ายปัสสาวะ 2 ที่ อ่างล้างมือ 1 ที่ พื้นที่อาคารส่วนเกิน 2,000 ตารางเมตร ขึ้นไปให้เพิ่มห้องถ่ายอุจจาระ 1 ที่ถ่ายปัสสาวะ 2 ที่ และอ่างล้างมือ 1 ที่ ต่อพื้นที่อาคาร 600 ตารางเมตร

(2) ต่อพื้นที่อาคาร 200 เมตร สำหรับผู้หญิงต้องมีห้องถ่ายอุจจาระ 3 ที่ อ่างล้างมือ 1 ที่ พื้นที่อาคารส่วนเกิน 2,000 ตารางเมตร ขึ้นไปให้เพิ่มห้องถ่ายอุจจาระ 2 ที่ และอ่างล้างมือ 1 ที่ ต่อพื้นที่อาคาร 600 เมตร

ภายใต้กฎกระทรวงฉบับนี้ไม่ได้มีข้อกำหนดใดระบุว่าห้องน้ำและห้องส้วมจะต้องอยู่ภายในอาคารนั้นประกอบกับข้อ 9(8) กำหนดว่า "ในกรณีเป็นอาคารที่มีบุคคลเข้าใช้สอยประจำอยู่หลายชั้น การจะจัดให้มีห้องส้วมและที่ปัสสาวะในชั้นใดให้เป็นไปตามความจำเป็นและเหมาะสม" ความในข้อนี้หมายความว่าการจัดให้มีห้องส้วมและที่ปัสสาวะไม่จำเป็นต้องจัดให้มีทุกชั้นอาจจะจัดให้อยู่ในชั้นหนึ่งชั้นใดหรือหลายชั้นก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด จากข้อกำหนดดังกล่าวแสดงว่ากฎกระทรวงฉบับนี้ไม่มีเจตนารมณ์ที่จะบังคับให้ห้องน้ำห้องส้วมและพื้นที่ใช้สอยอื่น ๆ จะต้องรวมอยู่ภายในอาคารเดียวกัน

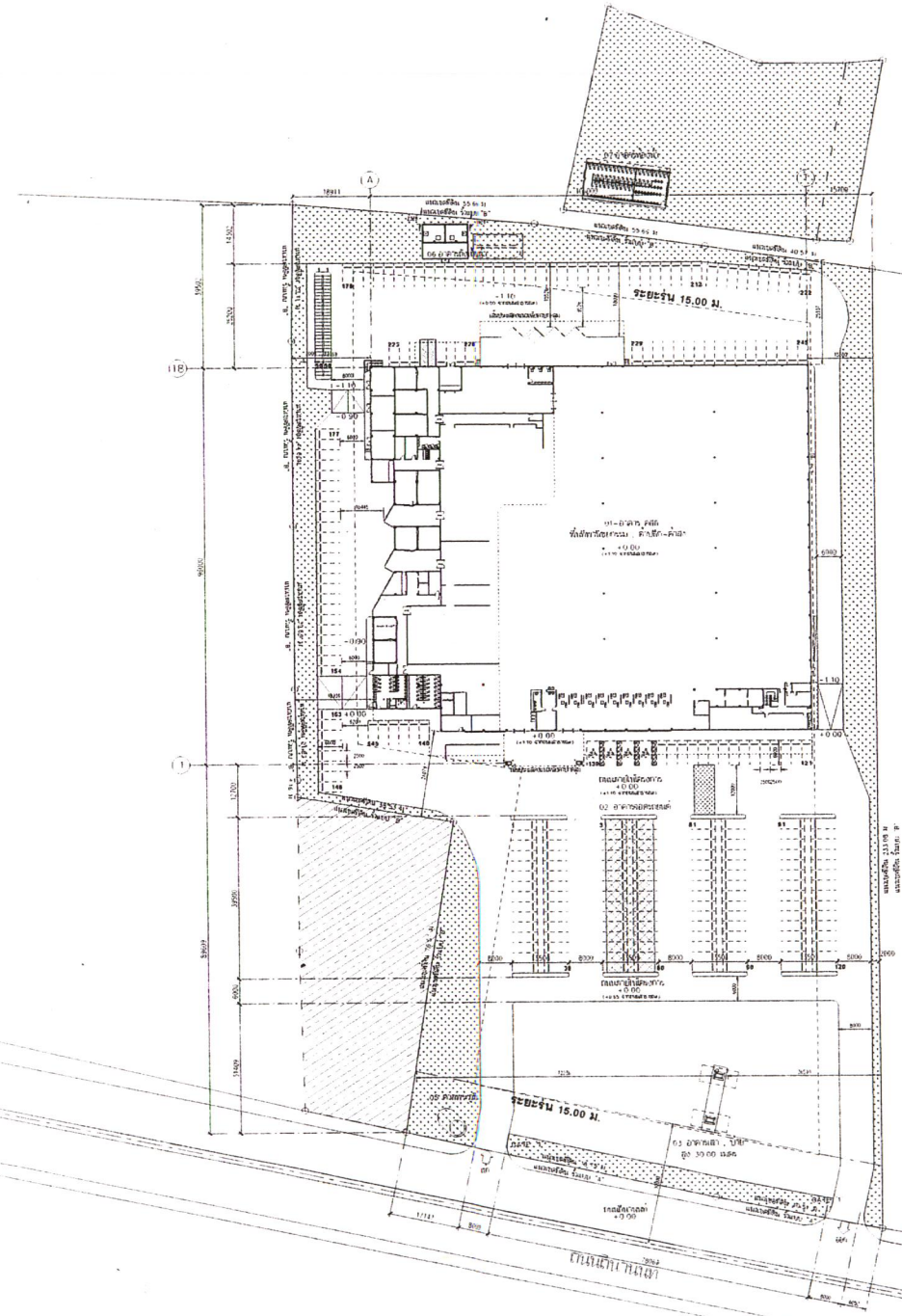
จากข้อความดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ มีความประสงค์จะจัดห้องน้ำห้องส้วมทั้งหมดหรือบางส่วนไปไว้ในพื้นที่แปลงเลขที่ 85 (แปลงที่ 3) และพื้นที่แปลงเลขที่ 86 (แปลงที่ 4) จึงเป็นสิ่งที่สามารถกระทำได้และไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นการถูกต้องหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

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

(นายชาย)

(นายอรัตถ์ ตั้งต่อ



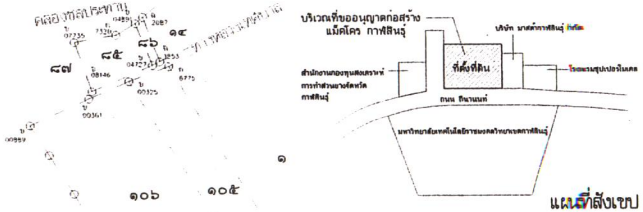
ผังบริเวณ 1:600

จำนวนยานพาหนะ

ระดับ	ยานพาหนะ							
	ชั้นล่าง			ชั้นที่ 1				หมายเหตุ
	ใช้งาน	ใช้งานจริง	ยกเว้นจริง	ใช้งาน	ใช้งานจริง	ยกเว้นจริง		
ยานพาหนะ 2000 PCU	1	2	2	1		1		
0-2000 PCU	4x10	3x10	4x10	4x10		4x10		
	10	20	10	10	-	10		
2000-4000 PCU	4x13	2x13	4x13	2x13		4x13		
	13	26	13	26		13		
รถ	23	48	23	36		23		คูณหนด ตามกฎ ผ.ศ.2551
คนขับรถบรรทุก	23	48	23	36		23		คนขับรถบรรทุก

จำนวนเครื่องดนตรี

จำนวนเครื่องดนตรี (คัน)	
ประเภทเครื่อง	หมายเหตุ
ตั้งอยู่ ริมถนน 8,000/4,000 ม. = 245 คัน	245 คัน



ผังโฉนด 1:1500

สำเนาถูกต้อง
9-9-59

0702

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๖๑๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตควบคุมอาคาร

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน ที่ สกพ ๕๕๐๒/๒๖๗๙ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีที่ผู้ประกอบกิจการผลิตไฟฟ้ามีโครงการโรงไฟฟ้าตั้งอยู่นอกเขตควบคุมอาคารและยังไม่มีประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวม และได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวไปแล้ว ต่อมามีการประกาศเขตควบคุมอาคารหรือให้ใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมในเขตพื้นที่ดังกล่าว หากโครงการยังก่อสร้างอาคารไม่แล้วเสร็จ ผู้ประกอบกิจการผลิตไฟฟ้าจะต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการผลิตไฟฟ้าต่อคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานหรือไม่ (ตามมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐) ในกรณีที่ต้องขออนุญาตปลูกสร้างอาคารโครงการนั้นจะต้องหยุดการก่อสร้างไปก่อนจนกว่าจะได้รับอนุญาตหรือไม่ หรือต้องขอก่อสร้างไปจนถึงขั้นตอนใด หรือก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละเท่าใด จึงจะถือว่าไม่เข้าข่ายต้องขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ทั้งนี้ เพื่อจะได้ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุญาตของคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๖) ได้เคยพิจารณากรณีในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ไว้แล้วตามเรื่องเสร็จที่ ๒๑๒/๒๕๓๗ ว่าอาคารที่ดำเนินการก่อสร้างมาก่อนวันที่มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง แต่ระหว่างการก่อสร้างได้มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง อาคารดังกล่าวจะไม่อยู่ในข่ายถูกบังคับให้ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งประกาศใช้ภายหลัง ตามหลักทั่วไปว่า กฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง หากการย้อนหลังจะกระทบถึงผลการกระทำที่ได้เกิดขึ้นแล้ว หรือสิทธิที่ได้มาแล้วของบุคคล เว้นแต่ในกฎหมายนั้นเองมีบทบัญญัติให้ใช้ผลย้อนหลังได้ ซึ่งมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ที่กำหนดว่าการจะใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ บังคับในท้องที่ใดจะต้องมีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับในท้องที่นั้นหรือมีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองเสียก่อน ก็ไม่มีบทเฉพาะกาลกล่าวถึงการให้มีผลใช้บังคับย้อนหลังไว้แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
3622
เลขรับ
วันที่ 15 มี.ค. 2559
เวลา 14.54 น.

ที่ สกพ ๕๕๐๒/๒๖๗๙

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขที่รับ 1602
วันที่ 16 มี.ค. 59
เวลา 10 วัน

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน
๓๑๙ อาคารจัตุรัสจามจุรี ชั้น ๑๙ ถนนพญาไท
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพ ๑๐๓๓๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 1521
วันที่ 18 มี.ค. 2559
เวลา 8.42 น.

๑๐ มีนาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในเขตควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยมาตรา ๔๘ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการประกอบกิจการพลังงาน พ.ศ. ๒๕๕๐ (พ.ร.บ. การประกอบกิจการพลังงานฯ) กำหนดว่า ในกรณีที่การปลูกสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการพลังงาน ต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้การอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (กกพ.) โดย กกพ. ต้องขอความเห็นจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายต่างๆ ดังกล่าว และหน่วยงานดังกล่าวต้องแจ้งความเห็นพร้อมจำนวนค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บตามกฎหมายให้ กกพ. ทราบ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน (สำนักงาน กกพ.) ในฐานะฝ่ายเลขานุการของ กกพ. ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า กรณีที่ผู้ประกอบกิจการผลิตไฟฟ้ามีโครงการโรงไฟฟ้าตั้งอยู่นอกเขตควบคุมอาคารและยังไม่มีประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวม และได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวไปแล้ว ต่อมามีการประกาศเขตควบคุมอาคารหรือให้ใช้บังคับกฎกระทรวงผังเมืองรวมในเขตพื้นที่ดังกล่าว หากโครงการยังก่อสร้างอาคารไม่แล้วเสร็จ ผู้ประกอบกิจการผลิตไฟฟ้าจะต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการผลิตไฟฟ้าต่อ กกพ. หรือไม่ ในกรณีที่ต้องขออนุญาตปลูกสร้างอาคารโครงการนั้นจะต้องหยุดการก่อสร้างไปก่อนจนกว่าจะได้รับอนุญาตหรือไม่ หรือต้องขอก่อสร้างไปจนถึงขั้นตอนใดหรือก่อสร้างแล้วเสร็จร้อยละเท่าใด จึงจะถือว่าไม่เข้าข่ายต้องขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ทั้งนี้ เพื่อจะได้ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุญาตของ กกพ. ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือข้างต้นด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1842
วันที่ 21 มี.ค. 2559
เวลา ..... น.

๑๕ มี.ค. ๒๕๕๙

(นายคมกฤช ตันตระวาณิชย์)
ผู้ช่วยเลขาธิการ ปฏิบัติการแทน
เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่

๑๗ มี.ค. ๒๕๕๙

☐ ฝ.บท. ☐ ก.ตค.
☐ ก.คม. ☑ ก.ด้านอาคาร
☐ ศ.วอ. ☐ ก.ด้านอุทธรณ์
☐ ก.กท. ☑ ก.ด้านขุดดินและถมดิน
☑ เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการตอบ
☐ เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
☐ อื่นๆ.....

18 มี.ค. 59

ฝ่ายใบอนุญาต
โทรศัพท์ ๐ ๐๒๐๗ ๓๕๙๙ ต่อ ๗๗๘
โทรสาร ๐ ๐๒๐๗ ๓๕๐๖

0703

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๑๘๕๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๓ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอทราบข้อมูลข่าวสารการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ

เรียน นาย' ผู้อำนวยการรายการ

อ้างถึง หนังสือของท่านฉบับลงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๕๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนากฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. สำเนากฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. สำเนากฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๔. สำเนากฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่า เป็นรายการช่วยเหลือประชาชน ตลอดจนเป็นสื่อกลางให้กับประชาชนในทุกปัญหาสืบเนื่องจากทางรายการได้รับหนังสือร้องขอข้อมูลการประสานงานการก่อสร้างอาคาร แต่ทางรายการไม่มีข้อมูลที่แท้จริงในการตอบข้อซักถามของประชาชนอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ดังนั้น ทางรายการจึงขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการและผังเมืองให้ข้อมูลการก่อสร้างอาคารเพื่อประโยชน์ของประชาชนไม่ทราบข้อมูล และนำไปเผยแพร่และดำเนินการการก่อสร้างให้ถูกกฎหมายต่อไป ดังนี้

๑. การก่อสร้างอาคารสูง ๓ ชั้นขึ้นไป จะต้องมีระยะห่างรอบตัวอาคารต้องห่างจากรั้วทุกด้านด้านละเท่าใด

๒. การก่อสร้างบ้านพักอาศัย ๒ ชั้น จะต้องมีระยะห่างรอบตัวบ้านจะต้องห่างจากรั้วทุกด้านด้านละเท่าใด

๓. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารและที่พักอาศัยจะต้องขอที่หน่วยงานท้องถิ่นหรือที่จังหวัดและเสียค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตก่อสร้างเท่าใด

๔. การก่อสร้างทั้งอาคารหรือบ้านพักอาศัย หากก่อสร้างผิดแบบมีอัตราโทษอะไรบ้าง

๕. หากก่อสร้างผิดแบบจะมีการอนุโลมมากน้อยเพียงใด

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า

๑. กรณีการก่อสร้างอาคารสูง ๓ ชั้นขึ้นไป และอาคารบ้านพักอาศัยสูง ๒ ชั้น จะต้องมีระยะห่างรอบตัวอาคารห่างจากรั้วด้านละเท่าใดนั้น ขึ้นอยู่กับชนิดหรือประเภทของอาคาร ซึ่งต้องเป็นไป

/ตามหมวด ๓...

ตามหมวด ๓ ที่ว่างภายนอกอาคาร และหมวด ๔ แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และหากเข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องเป็นไปตามหมวด ๑ ลักษณะอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. – ๓.

๒. กรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจะต้องขอที่หน่วยงานใด และเสียค่าธรรมเนียมอย่างใดนั้น มาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้บัญญัติให้ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ซึ่งกฎหมายควบคุมอาคารกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้แก่ นายกเทศมนตรีสำหรับในเขตเทศบาล นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสำหรับในเขตขององค์การบริหารส่วนตำบล ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร และนายกเมืองพัทยาสำหรับในเขตเมืองพัทยา ส่วนอัตราค่าธรรมเนียมการก่อสร้างเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งด้วย ๔.

๓. กรณีการก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาตหรือผิดจากที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ถือเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ ระงับการก่อสร้าง และห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคาร คำสั่งตามมาตรา ๔๑ ให้แก้ไขให้ถูกต้อง กรณีสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ และคำสั่งตามมาตรา ๔๒ ให้รื้อถอน กรณีไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งตามมาตรา ๔๑ และแจ้งความดำเนินคดีอาญา โดยต้องระวางโทษตามมาตรา ๖๕ กล่าวคือ จำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับเป็นรายวันอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 4955
๒ ๓ ก.ย. ๒๕๕๙

ผอ.สำนักฯ..... วันที่ 19 ม.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 6 ม.ค. 59
หน.กลุ่มงาน ส.คอ..... วันที่ 5 ก.ค. 59
เจ้าหน้าที่ ศิริพร วันที่ 14 ก.ย. 59
พิมพ์/ทาน..... วันที่ 16 ก.ย. 59
:D๓/สุดารัตน์/จิรพร/สำนักงานรายการ VOICE เสียงประชาชน/๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1898
วันที่ 10 มิ.ย. 2559
เวลา.....น.

สำนักงานวิศวกรใหญ่
เลขรับที่ 3152
วันที่ 6 มิ.ย. 59
เวลา 306

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 7350
วันที่ 7 มิ.ย. 2559
เวลา 07.30 น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 2997
วันที่ 09 มิ.ย. 2559
เวลา 14.23

เสียงประชาชน

7 มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอทราบข้อมูลข่าวสารการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ

เรียน ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย (ยผ)

ข้าพเจ้านาย เป็นผู้อำนวยการของรายการ ออกอากาศทางสถานีโทรทัศน์ดาวเทียม

ทุกวันเสาร์ เวลา 21.30 น. ถึง 22.00 น. ซึ่งเป็นรายการช่วยเหลือประชาชน ตลอดจนเป็นสื่อกลางให้กับประชาชนในทุกปัญหา สืบเนื่องจากทางรายการได้รับหนังสือร้องขอข้อมูลการประสานงานการก่อสร้างอาคารแต่ทางรายการไม่มีข้อมูลที่แท้จริงในการตอบข้อซักถามของประชาชนอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ดังนั้นทางรายการ จึงขอความอนุเคราะห์มายัง ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง โปรดให้ข้อมูลการก่อสร้างอาคารเพื่อประโยชน์ของประชาชนที่ไม่ทราบข้อมูลและนำไปเผยแพร่และดำเนินการ การก่อสร้างให้ถูกกฎหมายต่อไป

๑. การก่อสร้างอาคารสูง ๓ ชั้นขึ้นไปจะต้องมีระยะห่างรอบตัวอาคารจะต้องห่างจากรั้วทุกด้าน ด้านละเท่าใด
๒. การก่อสร้างบ้านพักอาศัย ๒ ชั้น จะต้องมีระยะห่างรอบตัวบ้านจะต้องห่างจากรั้วทุกด้าน ด้านละเท่าใด
๓. การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และ ที่พักอาศัยจะต้องขอที่หน่วยงานท้องถิ่นหรือที่จังหวัดและเสียค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตก่อสร้างเท่าใด
๔. การก่อสร้างทั้งอาคารหรือบ้านพักอาศัย หากก่อสร้างผิดแบบมีอัตราโทษอะไรบ้าง
๕. หากก่อสร้างผิดแบบจะมีการอนุโลมมากน้อยเพียงใด

หมายเหตุ: คำขอทั้ง ๕ รายการที่ท่านให้ข้อมูลมานี้จะนำไปตอบคำถามและเผยแพร่ให้กับประชาชนเพื่อนำไปประกอบธุรกิจอย่างถูกต้องให้เป็นไปตามกฎหมายของผังเมืองต่อไปครับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ข้อมูลทั้งหมดนี้

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่
- 8 มิ.ย. 2559

สำนักงาน รายการ

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

0704

ที่ มท ๐๗๑๐/๘๙๕๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร

เรียน บริษัท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด (มหาชน) ที่ อก. ๑๓๗/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้าง บริษัท จำกัด (มหาชน) ขอหารือกรณีบริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนวันประกาศบังคับใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ซึ่งมีข้อห้าม ข้อจำกัดเรื่องความสูงและพื้นที่ของอาคาร ต่อมาบริษัทฯ มีความประสงค์จะยื่นขอดัดแปลงอาคาร โดยยังคงมีพื้นที่ปกคลุมพื้นที่อาคารและความสูงของอาคารไม่เกินกว่าเกณฑ์ที่เคยได้รับอนุญาตก่อสร้างครั้งแรก บริษัทฯ สามารถยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เคยพิจารณาข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วเห็นว่า หากเป็นการดัดแปลงอาคารโดยพื้นที่ของอาคารและความสูงของอาคารไม่เพิ่มขึ้นหรือมากกว่าเดิมตามที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง และการใช้สอยอาคารไม่เปลี่ยนไปจากเดิมที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง ก็จะเข้าเงื่อนไขตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ที่จะไม่ใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองในการดัดแปลงอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ.....วันที่...../...../.....
หน.กลุ่มงาน.....วันที่...../...../.....
เจ้าหน้าที่.....วันที่...../...../.....
พิมพ์/ทาน.....วันที่ 26/ก.ย./59
มะปราง/ผอ./ขอหารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร บ.แลนด์แอนด์เฮ้าส์

LAND & HOUSES

Land &

- 296 -

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1982
วันที่ 13 ก.ย. 2559
เวลา ..... น.

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4966
วันที่ 9 ก.ย. 2559
เวลา 09.55 น.

ที่ อก.137/2559

วันที่ 8 กันยายน 2559

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ข้าพเจ้า บริษัท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ขอหารือประเด็นข้อกฎหมายเกี่ยวกับการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ดังกรณีต่อไปนี้

หากบริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) ก่อนวันประกาศบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวม ซึ่งมีข้อห้าม ข้อจำกัดเรื่องความสูงและพื้นที่ของอาคาร ต่อมาบริษัทฯ มีความประสงค์จะยื่นขอดัดแปลงอาคาร โดยอาคารที่จะขออนุญาตดัดแปลงยังคงมีพื้นที่ปกคลุมพื้นที่อาคาร และความสูงของอาคารไม่เกินกว่าเกณฑ์ที่เคยได้รับอนุญาตก่อสร้างครั้งแรก กรณีนี้บริษัทฯ สามารถยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารได้หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความอนุเคราะห์พิจารณาข้อหารือดังกล่าว และแจ้งผลหารือให้บริษัทฯ ทราบด้วย จักเป็นพระคุณอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) LAND AND HOUSES PUBLIC COMPANY LIMITED

(นาย)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

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

12 ก.ย. 59

ติดต่อ

0705

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๐๔๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือที่จอดรถโครงการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙

เรียน บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ที่ ๒๒๐๘/๒๐๑๖ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ แจ้งว่า เป็นผู้ดำเนินการโครงการ ตั้งอยู่ที่ถนนสายสอง ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เป็นโรงแรมสูง ๑๔ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร จำนวนห้องพัก ๒๐๒ ห้อง ซึ่งตามกฎกระทรวงจะต้องมีที่จอดรถทั้งหมดจำนวน ๕๓ คัน โดยจัดที่จอดรถไว้ในอาคาร ๒๔ คัน และที่จอดรถนอกอาคาร ๒๙ คัน ซึ่งรายละเอียดเกี่ยวกับที่จอดรถภายในและนอกอาคาร ขณะนี้อยู่ในระหว่างการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) จากการประชุมคณะผู้ชำนาญการพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อมเมื่อวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๙ มีคำสั่งให้โครงการฯ พิจารณาทบทวนในเรื่องที่จอดรถให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ บริษัทฯ จึงขอหารือว่า กรณีที่จอดรถภายนอกอาคาร การวัดระยะทางไปสู่อาคารที่จอดรถยนต์ไม่เกิน ๒๐๐ เมตร นั้น จะเริ่มวัดจากเส้นทางเดินเข้าออกของอาคารด้านหน้าโรงแรม (จุด A) ถึงทางม้าลายระยะทางเดิน ๖๙ เมตร ข้ามทางม้าลายระยะทางเดินข้าม ๒๓ เมตร เลี้ยวซ้ายฝั่งตรงข้ามถึงอาคารที่จอดรถระยะทางเดิน ๑๐๕ เมตร (จุด B) รวมระยะทางเดินเท้า ๑๙๗ เมตร ถูกต้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ กำหนดว่า "ที่จอดรถยนต์ต้องจัดให้อยู่ภายในบริเวณของอาคารนั้น ถ้าอยู่ภายนอกอาคารต้องมีทางไปสู่อาคารนั้นไม่เกิน ๒๐๐ เมตร" กฎหมายมีเจตนารมณ์ให้ผู้ใช้สอยอาคารมีที่จอดรถยนต์ที่เพียงพอและสามารถเข้าใช้สอยในตัวอาคารได้สะดวก โดยการวัดระยะดังกล่าวให้วัดจากระยะปากทางเข้าออกของที่จอดรถไปจนถึงทางเข้าออกของอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสินิทธิ์ บุญสิทธิ์)
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 26 ก.ย. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 26 ก.ย. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 26 กย 59
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 26 กย 59
D๓:/สุดารัตน์ /ศุภกิจ/บจก.จอมเทียนพลาซ่า ขอหารือที่จอดรถฯ/๕๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 4718
วันที่ 30 ส.ค. 2559
เวลา 13.58 น.

หนังสือเลขที่ 2208/2016

บริษัท จำกัด

ตำบลหนองปรือ
อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1968
วันที่ 31 ก.ค. 2559
เวลา.....น.

วันที่ 22 สิงหาคม 2559

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือที่จอดรถโครงการ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แผนที่ตั้งโครงการ

2. โฉนดที่ดินที่ตั้งโครงการ

3. โฉนดที่ดินที่จอดรถนอกอาคาร

4. ผังบริเวณโครงการ และผังที่จอดรถภายนอกอาคาร

5. หนังสือจดทะเบียนบริษัท สำเนาทะเบียนบ้าน และสำเนาบัตรประชาชนผู้มีอำนาจลงนาม

ด้วย บริษัท จำกัด เป็นผู้ดำเนินการ โครงการ ตั้งอยู่ที่ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เพื่อใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม สูง 14 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 202 ห้อง ซึ่งตามกฎกระทรวงจะต้องมีที่จอดรถทั้งหมดจำนวน 53 คัน โดยทางโครงการ ฯ ได้จัดที่จอดรถไว้โดยแบ่งเป็น ที่จอดรถในอาคาร 24 คัน และที่จอดรถนอกอาคาร 29 คัน ซึ่งรายละเอียดและแผนที่เกี่ยวกับที่จอดรถทั้งภายในและนอกอาคาร ได้แนบตามเอกสารแนบท้ายมาด้วย ในขณะนี้โครงการฯอยู่ในระหว่างการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

จากการประชุมพิจารณาผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2559 คณะกรรมการ (สผ.)ได้มีคำสั่ง ให้โครงการ ฯ พิจารณาทบทวนในเรื่องที่จอดรถให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 โดยทางโครงการฯ ได้ตรวจสอบตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 ได้มีความตามมาตรา 8 วรรคสอง (เอกสารแนบ)

ข้อ 6 ที่จอดรถต้องจัดให้อยู่ในบริเวณอาคารนั้นถ้าอยู่ภายนอกอาคารต้องมีทางไปสู่อาคารนั้นไม่เกิน 200 เมตร

ดังนั้น ทางโครงการ ฯ ขอหารือตามกฎกระทรวงดังกล่าว โดยโครงการ ฯจะดำเนินการจัดที่จอดรถภายนอกอาคาร (ตามเอกสารแนบ) การวัดระยะทางไปสู่อาคารที่จอดรถยนต์ไม่เกิน 200 เมตร นั้น จะเริ่มวัดจากเส้นทางเดินเข้าออกของอาคารด้านหน้าโรงแรม (จุด A) ถึงทางม้าลายระยะทางเดิน 69 เมตร ข้ามทางม้าลายระยะทางเดินข้าม 23 เมตร เลี้ยวซ้ายฝั่งตรงข้ามถึงอาคารที่จอดรถระยะทางเดิน 105 เมตร (จุด B) รวมระยะทางเดินเท้า **197** เมตร (ตามเอกสารแนบ) ว่าสามารถดำเนินการได้โดยไม่ขัดกับกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างโครงการ พ.ศ.2479 หรือไม่ อย่างไร เพื่อที่ทางบริษัทจะได้ใช้ประกอบในการยื่นรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมและยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดพิจารณาจักขอบพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ชมเทียนพลาซ่า จำกัด
JOMTHIEN PLAZA CO., LTD.

.....กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

.....กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

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

8/ ส.ค. 19

0706

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๑๑๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ กันยายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอหารือการใช้ประโยชน์ที่ดินและใบอนุญาตการก่อสร้าง

เรียน นาย กรรมการผู้จัดการ บริษัท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท จำกัด ฉบับลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ แจ้งว่า ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างโรงงานผลิตอาหารสัตว์และอาคารที่พักคนงานต่อองค์การบริหารส่วนตำบลเทพมงคล และยื่นขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานลำดับที่ ๑๕ (๑) ประกอบกิจการโรงงานอาคารสัตว์ ตามบัญชีโรงงานต่อสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ที่จะหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองรวม ๑๓ ข้อ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ตามประเด็นข้อหารือข้อที่ ๑ และข้อที่ ๒ นั้น ในบริเวณท้องที่องค์การบริหารส่วนตำบลเทพมงคล อำเภอบางซ้าย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปัจจุบันยังไม่มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมและพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ตามประเด็นข้อหารือข้อที่ ๓ และข้อที่ ๔ นั้น มาตรา ๒ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติว่า ในบริเวณท้องที่ที่ยังไม่มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ การก่อสร้างอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคนและโรงมหรสพ จะต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

๓. ตามประเด็นข้อหารือข้อที่ ๕ ข้อที่ ๙ และข้อที่ ๑๐ นั้น ในกรณีของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ และจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎหมายว่าด้วยโรงงาน กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เป็นต้น ส่วนระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาออกใบอนุญาตหรือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ ในกรณีมีเหตุจำเป็นไม่อาจออกใบอนุญาตหรือไม่อาจมีคำสั่งไม่อนุญาตภายในกำหนดเวลาให้ขยายระยะเวลาออกไปได้อีกไม่เกินสองคราว คราวละไม่เกินสี่สิบห้าวัน แต่หากเป็นการยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับข้อมูลและเอกสารจากผู้แจ้งครบถ้วนและผู้แจ้งได้ชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่น

/ต้องออก...

ต้องออกใบรับแจ้งภายในสามวันนับแต่วันที่ได้รับชำระค่าธรรมเนียม และให้ผู้แจ้งสามารถก่อสร้างอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ตั้งแต่วันที่ผู้แจ้งได้รับใบรับแจ้ง แต่หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารที่จะก่อสร้างขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ก็สามารถออกคำสั่งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างได้

๔. ตามประเด็นข้อหารือข้อที่ ๖ นั้น เป็นกรณีการหารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยโรงงาน ซึ่งไม่ได้อยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง จึงควรสอบถามกรมโรงงานอุตสาหกรรมที่ดูแลรับผิดชอบกฎหมายดังกล่าวจะได้คำตอบที่ถูกต้องกว่า

๕. ตามประเด็นข้อหารือข้อที่ ๗ นั้น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากยังไม่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งก็ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างได้

๖. ตามประเด็นข้อหารือข้อที่ ๘ นั้น ในกรณีที่บริษัทฯ ได้รับใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคารหรือได้รับใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และได้ลงมือก่อสร้างแล้ว ก่อนที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมมีผลใช้บังคับเป็นกฎหมาย จะไม่ต้องถูกบังคับโดยกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม แต่ภายหลังจากที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมใช้บังคับแล้ว หากจะเพิ่มความสูงหรือพื้นที่อาคาร เพิ่มกำลังการผลิต หรือเพิ่มกำลังเครื่องจักรจะไม่สามารถกระทำได้ หากเป็นการขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

๗. ตามประเด็นข้อหารือข้อที่ ๑๑ นั้น พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดเกี่ยวกับการทำประชาพิจารณ์ไว้ ส่วนกรณีใดที่จะต้องจัดทำประชาพิจารณ์หรือไม่ ก็ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายว่าด้วยการนั้น

๘. ตามประเด็นข้อหารือข้อที่ ๑๒ นั้น มาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติให้ ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งตามพระราชบัญญัตินี้ มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง โดยสามารถยื่นอุทธรณ์ได้ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่ง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ มท ๐๗๑๐/ 5075

๒๙ ก.ย. ๒๕๕๙

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

ผอ.สำนัก..... วันที่ 23 ก.ย. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 22 ก.ย. 59
หัวหน้ากลุ่มงานฯ..... วันที่ 26 ก.ย. 59
เจ้าหน้าที่..... วันที่.....
พิมพ์/ทาน.....สุดารัตน์..... วันที่ 22 ก.ย. 59

D๓:/ สุดารัตน์ / กนก/บริษัท พีดีที ฟีด จำกัด หารือการใช้ประโยชน์ที่ดิน/๕๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับ 7702
วันที่ 13 มิ.ย. 2559
เวลา 14.25 น.

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับ 1904
วันที่ 17 มิ.ย. 2559
เวลา.....น.

บริษัท จำกัด

โทร

สำนักงานจังหวัดใหญ่
เลขรับ 3903
วันที่ 15/06/59
เวลา 09.39 น.

13 มิถุนายน 2559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 3138
วันที่ 16 มิ.ย. 2559
เวลา 09.10 น.

เรื่อง ขอหารือการใช้ประโยชน์ที่ดินและ ใบอนุญาตการก่อสร้าง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือรับรองบริษัท จำกัด

2.สำเนาหนังสือขออนุญาตก่อสร้างโรงงานผลิตและอาคารที่พักคนงาน

3. สำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเทพมงคล เรื่องการขออนุญาตก่อสร้างโรงงานผลิตอาหารสัตว์และอาคารที่พักคนงาน ลงวันที่ 28 มกราคม 2559

4. สำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเทพมงคล เรื่องการขออนุญาตก่อสร้างโรงงานผลิตอาหารสัตว์และอาคารที่พักคนงาน ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2559

5.สำเนาประกาศสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เรื่องสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในการพิจารณาอนุญาตโรงงานจำพวกที่ 3

6. สำเนาใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน ทะเบียนโรงงานเลขที่ 3-15(1)-5/59 อย (ใบ รง.4)

7. สำเนารายงานผลการตรวจและพิจารณาการขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (ใบ รง.4)

8. สำเนาโฉนดที่ดิน

9.สำเนารูปด้านโครงการอาคารโรงงานผลิตอาหารสัตว์สูง 30.70 เมตร

ด้วย บริษัท จำกัด โดยข้าพเจ้า นาย กรรมการผู้จัดการ ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง โรงงานผลิตอาหาสัตว์และอาคารที่พักคนงานต่อองค์การส่วนบริหารตำบลเทพมงคล และยื่นขอใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานลำดับที่ 15 (1) ประกอบกิจการโรงงานอาหาสัตว์ตามบัญชีโรงงานต่อสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปรากฏผลการยื่นขออนุญาตดังนี้

1.องค์การส่วนบริหารส่วนตำบลเทพมงคล ได้มีหนังสือที่ อย 76901/44 ลงวันที่ 28 มกราคม 2559 แจ้งว่า พื้นที่ตำบลเทพมงคล อำเภอบางซ้าย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ยังไม่มีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 ใช้บังคับ และยังไม่มีกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง 2518 ใช้บังคับ ในการดำเนินการก่อสร้างอาคารโรงงานผลิตอาหารสัตว์ และอาคารที่พักคนงานในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลเทพมงคล จึงไม่นำพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มาใช้บังคับ แต่ทั้งนี้ต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องประกอบด้วย

2. องค์การส่วนบริหารส่วนตำบลเทพมงคล ได้มีหนังสือที่ อย 76901/231 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2559 แจ้งว่าไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานผลิตอาหารสัตว์ได้เนื่องจากประชาชนที่อาศัยอยู่บริเวณใกล้เคียงไม่เห็นด้วย ถ้าหากบริษัทฯ สามารถชี้แจงทำความเข้าใจกับกลุ่มผู้ไม่เห็นด้วยได้ จะพิจารณาอนุญาตก่อสร้างฯต่อไป

3.สำเนาประกาศสำนักงานอุตสาหกรรมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เรื่องสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในการพิจารณาอนุญาตโรงงานจำพวกที่ 3

4. ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (ใบ ร.ง.4) ออกโดยกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม

5. รายงานผลการตรวจและพิจารณาการขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (แบบตรวจ 01)

กรณีดังกล่าวบริษัทได้ดำเนินการติดต่อประสานงานหน่วยงานของรัฐ คือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข ทราบว่า

1. กรณีผังเมืองรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยานั้น ยังไม่ประกาศใช้บังคับ ปัจจุบันอยู่ในระหว่างตรวจพิจารณาของสำนักงานกฤษฎีกา บริเวณที่ตั้งของโรงงานดังกล่าวนั้น อยู่ในบริเวณการใช้ที่ดินหมายเลข 4.3 ซึ่งเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม โดยไม่ห้ามโรงงานลำดับที่ 15 (1) เฉพาะที่เป็นบริเวณฟาร์มปศุสัตว์
2. กรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข ได้ให้รายละเอียดว่า กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 นั้น ต้องเป็นกิจการตามที่ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลเทพมงคลกำหนดไว้ โดยต้องขอใบอนุญาตกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพก่อนประกอบกิจการ

บริษัทจึงเรียนมาเพื่อขอปรึกษาหารือ และขอคำแนะนำดังต่อไปนี้

1. ปัจจุบันที่ดินที่บริษัทขออนุญาตก่อสร้างอาคารและประกอบกิจการโรงงานประเภท 15 (1) เป็นพื้นที่ที่มีพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 บังคับใช้ หรือไม่
2. ปัจจุบันที่ดินเป็นพื้นที่ที่มีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บังคับใช้ หรือไม่
3. หากปัจจุบันที่ดิน**ไม่อยู่**ในพื้นที่ที่มีพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บังคับใช้ บริษัทจะสามารถก่อสร้างอาคารโรงงานผลิตอาหารสัตว์ที่มีความสูง**ต่ำกว่า** 23 เมตร และ อาคารเก็บสินค้า รวมถึงอาคารที่พักคนงานต่าง ๆ ที่มีพื้นที่อาคารไม่ต่อเนื่อง และ**น้อยกว่า** 10,000 ตารางเมตร ได้โดยมิต้องขอรับอนุญาตก่อสร้าง อ 1. กับหน่วยงานราชการที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องใช่ หรือไม่

4. หากที่ดิน**ไม่อยู่**ในพื้นที่ที่มีพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บังคับใช้ บริษัทจะสามารถก่อสร้างอาคารโรงงานที่มีความสูง**เกิน** 23 เมตร หรือมีพื้นที่อาคารต่อเนื่อง**เกิน** 10,000 ตารางเมตร ได้โดยมีใบอนุญาตก่อสร้าง อ 1. หรือไม่

5. หากแปลงที่ดิน**อยู่**ในพื้นที่ที่มีพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บังคับใช้ สำหรับอาคารที่มีความสูง**เกิน** 23 เมตร หรือมีพื้นที่อาคารต่อเนื่องเกิน 10,000 ตารางเมตร บริษัทจะต้องดำเนินการขออนุญาตกับหน่วยงานราชการใดบ้าง นอกจากองค์การบริหารส่วนตำบลเทพมงคล โดยมีระยะเวลาในการพิจารณาใบอนุญาตเป็นระยะเวลานานเท่าใด

6. ขั้นตอนการขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (ใบ ร.ง.4) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 5,6) มีการพิจารณา**เรื่องรายงานผลการตรวจและพิจารณาการขอรับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานหน้า 4 ข้อ 5.4** (สิ่งที่ส่งมาด้วย 7) **หัวข้อเกี่ยวกับรายงานการศึกษาและมาตราการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมฯ** ซึ่งมีการระบุว่า**ไม่ต้องมีรายงานเกี่ยวกับการศึกษาฯ** บริษัทจึงขอเรียนถามว่า อาคารก่อสร้างโรงงานอาหารสัตว์และบ้านพักคนงาน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2,8,9) หากอยู่ในพื้นที่ที่มีพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บังคับใช้สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 23 เมตร หรือมีพื้นที่อาคารต่อเนื่องเกิน 10,000 ตารางเมตร บริษัทต้องยื่นเรื่องขออนุญาตสิ่งแวดล้อมก่อนหรือหลังการขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอีกหรือไม่ อย่างไร

7. หากหน่วยงานที่มีหน้าที่ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสูงดังกล่าว ไม่สามารถออกใบอนุญาตได้ตามกำหนดเวลาในการพิจารณาออกใบอนุญาต บริษัทจะสามารถก่อสร้างได้ตามแบบที่ยื่นไว้ทันทีที่ครบกำหนดได้หรือไม่ กรณีไม่ได้ บริษัทควรจะต้องปฏิบัติอย่างไร

8. หากในอนาคตกรมโยธาธิการและผังเมืองมีการปรับปรุงผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาโดยให้ที่ดินบริเวณตำบลหรืออำเภอของแปลงที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 8) เป็นพื้นที่สีขาวทแยงมุมสีเขียวความหมายเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม บริษัทในฐานะผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน รง.4 ในที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 6,8) ก่อนการปรับปรุงผังเมืองใหม่ดังกล่าว และกำลังจะเริ่มถมดินตอกเข็มเพื่อก่อสร้างตามแบบที่ได้ยื่นแบบขออนุญาตไว้กับองค์การบริหารส่วนตำบลเทพมงคล (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2,8,9) จะสามารถดำเนินการก่อสร้างในเวลาปัจจุบันได้อย่างปกติ และสามารถยื่นขอใบอนุญาตอาคารสูง อ1. ใบใหม่ต่อ ๆ ไปได้หรือไม่ เพื่อขยายกิจการในอนาคตได้โดยไม่มีข้อจำกัด หรืออีกความหมายหนึ่งคือ ผังเมืองใหม่ไม่มีผลบังคับใช้ย้อนหลังต่อแปลงที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน รง.4 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 6) ก่อนหน้ากฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยาใช้บังคับหรือไม่

9. การที่องค์การบริหารส่วนตำบลเทพมงคลทำหนังสือ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) อ้างข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลเรื่องกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2542 และกฎหมายอื่น ๆ มาเป็นเหตุในการแจ้งไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานผลิตอาหารสัตว์และอาคารที่พักคนงาน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2,8,9) บริษัทขอเรียนถามว่า ภายใต้พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ระบุข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบล เรื่องกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2542 หรือ กฎหมายสาธารณสุข หรือกฎหมายอื่น ๆ

เป็นกฎหมายที่มีความเกี่ยวข้องในการพิจารณาในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสูง หรืออาคารใหญ่พิเศษ หรือไม่

10. หากกฎหมายสาธารณสุข และกฎหมายอื่น ๆ เป็นกฎหมายที่ไม่มีความเกี่ยวข้องในการพิจารณาในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสูง การที่องค์การบริหารส่วนตำบลเทพมงคลทำหนังสือ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) อ้างข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบล เรื่องกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. 2542 และกฎหมายอื่น ๆ มาเป็นเหตุในการแจ้งไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างโรงงานผลิตอาหารสัตว์และอาคารที่พักคนงาน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2,8,9) ขัดแย้งกับพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และหนังสือจากองค์การบริหารส่วนตำบลเทพมงคล เรื่องการขออนุญาตก่อสร้างโรงงานผลิตอาหารสัตว์และอาคารที่พักคนงาน ลงวันที่ 28 มกราคม 2559 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) หรือไม่ และสามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร
11. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตราใด หรือระเบียบข้อบังคับข้อใดที่ให้องค์การบริหารส่วนตำบลต้องจัดทำประชามติ หรือประชาวิจารณ์ และได้ให้อำนาจองค์การบริหารส่วนตำบลใช้มติเสียงในที่ประชุมนั้น เป็นเงื่อนไขในการให้หรือไม่ให้ใบอนุญาต อ1. แก่ผู้ประกอบการในการก่อสร้างโรงงานผลิตอาหารสัตว์และอาคารที่พักคนงาน หากไม่มีการให้อำนาจ การอ้างมติที่ประชุมในหนังสือ (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) เป็นการขัดแย้งกับพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 หรือไม่ และสามารถทำได้หรือไม่ ถ้าสามารถกระทำได้จะถือเป็นเหตุในการไม่อนุญาตใบอนุญาต อ1. หรือไม่
12. หนังสือจากองค์การบริหารส่วนตำบลเทพมงคล (สิ่งที่ส่งมาด้วย 4) หากไม่มีความถูกต้องในเรื่องการแจ้งไม่อนุญาต หรือ บังคับใช้ข้อบังคับโดยไม่มีกฎหมายรองรับ บริษัทมีสิทธิอุทธรณ์ คัดค้านไปที่หน่วยงานใดและภายในกำหนดระยะเวลากี่วัน ตามกฎหมายวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

บริษัทหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความกรุณาตอบข้อหารือและคำแนะนำอย่างเร่งด่วนเป็นกรณีพิเศษ และขอขอบคุณพระคุณมา ณ ที่นี้

ขอแสดงความนับถือ

กรรมการผู้จัดการ

(นายเกียรติศักดิ์ จับทรา)
วิศวกรใหญ่
15 ธ.ค. 2559

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

16 ธ.ค. 59

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
ประจำปีงบประมาณ 2559
(ตุลาคม 2558 – กันยายน 2559)

0670

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๑๓/๒๕๕๘ วันที่ 24 พ.ย. 2558

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ให้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ เลขที่ รื้อถอนอาคารห้องชุดให้ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตก) ไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ที่ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้ดูแลห้องชุด เลขที่ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ยื่นอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารดังกล่าว อ้างว่า ผู้อุทธรณ์ได้ซื้อห้องชุดนี้โดยสุจริตห้องชุดตั้งอยู่ในอาคารชุดสูง ๒๙ ชั้น มาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๓๕ การรื้อถอนดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ และอาจจะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างอาคารชุดและเจ้าของรวมทั้งอาคาร ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงขอความเป็นธรรมต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ และขอให้ดำเนินการแจ้งแนวทาง การดัดแปลงแก้ไขระยะร่นดังกล่าว เพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป และขอขยายเวลาการอุทธรณ์ออกไปอีก ๓๐ วัน

/คณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ย. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ซึ่งเกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ หลัง โดยแบ่งเป็น ๓ ทาวเวอร์ คือ ทาวเวอร์เอ สูง ๑๕ ชั้น ทาวเวอร์บี สูง ๒๗ ชั้น และทาวเวอร์ซี สูง ๒๗ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัย ตั้งอยู่ใน แขวง กรุงเทพมหานคร ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ กำหนดอายุใบอนุญาตถึงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ และ ได้รับอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารทาวเวอร์ซี จากตึก ๒๗ ชั้น เป็น ๒๙ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัยสำนักงาน - จอดรถยนต์ ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๓๔ และได้รับอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตอีกครั้งหนึ่ง ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๓๖ หลังจากนั้น โดย ได้จดทะเบียนอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุด เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ และจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล

เมื่อวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้ตรวจพบว่าอาคารทาวเวอร์ซี ได้ก่อสร้างผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต โดยมีระยะห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ แนวบีถึงแนวจี มีระยะ ๒.๕๕ – ๓.๓๗ เมตร ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๗๔ วรรคหนึ่ง และผนังของอาคารจอดรถยนต์ที่อยู่ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ห้ามทำเป็นช่องไต ๆ ในห้องนั้น ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องอาคารจอดรถยนต์พ.ศ. ๒๕๒๑ข้อ ๑๐ เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงได้มีคำสั่งให้ ระงับการก่อสร้างและให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ปรากฏตามคำสั่งที่ กท และคำสั่งที่ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๓๖ ตามลำดับ จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๓๘ วินิจฉัยว่า อาคารส่วนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งนั้น บางส่วนเป็นทรัพย์ส่วนกลางของ ตามหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด และบางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์ของ ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ ในฐานะผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นการไม่ถูกต้อง

/ จึงให้ยกเลิก

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ย. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

จึงให้ยกเลิกคำสั่งที่ กท ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๓๖ และให้ออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแต่ละส่วนดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) ต่อไปหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้เจ้าของห้องชุด ๕๘ ราย รวมถึง ในฐานะเจ้าของอาคารห้องชุด เลขที่ ให้ระงับการก่อสร้างให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต โดยให้แก้ไขอาคารด้านห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตก) ซึ่งห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบ และให้ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) มาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) และมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ปรากฏตามคำสั่งที่ กท ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐

ต่อมา หรือ ได้ยื่นฟ้องสำนักงาน (สำนักงานเขตคลองเตย เดิม) ที่ ๑ กับพวกรวม ๓ คน ต่อศาลปกครองกลางในคดีหมายเลขดำที่ เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองละเลยต่อหน้าที่และการกระทำละเมิดอันเกิดจากการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ หรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร ซึ่งในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลางดังกล่าวเจ้าพนักงานท้องถิ่น(ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้เจ้าของห้องชุด ๕๘ รายรวมถึงมีคำสั่งที่ กท ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๔๕ ให้ นายประยงค์ บุญสูง รื้อถอนระเบียง (ด้านทิศตะวันตก) ที่ปลายระเบียงห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร และรื้อถอนผนังที่มีช่องระบายอากาศที่ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร เป็นผนังทึบของอาคารห้องชุดเลขที่ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ เนื่องจากมิได้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามคำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ให้เสร็จภายในเวลาที่กำหนด โดย ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ เมื่อวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๔๖

ภายหลังจากนั้น ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ พิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยสั่งให้รื้อถอนอาคารส่วนที่เป็นที่จอดรถยนต์ของอาคารทาวเวอร์ด้านทิศตะวันตกติดแนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีตั้งแต่ชั้นแอล ๑ ถึงแอล ๕ ให้ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุดจำนวน ๕๘ ราย ที่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง

/ ของผู้ถูกฟ้องคดี

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ย. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ รื้อถอนห้องชุดแต่ละห้องในอาคารชุดดังกล่าวให้ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตก) ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ทั้งนี้ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันมีคำพิพากษา และศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ พิพากษายืน

ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีหนังสือถึงเจ้าของห้องชุด ๕๘ ราย รวมถึงมีหนังสือที่ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๕ ถึง ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในปัจจุบันแจ้งเพิกถอนคำสั่งที่ให้ รื้อถอนอาคารที่ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๔๕ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) พร้อมทั้งแจ้งคำสั่งให้เจ้าของห้องชุด ๕๘ ราย รวมถึงมีคำสั่งให้ รื้อถอนอาคารที่ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากได้เคยมีคำสั่งไปยัง (เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม) ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามคำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ แต่มิได้มีการปฏิบัติภายในกำหนดเวลา โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศคำสั่งรื้อถอนอาคาร เมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ และ ได้รับคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวโดยสำนักงานเขตวัฒนาได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๒๔๓๘ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลา ๓๐ วัน ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงาน สรุปความว่า เหตุผลที่ได้ดำเนินการออกคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๒๒๙ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ให้ รื้อถอนอาคารห้องชุด (แบบ ค.๑๕) ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพราะได้รับหนังสือของสำนักงานศาลปกครอง ที่ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๓ ที่แจ้งมายังผู้อำนวยการ ขอทราบผลการดำเนินการตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ โดยผู้อำนวยการ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ โดยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

/พ.ศ. ๒๕๒๒

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
24 พ.ย. 2558
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุดในอาคาร จำนวน ๕๘ ราย ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ โดยสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุด จำนวน ๕๘ รายรื้อถอนห้องชุดแต่ละห้องในอาคารชุดดังกล่าวให้ห่างจากเขตที่ดินต่างเจ้าของด้านทิศตะวันตก ไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ส่วนผู้อุทธรณ์ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีหนังสือขอให้เข้าชี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติมแต่ผู้อุทธรณ์ไม่มาและไม่แจ้งเหตุผลให้ทราบ

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยในเบื้องต้นว่า ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ให้ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารห้องชุดมูลกรณีเดิม ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ และต่อมาอาคารห้องชุดมูลกรณีได้โอนไปเป็นของบุคคลอื่น โดย ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมูลกรณีเมื่อวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ดำเนินการออกคำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ให้ รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากได้เคยออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารเดิมแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารแล้ว แต่ไม่ได้มีการปฏิบัติให้ถูกต้อง ดังนั้น เมื่อ เป็นผู้ได้รับคำสั่งให้รื้อถอนอาคารห้องชุดมูลกรณี จึงมีผลผูกพันทำให้ เป็นผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเป็นผู้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวได้ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง ตามมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ประสงค์จะให้บุคคลใดอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวแทนสามารถที่จะทำเป็นหนังสือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำแทนได้ แต่ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ซึ่งไม่ได้เป็นผู้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ยื่นอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับมอบอำนาจจาก แต่อย่างใด กรณีดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดสิทธิในการอุทธรณ์คำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น

/ผู้อุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
24 พ.ย. 2558
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์จึงไม่มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ที่สั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวไว้พิจารณาได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่รับพิจารณาอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

ลายมือชื่อ — ประธานกรรมการ
(นายไมตรี อินทุสุต)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

/ลายมือชื่อ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒ ๔ พ.ย. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายการุญ จันทรางศุ)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

/ลายมือชื่อ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> ที่ประชุมเลือกนายสนิท สนั่นศิลป์ ทำหน้าที่ประธานกรรมการ นายไมตรี อินทุสุต นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

(47)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๕ /๒๕๕๘ วันที่ 27 ม.ค. 2558

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดใน เลขที่ ชั้นที่ ๘ รื้อถอนอาคารห้องชุดให้ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตก) ไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ผู้อุทธรณ์เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ยื่นอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารดังกล่าว อ้างว่า ห้องชุดของผู้อุทธรณ์มีระยะร่นเกิน ๓.๐๐ เมตร ตามที่กฎหมายกำหนดจึงขอให้ยกเลิกคำสั่งรื้อถอนของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพิ่มเติมดังนี้

๑. นอกเหนือจากเหตุผลที่อุทธรณ์ไว้แล้ว ผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดชี้แจงอุทธรณ์เพิ่มเติมว่า เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้ชำระค่าเสียหายจากการก่อสร้างอาคารให้แก่ เป็นเงินจำนวน ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สี่ล้านบาทถ้วน)

/ซึ่งสูงกว่า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 ม.ค. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ซึ่งสูงกว่าค่าเสียหายที่แท้จริง เพื่อให้ ตกลงและยินยอมลงชื่อในหนังสืออนุญาต เพื่อยื่นต่อกรุงเทพมหานคร ให้ (ที่ถูกต้องคือ ทำการก่อสร้าง โดยไม่ถือเป็นการรบกวน อีกต่อไป และ ได้รับเงินตามสัญญาประนีประนอมยอมความครบถ้วนแล้ว ซึ่งถือว่าเป็นการให้ความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของที่ดินข้างเคียง รายละเอียดปรากฏตามสัญญาประนีประนอมยอมความคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ๑๔๖๖/๒๕๓๔ ของศาลแพ่ง ซึ่งตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบข้อ ๗๔ วรรคสอง ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ระเบียงด้านชิดที่ดินเอกชนสำหรับชั้นสามขึ้นไป ริมระเบียงต้องห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

๒. ต่อมา หลังจาก (ที่ถูกต้องคือ ทำการก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ สำนักงานเขตกลับมีหนังสือแจ้งว่า แนวเขตที่ก่อสร้างบางส่วนด้านที่ชิดกับแนวเขตที่ดินของ มีระยะร่นของอาคารในระยะ ๒.๘๕ เมตร ขาดไป ๐.๑๕ เมตร จึงจะครบ ๓.๐๐ เมตร ตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งสำนักงาน และกรุงเทพมหานครเคยมีความเห็นว่า ส่วนที่มีระยะไม่ถึง ๓.๐๐ เมตร นั้นเป็นเพียงองค์ประกอบย่อยไม่ได้เป็นสาระสำคัญ ซึ่งยังอยู่ในวิสัยที่สามารถแก้ไขปรับปรุงโดยไม่ต้องทุบรื้อถอนระเบียงหรือส่วนใด ๆ ของอาคารออก โดยให้เจ้าของแต่ละรายกั้นผนังกันตกปลายระเบียงด้วยวัสดุที่มีความหนาตามมาตรฐานก่อสร้างทางวิศวกรรมให้มีระยะห่างตามแนวผนังกันตกเดิมอีก ๐.๑๕ เมตร รวมเป็น ๓.๐๐ เมตร โดยไม่รื้อถอนเสาและคานที่เป็นโครงสร้างหลัก และไม่ทุบหรือรื้อถอนพื้นระเบียงเดิมซึ่งจะทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยมีพื้นที่ใช้สอยน้อยลง ซึ่งเป็นไปตามข้อ ๗๔ ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. นอกจากนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เคยดำเนินการยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารต่อสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เพื่อให้มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินต่างเจ้าของเพื่อให้ได้เกณฑ์ ๓.๐๐ เมตร ตามกฎหมาย ซึ่งสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือตอบว่า ได้ตรวจพิจารณาแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตดังกล่าวข้างต้นแล้ว การกั้นรั้วราวเหล็กสูง ๑.๐๐ เมตร จากระดับพื้นระเบียงห้องพักเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลมิใช่ส่วนกลาง ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน ๕ ตารางเมตร จึงไม่เข้าข่ายดัดแปลงอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ดำเนินการแก้ไขแล้วอันแสดงถึงเจตนาที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ย. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/๔. อย่างไรก็ตาม

๔. อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ผู้อุทธรณ์รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวมาตั้งแต่ปี ๒๕๓๕ แล้ว ซึ่งเป็นระยะเวลานานถึง ๒๐ ปีแล้ว ไม่เคยทราบเรื่องดังกล่าวแต่อย่างใด หากมีข้อเท็จจริง ปรากฏชัดเจนแน่นอนว่า แนวเขตที่ก่อสร้างบางส่วนมีระยะร่นของอาคารมีระยะ ๒.๘๕ เมตร ขาดไป ๐.๑๕ เมตร จึงจะครบ ๓.๐๐ เมตร ตามที่กฎหมายกำหนด ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทนย่อมที่จะต้องได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย ประกอบกับทางสำนักงานเขตวัฒนา และกรุงเทพมหานครเคยมีความเห็นว่า ถ้ามีการรื้อถอนจะทำให้มีการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่สามารถกระทำได้ในทางวิศวกรรมและยังอยู่ในวิสัยที่สามารถแก้ไขปรับปรุงโดยไม่ต้องทุบรื้อถอนระเบียงหรือส่วนใด ๆ ของอาคารออกไป ดังนั้น เพื่อความปลอดภัยของโครงสร้างอาคารและผู้อยู่อาศัย และเพื่อความเป็นธรรมต่อผู้อุทธรณ์ จึงควรจะมีวิธีการแก้ไขปรับปรุงที่เหมาะสมและสมควรแก่เหตุที่ปล่อยให้ระยะเวลาเกิดขึ้นมานานถึง ๒๐ ปีแล้ว โดยไม่ต้องมีการทุบรื้อถอนระเบียงหรือส่วนใด ๆ ของอาคารออกไป

นอกจากนี้ ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นที่ผู้อุทธรณ์ได้ทำการอุทธรณ์คำสั่งไว้เนื่องจากเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว เพื่อป้องกันความปลอดภัยในการอยู่อาศัยในห้องชุดและป้องกันความเสียหายเกินควรแก่กรณีที่จะเกิดขึ้นต่อห้องชุดของผู้อุทธรณ์ และเพื่อความเป็นธรรมต่อผู้อุทธรณ์ ขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้โปรดพิจารณามีคำสั่งทุเลาการบังคับในการรื้อถอนบางส่วนดังกล่าวไว้ก่อน จนกว่าจะมีคำสั่งตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองและกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครองถึงที่สุด รวมทั้งผู้อุทธรณ์ขอสงวนสิทธิในการดำเนินการตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคและกฎหมายอื่นกับผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไป

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ หลัง โดยแบ่งเป็น ๓ ทาวเวอร์ คือ ทาวเวอร์เอ สูง ๑๕ ชั้น ทาวเวอร์บี สูง ๒๗ ชั้น และทาวเวอร์ซี สูง ๒๗ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัย ตั้งอยู่ใน ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ กำหนดอายุใบอนุญาตถึงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ และ ได้รับอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารทาวเวอร์ซี จากตึก ๒๗ ชั้น เป็น ๒๙ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัย สำนักงาน จอดรถยนต์ ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๓๔ และได้รับอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตอีกครั้งหนึ่ง ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๓๖ หลังจากนั้น

/ผู้อุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ย. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์ โดย ได้จดทะเบียนอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุด เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ และจดทะเบียนเป็น

เมื่อวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ (เดิม) ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้ตรวจพบว่าอาคารทาวเวอร์ซี ได้ก่อสร้างผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต โดยมีระยะห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ แนวบีถึงแนวจี มีระยะ ๒.๕๕ – ๓.๓๗ เมตร ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๗๔ วรรคหนึ่ง และผนังของอาคารจอดรถยนต์ที่อยู่ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ห้ามทำเป็นช่องใด ๆ ในห้องนั้น ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องอาคารจอดรถยนต์ พ.ศ. ๒๕๒๑ ข้อ ๑๐ เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงได้มีคำสั่งให้

ระงับการก่อสร้างและให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ปรากฏตามคำสั่ง ที่ และคำสั่งที่ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๓๖ ตามลำดับ จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๓๘ วินิจฉัยว่า อาคารส่วนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งนั้น บางส่วนเป็นทรัพย์ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด ตามหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด และบางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อุทธรณ์ ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ ในฐานะผู้ได้รับใบอนุญาต เป็นการไม่ถูกต้อง จึงให้ยกเลิกคำสั่งที่ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๓๖ และให้ออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแต่ละส่วนดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) ต่อไป หลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ (เดิม) ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้เจ้าของห้องชุด ๕๘ ราย รวมถึงผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของอาคารห้องชุด เลขที่ ให้ระงับการก่อสร้างให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต โดยให้แก้ไขอาคารด้านห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตก) ซึ่งห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบ และให้ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) มาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) และมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ปรากฏตามคำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ย. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ต่อมา

ต่อมา หรือ ได้ยื่นฟ้องสำนักงาน (สำนักงานเขต เดิม) ที่ ๑ กับพวกรวม ๓ คน ต่อศาลปกครองกลางในคดีหมายเลขดำที่ เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองละเลยต่อหน้าที่และการกระทำละเมิดอันเกิดจากการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ หรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร เนื่องจากได้รับความเดือดร้อนและเสียหายจากการก่อสร้างอาคาร

ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้ร้องทุกข์ไปยังคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ และนายกรัฐมนตรีมีคำสั่งให้ดำเนินการตามคำวินิจฉัยร้องทุกข์ และข้อเสนอแนะของเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย สั่งการให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ (กรุงเทพมหานคร) เร่งรีบให้มีการแก้ไขอาคารด้านชิดเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีให้ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาต แต่ปรากฏว่าไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งของนายกรัฐมนตรีแต่อย่างใด ซึ่งในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลางดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้เจ้าของห้องชุด ๕๘ ราย รวมถึงมีคำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๕ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนระเบียง (ด้านทิศตะวันตก) ที่ปลายระเบียงห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร และรื้อถอนผนังที่มีช่องระบายอากาศที่ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร เป็นผนังทึบของอาคารห้องชุดเลขที่ ๑๐๐/๑๗๑ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ เนื่องจากมิได้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามคำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ให้เสร็จภายในเวลาที่กำหนด

ภายหลังจากนั้น ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ พิพากษาว่า คดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามละเลยต่อหน้าที่โดยไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของนายกรัฐมนตรีที่สั่งการตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์หรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควรหรือไม่ เห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ (ผู้อำนวยการ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะได้ตรวจสอบพบว่าอาคารพิพาทมีการก่อสร้างผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต และได้มีคำสั่งลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๔๐ ให้นิติบุคคลอาคาร ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร บริเวณอาคารส่วนที่เป็นที่จอดรถยนต์ของอาคารทาวเวอร์ด้านทิศตะวันตกติดแนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดี คำสั่งลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ รวม ๕๘ ราย ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารพิพาทระงับการก่อสร้างอาคาร แก้ไขอาคารด้านห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๓ เมตร ต้องเป็นผนังทึบและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร และระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ และมีหนังสือลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๓ ถึงผู้กำกับการสถานีตำรวจนครบาลทองหล่อ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๔ พ.ย. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ให้ดำเนินคดี

ให้ดำเนินคดีกับเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารพิพาทแล้วก็ตาม แต่หลังจากที่คณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์มีคำวินิจฉัยแล้ว ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ โดยผู้อำนวยการ ก็มิได้ดำเนินการให้มีการแก้ไขอาคารพิพาทและผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ โดยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครก็มิได้เร่งรัดให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ดำเนินการให้มีการแก้ไขอาคารพิพาทแต่อย่างใด กรณีจึงถือได้ว่าผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ โดยผู้อำนวยการ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ โดยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ปฏิบัติหน้าที่ตามคำสั่งของนายกรัฐมนตรีที่สั่งการตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ที่ ๘๘/๒๕๔๑ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๔๑ ตามกฎหมายว่าด้วยคณะกรรมการกฤษฎีกาล่าช้าเกินสมควร จึงพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยสั่งให้รื้อถอนอาคารส่วนที่เป็นที่จอดรถยนต์ของอาคารทาวเวอร์ ด้านทิศตะวันตกติดแนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีตั้งแต่ชั้นแอล ๑ ถึงแอล ๕ ให้ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุดจำนวน ๕๘ ราย ที่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ รื้อถอนห้องชุดแต่ละห้องในอาคารชุดดังกล่าวให้ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตก) ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ทั้งนี้ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันมีคำพิพากษา

ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง จึงได้ยื่นอุทธรณ์ ต่อมาศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขดำที่ อ. ๖๙๕/๒๕๕๑ คดีหมายเลขแดงที่ พิพากษาโดยรับฟังข้อเท็จจริงว่า ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก บริเวณ สูง ๒๗ ชั้น ๑ หลัง ตามใบอนุญาตเลขที่ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ และต่อมาได้รับอนุญาตให้ดัดแปลงเป็นอาคาร ๒๙ ชั้น ตามใบอนุญาตเลขที่ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๓๔ เพื่อเป็นอาคารพักอาศัยชื่ออาคาร ผู้ฟ้องคดี ซึ่งเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการห้างหุ้นส่วนจำกัด และประกอบกิจการห้องชุดให้เช่าอาคาร ๗ ชั้น และอยู่บริเวณใกล้เคียงกับอาคารดังกล่าว ได้ร้องทุกข์ต่อคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์เมื่อวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๓๖ ว่าได้รับความเดือดร้อนจากการก่อสร้างอาคาร จากเสียงดังของเครื่องจักรแรงสั่นสะเทือนจากการตอกเสาเข็มทำให้อาคารแตกร้าว มีวัสดุตกหล่นในบริเวณบ้านรวมทั้ง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ผนังอาคาร

ผนังอาคารมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด ส่วนผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า กรณีการร้องทุกข์มีการกระทำผิดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสองกรณี คือ การก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตและขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งในส่วนการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตนั้น ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ได้ดำเนินการแก่เจ้าของอาคารมาโดยลำดับ จึงยังฟังไม่ได้ว่าผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ แต่การที่ได้ออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารระงับการดัดแปลงอาคารและให้ยื่นคำขออนุญาตให้ถูกต้องเมื่อวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๔๐ ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้แจ้งผลให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ทราบถึงสองปีเศษ จึงเป็นการปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควร ส่วนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว แต่หาได้ดำเนินคดีอาญาแก่ผู้กระทำผิดตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกันแต่อย่างใดไม่ ผู้ฟ้องคดีนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้นเมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๔๔ และศาลปกครองชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำขออื่นให้ยกผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น ขอให้ศาลปกครองสูงสุดพิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

โดยศาลปกครองสูงสุดได้พิจารณาแล้ว คดีมีประเด็นจะต้องวินิจฉัยว่าผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ต้องปฏิบัติล่าช้าเกินสมควรหรือไม่ พิเคราะห์แล้วเห็นว่า คดีนี้สืบเนื่องมาจากการที่ผู้ฟ้องคดีมีคำร้องทุกข์ต่อคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ตามหนังสือฉบับลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๓๖ และคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ได้มีคำวินิจฉัยที่ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๔๑ โดยเสนอความเห็นต่อนายกรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการตามพระราชบัญญัติคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งรองนายกรัฐมนตรีปฏิบัติราชการแทนนายกรัฐมนตรี ได้มีคำสั่งให้ดำเนินการตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ โดยให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ เร่งรัดให้แก้ไขอาคารด้านติดกับแนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดี และแก้ไขผนังอาคารให้มีระยะห่างให้ถูกต้องตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร รวมทั้งให้ดำเนินคดีอาญาแก่เจ้าของอาคารและผู้ก่อสร้างในความผิดฐานก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตและเปิดใช้อาคารที่ก่อสร้างผิดแบบโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งของนายกรัฐมนตรีดังกล่าวโดยเร็ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๔ พ.ย. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/และแม้

และแม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังได้ว่า ก่อนที่ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ จะได้รับคำสั่งของนายกรัฐมนตรี ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ได้มีคำสั่งลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๔๐ สั่งให้นิติบุคคลอาคารชุด

ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารส่วนที่เป็นอาคารจอดรถยนต์ด้านทิศตะวันตกตั้งแต่ชั้นแอล ๑ ถึงชั้นแอล ๕ ซึ่งมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีน้อยกว่า ๓ เมตร แต่ปิดเป็นผนังทึบโดยวัสดุผนังฉาบปูนภายในมีความหนาน้อยกว่า ๐.๒๐ เมตร และมีคำสั่งลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ สั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารรวม ๕๘ ราย ระงับการก่อสร้างและแก้ไขอาคารด้านที่ห่างจากเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดี ซึ่งห่างน้อยกว่า ๓ เมตร ให้เป็นผนังทึบและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารและระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วก็ตามแต่ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ก็มิได้ติดตามหรือเร่งรัดการดำเนินการแต่อย่างใดจนถึงวันที่ ผู้ฟ้องคดีนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครอง นิติบุคคลอาคารชุดฯ และเจ้าของอาคารชุดทั้ง ๕๘ ราย ก็ยังมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ แต่อย่างใด และก็ไม่ปรากฏว่าผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ได้ดำเนินการออกคำสั่งให้นิติบุคคลและบุคคลดังกล่าวรื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้างโดยผิดกฎหมาย และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ก็มิได้เร่งรัดให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายที่นายกรัฐมนตรีได้มีคำสั่งให้ดำเนินการตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์โดยเคร่งครัด ทั้งที่ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ มีอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดว่า ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร.... ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันโดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง.... กรณีจึงถือได้ว่าผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติล่าช้าเกินสมควร

การที่ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ อุทธรณ์ว่า คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นที่สั่งให้รื้อถอนอาคารส่วนที่จอดรถยนต์ชั้นแอล ๑ ถึงชั้นแอล ๕ และในส่วนของอาคารห้องชุดจำนวน ๕๘ ราย ตั้งแต่ชั้นที่ ๖ ถึงชั้นที่ ๒๙ ให้ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ซึ่งในส่วนของชั้นแอล ๑ และชั้นแอล ๒ นั้น เป็นคำพิพากษาที่ขัดต่อข้อ ๗๔ ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ส่วนชั้นแอล ๓ ถึงชั้นแอล ๕ และตั้งแต่ชั้นที่ ๖ ถึงชั้นที่ ๒๙

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ไม่อาจ

ไม่อาจกระทำได้ในทางวิศวกรรม เพราะจะกระทบต่อโครงสร้างของอาคารนั้น เห็นว่า ตามข้อ ๗๔ วรรคหนึ่ง ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าว กำหนดให้อาคารที่ปลูกในที่ดินเอกชน ให้ผนังด้านที่มีหน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายอากาศอยู่ห่างเขตที่ดินได้ สำหรับชั้นสองลงมาระยะไม่น้อยกว่า ๒ เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไประยะไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารจอดรถยนต์ชั้นแอล ๑ และชั้นแอล ๒ มีผนังอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดี ๒.๘๕ เมตร จึงไม่ขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ดังกล่าวก็ตาม แต่ผนังอาคารดังกล่าวก็ไม่ถูกต้องตามข้อ ๑๐ ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง อาคารจอดรถยนต์ พ.ศ. ๒๕๒๑ ที่กำหนดให้ผนังอาคารของอาคารจอดรถยนต์ที่อยู่ห่างเขตที่ดินของผู้อื่นหรืออาคารอื่นน้อยกว่า ๓ เมตร ต้องเป็นผนังกันไฟหนาไม่น้อยกว่า ๒๐ เซนติเมตร หรือคอนกรีตเสริมเหล็กหนาไม่น้อยกว่า ๑๕ เซนติเมตร และห้ามทำเป็นช่องใด ๆ ในผนังนั้น และในกรณีนี้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ได้ออกคำสั่งลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๔๐ ให้นิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมายแล้ว แต่ก็ไม่มีการปฏิบัติตามแต่อย่างใด สำหรับส่วนที่เป็นระเบียงด้านหลังอาคารห้องชุดทั้ง ๕๘ ห้อง ตามข้อ ๗๔ วรรคสอง ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ระเบียงชิดที่ดินเอกชนริมระเบียงต้องห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไป ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ริมระเบียงดังกล่าวมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีประมาณ ๒.๘๕ เมตร ซึ่งน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด จึงเป็นการก่อสร้างที่ขัดต่อกฎหมายตามข้อ ๗๔ วรรคสอง ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าว และในกรณีนี้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ได้ออกคำสั่งลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารห้องชุดดังกล่าวดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมายแล้ว แต่ก็ไม่มีการปฏิบัติตามแต่อย่างใด ซึ่งทั้งสองกรณีนั้นถ้าผู้ได้รับคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ก็มีอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ที่จะต้องดำเนินการแก้ไขสิ่งที่ไม่ถูกต้องให้เป็นสิ่งที่ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป ประกอบกับการที่ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ซึ่งเป็นผู้อุทธรณ์ได้ยกข้อเท็จจริงว่าถ้ามีการรื้อถอนจะทำให้มีการกระทบต่อโครงสร้างของอาคารซึ่งไม่สามารถกระทำได้ในทางวิศวกรรมนั้น เป็นข้อที่มิได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้ว โดยชอบในศาลปกครองชั้นต้น และก็มิใช่ปัญหาอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนหรือปัญหาเกี่ยวกับประโยชน์สาธารณะ ศาลปกครองสูงสุดจึงไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยในประเด็นข้อนี้ตามข้อ ๑๐๑ วรรคสอง แห่งระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๓ อุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน

/ต่อมา

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
24 พ.ย. 2558
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีหนังสือถึงเจ้าของห้องชุด ๕๘ ราย รวมถึงมีหนังสือที่ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๕ ถึงผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดแจ้งเพิกถอนคำสั่งที่ให้รื้อถอนอาคาร ที่ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๕ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) พร้อมทั้งแจ้งคำสั่งให้เจ้าของห้องชุด ๕๘ ราย รวมถึงมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ที่ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากได้เคยมีคำสั่งไปยังผู้อุทธรณ์ให้ ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามคำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ แต่มิได้มีการปฏิบัติภายในกำหนดเวลา โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศคำสั่งรื้อถอนอาคาร เมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ และผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว โดยสำนักงานเขตวัฒนาได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๑๘๒๘ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลา ๓๐ วัน ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

ในระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ (เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด) ที่ ๑ กับพวกรวม ๓๐ ราย ได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลพิจารณาคดีใหม่ในคดีระหว่าง ผู้ฟ้องคดี สำนักงาน ที่ ๑ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ ๒ กรุงเทพมหานคร ที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดี ซึ่งต่อมาศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ไม่รับคำขอให้พิจารณาคดีใหม่ไว้พิจารณา (คดีตามคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขดำที่ คดีหมายเลขแดงที่ โดยศาลปกครองกลางวินิจฉัยว่า คดีมีปัญหาว่าศาลจะรับคำขอให้พิจารณาคดีใหม่ของผู้ร้องทั้งสามสิบคน ไว้พิจารณาได้หรือไม่ พิเคราะห์แล้วเห็นว่า คดีนี้ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุดจำนวน ๕๘ ราย รื้อถอนห้องชุดแต่ละห้องในอาคารชุดดังกล่าวให้ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตกไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร) ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือ ๑๐ ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๓ พ.ย. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ต่อมา

ต่อมากรณีดังกล่าวผู้ฟ้องคดีกับผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามมีข้อพิพาทกันในเรื่องที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควรและกระทำละเมิดหรือไม่เท่านั้น ดังนั้น แม้ผู้ร้องทั้งสามสิบคนจะอ้างว่าผู้ร้องทั้งสามสิบคนซื้อห้องชุดพิพาทมาโดยสุจริตและไม่ทราบว่ามีการฟ้องร้องคดีนี้ โดยทราบภายหลังวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ ซึ่งเป็นวันที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีหนังสือแจ้งคำสั่งฉบับลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๕ เรื่องเพิกถอนคำสั่งเดิมพร้อมแจ้งคำสั่งใหม่และแนบคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นฉบับลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ทำให้ผู้ร้องทั้งสามสิบคนไม่มีโอกาสเข้ามาในการดำเนินกระบวนพิจารณาและไม่สามารถให้ข้อเท็จจริงที่ถูกต้องอันเป็นสาระสำคัญแห่งคดีได้ แต่เมื่อคดีนี้มีประเด็นที่ศาลจะต้องพิจารณาว่า ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามละเลยต่อหน้าที่โดยไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของนายกรัฐมนตรีที่สั่งการตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์หรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควรหรือไม่เท่านั้น และกระทำละเมิดหรือไม่ ซึ่งผลคำพิพากษาของศาลมีผลบังคับให้หน่วยงานทางปกครองและเจ้าหน้าที่ของรัฐปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ โดยยังไม่มีผลไปบังคับให้ผู้ร้องทั้งสามสิบคนต้องรื้อถอนห้องชุดพิพาทแต่อย่างใด หากผู้ร้องทั้งสามสิบคนเห็นว่าการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามที่เกิดขึ้นใหม่นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร ก็ชอบที่จะแก้ไขความเดือดร้อนหรือเสียหาย และฟ้องร้องขอเพิกถอนคำสั่งทางปกครองหรือขอให้สั่งห้ามกระทำตามขั้นตอนและวิธีการที่กฎหมายในเรื่องนั้นกำหนด ผู้ร้องทั้งสามสิบคน จึงไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียหรือถูกผลกระทบจากคำพิพากษาในคดีที่จะยื่นคำขอให้ศาลพิจารณาพิพากษาคดีใหม่ จึงมีคำสั่งไม่รับคำขอให้พิจารณาพิพากษาคดีใหม่ของผู้ร้องทั้งสามสิบคนไว้พิจารณา

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ

สรุปความว่า เหตุผลที่ได้ดำเนินการออกคำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารห้องชุด (แบบ ค.๑๕) ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เพราะได้รับหนังสือของสำนักงานศาลปกครอง ที่ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๓ ที่แจ้งมายังผู้อำนวยการ ขอทราบผลการดำเนินการตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ โดยผู้อำนวยการ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ โดยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุดในอาคาร จำนวน ๕๘ ราย ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ โดยสั่ง

/ให้เจ้าของ

สำนักงานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 ม.ค. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุด จำนวน ๕๘ ราย รื้อถอนห้องชุดแต่ละห้องในอาคารชุดดังกล่าวให้ห่างจากเขตที่ดินต่างเจ้าของด้านทิศตะวันตก ไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร แต่จากการตรวจสอบสถานที่เพิ่มเติมภายหลังการออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ปรากฏว่าอาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์ เลขที่ วอยู่ที่ชั้น ๘ ตั้งอยู่ในตำแหน่งแนวเสา อี – เอฟ – จี ซึ่งมีริมระเบียงห่างจากเขตที่ดินมากกว่า ๓ เมตร รายละเอียดปรากฏตามแผนผังรายงานการตรวจสอบระยะห่างเขตที่ดินของผู้อุทธรณ์รวม ๕๘ ราย ส่วนผู้อุทธรณ์คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีหนังสือขอให้เข้าชี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติมแต่ผู้อุทธรณ์ไม่มาและไม่แจ้งเหตุผลให้ทราบ

กรณีจึงมีประเด็นจะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า คำสั่งที่ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) นั้น ออกโดยอาศัยฐานจากการที่ผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) ให้เสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนั้น ในการพิจารณาความชอบด้วยกฎหมายของ คำสั่ง ที่ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) นั้น จึงต้องพิจารณาก่อนว่าคำสั่งที่ กท ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ทั้งนี้แม้ว่าผู้อุทธรณ์จะใช้สิทธิอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ซึ่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๗๔ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า " อาคารที่ปลูกในที่เอกชน ให้ผนังด้านที่มีหน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายอากาศอยู่ห่างเขตที่ดินได้สำหรับชั้นสองลงมาระยะไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไประยะไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร " และวรรคสอง กำหนดว่า " สำหรับอาคารที่มีระเบียงด้านชิดที่ดินเอกชน ริมระเบียงต้องห่างจากเขตที่ดินตามวรรคหนึ่ง " และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ กำหนดว่า " อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงสำหรับชั้น ๒ ลงมาหรือสูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และสำหรับชั้น ๓ ชั้นไปหรือสูงเกิน ๙ เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร " เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์ เลขที่ อยู่ที่ชั้น ๘ ตั้งอยู่ในตำแหน่งแนวเสา อี – เอฟ – จี ซึ่งมีริมระเบียงห่างจากเขตที่ดินมากกว่า ๓ เมตร ปรากฏตามรายงานการตรวจสอบอาคารของผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีดังกล่าวอาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์จึงมีริมระเบียงห่างจากเขตที่ดินถูกต้องตามข้อ ๗๔ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อ ๕๔ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔

/การที่

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๔ พ.ย. ๒๕๕๘ สำนักงานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่ง ที่ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร โดยระบุว่า "ให้แก้ไขอาคารด้านห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตก) ห่างน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบ" อันเป็นการออกคำสั่งกับอาคารของผู้อุทธรณ์ในส่วนที่ได้รับอนุญาตถูกต้องตามกฎหมายแล้ว คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าว จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อคำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) ซึ่งเป็นฐานในการออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงมีผลทำให้คำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) และคำสั่งที่ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ — ประธานกรรมการ
(นายไมตรี อินทุสุต)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

/ลายมือชื่อ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 27 พ.ย. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายการุญ จันทรางศุ)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายเสรี สุธรรมชัย)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ย. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ลายมือชื่อ

ลายมือชื่อ (นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์) กรรมการ

ลายมือชื่อ — (นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์) กรรมการ

ลายมือชื่อ — (นายสุรชัย พรภัทรกุล) กรรมการ

ลายมือชื่อ (นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร) กรรมการ

ลายมือชื่อ (นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ) กรรมการและเลขานุการ

<u>หมายเหตุ</u> ที่ประชุมเลือกนายสนิท สนั่นศิลป์ ทำหน้าที่ประธานกรรมการ นายไมตรี อินทุสุต นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 ม.ค. 2558 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๑...../๒๕๕๙ **วันที่** 20 ส.ค. 2559

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตหลักสี่ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ซึ่งได้ทำการดัดแปลงอาคารบ้านแถวชั้นเดียว ขนาด ๖.๐๐ x ๑๑.๐๐ x ๓.๒๐ เมตร โดยดัดแปลงอาคารหลังคาโครงเหล็กชั้นเดียว ทับที่ว่างด้านหน้าอาคาร ขนาด ๖.๐๐ x ๔.๐๐ x ๓.๒๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และหลังคาอาคารเดิมเปลี่ยนโครงหลังคาไม้มุงกระเบื้องเป็นโครงหลังคาเหล็ก ขนาด ๖.๐๐ x ๑๑.๕๐ x ๕.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง

กรุงเทพมหานคร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือไม่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑) คำสั่งที่ กท ๗๘๐๓/๔๒๘๒ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓)

๒) คำสั่งที่ กท ๗๘๐๓/๔๒๘๓ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔)

๓) คำสั่งที่ กท ๗๘๐๓/๔๒๘๔ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ดังนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ ภายใน ๓๐ วัน

/๑. อาคารด้านทิศเหนือ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 20 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

๑. อาคารด้านทิศเหนือ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๖

๒. อาคารด้านทิศใต้ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๖

๓. ด้านทิศตะวันออก อาคารที่ดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะนั้นกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑)

อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งมากที่สุดของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๓ (๑)

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๗ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า การดัดแปลงอาคารบ้านแถวชั้นเดียว (ที่ดินที่ปลูกสร้าง ๒๓ ตารางวา) โดยการทำโครงหลังคาใหม่ เนื่องจากโครงหลังคาเดิมผุพัง เสื่อมโทรม ทั้งฝ้า เพดาน พื้นห้อง ถูกปลวกทำลายเสียหายเกือบทั้งหลัง เกิดการทรุดตัวของหลังคาทำให้ไม่ปลอดภัยต่อผู้อยู่อาศัย ดังนั้น โครงหลังคาจึงจำเป็นต้องเปลี่ยนจากวัสดุที่ทำด้วยไม้มาเป็นโครงเหล็ก ปัจจุบันไม้แปรรูปมีราคาแพงและโครงเหล็กมีน้ำหนักไม่มากกว่าไม้ตามที่คาดการณ์ว่าเหล็กหนักกว่าไม้ การถมพื้นที่ดินให้สูงกว่าเดิมจึงจำเป็นต้องทำโครงหลังคาให้สูงขึ้นตาม และเนื่องจากถนนของหมู่บ้านพงษ์เพชรได้มีการทำถนนใหม่ทำให้พื้นผิวถนนสูงกว่าตัวบ้านที่อยู่อาศัยทุกครั้งที่มีฝนตกน้ำฝนจะเข้าท่วมบ้านเป็นประจำต้องวิดน้ำออกหรือใช้ไดโว่ดูดน้ำออกจากบ้าน ซึ่งหมู่บ้านพงษ์เพชรได้ทำการก่อสร้างก่อนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และผู้อุทธรณ์ได้ซื้อมานานกว่า ๓๕ ปี ไม่เคยซ่อมแซมหลังคาและตัวบ้านเลย กรณีที่มีการร้องเรียนจากบ้านข้างเคียงทางผู้อุทธรณ์ได้เคยปรึกษากันว่าหากบ้านข้างเคียงเสียหายอันเกิดจากการซ่อมแซมบ้าน ผู้อุทธรณ์จะซ่อมแซมให้แต่บ้านข้างเคียงได้มาร้องเรียนที่สำนักงานเขตหลักสี่ทั้งๆ ที่บ้านยังไม่ได้รับความเสียหาย และผู้ร้องเรียนได้เคย

/ปรับปรุง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
20 ส.ค. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ปรับปรุงบ้านเช่นเดียวกัน ซึ่งหลังคาจะสูงกว่าบ้านผู้อุทธรณ์ทำให้น้ำฝนไหลเข้าบ้านผนังเป็นรอยทางน้ำ ผู้อุทธรณ์ไม่เคยบ่นหรือต่อว่าและยามวิกาลยังมีการตอกตะปู ตอกผนัง ทำให้มีเสียงรบกวน เมื่อมีการร้องเรียนดังกล่าวผู้อุทธรณ์ได้หยุดการซ่อมแซมหลังคาบ้านและเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ให้ไปรับเอกสารประกอบการยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารที่สำนักงานเขตหลักสี่ และได้พยายามหาผู้มีความรู้ในการเขียนแบบแปลนให้ถูกต้องแต่พบว่าการเขียนแบบเป็นไปไม่ได้ ตามแบบ ค.๑๐ ทำให้เสียค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างเขียนแบบไปโดยไม่เกิดประโยชน์ การซ่อมแซมบ้านของผู้อุทธรณ์เกิดขึ้นเมื่อช่วงเดือนมีนาคม - พฤษภาคม มีฝนตกหนักทำให้ข้าวของเครื่องใช้ ที่นอน เสื้อผ้า ได้รับความเสียหายและมีน้ำท่วมขังภายในบ้าน และเคยได้โทรศัพท์ขออนุญาตทางเจ้าหน้าที่ ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตหลักสี่ เพื่อให้ผู้อุทธรณ์ทำการมุงหลังคาบ้านเพราะจะเกิดพายุฝน แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อนุญาตให้ทำการดัดแปลงอาคารดังกล่าว อีกทั้งมีผลกระทบต่อการประกอบอาชีพทำให้ผู้อุทธรณ์ไปทำงานไม่ได้ตามกำหนด ทำให้ขาดรายได้เป็นเงินจำนวนมาก

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ได้ทำการก่อสร้างอาคาร ต่อมาวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๒๑ ได้ขายที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณี ให้ ภายหลังจากนั้นวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๒ ผู้อุทธรณ์ได้ซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๒๘๙๘ เลขที่ดิน ๓๕๒๑ เนื้อที่ ๒๓ ตารางวา กรุงเทพมหานคร พร้อมอาคารมูลกรณี จาก ต่อมาวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๔๗ กรรมการหมู่บ้าน ได้ร้องเรียนต่อฝ่ายโยธา สำนักงานเขตหลักสี่ แจ้งการต่อเติมอาคารของผู้อุทธรณ์ ทำให้อาคารของตนซึ่งติดอยู่กับอาคารของผู้อุทธรณ์ได้รับความเสียหาย ต่อมาวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๕๗ นายช่างสำรวจชำนาญงาน นายตรวจอาคารฝ่ายโยธา สำนักงานเขตหลักสี่ ได้ตรวจพบว่า อาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์มีการดัดแปลงอาคารบ้านแถวชั้นเดียว โดยดัดแปลงอาคารหลังคาโครงเหล็กชั้นเดียว ทับที่ว่างด้านหน้าอาคาร ขนาด ๖.๐๐ x ๔.๐๐ x ๓.๒๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และดัดแปลงหลังคาอาคารเดิมเปลี่ยนโครงหลังคาไม้มุงกระเบื้องเป็นโครงหลังคาเหล็ก ขนาด ๖.๐๐ x ๑๑.๕๐ x ๕.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๗๘๐๓/๔๒๘๒ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร

/ตามมาตรา ๔๐ (๑)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๐ ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งที่ กท ๗๘๐๓/๔๒๘๓ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๗๘๐๓/๔๒๘๔ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง โดยให้ดำเนินการ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ รายการที่ ๑. อาคารด้านทิศเหนือ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๖ รายการที่ ๒. อาคารด้านทิศใต้ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๖ รายการที่ ๓. ด้านทิศตะวันออก อาคารที่ดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะนั้นกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑ วรรคสอง (๑) และอาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งมากที่สุดของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๓ (๑) และ(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการปิดคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๕๗ และได้ทำการส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๗ ระบุชื่อ “ ” ซึ่งเป็นคนในบ้านของผู้อุทธรณ์ เป็นผู้รับคำสั่งแทนผู้อุทธรณ์จึงอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงานเขตหลักสี่ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบ เลขรับที่ ๕๔๑๓ ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๗ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา และ นายช่างสำรวจชำนาญงาน สำนักงานเขตหลักสี่ สรุปความว่า อาคารมูลกรณีได้มีการก่อสร้างก่อนที่พระราชกฤษฎีกาประกาศกำหนดให้บริเวณที่ตั้งอาคารมูลกรณีเป็นเขตควบคุมอาคาร อาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์ไม่อยู่ในบังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

/จึงก่อสร้าง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 2 ธ ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

จึงก่อสร้างได้โดยไม่ต้องขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยอาคารของผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างเป็นบ้านแถว เพื่อใช้พักอาศัย มีที่ว่างด้านหน้าอาคาร สำหรับอาคารด้านหลังหันหลังชนกับอาคารอื่น จึงไม่มีที่ว่างด้านหลังอาคาร ต่อมาผู้ร้องซึ่งอาศัยอยู่ในอาคารชิดติดกับผู้อุทธรณ์ได้ร้องเรียนต่อสำนักงานเขตว่ามีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต นายช่างสำรวจชำนาญงาน นายตรวจอาคารฝ่ายโยธา สำนักงานเขตหลักสี่ จึงได้ไปตรวจสอบอาคารดังกล่าว พบว่าอาคารของผู้อุทธรณ์มีการดัดแปลงอาคารบ้านแถวชั้นเดียว โดยดัดแปลงอาคารหลังคาโครงเหล็กชั้นเดียว ทับที่ว่างด้านหน้าอาคาร ขนาด ๖.๐๐ x ๔.๐๐ x ๓.๒๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และดัดแปลงหลังคาอาคารเดิมเปลี่ยนโครงหลังคาไม้มุงกระเบื้องเป็นโครงหลังคาเหล็ก ขนาด ๖.๐๐ x ๑๑.๕๐ x ๕.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงได้ดำเนินการออกคำสั่งทั้งสามคำสั่งแก่ผู้อุทธรณ์ ในส่วนหลังคาของอาคารเดิม นั้น เมื่อหลังคาเดิมชำรุด การกระทำของผู้อุทธรณ์ถือว่า เป็นการซ่อมแซมให้คงสภาพเดิม สำหรับถนนด้านหน้าและด้านข้างอาคารได้มีการเข้าปรับปรุงโดยกรุงเทพมหานคร แต่ยังไม่มีการขึ้นทะเบียนเป็นถนนสาธารณะ โดยที่ถนนด้านข้างมีความกว้าง ๖.๐๐ เมตร ถนนด้านหน้ามีความกว้าง ๗.๐๐ เมตร และในคำสั่งประสงค์ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขแนวร่นอาคารทุกด้านที่ติดถนนสาธารณะ และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ซื้ออาคารมาเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ อาคารมีการก่อสร้างและทำหลังคาเต็มพื้นที่อยู่ในลักษณะเช่นนี้อยู่ก่อนแล้ว ต่อมาภายหลังจากเกิดเหตุการณ์น้ำท่วม ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการกับอาคารมูลกรณีเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๗ โดยการยกพื้นให้สูงขึ้นเท่านั้น จึงทำให้หลังคาที่มีอยู่เดิมสูงขึ้นตามไปด้วย การกระทำของผู้อุทธรณ์ทำในลักษณะเดิมที่มีอยู่ ไม่ได้เป็นการเพิ่มพื้นที่แต่อย่างใด ในกรณีดังกล่าวผู้ร้องเรียนเป็นฝ่ายดำเนินการยกพื้นให้สูงขึ้น ก่อนที่ผู้อุทธรณ์จะกระทำ เป็นเหตุทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับความเดือดร้อนจากน้ำที่ซึมจากหลังคาของผู้ร้องเรียนเข้ามาในอาคารของผู้อุทธรณ์ ผู้อุทธรณ์จึงได้ดำเนินการยกพื้นให้สูงเช่นกันกับผู้ร้องเรียน ทำให้น้ำจากอาคารของผู้อุทธรณ์ซึมเข้าอาคารของผู้ร้องเรียนในภายหลัง ซึ่งผู้ร้องเรียนได้ฟ้องผู้อุทธรณ์ต่อศาลแพ่ง กล่าวหาว่ากระทำการละเมิดและเรียกค่าเสียหายพร้อมทั้งให้รื้อถอนอาคาร ต่อมาศาลแพ่งได้ยกฟ้องในส่วนที่ขอให้รื้อถอนอาคารและให้ผู้อุทธรณ์ชดใช้ค่าเสียหายและค่าทนายความแล้ว

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า การออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่สั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

/มีข้อเท็จจริง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 20 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

มีข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญเพียงพอถูกต้องหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ" จากบทบัญญัติดังกล่าว คำสั่งทางปกครองที่จะมีผลต่อผู้รับคำสั่งจะต้องมีข้อเท็จจริงที่ชัดเจน ข้อกฎหมายที่ถูกต้อง และข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการพิจารณาออกคำสั่ง ข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารมูลกรณี ได้มีการออกโฉนดเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๐ และจากสารบัญจดทะเบียนแนบท้ายโฉนดที่ดินดังกล่าว ระบุว่า ได้ขายที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณีให้ และ เมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๒๑ และผู้อุทธรณ์ได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณีจากบุคคลทั้งสอง เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงรับฟังได้ว่าอาคารมูลกรณีก่อสร้างมาก่อนปี พ.ศ. ๒๕๒๐ และในขณะนั้นยังไม่มีพระราชกฤษฎีกาประกาศกำหนดให้บริเวณที่ตั้งอาคารมูลกรณีอยู่ในเขตควบคุมอาคาร ซึ่งในขณะนั้นถนนด้านหน้าอาคารเป็นถนนส่วนบุคคล และเป็นการก่อสร้างอาคารหันหลังชนกับอาคารอื่น จึงทำให้ไม่มีที่ว่างด้านหลังอาคารมาตั้งแต่ต้น อาคารของผู้อุทธรณ์จึงสามารถก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารโดยไม่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร ซึ่งในส่วนหลังคาโครงเหล็กชั้นเดียว (ทิศเหนือ) ขนาด ๖.๐๐ x ๔.๐๐ x ๓.๒๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ทับที่ว่างด้านหน้าอาคารมูลกรณี นั้น ผู้อุทธรณ์ชี้แจงในชั้นพิจารณาว่า ขณะที่ผู้อุทธรณ์ได้ซื้ออาคารมูลกรณีมา ก็มีการก่อสร้างเต็มพื้นที่อยู่แล้วเช่นในสภาพปัจจุบัน ต่อมาภายหลังผู้อุทธรณ์เพียงแต่ซ่อมแซมหลังคาทดแทนของเดิมที่ชำรุดเท่านั้น และโดยที่ในกรณีดังกล่าวเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าหลังคาโครงเหล็กชั้นเดียวดังกล่าว มีการก่อสร้างมาตั้งแต่เมื่อใด ซึ่งหากปรากฏว่ามีการก่อสร้างมาตั้งแต่ต้นตามที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้าง ผู้อุทธรณ์ก็สามารถกระทำการซ่อมแซมหรือดัดแปลงอาคารในส่วนนี้ได้ ถือว่าเป็นการกระทำในขอบเขตเดิมที่ได้ก่อสร้างไว้แล้วตั้งแต่ต้น โดยไม่ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคาร หรือต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด ประกอบกับกรณีที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารให้ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคาร เป็นการออกคำสั่งกับอาคารในส่วนที่มีการก่อสร้างไว้แล้วตั้งแต่ต้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะออกคำสั่งให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ให้ดำเนินการใด ๆ กับอาคารมูลกรณี จำต้องมีการตรวจสอบข้อเท็จจริงให้แน่ชัดเสียก่อนว่า อาคารมูลกรณีในส่วนหลังคาโครงเหล็กชั้นเดียวด้านหน้าอาคารได้มีการก่อสร้างมาตั้งแต่เมื่อใด เมื่อคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นคำสั่งทางปกครองอันมีผลกระทบต่อสิทธิหรือหน้าที่ของผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นผู้รับคำสั่ง จึงจำเป็นต้องมีข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่ถูกต้องชัดเจนเพียงพอในการออกคำสั่ง

/ตามมาตรา ๓๗

สำเนาถูกต้อง
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
๒๐ ม.ค. 2559

ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๗๘๐๓/๔๒๘๒ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๗๘๐๓/๔๒๘๓ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ที่สั่งห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งที่ กท ๗๘๐๓/๔๒๘๔ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๗ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ — ประธานกรรมการ
(นายขยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

/ลายมือชื่อ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 20 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายการุญ จันทรางศุ)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

/ลายมือชื่อ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 20 ม.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ (นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์) กรรมการ

ลายมือชื่อ (นายสุรชัย พรภัทรกุล) กรรมการ

ลายมือชื่อ (นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร) กรรมการ

ลายมือชื่อ (นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ) กรรมการและเลขานุการ

<u>หมายเหตุ</u> ที่ประชุมเลือกนายสนิท สนั่นศิลป์ ทำหน้าที่ประธานกรรมการ นายการุญ จันทรางศุ ได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์แต่พ้นจากตำแหน่งก่อนที่จะลงลายมือชื่อในคำวินิจฉัย จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ สำหรับนายชยพล ธิติศักดิ์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒ ๐ ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๔...../๒๕๕๙ **วันที่ 11 มี.ค. 2559**

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่ง ที่ กท ๗๓๐๓/๓๗๕๐ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ขนาด ๓.๐๐ x ๘.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๗๓๐๗/๗๔๔๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๗ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ที่บ้านเลขที่

กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐)

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ความว่า ตามที่ได้มีคำสั่ง ที่ กท ๗๓๐๓/๓๗๕๐ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารที่ดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตให้เสร็จภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ซึ่งก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะได้ออกคำสั่งนี้ ผู้อุทธรณ์ได้ชี้แจงตามหนังสือลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๗ แล้ว ผู้อุทธรณ์ขอเรียนว่า เนื่องจากปัจจุบันผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการฟ้องร้อง กับพวกรวม ๕ คน ในข้อหาละเมิด ศาลจังหวัดพระโขนง นัดสืบพยานในวันที่ ๗ - ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๘ และผู้อุทธรณ์ได้อ้างความเสียหายทั้งหมดของอาคารดังกล่าวเป็นพยานหลักฐานในการที่นายประทีปฯ กับพวก ได้กระทำละเมิดต่อผู้อุทธรณ์ ซึ่งหากผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารภายในกำหนดระยะเวลาตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ก็จะขาดหลักฐานในการเอาผิดกับ กับพวกได้ ผู้อุทธรณ์จึงใคร่ขอขยายระยะเวลาการรื้อถอนอาคารออกไปอีก ๙๐ วัน นับแต่วันนี้ ดังเหตุผลที่ได้เรียนมาข้างต้น และเมื่อเสร็จสิ้นกระบวนการทางศาลแล้ว ผู้อุทธรณ์จะเร่งดำเนินตามคำสั่งต่อไป

/คณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 11 มี.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๗ นายช่างโยธาชำนาญงาน ได้ทำการตรวจสอบอาคารมูลกรณี พบว่ามีการดัดแปลงอาคารตึก ๑ ชั้น ขนาด ๓.๐๐ x ๘.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๗๔๔๒ – ๔๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) มาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องดังนี้ ให้อาคารห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่ง ที่ กท ๗๓๐๗/๓๗๕๐ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารส่วนที่ดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ให้ดำเนินแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ โดยมีผู้รับคำสั่ง ระบุชื่อ “ ” เกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์ในฐานะคนในบ้านของผู้อุทธรณ์ เป็นผู้รับคำสั่งแทน เมื่อวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๕๘ และได้ทำการปิดประกาศคำสั่งดังกล่าว ณ บริเวณอาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ต่อมาผู้อุทธรณ์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๗๓๒๐ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ นายช่างโยธาชำนาญงาน สรุปความว่า ได้เข้าตรวจสอบอาคารเมื่อประมาณ ๑ เดือนที่ผ่านมา พบว่าผู้อุทธรณ์ได้รื้อถอนอาคารตามคำสั่งแล้ว ส่วนผู้อุทธรณ์ไม่มาชี้แจง แต่ได้แจ้งว่าไม่ติดใจประสงค์อุทธรณ์คำสั่งอีกต่อไป เนื่องจากได้รื้อถอนอาคารตามคำสั่งแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑ ๑ ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/คณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า ผู้อุทธรณ์ได้รื้อถอนอาคารมูลกรณีส่วนที่ดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตตามคำสั่งแล้ว และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ยืนยันว่ามีการรื้อถอนอาคารส่วนที่ดัดแปลงดังกล่าวตามที่ได้รับคำสั่งออกแล้วทั้งหมดจริง จึงเป็นกรณีที่ถือได้ว่าผู้อุทธรณ์ได้ยอมรับและปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว และเมื่ออาคารมูลกรณีส่วนที่ดัดแปลงอันเป็นเหตุแห่งการออกคำสั่งได้ถูกรื้อถอนออกทั้งหมดแล้ว กรณีจึงไม่มีประเด็นที่ต้องวินิจฉัยต่อไป

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงให้ระงับการพิจารณา

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)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 01 มี.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ลายมือชื่อ

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายการุญ จันทรางศุ)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

/ลายมือชื่อ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 01 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ —— กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> นายการุญ จันทรางศุ ได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์แต่พ้นจากตำแหน่งก่อนที่จะลงลายมือชื่อในคำวินิจฉัย จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ สำหรับนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 1 มี.ค. 2559 คณะกรรมการวิชาการ

ผอ.สำนักฯ วันที่ 8 พ.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่
หน.กลุ่มงานฯ วันที่ 5 พ.ค. 59
เจ้าหน้าที่ วันที่ 3 ก.พ. 59
พิมพ์/ทาน วันที่
มนรรชกรณ์ : คำวินิจฉัย รายนายพฤฒา จีรายุส

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๕.....๒๕๕๙ วันที่ ๒๑ ส.ค. 2559

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๘๔๗๐ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ที่ ๑ และคำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๘๔๗๑ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ที่ ๒ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากได้ทำการดัดแปลงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดประมาณ ๖.๖๕ x ๑๗.๓๐ เมตร สูงประมาณ ๔.๓๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง บริเวณด้านหน้าอาคารต่อเนื่องด้านข้างของอาคารเดิม โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่เลขที่

กรุงเทพมหานคร

ผู้อุทธรณ์ที่ ๑ และผู้อุทธรณ์ที่ ๒ มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) ทั้งสองคำสั่งดังกล่าว อ้างว่าคำสั่งห้ามใช้อาคารหรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามผลการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้ทำการฟ้องโต้แย้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลาง เมื่อวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๘ หมายเลขคดีดำที่ ภายในกำหนดระยะเวลา ๓๐ วัน จากคำสั่งดังกล่าวจึงขอชี้แจงข้อเท็จจริงดังนี้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๑ ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/๑.อาคารตามคำสั่ง

๑. อาคารตามคำสั่งดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๐ จวบจนถึงปัจจุบันมากกว่า ๗ ปี (ถ้าเป็นอาคารที่ไม่มั่นคงแข็งแรงคงชำรุดเสียหายไปก่อนหน้านี้แล้ว) เป็นอาคารที่มีโครงสร้างมั่นคงแข็งแรงไม่อาจเป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินแต่อย่างใด ทั้งยังอยู่ในพื้นที่ขอบเขตที่ดินส่วนตัวไม่รุกล้ำส่วนหนึ่งส่วนใดไปที่บุคคลอื่นซึ่งไม่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิตหรือทรัพย์สินของตนเองหรือบุคคลอื่นได้

๒. อาคารดังกล่าวผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้ทำการซื้อต่อจาก ซึ่งเป็นบ้านเก่าและได้ทำการเข้าอยู่อาศัยตั้งแต่วันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๐ จนถึงปัจจุบันเป็นระยะเวลากว่า ๗ ปี ซึ่งส่วนที่กล่าวอ้างของเดิมมีอยู่แล้วและไม่ได้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายแต่ประการใด อาศัยความตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งดังกล่าวเป็นคำสั่งให้กับบุคคล ๒ คน ซึ่งเป็นสามีภรรยาที่ชอบด้วยกฎหมายในตัวมูลเหตุหรือตัวอาคารเดียวกัน หากเกิดกรณีต้องรับโทษจะต้องรับโทษเป็นสองเท่า ซึ่งไม่เป็นธรรมต่อผู้อุทธรณ์ทั้งสองจึงน่าจะเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบ จึงขอให้พิจารณาเพิกถอนคำสั่ง

๔. ขนาดพื้นที่ในคำสั่งแจ้งการดัดแปลงมีขนาดประมาณ ๖.๖๕ x ๑๗.๓๐ เมตร สูง ๔.๓๐ เมตร นั้น เป็นขนาดที่คลาดเคลื่อนกับความเป็นจริงมาก ซึ่งที่จอดรถมีลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ไม่มีผนัง เป็นพื้นที่โล่งประกอบด้วยเสารองรับน้ำหนักขนาด ๐.๒๕ x ๐.๔๐ เมตร จำนวน ๔ ต้น เสาด้านข้างห่างจากแนวเขต ๐.๗๐ เมตร ด้านหน้ากว้าง ๕.๕๐ เมตร ด้านข้างยาว ๕.๒๐ เมตร และพื้นที่ทำครัวด้านข้าง ลักษณะเป็นชั้นเดียวอยู่ทางด้านข้างซ้ายมือของตัวอาคาร ประกอบด้วยหลังคาที่มีโครงสร้างต่างหากจากตัวบ้านโดยมีเสารองรับน้ำหนักโดยรอบซึ่งภาระน้ำหนักไม่กระทบกับโครงสร้างเดิม และได้ทำการซ่อมแซมพื้นที่เพื่อใช้สอยปรับสภาพเป็นครัว มีขนาดพื้นที่กว้าง ๓.๐๐ เมตร ยาว ๑๐.๐๐ เมตร และสูง ๒.๕๐ เมตร ผู้อุทธรณ์ทั้งสองขออุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๘๔๗๐ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ และคำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๘๔๗๑ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ ทั้ง ๒ ฉบับ ตามรายละเอียดที่กล่าวตอนต้นและนำเรียนต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เพื่อโปรดพิจารณาให้ความเป็นธรรมในกรณีดังกล่าวเพื่อไม่ให้เกิดความเดือดร้อนเสียหายแก่ทรัพย์สินต่อไป คำสั่งทั้ง ๒ ฉบับดังกล่าวในข้อ ๒ นั้น เรื่องเดิมยังอยู่ในระหว่างพิจารณาของศาลปกครองกลาง หมายเลขคดีดำที่

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๘ มี.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/คณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๐ ผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับ โฉนดเลขที่ ๔๐๐๑ เลขที่ดิน ๑๑๔ กรุงเทพมหานคร พร้อมบ้านพักอาศัยตึกสองชั้นเลขที่ ๖๐/๒๘ ขนาด ๑๕๙ ตารางเมตร ปลูกมา ๑๔ ปี ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๕๗ นายช่างโยธาชำนาญการ ได้มีรายงานการตรวจพบผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ได้ทำการดัดแปลงอาคารบริเวณด้านหน้าต่อเนื่องด้านข้างอาคารเดิม ขนาดประมาณ ๖.๖๕ x ๑๗.๓๐ เมตร สูงประมาณ ๔.๓๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป ต่อมา ได้มีหนังสือ ที่ กท ๖๑๐๓/๕๑๖๗ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๗ ถึงผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ แจ้งให้โอกาสผู้อุทธรณ์ที่จะได้รับทราบข้อเท็จจริงและได้โต้แย้งสิทธิ ตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ จึงได้เข้าให้ถ้อยคำต่อนายช่างโยธาชำนาญการ เมื่อวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๗ ความว่า ไม่ได้ทำการดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงลักษณะของอาคารแต่อย่างใด เพียงแต่ได้ฉาบปูนรอยแตกร้าวเดิมและทาสีใหม่ ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๖๒๔๔ และคำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๖๒๔๒ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองระงับการดัดแปลงอาคาร เนื่องจากไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ คำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๖๒๔๕ และคำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๖๒๔๖ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๗ ห้ามผู้อุทธรณ์ทั้งสองใช้หรือยินยอมให้ใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตรายตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๖๒๕๑ และคำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๖๒๕๒ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ๒๕๒๒ ปรากฏตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ รายการที่ ๑ อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ (๑) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร (๒) ห้องแถวหรือตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะและอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑) ตามข้อ ๓๓

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๘ ธ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/แห่งกฎกระทรวง

แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รายการที่ ๒ ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้ (๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร (๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้นด้วย ข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) ผู้อุทธรณ์ทั้งสองจึงอุทธรณ์คำสั่งทั้ง ๖ คำสั่งดังกล่าว ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๗๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๕๘ วินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์คำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เนื่องจากผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้ทำการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาต ให้เพิกถอนคำสั่งห้ามใช้หรือยินยอมให้ใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตรายตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป เนื่องจากเป็นการออกคำสั่งโดยใช้อำนาจตามกฎหมายที่ถูกยกเลิกไปแล้ว และให้เพิกถอนคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เฉพาะรายการแนบท้ายคำสั่งเรื่องอาคารต้องมีพื้นที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดตาม (ก) และ (ข) และรายการแนบท้ายคำสั่ง เรื่องระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ในส่วนที่สั่งให้แก้ไขอาคารด้านหน้าเป็นหลังคาที่จอดรถตาม (ก) นอกจากนี้ให้ยกอุทธรณ์ ต่อมาวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ทั้งสองยื่นคำฟ้องต่อศาลปกครองกลาง เป็นคดีหมายเลขดำที่

ระหว่าง ผู้อุทธรณ์ทั้งสอง ผู้ฟ้องคดี ผู้อำนวยการ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ที่ ๒ ผู้ถูกฟ้องคดี ขอให้เพิกถอนคำสั่งทั้ง ๖ คำสั่ง และขอให้เพิกถอนคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑ ๑ มี.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๕๘ ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีหนังสือที่ กท ๖๑๐๓/๘๔๖๘ - ๘๔๖๙ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ แจ้งผู้อุทธรณ์ทั้งสองว่าตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๕๘ ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๖๒๔๖ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๘ และคำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๖๒๕๕ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๘ กรณีห้ามผู้อุทธรณ์ทั้งสอง ใช้หรือยินยอมให้ใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตรายตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอเพิกถอนคำสั่งทั้งสองคำสั่งดังกล่าว พร้อมทั้งได้มีคำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๘๔๗๐ - ๗๑ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองห้ามใช้อาคาร หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารหรือบริเวณอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งทั้ง ๒ คำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ และส่งคำสั่งทั้ง ๒ คำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ทั้งสอง โดยผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ เป็นผู้รับคำสั่งเมื่อวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ทั้งสองจึงอุทธรณ์คำสั่งทั้ง ๒ คำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๑๒๔๔๑/๕๘ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต หัวหน้าฝ่ายโยธา นายช่างโยธาชำนาญงาน และ เจ้าหน้าที่ สรุปความว่า เนื่องจากมีการดัดแปลงหลังคาในส่วนบริเวณด้านหน้าและด้านข้างอาคาร แต่ทั้งสองส่วนมีการทำต่อเนื่องเป็นส่วนเดียวกัน จึงออกคำสั่งคำสั่งห้ามใช้อาคาร ตามแบบ ค.๔ ที่ระบุขนาดประมาณ ๖.๖๕ x ๑๗.๓๐ เมตร สูงประมาณ ๔.๓๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง นั้น สั่งกับหลังคาโรงรถด้านหน้าอาคาร ขนาด ๖.๖๕ เมตร และสั่งกับส่วนความยาวของหลังคาด้านข้างอาคารจากด้านหน้าอาคาร ไปถึงด้านหลังอาคาร ขนาด ๑๗.๓๐ เมตร โดยหลังคาที่ดัดแปลงมีความสูง ๔.๓๐ เมตร เป็นการสั่งเฉพาะส่วนหลังคาที่ดัดแปลงเท่านั้น ส่วนผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ชี้แจงต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เป็นหนังสือ สรุปความว่า เรื่องอุทธรณ์กรณีดังกล่าวผู้อุทธรณ์ทั้งสอง เคยเข้าชี้แจงต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ครั้งหนึ่งแล้ว และคณะกรรมการ ฯ ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์แล้ว โดยที่การออกคำสั่งในครั้งนี้ทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับความเดือดร้อนอย่างมาก เนื่องจากมีสมาชิกในครอบครัว รวม ๕ คน หากให้ปฏิบัติตามคำสั่งโดยไม่ให้ผู้อุทธรณ์และครอบครัวใช้อาคารเป็นที่อยู่อาศัยแล้ว จะให้ผู้อุทธรณ์และครอบครัวอยู่ที่ไหน และขณะนี้ผู้อุทธรณ์ได้ไปร้องต่อศาลปกครองกลางเพื่อขอบรรเทาทุกข์แล้ว

/กรณีดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๘ มี.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

กรณีดังกล่าวจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๖๑๐๓/๘๔๗๐ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ สั่งให้ผู้อุทธรณ์ที่ ๑ และคำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๘๔๗๑ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ สั่งให้ผู้อุทธรณ์ที่ ๒ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดประมาณ ๖.๖๕ x ๑๗.๓๐ เมตร สูงประมาณ ๔.๓๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญเพียงพอถูกต้องหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ" จากบทบัญญัติดังกล่าว คำสั่งทางปกครองที่จะมีผลต่อผู้รับคำสั่งจะต้องมีข้อเท็จจริงที่ชัดเจน ข้อกฎหมายที่ถูกต้อง และข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการพิจารณาออกคำสั่ง เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารของผู้อุทธรณ์ได้มีการต่อเติมอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กบริเวณด้านหน้าอาคารบ้านพักอาศัยเดิมต่อเนื่องด้านข้างของอาคารเดิม ซึ่งสอดคล้องกับคำอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ที่ว่า อาคารส่วนที่ดัดแปลงด้านหน้าเป็นหลังคาที่จอดรถมีลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ประกอบด้วยเสา ๔ ต้น ไม่มีผนัง ขนาด ๕.๕๐ x ๕.๒๐ เมตร สูงภายใน ๒.๗๐ เมตร และอาคารส่วนด้านข้างเป็นห้องครัว ผนังด้านนอกมีลักษณะเป็นรั้วและมีเสารองรับโครงหลังคาขนาด ๓.๐๐ x ๑๐.๐๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร จึงเป็นการต่อเติมเพิ่ม ขยาย แบบ รูปทรง เนื้อที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม จึงเป็นการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔ เมื่อกระทำโดยมิได้รับอนุญาตฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) ได้ แต่ปรากฏว่าในการออกคำสั่งห้ามใช้อาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในครั้งนี้ ได้ระบุขนาดอาคาร ๖.๖๕ x ๑๗.๓๐ เมตร ซึ่งเป็นการระบุขนาดของอาคารส่วนที่ดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต รวมถึงอาคารเดิมในส่วนที่ได้รับอนุญาตไว้โดยถูกต้องตามกฎหมายด้วย กรณีจึงถือว่าเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ตรงกับข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ เมื่อคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นคำสั่งทางปกครองอันมีผลกระทบต่อสิทธิหรือหน้าที่ของผู้อุทธรณ์ ซึ่งเป็นผู้รับคำสั่ง จึงจำเป็นต้องมีข้อเท็จจริงที่ถูกต้องชัดเจนเพียงพอในการออกคำสั่งตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น การออกคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารทั้งสองคำสั่งดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑๐ ส.ค. 2558 เลขาธิการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ด้วยเหตุผล

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๘๔๗๐ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ สั่งให้ผู้อุทธรณ์ที่ ๑ และคำสั่งที่ กท ๖๑๐๓/๘๔๗๑ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ สั่งให้ผู้อุทธรณ์ที่ ๒ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้พิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

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

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๑ 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)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๘ ธ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ลายมือชื่อ

ลายมือชื่อ ——— กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> ที่ประชุมเลือกนายเสรี สุธรรมชัย ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายชยพล ธิติศักดิ์ นายสนิท สนั่นศิลป์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 28 มี.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ..... วันที่ 9/มี.ค.59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่...../...../.....
หน.กลุ่มงานฯ..... วันที่ 9/มี.ค.59
เจ้าหน้าที่..... วันที่ 9/มี.ค.59
พิมพ์/ทาน..... วันที่...../...../.....
บนรรชกรณ์/ คำวินิจฉัยอุทธรณ์ นายพยุงศักดิ์ และนางพรพิมล ห่าไม้สุข

0575

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙/๒๕๕๙ วันที่ 7 เม.ย. 2559

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๖๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด กว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๒๐.๕๐ เมตร สูง ๘.๐๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง ให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๔ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ที่เลขที่

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารดังกล่าว เนื่องจากเห็นว่าคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ถูกต้อง ผู้อุทธรณ์มิได้กระทำตามข้อกล่าวหา จึงไม่ทราบจะรื้อถอนหรือปฏิบัติตามอย่างไร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๒๓ ผู้อุทธรณ์ได้ซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๖๒๑๒๓ เลขที่ดิน ๔๔๔๖

/เนื้อที่ ๑๒๕ ตารางวา

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 7 เม.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

เนื้อที่ ๑๒๕ ตารางวา ต่อมาวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๘ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน นายตรวจอาคาร สำนัก ได้ตรวจพบผู้อุทธรณ์ ได้ดัดแปลงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด กว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๒๐.๕๐ เมตร สูง ๘.๐๐ เมตร เชื่อมต่อด้านหลังอาคารเดิม โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๑๙๘ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๓ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้อาคาร หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารที่ดัดแปลง ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๔ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ตามรายการดังต่อไปนี้ รายการที่ ๑ อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) รายการที่ ๒ อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงสำหรับชั้น ๒ ลงมาหรือสูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ รายการที่ ๓ บ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ให้ผนังด้านที่ไม่มีช่องเปิดสามารถสร้างห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๑ เมตร ถ้าห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินด้านนั้นด้วย ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๖ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข. ๑ หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๘ และได้ส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าว เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๘ ภายหลังจากนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๖๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๔ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ณ อาคารมูลกรณี พร้อมทั้งได้ส่งคำสั่งรื้อถอนทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ เมื่อวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๘

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 7 เม.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/แต่ผู้อุทธรณ์

แต่ผู้อุทธรณ์ไม่มารับจดหมายจากเจ้าพนักงานไปรษณีย์ภายในเวลาที่กำหนด ต่อมาผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบ เลขรับที่ ๑๓๕๑๗ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ นายช่างสำรวจชำนาญงาน นายช่างโยธาปฏิบัติงาน วิศวกรโยธาปฏิบัติการ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงาน สรุปความว่าตัวอาคารเดิมได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง แต่ไม่ทราบว่าเป็นการอนุญาตเมื่อใด และไม่พบเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการขอหมายเลขประจำบ้าน พบเพียงเอกสารทางทะเบียนบ้านที่ระบุว่าผู้อุทธรณ์ได้ย้ายเข้าอยู่อาศัยในอาคารมูลกรณีเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ต่อมามีผู้ร้องเรียนจึงได้เข้าตรวจสอบอาคารของผู้อุทธรณ์โดยเข้าไปตรวจสอบจากอาคารของผู้ร้องเรียน เมื่อพิจารณาจากสภาพอาคารแล้ว ไม่ทราบว่าสภาพอาคารเดิมมีลักษณะเช่นใด ซึ่งเห็นว่าในส่วนของชั้นที่ ๑ อาคารมีอยู่ในสภาพเช่นนี้แล้ว คือ ก่อสร้างชิดเขตที่ดินด้านหลังมาอยู่แล้วตั้งแต่เดิม สำหรับในส่วนของด้านบนชั้นที่ ๒ เห็นว่าเป็นการต่อเติมในส่วนของโครงหลังคาเหล็กเนื่องจากมีสภาพใหม่ และพิจารณาว่ามีการดัดแปลงอาคารภายหลังปี พ.ศ. ๒๕๔๔ จึงออกคำสั่งโดยอ้างข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยที่คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร แบบ ค. ๑๐ นั้น ที่สั่งว่ามีช่องเปิด ๒ เมตร คือ ระเบียงด้านที่ติดกับผู้ร้องเรียนซึ่งผู้ร้องเรียนแจ้งว่ามีการต่อเติม โดยตั้งเสาบนกำแพงร่วม เป็นแต่ยังไม่ได้คำนวณว่าอาคารอยู่อาศัยมีที่ว่างเพียงพอสำหรับ ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ที่ดินหรือไม่ และในคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น หมายถึงเฉพาะส่วนด้านหลังของอาคารทั้งสองชั้นเท่านั้น

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่าอาคารมูลกรณีได้มีการก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๖ โดยผู้อุทธรณ์ได้ซื้ออาคาร เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๖ แต่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ในส่วนชั้นที่ ๑ ผู้อุทธรณ์ได้ขอให้เจ้าของโครงการทำการต่อเรือนคนรับใช้ออกจากตัวอาคารหลักด้านหลัง ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๖ สำหรับชั้นที่ ๒ ผู้อุทธรณ์ได้ทำไว้เป็นสวนหย่อมเท่านั้น ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ทำโครงหลังคาไม้ภายหลังจากที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารมาแล้ว ผู้อุทธรณ์ได้ทำโครงหลังคาไม้บนอาคารชั้นเดียว ที่ใช้เป็นห้องแม่บ้านดังกล่าว โดยติดตั้งเสาไม้ โครงหลังคาไม้ และมุงหลังคาด้วยแผ่นไม้ ซึ่งเป็นการทำมานานมากแล้ว ต่อมาเมื่อโครงหลังคาไม้ผุ ก่อนที่จะมีการร้องเรียนประมาณ ๒ เดือน ผู้อุทธรณ์จึงได้ซ่อมแซมโดยการเปลี่ยนเป็นโครงหลังคาเหล็ก และติดตั้งระแนงไม้ไว้เท่านั้น ในส่วนกำแพงของอาคาร นั้น เดิมมีกำแพงกั้นเขตที่ดินร่วมกัน และมีการก่อผนังเป็นอาคารชั้นเดียวเพื่อใช้เป็นห้องแม่บ้านติดกับแนวกำแพงกั้นเขต ซ้อนอีกหนึ่งชั้น

/กรณีจึงมีประเด็น

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 7 เม.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

กรณีจึงมีประเด็นจะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๖๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารมูลกรณี ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) นั้น ออกโดยอาศัยฐานจากการที่ผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๔ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนั้น ในการพิจารณาความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๖๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๘ ที่ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารมูลกรณี ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) นั้น จึงต้องพิจารณาก่อนว่าคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๔ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ที่ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ทั้งนี้ไม่ว่าผู้อุทธรณ์จะใช้สิทธิอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม โดยที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ" เห็นว่าจากการรับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้อุทธรณ์ในชั้นพิจารณาอุทธรณ์ รับฟังได้ว่าอาคารเดิมของผู้อุทธรณ์ได้มีการก่อสร้างมาเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๑๖ และมีกำแพงกั้นเขตที่ดินร่วมกัน และโดยที่อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นที่ ๑ ในส่วนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร นั้น ผู้อุทธรณ์ได้ให้เจ้าของโครงการทำการก่อสร้างเป็นอาคารชั้นเดียว เพื่อใช้เป็นห้องแม่บ้านจากตัวอาคารหลักด้านหลังติดกับแนวกำแพงกั้นเขตที่ดินซ้อนอีกหนึ่งชั้น มาพร้อมกับการก่อสร้างอาคารเดิมดังกล่าว โดยอาคารมีหลังคาดาดฟ้าและมีการก่อผนังกันตกไว้ในคราวเดียวกัน ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ใช้พื้นที่ดาดฟ้าดังกล่าวเป็นที่ตั้งกระถางต้นไม้ ซึ่งในขณะนั้นยังไม่มีพระราชกฤษฎีกาประกาศกำหนดให้บริเวณที่ตั้งอาคารมูลกรณีเป็นเขตควบคุมอาคาร จึงเป็นการก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินมาตั้งแต่ต้น อาคารของผู้อุทธรณ์จึงสามารถก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารโดยไม่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารในส่วนดังกล่าว ต่อมาภายหลังจากมีพระราชกฤษฎีกาประกาศกำหนดให้บริเวณที่ตั้งอาคารมูลกรณีเป็นเขตควบคุมอาคาร ผู้อุทธรณ์จึงได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้ดัดแปลงหลังคาดาดฟ้าชั้นที่ ๒ ในส่วนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร จากเดิมเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว หลังคาดาดฟ้า โดยการตั้งเสาโครงหลังคาไม้

/และทำระแนง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 7 เม.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

และทำระแนงสำหรับแขวนต้นไม้บนหลังคาดาดฟ้า โดยไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และได้ทำการเปลี่ยนจากโครงหลังคาไม้ดังกล่าว เป็นโครงหลังคาเหล็ก มุงหลังคาด้วยกระเบื้องลอนคู่ และติดตั้งบังตาเป็นระแนงไม้ชิดเขตที่ดิน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๘ ในกรณีดังกล่าวจึงถือว่าผู้อุทธรณ์ได้ดัดแปลงอาคารชั้นที่ ๒ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาว่าการดัดแปลงอาคารชั้นที่ ๒ ดังกล่าว สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจพิจารณาออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารได้เพียงเฉพาะในส่วนชั้นที่ ๒ เท่านั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กในส่วนที่ชั้นที่ ๑ ที่มีการก่อสร้างไว้แล้วตั้งแต่ต้นไม่ได้ แต่ในการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารในครั้งนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาออกคำสั่งโดยให้แก้ไขอาคารให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ที่ดิน และแก้ไขอาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิดประตู หน้าต่าง ..... หรือริมระเบียงสำหรับชั้น ๒ ลงมา..... ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร รวมทั้งสั่งให้บ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ให้ผนังด้านที่ไม่มีช่องเปิดสามารถสร้างห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๑ เมตร ถ้าห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินด้านนั้นด้วย เมื่อพิจารณาจากคำสั่งดังกล่าวแล้ว เข้าใจได้ว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นประสงค์ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารรวมถึงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กในส่วนที่ชั้นที่ ๑ ที่มีการก่อสร้างไว้แล้วตั้งแต่ต้นด้วย ประกอบกับผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ชี้แจงในชั้นพิจารณาว่า ไม่ทราบว่าตัวอาคารเดิมได้รับอนุญาตเมื่อใด และในการตรวจสอบข้อเท็จจริงก่อนพิจารณาออกคำสั่งดังกล่าว เป็นการตรวจสอบอาคารจากการเข้าไปในอาคารของผู้ร้องเรียนเท่านั้น โดยไม่ได้เข้าตรวจสอบภายในอาคารของผู้อุทธรณ์ จึงเป็นการพิจารณาจากสภาพภายนอกอาคารเท่านั้น อีกทั้ง ในการสั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ที่ดิน เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ยังไม่ได้คำนวณว่าอาคารมูลกรณีมีที่ว่างเพียงพอหรือไม่อีกด้วย การพิจารณาออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว จึงเป็นการออกคำสั่งที่ขาดข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และข้อพิจารณาหรือข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจอันเป็นสาระสำคัญในการออกคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๔ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ ซึ่งเป็นฐาน ในการออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

/จึงมีผลทำให้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 7 เม.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

จึงมีผลทำให้คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๖๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๘ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๔ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๖๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๘ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

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)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 7 มิ.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ลายมือชื่อ

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 7 เม.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> ที่ประชุมเลือกนายสนิท สนั่นศิลป์ ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายชยพล ธิติศักดิ์ นายเสรี สุธรรมชัย และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
7 เม.ย. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ วันที่ 25 มี.ค. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่
หน.กลุ่มงานฯ วันที่ 23 มี.ค.
เจ้าหน้าที่ วันที่ 22 มี.ค. 59
พิมพ์/ทาน วันที่

0576

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๒ /๒๕๕๙ วันที่ 25 เม.ย. 2559

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต รักษาราชการแทนผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น ขนาดประมาณ ๔.๕๐ x ๑๖.๐๐ เมตร คิดเป็นพื้นที่ประมาณ ๗๒.๐๐ ตารางเมตร ในส่วนที่เป็นแนวระยะร่นของอาคารเลขที่ เนื่องจากดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ปรากฏตามคำสั่งดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๔๕๐๓/๐๓๗๒๔ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งที่ กท ๔๕๐๓/๐๓๗๒๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งที่ กท ๔๕๐๓/๐๓๗๒๖ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

- ให้แก้ไขพื้นที่ด้านข้างอาคาร ขนาดประมาณ ๔.๕๐ x ๑๖.๐๐ เมตร คิดเป็นพื้นที่ประมาณ ๗๒.๐๐ ตารางเมตร ในส่วนที่เป็นแนวระยะร่นของอาคารเลขที่ เพื่อใช้เป็นสนามแบดมินตันตามใบอนุญาตเลขที่ ย.๙๔ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๒๓

/(ข) ยื่นคำขอรับ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 25 เม.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายในสามสิบวัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ความว่า การกระทำของผู้อุทธรณ์ไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะเป็นการเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้าง ของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ กรณีเช่นนี้จึงไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร และไม่ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้อุทธรณ์จึงมีสิทธิใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณของอาคารดังกล่าวได้ และไม่ต้องดำเนินการแก้ไขพื้นที่ด้านข้างอาคารที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ออกคำสั่ง โดยการกระทำดังกล่าวของผู้อุทธรณ์เป็นเพียงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงอาคารเดิม ที่มีสภาพทรุดโทรมให้ใช้งานได้ตามปกติทั่วไป เพื่อไม่ให้เกิดอันตรายแก่บุคคลทั่วไป โดยมิได้มีการรื้อถอน ส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน บันได หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนด ในกฎกระทรวงแต่อย่างใด ประกอบกับผู้อุทธรณ์ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และดำเนินการขออนุญาต ก่อสร้างอาคารดังกล่าวก่อนที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะบังคับใช้ ดังนั้น เมื่อพระราชบัญญัติดังกล่าวมีผลบังคับใช้จึงไม่มีผลย้อนหลังมาบังคับใช้กับผู้อุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจ พิจารณาพยานหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เดิม (เจ้าของเดิม) ได้รับอนุญาต ให้ก่อสร้างอาคารโครงเหล็ก ๑ ชั้น เพื่อใช้เป็นสนามแบดมินตัน ที่เลขที่ ตามใบอนุญาตเลขที่ ย. ๙๔ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๒๓ (จากเอกสารหลักฐานการขอเลขที่บ้าน) ต่อมาเมื่อวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๘ และวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ศูนย์รับร้องทุกข์และอุบัติภัย ได้รับเรื่องราวร้องทุกข์ กรณีอาคารเลขที่ ก่อสร้างอาคาร ห่างจากรั้ว ๐.๕๐ เมตร และได้ทำช่องเปิดเป็นหน้าต่าง ช่องลม ประตูตลอดแนว ผิดพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร (ที่ถูกต้อง คือ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ) ข้อ ๕๐ ภายหลังจากนั้น ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ชี้แจงข้อเท็จจริงต่อสำนักงาน สรุปความว่า "อาคารมูลกรณีเป็นอาคารที่มีการก่อสร้างมาในเวลาเดียวกับอาคารเดิม (อาคาร สนามแบดมินตัน) ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๔ (โดยประมาณ) รวมเวลาที่ใช้งานมากว่า ๓๔ ปี จนถึงในปัจจุบัน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 25 มี.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ซึ่งเดิมหลังคา

ซึ่งเดิมหลังคาของอาคารหลังนี้มุงด้วยแผ่นหลังคาสังกะสี และก่อผนังโดยรอบด้วยอิฐมอญโชว์แนว มีสภาพทรุดโทรมไปตามกาลเวลา ต่อมาผู้อุทธรณ์จึงค่อย ๆ ปรับปรุงเปลี่ยนหลังคาสังกะสีเป็นหลังคาเมทัลชีท และฉาบปูนขัดมันผนังโดยรอบเสียใหม่ เพื่อให้มีสภาพการใช้งานที่คงทนและสวยงามเหมาะสมกับการใช้งานเป็นอาคารพักอาศัย ตั้งแต่ปีที่มีน้ำท่วมใหญ่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓ (ที่ถูกต้องคือ พ.ศ. ๒๕๕๔)" ต่อมาเมื่อวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๘ นายตรวจอาคารสำนักงานเขตยานนาวาได้ไปตรวจสอบสถานที่ บริเวณอาคารเลขที่

พร้อมได้จัดทำบันทึกรายงานการตรวจว่า ได้ตรวจพบผู้อุทธรณ์ทำการดัดแปลงอาคารผิดจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต โดยได้ต่อเติมพื้นที่ด้านข้างอาคาร ขนาดประมาณ ๔.๕๐ x ๑๖.๐๐ เมตร คิดเป็นพื้นที่ประมาณ ๗๒.๐๐ ตารางเมตร ในส่วนที่เป็น แนวระยะร่นของอาคารเลขที่ เพื่อใช้เป็นสนามแบดมินตันตามใบอนุญาตเลขที่ ย. ๙๔ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๒๓ จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารเลขที่ ดังนี้ คำสั่งที่ กท ๔๕๐๓/๐๓๗๒๔ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๔๕๐๓/๐๓๗๒๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งที่ กท ๔๕๐๓/๐๓๗๒๖ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่งดังต่อไปนี้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง โดยให้แก้ไขพื้นที่ด้านข้างอาคาร ขนาดประมาณ ๔.๕๐ x ๑๖.๐๐ เมตร คิดเป็นพื้นที่ประมาณ ๗๒.๐๐ ตารางเมตร ในส่วนที่เป็นแนวระยะร่นของอาคารเลขที่ เพื่อใช้เป็นสนามแบดมินตันตามใบอนุญาตเลขที่ ย. ๙๔ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๒๓ และ(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายในสามสิบวันนับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการปิดประกาศคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณีในวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘ และผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับในวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๘ โดยมีผู้รับชื่อ " " รับคำสั่งแทน ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ระงับ ห้ามใช้ และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยสำนักงานเขตยานนาวาได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๖๑๗๒ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์คำสั่งภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 25 ก.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/คณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต นายช่างโยธาชำนาญงาน และ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงาน สรุปความว่า สำนักงานเขตฯ ได้รับเรื่องราวร้องทุกข์ เมื่อวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๘ และวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ว่าอาคารมูลกรณีมีการดัดแปลงอาคาร ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับ ห้ามใช้ และให้ดำเนินการแก้ไขฯ ตามแบบ ค. ๓ ค. ๔ และ ค. ๑๐ ซึ่งอาคารเดิมที่ได้รับอนุญาตเป็นอาคารสนามแบดมินตัน มีการก่อสร้างผนังห่างเขตที่ดินผู้ร้องประมาณ ๐.๕๐ เมตร และมีการเปิดช่องหน้าต่าง โดยในขณะที่นายตรวจได้เข้าทำการตรวจอาคารนั้น อาคารมูลกรณีได้มีการก่ออิฐผนังไว้แล้ว ก่อนที่นายตรวจอาคารจะเข้าไปทำการตรวจ และในส่วนของโครงสร้างอาคารก็ได้ก่อสร้างไว้เสร็จแล้วเช่นเดียวกัน ซึ่งในขณะที่เข้าทำการตรวจอาคาร อาคารมูลกรณีอยู่ในระหว่างการทาสี และตกแต่งเท่านั้น โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขในส่วนของหน้าต่าง โดยให้ปิดหน้าต่างเป็นผนังทึบ ส่วนกรณีที่ไม่ได้ระบุในคำสั่งว่าให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขในส่วนใด อย่างไรบ้าง เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ยังไม่แน่ชัดว่าการกระทำของผู้อุทธรณ์เป็นการดัดแปลงอาคาร หรือเป็นการซ่อมแซมอาคาร จึงไม่ได้ระบุไว้ในคำสั่งให้ชัดเจน และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของนายธนโรจน์ จิรานุวัฒน์ ผู้รับมอบอำนาจของผู้อุทธรณ์ และ ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ถนนที่อยู่ติดอาคารมูลกรณีเป็นถนนสาธารณะ และเดิมอาคารมูลกรณีได้มีการก่อสร้างเป็นอาคารสนามแบดมินตัน ๑ ชั้น และมีส่วนที่พักอาศัย ๔ ชั้น ในช่วงแรกของการดำเนินการเป็นสนามแบดมินตันนั้น มีทางเข้าอาคาร ๒ ด้าน คือ ด้านที่ติดกับถนนสาธารณะ และอีกด้านหนึ่งของอาคาร อาคารที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งว่าเป็นส่วนที่ดัดแปลงนั้น มีการก่อสร้างมาพร้อมกับอาคารสนามแบดมินตันตั้งแต่แรกแล้ว โดยใช้เป็นอาคารที่เก็บของ และเป็นสถานที่เล่นปิงปอง รวมไปถึงเป็นที่นั่งพักมีหลังคาปกคลุม ซึ่งอาคารดังกล่าวมีการก่อสร้างมานานแล้ว ประมาณ ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ – ๒๕๒๓ และในส่วนของถนนที่อยู่ติดอาคารมูลกรณีนั้นได้มีมาก่อนที่จะก่อสร้างสนามแบดมินตัน โดยผนังด้านอยู่ติดถนนสาธารณะได้สร้างชิดแนวเขตที่ดินมาตั้งแต่ต้น และที่ว่างด้านหน้าอาคารที่ใช้เป็นทางเข้าออกระหว่างอาคารทั้งสองอาคาร มีความกว้างของที่ว่างระหว่างอาคารทั้งสองอาคาร ประมาณ ๘.๐๐ – ๙.๐๐ เมตร ในส่วนของผู้ร้องเรียนนั้นได้อยู่อาศัยในบ้านข้างเคียง ประมาณ ๔ – ๕ ปี ที่ผ่านมา และในส่วนของอาคารสนามแบดมินตันนั้น ผู้อุทธรณ์จำไม่ได้ว่าอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตเมื่อใด แต่เป็นผู้ออกแบบในการก่อสร้างอาคารสนามแบดมินตัน ซึ่งได้กระทำการออกแบบ เมื่อประมาณปี ๒๕๒๑ โดยในขณะที่ก่อสร้างอาคารเดิม ผู้อุทธรณ์จำไม่ได้ว่าอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตเมื่อใด แต่เป็นผู้ออกแบบในการก่อสร้างอาคาร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 25 มี.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/สนามแบดมินตัน

สนามแบดมินตัน ซึ่งได้กระทำการออกแบบ เมื่อประมาณปี ๒๕๒๑ โดยในขณะที่ก่อสร้างอาคารเดิม ผนังของอาคารมีการกระทำเป็นผนังก่ออิฐบล็อกทึบ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ปรับปรุงก่อผนังด้วยบล็อกแก้วบางส่วน และเจาะช่องหน้าต่าง ซึ่งปัจจุบันได้ทำการปิดช่องหน้าเป็นผนังทึบแล้ว

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๔๕๐๓/๐๓๗๒๔ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘ ที่ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งที่ กท ๔๕๐๓/๐๓๗๒๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากดัดแปลงอาคาร โดยมิได้รับอนุญาต ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัตินิยาม "ดัดแปลง" หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคาร หรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมิใช่การซ่อมแซมหรือการดัดแปลง ที่กำหนดในกฎกระทรวง" บัญญัตินิยาม "ซ่อมแซม" หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิม" มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า "ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณ ที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑) " เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เดิมอาคารมูลกรณีได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารโครงเหล็ก ๑ ชั้น เพื่อใช้เป็นสนามแบดมินตัน ตามใบอนุญาตเลขที่ ย.๙๔ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๒๓ ที่เลขที่

ปรากฏตามเอกสารหลักฐานการขอเลขที่บ้าน ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจสอบอาคารมูลกรณีพบว่า ได้มีการดัดแปลงอาคาร โดยมีการต่อเติมพื้นที่ด้านข้างอาคารมูลกรณี ขนาดประมาณ ๔.๕๐ x ๑๖.๐๐ เมตร คิดเป็นพื้นที่ประมาณ ๗๒.๐๐ ตารางเมตร จำนวน ๑ แห่ง โดยมิได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ทำการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับและห้ามใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) แต่เนื่องจากในกรณีดังกล่าว ผู้อุทธรณ์อ้างว่า อาคารส่วนที่ต่อเติมเป็นอาคารด้านข้างอาคารมูลกรณีนั้น ผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างมาพร้อมกับอาคารเดิม (อาคารสนามแบดมินตัน)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
25 เม.ย. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/มิได้ทำการดัดแปลง

มิได้ทำการดัดแปลงหรือต่อเติมภายหลังแต่ประการใด ผู้อุทธรณ์เพียงแต่ซ่อมแซม ทาสี และเปลี่ยนวัสดุปรับปรุงสภาพอาคารให้สวยงามและสามารถใช้งานได้เท่านั้น แต่ผู้อุทธรณ์ได้ยอมรับว่าได้มีการเจาะช่องหน้าต่างที่ผนังเพิ่มเติม ซึ่งปัจจุบันนี้ได้ทำการปิดหน้าต่างดังกล่าวทำเป็นผนังทึบแล้ว และจากกรณีดังกล่าวเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่า อาคารที่ต่อเติมเป็นอาคารที่ก่อสร้างขึ้นมาในขณะใด ไม่เป็นที่แน่ชัดว่าเป็นอาคารที่ต่อเติมขึ้นมาใหม่ หรือเป็นอาคารที่ก่อสร้างขึ้นมาพร้อมกับอาคารเดิมที่ได้รับอนุญาต การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้อำนาจออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ เนื่องจากผู้อุทธรณ์ดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาตนั้น โดยข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอาคารมูลกรณียังไม่เป็นที่ชัดเจนว่า อาคารดังกล่าวเป็นการดัดแปลงอาคารหรือไม่ อย่างไร ถึงแม้ว่าจะไม่ปรากฏแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตและหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวกับอาคารมูลกรณี แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถวิเคราะห์ตรวจสอบอาคารเดิมได้จากกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่อาคารมูลกรณีได้รับอนุญาตในขณะนั้นว่า อาคารเดิมที่ก่อสร้างในขณะที่ได้รับอนุญาตมีขอบเขตของอาคารเดิมเท่าใด ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่า การกระทำดังกล่าวเป็นการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔ คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร และห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารบริเวณที่กระทำการดัดแปลง ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) (แบบ ค. ๓) และ (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ประเด็นที่สอง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๔๕๐๓/๐๓๗๒๖ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า "ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม" จากบทบัญญัติดังกล่าวการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีที่มีการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ แต่เนื่องจากกรณีนี้ข้อเท็จจริงยังไม่เป็นที่แน่ชัดว่า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 25 เม.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/อาคารมูลกรณี

อาคารมูลกรณีเป็นการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ประกอบกับคำสั่งที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นคำสั่งทางปกครองซึ่งจะต้องมีข้อเท็จจริง รายละเอียด ข้อกฎหมาย อันเป็นสาระสำคัญที่ชัดเจนเพียงพอที่จะฟังเป็นที่ยุติได้ว่าเป็นอย่างไร เพื่อปรับบทกฎหมายได้ ดังที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือ และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณา และข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ" การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยระบุในคำสั่งแต่เพียงว่า "(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่งดังต่อไปนี้ ให้แก้ไขพื้นที่ด้านข้างอาคาร ขนาดประมาณ ๔.๕๐ x ๑๖.๐๐ เมตร คิดเป็นพื้นที่ประมาณ ๗๒.๐๐ ตารางเมตร ในส่วนที่เป็นแนวระยะร่นของอาคารเลขที่ เพื่อใช้เป็นสนามแบดมินตันตามใบอนุญาตเลขที่ ย.๙๔ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๒๓ ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้" โดยไม่ได้ระบุรายละเอียดในรายการแนบท้ายคำสั่งว่าจะให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอย่างไร และให้ดำเนินการแก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายใด เมื่อคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นคำสั่งทางปกครองอันมีผลกระทบต่อสิทธิหรือหน้าที่ของผู้รับคำสั่งในการที่จะใช้อาคารโดยปกติสุข จึงจำเป็นต้องมีข้อกฎหมายที่ถูกต้องชัดเจนเพียงพอและสามารถปฏิบัติได้ ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังกล่าว แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกลับออกคำสั่งโดยที่ไม่มีข้อกฎหมายที่ใช้อ้างอิงในการออกคำสั่ง ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ที่ กท ๔๕๐๓/๐๓๗๒๖ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๔๕๐๓/๐๓๗๒๔ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๔๕๐๓/๐๓๗๒๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งที่ กท ๔๕๐๓/๐๓๗๒๖ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 25 ส.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา 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 25 เม.ย. 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)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
25 เม.ย. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ลายมือชื่อ

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> ที่ประชุมเลือกนายสนิท สนั่นศิลป์ ทำหน้าที่ประธานกรรมการ สำหรับนายชยพล ธิติศักดิ์ นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 25 มี.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ ..... วันที่ 19 เม.ย. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ ..... วันที่ .....
หน.กลุ่มงานฯ ..... วันที่ 18 เม.ย. 59
เจ้าหน้าที่ ..... วันที่ .....
พิมพ์/ทาน ..... วันที่ 14 มี.ค. 59
มะปราง/กนกนารถ : คำวินิจฉัย รายพันตำรวจเอกแสวงฯ

0577

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๒๒๓ /๒๕๕๙ วันที่ 25 เม.ย. 2559

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารเลขที่

เนื่องจาก มีการดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาตในส่วนที่ (๑). อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด ๒.๗๐ x ๗.๒๕ x ๖.๐๐ เมตร ที่เชื่อมด้านหลังอาคารเดิม จำนวน ๑ หลัง ส่วนที่ (๒). บันไดโครงเหล็ก ขนาด ๒.๕๐ x ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง โดยมีคำสั่ง ดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๗๑๐๓/๒๐๘๔ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งที่ กท ๗๑๐๓/๒๐๘๕ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งที่ กท ๗๑๐๓/๒๐๘๖ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้อุทธรณ์มีหนังสือลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ความว่า ตามคำสั่งทั้งสามฉบับนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกหนังสือปฏิบัติหน้าที่ และใช้อำนาจหน้าที่ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่ชอบด้วยข้อเท็จจริง ไม่แจ้งรายละเอียดแห่งการกล่าวอ้างว่า ผู้อุทธรณ์กระทำการอย่างใด เมื่อใด อันเป็นความผิดต่อกฎหมาย

ผู้อุทธรณ์จึงขอยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ด้วยข้อเท็จจริง ข้อกฎหมายและเหตุผลดังต่อไปนี้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 25 เม.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/๑. อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก

๑. อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด ๒.๗๐ เมตร x ๗.๒๕ เมตร x ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และบันไดโครงเหล็ก ขนาด ๒.๕๐ เมตร x ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง นั้น เป็นสิ่งปลูกสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมายได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นส่วนหนึ่งของสิ่งปลูกสร้างตึกแถวสามชั้น ห้องเลขที่ ๗๔๕/๒๑ – ๒๒ เจ้าของเดิมเป็นผู้ก่อสร้าง เมื่อวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๐๔ ได้ทำหนังสือสัญญาที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๙๒๓ พร้อมสิ่งปลูกสร้างตึกแถวสามชั้น เลขที่ ๗๔๕/๒๑ – ๒๒ (เลขที่เดิม) เลขที่ ๔ – ๖ (เลขที่ปัจจุบัน) โอนกรรมสิทธิ์แก่ บิดาของผู้อุทธรณ์ เมื่อบิดาของผู้อุทธรณ์เสียชีวิต เมื่อวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๒๐ ผู้อุทธรณ์รับโอนมรดกที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๙๒๓ พร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่ ๔ – ๖ จาก นับตั้งแต่ ได้เป็นเจ้าของตึกเลขที่ ๔ - ๖ ได้นำตึกนี้ให้ เช่าประกอบกิจการเปิดร้านขายอาหาร ใช้ชื่อร้าน " " ตลอดมาจนกระทั่งผู้อุทธรณ์รับมรดกตึกเลขที่ ๔ – ๖ จาก ผู้อุทธรณ์ได้นำตึกนี้ให้ เช่าประกอบกิจการร้านขายอาคาร " " ต่อจาก ผู้เป็นมารดา ดังปรากฏตามสำเนาทะเบียนบ้านและสัญญาเช่าตึกแถวเลขที่ (ปัจจุบันใช้ชื่อ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๔๑ มี ผู้เช่า

ดังนั้น สิ่งก่อสร้างดังกล่าวชนิด คอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด ๒.๗๐ เมตร x ๗.๒๕ เมตร x ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และบันไดโครงเหล็ก ขนาด ๒.๕๐ เมตร x ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง ไม่ใช่สิ่งที่ผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างดัดแปลงขึ้นใหม่ โดยมี เป็นผู้รู้เห็นและยืนยันว่า สภาพตึกแถวเลขที่ ๔ – ๖ มีการก่อสร้างสภาพเป็นดังปัจจุบันมาเวลานานแล้ว เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๖ ผู้อุทธรณ์ได้ใช้ประโยชน์ตึกแถวเลขที่ ๔ – ๖ ประกอบกิจการจำหน่ายกระเป๋า เสื้อผ้า เครื่องประดับ ของเล่น ผ้าขนหนู เครื่องนอน ใช้ชื่อ " " ปรากฏตามสำเนากรมพัฒนาธุรกิจการค้า

๒. สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้สร้างขึ้นเป็นเวลานานกว่า ๕๐ ปีแล้ว ผู้อุทธรณ์ไม่ได้กระทำการอันเป็นการดัดแปลงขึ้นใหม่ และไม่ได้กระทำการอันเป็นความผิดต่อกฎหมาย โดยอาคารมีความมั่นคงแข็งแรง ไม่มีลักษณะอันน่าจะเกิดอันตรายแก่ผู้ใด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่มีอำนาจออกคำสั่งระงับ ห้ามใช้ และให้รื้อถอนอาคารแก่ผู้อุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 25 เม.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/คณะกรรมการ

ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เดิมเมื่อวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๐๔ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากการซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๙๒๓ เลขที่ดิน ๑๔๙ เนื้อที่ ๑๙ ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างตึกแถวสามชั้น เลขที่ (เลขที่เดิม) (เลขที่ปัจจุบัน) ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๒๐ ผู้อุทธรณ์เขียนคำขอฉบับที่ ๑๐๓/๒๕๒๐ (แบบ ท.ด. ๙) ขอรับโอนมรดก (คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๙๒๓ เนื้อที่ ๑๙ ตารางวา) ของนายสมบูรณ์ฯ จาก ผู้จัดการมรดกในฐานะบุตร เนื่องจากเจ้ามรดกได้ถึงแก่กรรม หลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๔๑ ผู้อุทธรณ์ทำสัญญาเช่าตึกแถวกับ โดยให้เช่าตึกแถวเลขที่ (อาคารมูลกรณี) เพื่ออยู่อาศัย มีกำหนดเวลา ๓ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๔๑ ถึงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๔ ต่อมาเมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๕๗ นายตรวจสำนักงานเขต ได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างทำการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนี้ (๑). ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด ๒.๗๐ เมตร x ๗.๒๕ เมตร x ๖.๐๐ เมตร เชื่อมทางเดินหลังอาคารเดิม (๒). บันไดโครงเหล็ก ขนาด ๒.๕๐ เมตร x ๖.๐๐ เมตร ที่อาคารเลขที่ จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป หลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) มีหนังสือ ที่ กท ๗๑๐๗/๗๐๖๑ ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๗ เรื่อง ตรวจพบการดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาตถึงผู้อุทธรณ์ว่าด้วยมีการตรวจพบว่า มีการก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น พร้อมบันไดโครงเหล็กบริเวณที่ว่างอาคารทางเดินหลังเป็นการเข้าข่ายดัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต ที่อาคารเลขที่ ในฐานะผู้ครอบครองอาคารจึงแจ้งผู้อุทธรณ์ให้ตรวจสอบ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยนำหลักฐานความเป็นเจ้าของอาคาร เช่น สัญญาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโฉนดที่ดินใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร บัตรประชาชน และทะเบียนบ้านมาพบนายตรวจแขวง สำนักงานเขต ภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือนี้ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคาร เลขที่ เนื่องจากมีการดัดแปลงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น โดยไม่ได้รับอนุญาตชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด ๒.๗๐ x ๗.๒๕ x ๖.๐๐ เมตร เชื่อมทางเดินหลังของอาคารเดิม จำนวน ๑ หลัง และบันไดโครงเหล็กขนาด ๒.๕๐ x ๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง โดยมีคำสั่ง ที่ กท ๗๑๐๗/๒๐๘๔ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
25 เม.ย. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ตามมาตรา ๔๐ (๑)

ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่ง ที่ กท ๗๑๐๓/๒๐๘๕ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และ คำสั่ง ที่ กท ๗๑๐๓/๒๐๘๖ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวัน หลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ทำการปิดคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๕๘ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์จึงอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงานเขต ได้รับหนังสืออุทธรณ์และลงรับเรื่องไว้ในสารบบ ตามเลขรับที่ ๕๓๕๔ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา สำนักงาน สถาปนิกปฏิบัติการ สำนักงาน สรุปความว่า สาเหตุแห่งการออกคำสั่งแก่ผู้อุทธรณ์เนื่องจาก มีผู้ร้องเรียนว่าอาคารของผู้อุทธรณ์ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ไปตรวจสอบอาคารดังกล่าว พบว่าอาคารของผู้อุทธรณ์มีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจริง จึงได้ดำเนินการออกคำสั่งทั้งสามคำสั่งแก่ผู้อุทธรณ์ ซึ่งสภาพอาคารมูลกรณีมีลักษณะเก่าและก่อสร้างมานานแล้ว มีเพียงการทาสีขึ้นใหม่เท่านั้น โดยถนนด้านหน้า ถนนด้านข้าง และถนนด้านหลังของอาคารมูลกรณีมีลักษณะเป็นถนนส่วนบุคคล ในกรณีนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการออกคำสั่งเฉพาะอาคารของผู้อุทธรณ์เพียงรายเดียว ไม่ได้ดำเนินการออกคำสั่งกับอาคารรายอื่นๆ ซึ่งในขณะที่ออกคำสั่งนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้มีการดำเนินการสืบหาพยานหลักฐานใดๆ หรือไต่สวนหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอาคารมูลกรณีส่วนที่ดัดแปลง เมื่อมีผู้ร้องเรียนอาคารมูลกรณี เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ดำเนินการออกคำสั่งทันที โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นถือว่า การดัดแปลงอาคารได้กระทำในวันที่มีการตรวจพบการกระทำความผิด และในขณะนี้ยังไม่พบหลักฐานการรับคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เนื่องจากกำลังอยู่ในระหว่างการค้นหาหลักฐานดังกล่าว และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ ผู้อุทธรณ์ และที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์มิได้กระทำการดัดแปลงใดๆ ต่ออาคารมูลกรณี มีเพียงการทาสีตัวอาคารมูลกรณีเพียงอย่างเดียวเท่านั้น ซึ่งสภาพอาคารมูลกรณีในปัจจุบันได้มีการดัดแปลงอาคารมานานก่อนหน้านี้แล้ว

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๗๑๐๓/๒๐๘๔ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 25 มี.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

กท ๗๑๐๓/๒๐๘๕ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่ง ที่ กท ๗๑๐๓/๒๐๘๖ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญเพียงพอถูกต้องหรือไม่ เห็นว่า การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการกับอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ได้นั้น จะต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่า อาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างหรือดัดแปลงขึ้นภายหลังจากที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ประกาศใช้บังคับแล้ว หรือหากอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างหรือดัดแปลงขึ้นในระหว่างที่พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับ ซึ่งให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้ผู้ปลูกสร้างอาคารดำเนินการกับอาคารได้นั้นก็จะต้องปรากฏว่า ผู้ปลูกสร้างอาคารดังกล่าว ยังคงเป็นเจ้าของอาคารสืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งในกรณีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้เข้าตรวจอาคารมูลกรณีเมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๕๗ พบว่าอาคารของผู้อุทธรณ์มีการดัดแปลงอาคารบริเวณที่ว่างด้านหลังอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ดำเนินการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร และให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) และมาตรา ๔๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีพยานหลักฐานว่าอาคารมูลกรณีส่วนที่ดัดแปลงหรือมีการดำเนินการฝ่าฝืนกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ออกคำสั่งดังกล่าวตั้งแต่เมื่อใด และไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการแสวงหาข้อเท็จจริงเพิ่มเติมหรือพยานหลักฐานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แต่อย่างใด ทั้งที่เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องตรวจสอบข้อเท็จจริงดังกล่าว กรณีจึงถือได้ว่าการพิจารณาออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังไม่เพียงพอที่จะพิจารณาใช้อำนาจตามที่กฎหมายกำหนดไว้ได้ ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ที่ กท ๗๑๐๓/๒๐๘๔ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ที่ กท ๗๑๐๓/๒๐๘๕ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ที่ กท ๗๑๐๓/๒๐๘๖ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่ง ที่ กท ๗๑๐๓/๒๐๘๔ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๗๑๐๓/๒๐๘๕ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 25 มี.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ตามมาตรา ๔๐ (๒)

ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่ง ที่ กท ๗๑๐๓/๒๐๘๖ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ

(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ

(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 25 มี.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ ลายมือชื่อ

ลายมือชื่อ จิตรพรต พัฒนสิน กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายการุญ จันทรางศุ)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 25 เม.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ ลายมือชื่อ

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> สำหรับนายเกียรติศักดิ์ จันทรา นายการุญ จันทรางศุ นายวีระ ถนอมศักดิ์ และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 25 เม.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ วันที่ 19 เม.ย. 59
วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ วันที่
หน.กลุ่มงานฯ วันที่ 18 เม.ย. 59
เจ้าหน้าที่ วันที่ 18 เม.ย. 59
พิมพ์/ทาน วันที่

0578

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๒๓๐...../๒๕๕๙ วันที่ 24 พ.ค. 2559

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๗๘ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๖ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม กับตึก ๑ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้พักอาศัย เลขที่ กรุงเทพมหานคร โดยได้ใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารที่ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่ได้มีการใช้อาคารเพื่อกิจการในประเภทควบคุมการใช้ซึ่งเดิมได้รับอนุญาตเป็นอาคารพักอาศัยไปใช้เพื่อประโยชน์เป็นสถานที่เก็บสินค้า พัก หรือขนส่งสินค้าสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า หรืออุตสาหกรรม และประกอบการรับ – ส่งสินค้า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๒ (๑) ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ "คลังสินค้า" และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ หมวด ๑ (๕) "คลังสินค้า" ประกอบกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๑๖ โดยไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

/ผู้อุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นฉบับลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๖ ความว่า

ข้อ ๑ ตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งไปใช้เพื่อเป็นอาคารควบคุมการใช้อีกประเภทหนึ่งใช้เป็นสถานที่เก็บสินค้า พัก หรือขนส่งสินค้า สิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม และประกอบการรับส่งสินค้านั้น

ผู้อุทธรณ์ขอเรียนว่า ข้ออ้างดังกล่าวไม่เป็นความจริงทั้งสิ้น เพราะขณะออกคำสั่งหรือปัจจุบันผู้อุทธรณ์ไม่ได้ใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้ใดใช้อาคารมูลกรณีดังกล่าวเป็นสถานที่เก็บสินค้า พัก หรือขนส่งสินค้าสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า หรืออุตสาหกรรม และประกอบการรับ – ส่งสินค้า ทั้งนี้ เนื่องจากการดำเนินการขนส่งสินค้าของผู้อุทธรณ์เพียงแต่ใช้อาคารมูลกรณีเป็นที่ตั้งสำนักงานสาขาเท่านั้นมิได้ใช้เป็นที่เก็บสินค้า หรือคลังสินค้า พัก หรือขนส่งสินค้า เพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรมหรือประกอบการรับ – ส่งสินค้า ตามที่เหตุในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และตามที่กฎหมายกำหนดไว้แต่อย่างใด การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งจึงมีสาเหตุมาจากการที่ผู้อุทธรณ์จดทะเบียนที่ตั้งสาขานิติบุคคลไว้ ณ อาคารมูลกรณี ซึ่งเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริงไม่ชอบด้วยกฎหมาย อีกทั้ง ก่อนที่จะออกคำสั่งไม่ให้ผู้อุทธรณ์ชี้แจงข้อเท็จจริงที่ถูกต้องให้ทราบก่อนซึ่งขัดต่อระเบียบปฏิบัติในการออกคำสั่งทางปกครองตามที่กฎหมายกำหนดไว้

ข้อ ๒ ตามคำสั่งอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ใช้อาคารมูลกรณีเป็นคลังสินค้า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ ผู้อุทธรณ์ขอเรียนคัดค้านข้ออ้างดังกล่าวว่า ผู้อุทธรณ์ไม่ได้ใช้อาคารมูลกรณีเป็นคลังสินค้า ตามเหตุในการออกคำสั่งแต่อย่างใด หากแต่ใช้เป็นอาคารที่พักอาศัยของลูกจ้าง/พนักงาน อีกทั้งอาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์ก็ไม่มีลักษณะหรือโครงสร้างอาคารเพื่อใช้สำหรับเป็นคลังสินค้าตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งด้วยเหตุดังกล่าว จึงเป็นคำสั่งที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อน ขัดแย้งกับข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย นอกจากนี้การที่คำสั่งดังกล่าวอ้างกฎหมายหรือกฎกระทรวงที่ไม่มีอยู่จริง หรือไม่ถูกต้องกับความเป็นจริง คำสั่งดังกล่าวจึงเป็นคำสั่งที่ออกไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งไม่มีสภาพบังคับได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๓ ตามคำสั่ง อ้างว่า ผู้อุทธรณ์เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้อีกประเภทหนึ่ง โดยใช้เพื่อเป็นสถานที่เก็บสินค้า พัก หรือขนส่งสินค้าสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า หรืออุตสาหกรรม และประกอบการรับ – ส่งสินค้า นั้น ผู้อุทธรณ์ขอเรียนว่า ผู้อุทธรณ์ก็มิได้เปลี่ยนการใช้อาคารมูลกรณีเพื่อใช้เป็นสถานที่รับ – ส่งสินค้าหรือเก็บสินค้าแต่อย่างใด ดังนั้น เหตุที่อ้างตามคำสั่งดังกล่าว จึงไม่ถูกต้องตามสภาพความเป็นจริงซึ่งผู้อุทธรณ์ขอยืนยันว่า ไม่ได้เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารตามที่อ้างไว้ในคำสั่งแต่อย่างใด การออกคำสั่งดังกล่าวจึงผิดพลาดคลาดเคลื่อนและเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ข้อ ๔

ข้อ ๔ ตามคำสั่งอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ฝ่าฝืนกฎหมาย ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ นั้น ผู้อุทธรณ์ขอโต้แย้งคัดค้านการอ้างข้อกฎหมายที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างและใช้เป็นเหตุในการออกคำสั่งดังกล่าวว่า เป็นการอ้างที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องกับข้อเท็จจริงในกรณีของผู้อุทธรณ์นั้นคำสั่งดังกล่าว จึงเป็นการออกคำสั่งโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๕ ตามคำสั่งฯ ที่อ้างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๑๖ เป็นเหตุประกอบไว้ นั้น ผู้อุทธรณ์ขอคัดค้านว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีอำนาจที่จะนำกฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบ ข้อบังคับใด ๆ ที่เพิ่งประกาศใช้หรือมีผลบังคับใช้ หลังจากที่ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตหรือใช้ประโยชน์ในอาคารมูลกรณี ตามกฎเกณฑ์หลักหรือวิธีปฏิบัติ ด้วยกฎหมาย กฎกระทรวง ระเบียบ ข้อบังคับ ฉบับอื่นที่มีผลบังคับใช้ในขณะที่ผู้อุทธรณ์ได้รับการอนุญาตหรือใช้ประโยชน์จากอาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์มาก่อน ซึ่งหมายความว่า ข้ออ้างตามคำสั่งดังกล่าวที่จะมีผลร้าย หรือลิดรอนสิทธิหรืออำนาจในการใช้อาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์ที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่ได้ ดังนั้น การออกคำสั่งโดยอาศัยเหตุดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่ได้แจ้งมาดังกล่าวข้างต้น การออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ทำการไต่สวนเพื่อแสวงหาข้อเท็จจริงก่อนวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของผู้อุทธรณ์ และให้เพิกถอนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ เพื่อรักษาความเป็นธรรมและบรรเทาความเดือดร้อนของผู้อุทธรณ์ผู้ได้รับคำสั่งดังกล่าวต่อไป

ในการอุทธรณ์คำสั่งนี้ผู้อุทธรณ์ได้ทำการมอบอำนาจให้ เป็นผู้มีอำนาจดำเนินการแทนจนถึงที่สุด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ในวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๓๔ ผู้อุทธรณ์ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท มดทองบริการขนส่ง จำกัด เป็นนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด โดยมีสำนักงานแห่งใหญ่ ตั้งอยู่ที่เลขที่ กรุงเทพมหานคร โดยมีกรรมการบริษัท ๔ คน คือ ทุนจดทะเบียนหนึ่งล้านบาทถ้วน ต่อมา ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) เลขที่ ๕๕๔/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๔๕ ให้ก่อสร้างอาคารตึกชั้นเดียว จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย พื้นที่ ๗๙ ตารางเมตร

/เขตทวีวัฒนา

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
24 พ.ค. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

กรุงเทพมหานคร ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๗๘ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๖ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารพักอาศัย ๑ ชั้น ๑ หลัง ที่อาคารเลขที่ กรุงเทพมหานคร โดยได้ใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ แต่ได้มีการใช้อาคารเพื่อกิจการในประเภทควบคุมการใช้ ซึ่งเดิมได้รับอนุญาตเป็นอาคารพักอาศัยไปใช้เพื่อเป็นสถานที่เก็บสินค้า พัก หรือขนส่งสินค้า สิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า หรืออุตสาหกรรม และประกอบการรับ – ส่งสินค้า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๒ (๑) ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ "คลังสินค้า" และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ หมวด ๑ (๕) "คลังสินค้า" ประกอบกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๑๖ โดยเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่ได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งดังกล่าวให้แก่ผู้อุทธรณ์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ โดยมีพนักงานของผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับคำสั่งแทน เมื่อวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๖ ผู้อุทธรณ์จึงได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๙๗๓๓ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๖ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา นายช่างโยธาชำนาญงาน และ นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขต สรุปความว่า ตามใบอนุญาตก่อสร้าง อาคารมูลกรณีได้รับอนุญาตให้ใช้เป็นอาคารพักอาศัย แต่จากการตรวจอาคารของนายตรวจอาคาร พบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการขนส่งสินค้า โดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ชี้แจงข้อเท็จจริงแต่ผู้อุทธรณ์กลับเพิกเฉย จึงถือว่าผู้อุทธรณ์ยอมรับว่า ผู้อุทธรณ์ได้เปลี่ยนการใช้อาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจริง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารดังกล่าว และเหตุที่ออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ ก็เนื่องจากขณะออกคำสั่ง ผู้อุทธรณ์เป็นผู้ครอบครองและใช้อาคารดังกล่าว แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถนำเอกสารหลักฐานมายืนยันได้ว่า ขณะเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งผู้อุทธรณ์ได้ประกอบกิจการขนส่งหรือไม่ เนื่องจากเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเรื่องในขณะนั้นไม่ได้จัดเก็บข้อมูลเอกสารภาพถ่ายไว้ มีเพียงถ้อยคำจากเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเรื่องในขณะนั้นว่า ก่อนออกคำสั่งได้เข้าไปตรวจสอบอาคาร และพบว่ามีการขนถ่ายสินค้าขึ้น – ลง จากรถบรรทุกสินค้ากับอาคาร

/ของผู้อุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๔ พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ของผู้อุทธรณ์เท่านั้น และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ ผู้อุทธรณ์ และ กรรมการบริษัทของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ไม่ได้ใช้อาคารมูลกรณีในการประกอบกิจการตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๕ เนื่องจากได้ย้ายสำนักงานใหญ่ไปยังจังหวัดนครปฐมแล้ว ปัจจุบันผู้อุทธรณ์ใช้อาคารมูลกรณีเป็นเพียงอาคารพักอาศัย

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๗๘ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๖ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค.๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากใช้อาคารพักอาศัยซึ่งเป็นอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ไปใช้เป็นอาคารคลังสินค้า ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ได้กำหนดนิยาม คำว่า "คลังสินค้า" หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม" และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕ (๕) กำหนดนิยามคำว่า "คลังสินค้า หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม หรือเพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการเก็บขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ ไม่รวมถึงอาคารเก็บของ" พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๒ บัญญัติว่า "อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้ (๑) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุดหรือสถานพยาบาล" มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการ ตามมาตรา ๓๒ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว และให้นำมาตรา ๒๕ และมาตรา ๒๗ หรือมาตรา ๓๙ ทวิ แล้วแต่กรณีมาใช้บังคับโดยอนุโลม" 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 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ" จากบทบัญญัติดังกล่าว หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่า อาคารมูลกรณีซึ่งได้รับอนุญาตให้ใช้เป็นอาคารพักอาศัย

/มีการใช้อาคาร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 เลขาธิการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

มีการใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการเก็บขนถ่ายสินค้า เข้าข่ายเป็นคลังสินค้าตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕ (๕) ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๒ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นการเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารพักอาศัยซึ่งเป็นอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ ไปใช้เป็นอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารเพื่อกิจการในประเภทควบคุมการใช้โดยมิได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ แต่เมื่อข้อเท็จจริงประกอบกับคำชี้แจงของเจ้าพนักงานท้องถิ่นปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถนำพยานหลักฐานใด ๆ มายืนยันได้ว่าขณะเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่ง ผู้อุทธรณ์ได้ประกอบกิจการขนส่งหรือไม่ เนื่องจากเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเรื่องไม่ได้จัดเก็บข้อมูล เอกสารภาพถ่ายไว้ มีเพียงถ้อยคำจากเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเรื่องในขณะนั้นว่า ก่อนออกคำสั่งได้เข้าไปตรวจสอบอาคาร และพบว่า มีการขนถ่ายสินค้าขึ้น – ลงจากรถบรรทุกสินค้ากับอาคารของผู้อุทธรณ์ ดังนั้น จึงไม่อาจรับฟังได้ว่า ขณะที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการประกอบกิจการเข้าข่ายเป็นคลังสินค้า และเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารพักอาศัยซึ่งเป็นอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ ไปใช้เป็นอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาตแต่อย่างใด เมื่อคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นคำสั่งทางปกครองอันมีผลกระทบต่อสิทธิหรือหน้าที่ของผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นผู้รับคำสั่ง จึงจำเป็นต้องมีข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่แสดงให้เห็นว่ามีการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น คำสั่งที่ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากใช้อาคารพักอาศัยซึ่งเป็นอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ไปใช้เป็นอาคารคลังสินค้า ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๖๗๘ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๖ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

/อนึ่ง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

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)

/ลายมือชื่อ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ๒๗ ต.ค. 2559 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
24 พ.ค. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์ นายประเสริฐ ตปนียางกูร และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
24 พ.ค. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

0579

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๒๙/๒๕๕๙ วันที่ 24 พ.ค. 2559

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๓๔๗๑ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารชั้นบนด้านทิศเหนือไม่ให้เดินออกสู่ระเบียง และอาคารชั้นบนตลอดแนวอาคารที่เป็นช่องแสงให้เป็นผนังทึบของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ แห่ง ที่เลขที่ กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ วรรคสาม (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๓๒๓๘ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖ ห้ามให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (ที่ถูกต้องคือ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร) ให้เสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๑๒) (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ความว่า

๑. คำสั่งทางปกครองว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมายที่ให้อำนาจไว้หรือไม่ การพิจารณาอุทธรณ์ก็จะพิจารณาตรวจสอบความถูกต้องของข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และความเหมาะสมของคำสั่งทางปกครองว่า ได้ออกคำสั่งเพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติทางการปกครองโดยเสมอภาคหรือไม่

๒. การออกคำสั่งใดเจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งถือเป็นเจ้าหน้าที่ควรคำนึงถึงความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดี และประเพณีปฏิบัติที่มีมานาน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/๓. ผู้อุทธรณ์

๓. ผู้อุทธรณ์ยินดีและพร้อมที่จะแก้ไขตามคำสั่งโดยชอบของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในทุกกรณี ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ทำการปิดช่องแสงในระยะร่นไปบางส่วนแล้ว ส่วนที่เหลือต้องรอการรื้อถอนของอาคารข้างเคียงแล้วเสร็จก่อน จึงจะสามารถทำการแก้ไขส่วนที่เหลือได้ เนื่องจากหากอาคารข้างเคียงทำการแก้ไขรื้อถอนอย่างไรความเสียหายก็จะต้องเกิดขึ้นกับผนังบ้านของผู้อุทธรณ์อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้เช่นเดียวกับตอนก่อสร้างที่ได้ทำความเสียหายเป็นอย่างมากและยังไม่ได้ทำการซ่อมแซมแต่อย่างใด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๖๒๖๘ เลขที่ดิน ๒๘๐๙ และอาคารพักอาศัยเลขที่ ๒๐ ตามใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ ๑๘๐/๒๕๒๖ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖ ต่อมามีผู้ร้องเรียนว่า ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารเต็มพื้นที่ดินโดยใช้รั้วเป็นผนังอาคารตลอดแนวอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่ง ที่ กท ๔๘๓/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๕ แต่งตั้งคณะทำงานตรวจสอบอาคารของผู้อุทธรณ์ และพบว่า อาคารดังกล่าวก่อสร้างตามหลักฐานใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ ๑๘๐/๒๕๒๖ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖ ซึ่งออกโดยสำนักงาน.. โดยไม่ปรากฏหลักฐานใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เนื่องจากได้รับการอนุญาตก่อนจะมีการแบ่งเขตการปกครองเป็น เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๒ อีกทั้ง ผู้อุทธรณ์มีการต่อเติมอาคารโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหลายประการ เช่น ระเบียงชั้นบนห่างแนวเขตที่ดินของผู้ร้องเรียนเพียง ๒๐ เซนติเมตร ผนังด้านข้างเปิดช่องแสงตลอดแนว เป็นต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๓๒๓๖ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) คำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๓๒๓๗ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) เนื่องจากก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง และคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๓๒๓๘ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖ ห้ามให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (ที่ถูกต้องคือ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร) ตามมาตรา ๔๐ (๒) (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๑) โดยห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์และบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณของอาคาร ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังนี้ (๑) แก้ไขตัวอาคารชั้นบน (ชั้นที่ ๒) ด้านทิศเหนือไม่ให้เดินออกสู่ระเบียง (ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๗ เรื่อง แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ข้อ ๗๔) (๒) แก้ไขตัวอาคารชั้นตลอดแนวอาคาร(ที่ถูกต้องคือ ชั้นที่ ๒) ที่เป็นช่องให้เป็นผนังทึบ (ที่ถูกต้อง คือ ช่องแสง) (ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๗ เรื่อง แนวอาคาร

/และระยะต่าง ๆ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
24 พ.ค. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

และระยะต่าง ๆ ข้อ ๗๕) ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข. ๑/ข. ๒ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) หากพ้นระยะตาม (ก) หรือ (ข) จะดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ต่อมาศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๘ ในคดีหมายเลขดำที่ ๑๑๗๘/๒๕๕๕ คดีหมายเลขแดงที่ ๗๐๒/๒๕๕๘ ระหว่าง ที่ ๑ ที่ ๒ ผู้ฟ้องคดี ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ที่ ๑ ผู้อำนวยการ ที่ ๒ ผู้ถูกฟ้องคดี เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร พิพากษาโดยข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ฟ้องคดีทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเลขที่ กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีแนวเขตที่ดินติดกับที่ดินของผู้อุทธรณ์ ผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ขณะก่อสร้างอาคาร สามีของผู้อุทธรณ์ได้ร้องเรียนต่อผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ว่าได้รับความเดือดร้อนจากการก่อสร้างอาคารของผู้ฟ้องคดีทั้งสอง ตรวจสอบอาคารผู้ฟ้องคดีทั้งสองพบว่าผู้ฟ้องคดีทั้งสองดำเนินการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต จึงออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองดำเนินการแก้ไขอาคารให้ถูกต้อง ขณะเดียวกันสามีของผู้ฟ้องคดี ที่ ๑ มีหนังสือร้องเรียนให้ตรวจสอบบ้านเลขที่ ๒๐ ของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากผู้อุทธรณ์ดำเนินการก่อสร้างอาคารเต็มพื้นที่ดิน แต่ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ กลับมีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองระงับการก่อสร้าง ห้ามใช้อาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต โดยไม่ได้ดำเนินการออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์แต่อย่างใด จึงได้ฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ขอให้สำนักงาน ตรวจสอบบ้านของผู้อุทธรณ์ ซึ่งศาลปกครองกลางได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตรวจสอบพบการกระทำผิดต่อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจหน้าที่ที่จะใช้ดุลพินิจเลือกดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อให้การกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมายยุติลง และแม้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการใช้อำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในแต่ละกรณีไว้โดยชัดแจ้ง แต่ย่อมเห็นได้ว่าการใช้อำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในแต่ละกรณีต้องอยู่ภายในกรอบระยะเวลาที่เหมาะสมกับข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี ดังนั้น เมื่อผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ตรวจสอบพบว่า อาคารของผู้อุทธรณ์มีการก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลน และได้มีการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้าง ห้ามใช้อาคาร และให้ดำเนินการแก้ไข แต่เมื่อระยะเวลาได้ล่วงเลยมากว่า ๑ ปี ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ก็มิได้ดำเนินการอย่างใด จึงถือว่า ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดให้ต้องปฏิบัติ และพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์

/รื้อถอนอาคาร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่คดีถึงที่สุด และหากผู้อุทธรณ์ไม่ดำเนินการตามคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ดำเนินการตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว

ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ นายตรวจอาคารได้มีรายงานการตรวจสอบอาคารของผู้อุทธรณ์พบว่า มีการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ซึ่งได้เคยมีการออกคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และห้ามให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (ที่ถูกต้องคือ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร) แล้ว จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๓๔๗๑ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ วรรคสาม (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ที่ กท ๗๗๐๓/๓๒๓๘ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖ ห้ามให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (ที่ถูกต้องคือ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ตามมาตรา ๔๐ (๒) (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๑) โดยผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยสำนักงาน ได้รับหนังสืออุทธรณ์และลงรับเรื่องในสารบบตามเลขรับที่ ๗๙๐๗ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ รักษาการหัวหน้าฝ่ายโยธา และ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงาน สรุปความว่า เดิมเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้เคยออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร (แบบ ค.๕) ห้ามใช้หรือเข้าไป ในส่วนใด ๆ ของอาคาร (แบบ ค.๖) และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ ค.๑๒) เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖ เนื่องจากก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต ต่อมาได้มีคำพิพากษาศาลปกครองกลางในคดีหมายเลขแดงที่ ๗๐๒/๒๕๕๘ ให้ผู้อำนวยการ ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ภายในเวลาที่กำหนด ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่คดีถึงที่สุด และสำนักงานเขตสวนหลวงได้มีหนังสือที่ กท ๗๗๐๓/๓๖๖๗ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘ แจ้งผู้อำนวยการสำนักบังคับคดีปกครอง ว่า สำนักงาน ได้มีคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๓๔๗๑ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๘ แล้ว

/และตามคำสั่ง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

และตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น แบบ ค.๑๒ ซึ่งระบุให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) โดยห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์และบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณของอาคาร โดยดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังนี้ (๑) แก้ไขตัวอาคารชั้นบน (ชั้นที่ ๒) ด้านทิศเหนือไม่ให้เดินออกสู่ระเบียง (๒) แก้ไขตัวอาคารชั้นตลอดแนวอาคาร (ที่ถูกต้องคือ ชั้นที่ ๒ ตลอดแนวอาคาร) ที่เป็นช่องแสงให้เป็นผนังทึบ นั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นประสงค์ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง และขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ส่วนผู้อุทธรณ์นั้น ฝ่ายเลขานุการฯ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีหนังสือขอให้เข้าชี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติม ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๕๘ แจ้งยืนยันคำชี้แจงตามหนังสืออุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ยินดีปฏิบัติตามคำสั่งให้แก้ไขอาคาร และได้แก้ไขในส่วนที่สามารถทำได้ โดยไม่กระทบความเสียหายของอาคารข้างเคียง ยกเว้นแต่เรื่องความเสียหายที่ยังอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด แต่ในส่วนของคำสั่งรื้อถอนอาคาร ผู้อุทธรณ์จะปฏิบัติตามคำสั่งต่อเมื่ออาคารข้างเคียงซึ่งได้รับคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๕ ดำเนินการก่อน อีกทั้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเคลือบคลุมไม่ชัดเจน

กรณีดังกล่าวจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ นั้น ออกโดยอาศัยฐานจากการที่ผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ ให้เสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนั้น ในการพิจารณาความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ จึงต้องพิจารณาก่อนว่า คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ ทั้งนี้ไม่ว่า ผู้อุทธรณ์จะใช้สิทธิอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม โดยที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า "ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/หรือมาตรา ๔๒

หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่ง (๑)" มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า "ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม" และมาตรา ๔๒ บัญญัติว่า "ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐" ประกอบกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ" จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าวระงับการกระทำ ที่ฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) รวมทั้ง มีอำนาจในการออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารบริเวณที่มีการฝ่าฝืนได้โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๒) และหากกรณีที่ฝ่าฝืนดังกล่าว เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๑ ซึ่งหากผู้ที่ได้รับคำสั่งดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหรือกรณีที่การฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารส่วนที่ฝ่าฝืนกฎหมายออกได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๒ ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่ามีการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น อันเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจในการดำเนินการตามมาตรา ๔๐ คือพิจารณาออกคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร

/โดยมิได้รับอนุญาต

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 สำนักงานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

โดยมิได้รับอนุญาต และหากกรณีดังกล่าวเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๑ แต่เมื่อปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ห้ามให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นการออกคำสั่งห้ามใช้และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขในฉบับเดียวกัน และเป็นการออกคำสั่งผิดบทกฎหมาย ประกอบกับเนื้อความในคำสั่งระบุว่า "โดยห้ามมิให้ท่านและบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณของอาคาร ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังนี้ (๑) แก้ไขตัวอาคารชั้นบนด้านทิศเหนือไม่ให้เดินออกสู่ระเบียง (ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๗ เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ข้อ ๗๔) (๒) แก้ไขตัวอาคารชั้นตลอดแนวอาคารที่เป็นช่องแสงให้เป็นผนังทึบ (ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๗ เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ข้อ ๗๕) ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง และ(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบ ข. ๑/ข. ๒ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) หากพ้นระยะตาม (ก) หรือ (ข) จะดำเนินการตามกฎหมาย" จะเห็นได้ว่า เป็นการออกคำสั่งห้ามให้ดำเนินการแก้ไขแต่กลับมีรายการแนบท้ายคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอาคาร จึงเป็นคำสั่งที่ไม่อาจปฏิบัติได้เนื่องจากเนื้อความในคำสั่งขัดแย้งกัน และผิดเนื้อหาซึ่งเป็นสาระสำคัญ เมื่อคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นคำสั่งทางปกครองอันมีผลกระทบต่อสิทธิหรือหน้าที่ของผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นผู้รับคำสั่ง จึงจำเป็นต้องมีข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่ถูกต้องชัดเจนเพียงพอในการออกคำสั่งตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ การออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๑๒) จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อคำสั่งที่ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ซึ่งเป็นฐานในการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารมูลกรณีไม่ชอบด้วยกฎหมาย คำสั่งที่ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน ซึ่งแม้ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งรื้อถอนอาคารกับผู้อุทธรณ์ในคดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ หรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควรก็ตาม แต่การออกคำสั่งดังกล่าวก็ต้องเป็นการออกคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๓๒๓๘

/ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖ ห้ามให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (ที่ถูกต้องคือ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร) ตามมาตรา ๔๐ (๒) (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๑) (แบบ ค.๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ ๗๗๐๓/๓๔๗๑ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ
(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ลายมือชื่อ

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสนิท สนั่นศิลป์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายการุญ จันทรางศุ)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ — กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
24 พ.ค. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ลายมือชื่อ

ลายมือชื่อ — กรรมการ

(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> นายเกียรติศักดิ์ จันทรา นายนิยม กรรณสูตร และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ สำหรับนายการุญ จันทรางศุ ได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ แต่พ้นจากตำแหน่งก่อนที่จะลงลายมือชื่อในคำวินิจฉัย จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

0580

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๒๕/๒๕๕๙ วันที่ 24 พ.ค. 2559

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว ขนาดประมาณ ๔.๐๐ x ๑๖.๐๐ เมตร สูง ๔.๕๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง ที่บ้านเลขที่ กรุงเทพมหานคร เนื่องจากทำการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๗๑๕๐ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๗๑๕๑ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๗๑๕๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดำเนินการแจ้ง ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

"การก่อสร้างอาคารดังกล่าวขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖ ข้อ ๒๙ ที่ดินประเภท ก. ๔ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปตาม (๓) ดังนี้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/- ให้ทำการแก้ไข

- ให้ทำการแก้ไขอาคารด้านหลังอาคารให้เป็นไปตาม (๓)

- การก่อสร้างอาคารจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขภายใต้การจัดสรรที่ดินที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน สารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๐๗๕ เลขที่ดิน ๖๔ ตามใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเลขที่ ๕๓๒/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๓๕"

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายในสามสิบวัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้ง ๓ ฉบับ ชี้แจงว่าอาคารดังกล่าวเป็นส่วนที่ เจ้าของโครงการเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง เพื่อความสะดวก ความสงบสุข และการใช้ประโยชน์ร่วมกันของสมาชิก โดยมีการใช้มาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นต้นมา อาคารดังกล่าวมิได้ก่อความเสียหายใด ๆ กระทั่ง ปี พ.ศ. ๒๕๕๔ เกิดเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่อาคารดังกล่าวก็มิได้รับความเสียหาย หรือเป็นอันตรายแต่อย่างใด อีกทั้งภายในหมู่บ้าน หรือบริเวณอื่น ๆ แม้แต่ผู้ร้องเรียน ซึ่งเป็นสมาชิกหมู่บ้านยังกระทำการต่อเติมอย่างผิดระเบียบ จึงขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ยกเลิกคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาหลักฐานต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เจ้าพนักงานที่ดินได้ออกใบอนุญาตให้ จัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ๕๓๒/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๓๕ และได้กันพื้นที่ภายในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๐๗๕ เลขที่ดิน ๖๔ เป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะประเภทสนามเด็กเล่น ต่อมาเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทะเบียนเลขที่ ๓/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๕ โดยมีรายการดังนี้ (โซนบ้านเดี่ยว) ๒. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ กรุงเทพมหานคร ๓. มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรร และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๗ ได้โอนที่ดินตามใบอนุญาตให้การจัดสรรที่ดิน ๕๓๒/๒๕๓๕ ที่กันเป็นพื้นที่ภายในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๐๗๕ เลขที่ดิน ๖๔ เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะประเภทสนามเด็กเล่นให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอมรชัย ๓

/(โซนบ้านเดี่ยว)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
24 พ.ค. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

(โซนบ้านเดี่ยว) การโอนนี้เป็นการดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ภายหลังจากนั้นผู้ร้องเรียนซึ่งพักอาศัยภายในหมู่บ้านได้ร้องเรียนว่าอาคารก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต ต่อมาเมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๘ นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงาน ได้ตรวจพบ นิติบุคคล (โซนบ้านเดี่ยว) ทำการก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว ขนาดประมาณ ๔๐๐ x ๑๖.๐๐ เมตร สูง ๔.๕๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง เลขที่ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโฉนดที่ดินที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภทสนามเด็กเล่น จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อดำเนินการต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๗๑๕๐ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๗๑๕๑ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารหรือบริเวณอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๗๑๕๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำสั่งตามรายการแนบท้ายดังนี้ "การก่อสร้างอาคารดังกล่าวขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๖ ข้อ ๒๙ ที่ดินประเภท ก.๔ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปตาม (๓) ดังนี้ ให้ทำการแก้ไขอาคารด้านหลังอาคารให้เป็นไปตาม (๓) และ การก่อสร้างอาคารจะต้องเป็นตามเงื่อนไขภายใต้การจัดสรรที่ดินที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน สารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๐๗๕ เลขที่ดิน ๖๔ ตามใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเลขที่ ๕๓๒/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๓๕" และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายในสามสิบวันนับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้งสามฉบับที่อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ และผู้อุทธรณ์รับคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบ เลขที่ ๑๑๙๔๖ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์คำสั่งภายในระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ นายช่างโยธาชำนาญงาน นายช่างโยธาชำนาญงาน นายช่างโยธาชำนาญงาน สรุปความว่า เนื่องจากมีผู้ร้องเรียนว่า มีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

/และใช้อาคาร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

และใช้อาคารผิดจากไปเงื่อนไขการจัดสรรที่ดิน นายตรวจอาคารได้ทำการตรวจอาคารมูลกรณี พบว่า ผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ทำการก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต และได้รับโอนมาจาก เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว ขนาดประมาณ ๔.๐๐ x ๑๖.๐๐ เมตร สูง ๔.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคาร และดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง โดยในรายการที่ ๑ ระบุว่า "การก่อสร้างอาคารดังกล่าวขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๒๙ ที่ดินประเภท ก. ๔ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปตาม (๓) ดังนี้ ให้ทำการแก้ไขอาคารด้านหลังอาคารให้เป็นไปตาม (๓)" และรายการที่ ๒ ระบุว่า "การก่อสร้างอาคารจะต้องเป็นตามเงื่อนไขภายใต้การจัดสรรที่ดินที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน สารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๐๗๕ เลขที่ดิน ๖๔ ตามใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเลขที่ ๕๓๒/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๓๕" ซึ่งในการออกคำสั่งให้ทำการแก้ไขในรายการที่ ๑ มีวัตถุประสงค์ให้ทำการแก้ไขอาคารมูลกรณีให้มีที่ว่างโดยรอบอาคารทุกด้านไม่น้อยกว่า ๒ เมตร แต่ในการออกคำสั่งออกไม่ครบทุกด้านโดยออกเพียงแต่ด้านหลังอาคารเพียงด้านเดียว และในส่วนรายการที่ ๒ นั้นมีวัตถุประสงค์จะให้ทำการแก้ไขอาคารมูลกรณีให้เป็นสนามเด็กเล่น ตามที่ระบุไว้ในหลังโฉนด และได้สอบถามกับกรมที่ดินแล้ว ปรากฏว่าอาคารมูลกรณีสามารถที่จะแก้ไขให้เป็นสนามเด็กเล่นในร่มได้ ในส่วนที่เป็นอาคารสำนักงานนิติบุคคลสามารถแก้ไขให้เป็นสนามเด็กเล่นได้เช่นเดียวกัน อาคารมูลกรณีจึงสามารถแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างได้ และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า อาคารมูลกรณีผู้อุทธรณ์มีความประสงค์ใช้อาคารให้เป็นสนามเด็กเล่นในร่ม โดยพื้นที่ที่ผู้อุทธรณ์ได้รับโอนจาก ไม่ใช่เฉพาะอาคารมูลกรณีเท่านั้น แต่รวมทั้งบริเวณด้านหน้าอาคารซึ่งได้ใช้เป็นสนามเด็กเล่นกลางแจ้งด้วย

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๘๖๐๓/๗๑๕๐ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่ง กท ๘๖๐๓/๗๑๕๑ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากการก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า "ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ" และมาตรา ๔๐

/บัญญัติว่า

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

บัญญัติว่า "ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าวระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑)" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว ขนาดประมาณ ๔.๐๐ x ๑๖.๐๐ เมตร สูง ๔.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ที่ผู้อุทธรณ์รับโอนกรรมสิทธิ์มาจากบริษัท เอกมณฑล จำกัด ก่อสร้างโดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจในการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนได้ ตามมาตรา ๔๐ (๑) รวมทั้งมีอำนาจในการห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารบริเวณที่มีการฝ่าฝืนตาม มาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ ไม่ว่าผู้อุทธรณ์จะเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างหรือไม่ก็ตาม ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งระงับการก่อสร้างตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย

ประเด็นที่สอง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๘๖๐๓/๗๑๕๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดำเนินการแจ้ง ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) เนื่องจากเป็นกรณีซึ่งสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ มีประเด็นย่อยที่จะต้องพิจารณาดังนี้

ประเด็นย่อยที่หนึ่ง ตามรายการแนบท้ายคำสั่ง (ก) ที่ระบุว่า "การก่อสร้างอาคารดังกล่าวขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๒๙ ที่ดินประเภท ก. ๔ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปตาม (๓) ดังนี้ ให้ทำการแก้ไขอาคารด้านหลังให้เป็นไปตาม (๓)" ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๒๙ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า "ที่ดินประเภท ก. ๔ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการเกษตร การสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติ และการส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร" วรรคสาม กำหนดว่า"การใช้ประโยชน์ที่ดิน

/ประเภทนี้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้ (๑)... (๒)... (๓) มีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ให้มีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และมีที่ว่างด้านข้างของอาคารไม่น้อยกว่าข้างละ ๑ เมตร" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารมูลกรณีเป็นอาคารที่สมาชิกหมู่บ้านใช้ประโยชน์ร่วมกันจึงมิใช่อาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๒๙ วรรคสาม (๓) กำหนดอาคารอื่นที่ไม่ใช่อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒ เมตร แต่จากการตรวจสอบอาคารมูลกรณีมีที่ว่างด้านข้างด้านละ ๙๓ เซนติเมตร และ ๘๕ เซนติเมตรจากแนวชายคาถึงเขตที่ดิน และมีที่ว่างด้านหลัง ๒.๕ เมตรจากแนวชายคาถึงเขตที่ดินโดยประมาณ แต่ในคำสั่งได้ระบุให้แก้ไขเฉพาะด้านหลังเพียงด้านเดียวซึ่งเป็นด้านที่ไม่ขัดต่อข้อกำหนดแต่อย่างใด ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ทำการแก้ไขอาคารบริเวณด้านหลังอาคารให้เป็นไปตาม (๓) ซึ่งต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตาม (ข) จึงเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ตรงกับข้อเท็จจริงและเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ประเด็นย่อยที่สอง ตามรายการแนบท้ายคำสั่ง (ก) "การก่อสร้างอาคารจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขภายใต้การจัดสรรที่ดินที่ปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน สารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๐๗๕ เลขที่ดิน ๖๔ ตามใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเลขที่ ๕๓๒/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๓๕" ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ" เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ตามเอกสารหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๐๗๕ เลขที่ดิน ๖๔ จะระบุว่า" ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรร และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะประเภทสนามเด็กเล่น ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ๕๓๒/๒๕๓๕ ออกให้ ณ วันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๓๕" ก็ตาม แต่การออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะต้องพิจารณาว่าอาคารมูลกรณีมีส่วนขัดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างไร และจะให้ดำเนินการแก้ไขอาคารในรายละเอียดใด การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้แก้ไขอาคารมูลกรณีเป็นไปตามเงื่อนไขการจัดสรร ไม่สามารถแปลความได้ว่า เงื่อนไขการจัดสรรคืออะไร จะสามารถปฏิบัติได้อย่างไร จึงเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ถูกต้องชัดเจนพอจะปฏิบัติได้ ไม่ชอบด้วยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตในส่วนนี้จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ด้วยเหตุผล

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๗๑๕๐ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๗๑๕๑ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารหรือบริเวณอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๗๑๕๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดำเนินการแจ้ง ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ ประธานกรรมการ
(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

/ลายมือชื่อ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

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 24 พ.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ
(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> นายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
24 พ.ค. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

0581

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๕๑...../๒๕๕๙ **วันที่ 22 ก.ค. 2559.**

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารชนิดไม้ชั้นเดียว ขนาด ๕.๐๐ x ๖.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ที่บ้านเลขที่ กรุงเทพมหานคร เนื่องจากทำการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๖ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๘ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๕๐ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ตามรายการดังนี้ “ต้องได้รับความยินยอมให้ก่อสร้างจากเจ้าของที่ดิน” ภายใน (ไม่ระบุ) วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาต (ไม่ระบุ) ตามแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน (ไม่ระบุ) วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 22 ก.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือ

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้ง ๓ ฉบับ ความว่า ตามที่สำนักงาน ได้มีหนังสือแจ้งคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างตามมาตรา ๔๐ (๑) คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ มายังผู้อุทธรณ์ ปรากฏว่าในระหว่างที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งดังกล่าวกับผู้อุทธรณ์ ได้ยื่นคำฟ้องขับไล่ผู้อุทธรณ์เป็นคดีแพ่งต่อศาลจังหวัดพระโขนง ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้แต่งตั้งทนายความยื่นคำให้การและฟ้องแย้งเพื่อสู้คดี ซึ่งคดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลจังหวัดพระโขนงว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของ (โจทก์) หรือ ผู้อุทธรณ์ (จำเลย)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า วันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๘ เป็นโจทก์ยื่นฟ้องผู้อุทธรณ์เป็นจำเลยในคดีความแพ่ง ขับไล่และเรียกค่าเสียหาย สรุปความว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๔๕๓ โดยซื้อที่ดินจาก เมื่อวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๘ และได้เข้าครอบครองที่ดินดังกล่าว แต่ไม่สามารถเข้าครอบครองหรือทำประโยชน์ได้ เนื่องจากจำเลย(ผู้อุทธรณ์) และบริวารปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในพื้นที่ดังกล่าว โจทก์จึงแจ้งให้จำเลย(ผู้อุทธรณ์) และบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและออกจากพื้นที่ แต่จำเลย(ผู้อุทธรณ์) และบริวารเพิกเฉยเป็นเหตุให้โจทก์ไม่สามารถเข้าดำเนินการก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการได้ ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย จึงขอให้ศาลบังคับจำเลย(ผู้อุทธรณ์) ให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดิน ชำระค่าเสียหายรวมถึงค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความแทนโจทก์ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๘ นายช่างสำรวจปฏิบัติงาน ฝ่ายโยธา สำนักงาน ได้มีรายงานการตรวจพบว่าผู้อุทธรณ์ทำการก่อสร้างบ้านไม้ชั้นเดียวขนาด ๕.๐๐ x ๖.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง บนที่ดินแปลงพิพาทโดยไม่ได้รับอนุญาต ที่บ้านเลขที่ กรุงเทพมหานคร จึงได้รายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๖ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๘ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๕๐ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้ง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
22 ก.ค. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังต่อไปนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ตามรายการดังนี้ "ต้องได้รับความยินยอมให้ก่อสร้างจากเจ้าของที่ดิน" ภายใน (ไม่ระบุ) วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาต (ไม่ระบุ) ตามแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน (ไม่ระบุ) วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและปิดคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๘ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่ง โดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๑๓๖ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวัน ตามที่กฎหมายกำหนด ต่อมาจำเลย(ผู้อุทธรณ์) ได้ทำคำให้การและฟ้องแย้ง โจทก์ ต่อศาลจังหวัดพระโขนง สรุปความว่า จำเลย(ผู้อุทธรณ์) ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ จึงเป็นผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน การทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนโอนที่ดินระหว่าง กับโจทก์ กระทำโดยไม่สุจริตและมิได้เสียค่าตอบแทนเป็นทางให้จำเลย(ผู้อุทธรณ์) เสียเปรียบ ขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน และพิพากษาให้จำเลย(ผู้อุทธรณ์) ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ นายช่างโยธาชำนาญงาน นายช่างสำรวจปฏิบัติงาน สำนักงาน สรุปความว่า การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์กับพวกรวม ๑๙ ราย ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากได้ทำการตรวจสอบพบว่า ผู้อุทธรณ์กับพวกรวม ๑๙ ราย ได้ทำการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และเหตุที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยระบุบ้านเลขที่ของผู้อุทธรณ์กับพวก รวม ๑๙ ราย แม้ว่าปกติแล้วบ้านเลขที่จะออกได้ต้องมีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น เนื่องจากบ้านเลขที่ของผู้อุทธรณ์กับพวกรวม ๑๙ ราย เป็นการขอออกบ้านเลขที่ชั่วคราว จึงไม่จำเป็นต้องใช้หลักฐานใบอนุญาตก่อสร้างอาคารประกอบการยื่นขอเลขที่บ้าน ส่วนเหตุผลในการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์กับพวกรวม ๑๙ ราย ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น เนื่องจากที่ดินแปลงพิพาทเป็นของ ผู้อุทธรณ์กับพวกรวม ๑๙ ราย จึงต้องได้รับความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าของที่ดินก่อน และยอมรับว่าคำสั่งดังกล่าวเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ได้ระบุระยะเวลาในคำสั่งว่า จะให้ผู้อุทธรณ์กับพวกรวม ๑๙ ราย ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารภายในระยะเวลาเท่าใด และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ

/ผู้รับมอบอำนาจ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
2 ก.ค. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ สรุปความว่าคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) เป็นการออกคำสั่งที่ไม่ถูกต้อง เนื่องจากที่ดินที่ผู้อุทธรณ์อาศัยอยู่นั้นยังอยู่ในกระบวนพิจารณาของศาลชั้นต้นว่า หรือผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของ เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรรอให้มีการวินิจฉัยชี้ขาดจากศาลก่อนออกคำสั่ง เพราะเดิมที่ดินพิพาทเป็นของ และต่อมาในวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๘ ได้ซื้อที่ดินพิพาทแปลงดังกล่าว แต่เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้อาศัยและทำการก่อสร้างบ้านมาตั้งแต่ปลายปี ๒๕๓๕ ซึ่งขณะนั้นยังเป็นที่รกร้างไม่มีผู้ใดอาศัย และเมื่อเข้ามาอยู่อาศัยแล้วจึงได้ดำเนินการขอน้ำและไฟด้วยตนเอง สำหรับทางเดินภายในชุมชนซึ่งเป็นปูนซีเมนต์นั้นได้มาโดยการขอจากมูลนิธิศาสนาคริสต์ บางส่วนได้จากการเรี่ยไรเงินจากคนในชุมชน จึงเกิดกรณีพิพาทในเรื่องกรรมสิทธิ์

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๖ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) และคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๘ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัตินิยามคำว่า “ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ” และมาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการ ดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑)” จากบทบัญญัติดังกล่าว การก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ ถือเป็นการก่อสร้างซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากมีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจที่จะออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร และห้ามใช้อาคารแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ระบุขนาดของอาคารที่ก่อสร้าง

/โดยมิได้รับอนุญาต

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 22 ก.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

โดยมิได้รับอนุญาตในคำสั่งทั้งสองว่า ก่อสร้างอาคารชนิดไม้ชั้นเดียวขนาด ๕.๐๐ x ๖.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร แต่จากรายงานการตรวจสอบอาคารในภายหลังจากการออกคำสั่งแล้ว พบว่าอาคารมูลกรณีมีขนาด ๙.๐๐ x ๕.๒๐ x ๓.๐๐ เมตร เมื่อขนาดของอาคารในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ตรงกับขนาดของอาคารที่ตรวจสอบได้จริง ซึ่งขนาดของอาคารมูลกรณีที่แตกต่างกันมาก เป็นสาระสำคัญ อันเป็นการแสดงให้เห็นว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้ตรวจสอบข้อมูล ข้อเท็จจริง ให้เป็นที่ยุติก่อนมีการออกคำสั่ง ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร และห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) (แบบ ค. ๓ และ แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ประเด็นที่สอง คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๕๐ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) เนื่องจากเป็นกรณีซึ่งสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” จากบทบัญญัติดังกล่าว หากการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจในการออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ และเมื่อการออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นการออกคำสั่งทางปกครอง จึงต้องมีเหตุผลในการออกคำสั่ง ซึ่งประกอบด้วย ข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ ดังที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือ ต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโดยระบุในคำสั่งแต่เพียงว่า “(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ (ไม่ได้ระบุระยะเวลา) ดังนี้ ต้องได้รับความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าของที่ดิน” ซึ่งรายการดังกล่าวเป็นการออกคำสั่งให้แก้ไขเกี่ยวกับเอกสารประกอบการขออนุญาตในการก่อสร้างอาคาร แต่ในการออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตาม (ก) และ (ข) นั้นจะต้องระบุรายละเอียดในรายการแนบท้ายคำสั่งว่าจะให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการอย่างไร

/ และให้ดำเนินการ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
22 ก.ค. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

และให้ดำเนินการแก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายใด ภายในระยะเวลาเท่าใด เมื่อคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นคำสั่งทางปกครองอันมีผลกระทบต่อสิทธิหรือหน้าที่ของผู้รับคำสั่งในการที่จะใช้อาคารได้โดยปกติสุข จึงจำเป็นต้องมีเหตุผลที่ถูกต้องชัดเจนเพียงพอที่จะปฏิบัติได้ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๖ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๘ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๕๐ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ — ประธานกรรมการ
(นายชยพล ธิติศักดิ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ
(นายเกียรติศักดิ์ จันทรา)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 22 ก.ค. 2559 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)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 22 ก.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/ลายมือชื่อ

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 นายสนิท สนั่นศิลป์ ได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ แต่ป่วยไม่สามารถลงลายมือชื่อในคำวินิจฉัยได้ สำหรับนายชยพล ธิติศักดิ์ นายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 22 ก.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

0582

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๒ /๒๕๕๙ วันที่ 19 ก.ย. 2559

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต รักษาราชการแทนผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๔๘๙๕ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม.๖) เลขที่ ๑๗๙๙/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ และ (แบบ กทม.๖) เลขที่ ตบข. ๐๑/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ ที่ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารตึก ๘ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อพักอาศัยรวม (จำนวน ๑๓๘ ห้อง) ที่จอดรถจำนวน ๔๗ คัน เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบข้อเท็จจริงพบว่า ทางสาธารณประโยชน์ที่เข้าสู่โครงการของผู้อุทธรณ์กว้างน้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๙๐ ที่กำหนดว่า "ทางเข้าออกของรถจากที่จอดรถหรืออาคารจอดรถ ซึ่งมีที่จอดรถตั้งแต่ ๑๕ คันขึ้นไป ต้องเชื่อมต่อกับทางสาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร และยาวต่อเนื่องไปสู่ทางสาธารณะที่กว้างกว่า"

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า

๑. ตามที่ได้มีคำสั่งเพิกถอนใบแจ้งความประสงค์ทั้งสองฉบับโดยอาศัยเหตุและผลว่า สำนักงาน ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงทางสาธารณประโยชน์เข้าสู่ที่ดินโครงการของผู้อุทธรณ์มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยขอคัดค้านและขออุทธรณ์ว่า เนื่องด้วยผู้อุทธรณ์ได้ริเริ่ม

/และมีความประสงค์...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 19 ก.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

และมีความประสงค์ที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยมีความสูงจำนวน ๘ ชั้น ซึ่งมีจำนวนที่จอดรถมากกว่า ๑๕ คันขึ้นไป โดยมีมูลค่าการก่อสร้างประมาณ ๑๕๐ ล้านบาท ก่อนที่ผู้อุทธรณ์จะดำเนินการก่อสร้างได้มีหนังสือถึงสำนักงาน เพื่อขอตรวจสอบความกว้างเขตทางบริเวณจุดเชื่อมต่อโครงการ ซึ่งสำนักงานเขตบางเขนได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๖๔๒๖ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๕ แจ้งว่า "สำนักงานเขต ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า บริเวณดังกล่าวเป็นทางสาธารณะมีความกว้างเขตทาง ๖ เมตร" หนังสือดังกล่าวมี ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการ เป็นผู้ลงนามในการตรวจสอบพื้นที่เชื่อมต่อโครงการดังกล่าว ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้ลงทุนจัดทำแผนโครงการว่าจ้างที่ปรึกษาและระดมทุนเรียบร้อยแล้ว และเพื่อเป็นการยืนยันแน่นอน ผู้อุทธรณ์จึงได้สอบถามเรื่องทางเชื่อมต่ออีกครั้ง โดยมีหนังสือลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ ถึงสำนักงานเขต และสำนักงานเขตได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๗/๑๓๙๕ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๖ แจ้งว่า "สำนักงานเขตบางเขนได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า บริเวณดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์มีความกว้างเขตทาง ๖ เมตร ตลอดแนวทางสาธารณะ" หนังสือดังกล่าวได้มี ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการ ลงนามและออกคำสั่ง หนังสือทั้งสองฉบับดังกล่าวนั้น มีฝ่ายโยธา เป็นฝ่ายร่วมในการออกหนังสือทั้งสองฉบับดังกล่าวด้วย หลังจากที่ผู้อุทธรณ์ได้รับการยืนยันความกว้าง ๖ เมตร ยาวตลอดแนวถนนแน่นอนแล้ว ผู้อุทธรณ์จึงได้ยื่นขอแจ้งความประสงค์ก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๘ และสำนักงานเขตได้ทำการตรวจสอบและเห็นว่าควรให้ต่ออายุใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารให้กับผู้อุทธรณ์ ต่อมาสำนักงาน ได้มีหนังสือเลขที่ กท ๕๑๐๓/๔๘๙๕ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ เพิกถอนใบรับแจ้งความประสงค์ทั้งสองฉบับ ผู้อุทธรณ์เห็นว่า คำสั่งดังกล่าวนั้นมิชอบ เนื่องจากสำนักงานเขตบางเขนได้มีการยืนยันถึงความกว้างแนวเขตทางสาธารณะเชื่อมต่อโครงการและมีโอกาสในการตรวจสอบโครงการตามที่ผู้อุทธรณ์ได้จัดทำเอกสารแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างและต่ออายุใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารแล้วถึง ๔ ครั้ง โดยในการตรวจสอบได้มีฝ่ายโยธาเป็นผู้จัดทำหนังสือและมีผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตบางเขนเป็นผู้ลงนามรับรองแนวเขตและออกคำสั่งทั้งสองฉบับ ประกอบกับผู้อุทธรณ์ทำการซื้อที่ดินมาจากเจ้าของที่ดินเดิมในสัญญาจะซื้อจะขายทั้งสามฉบับยังระบุไว้อย่างชัดเจนว่าผู้จะขายสัญญาว่าจะซื้อที่ดินจากที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๘๒๕๔ เลขที่ดิน ๓๒๘ กรุงเทพมหานคร บางส่วน (ด้านทิศตะวันออก) แล้วจดทะเบียนยกที่ดินดังกล่าวให้เป็นถนนสาธารณะเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของที่ดินที่จะซื้อกับถนนสาธารณะที่จะตัดใหม่ โดยถนนสาธารณะนี้ต้องมีความกว้างของเขตทางด้านที่ดินติดกับถนนพหลโยธิน – รัตนโกสินทร์สมโภชน์ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ตลอดแนวความยาวถนนตั้งแต่ทิศเหนือจดทิศใต้ ซึ่งเป็นไปตามที่สำนักงานเขตได้ยืนยันแนวเขตถนนโดยออกใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างและต่ออายุใบรับแจ้งมาแล้วทั้ง ๔ ฉบับ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 19 ก.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/คำสั่ง...

คำสั่งเพิกถอนในวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ นั้น จึงทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับความเสียหายเป็นอย่างมาก เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ลงทุนออกแบบโครงการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างและที่ปรึกษาโครงการ และจะทำให้ผู้อุทธรณ์เกิดความเสียหายกว่า ๕๐ ล้านบาท

๒. ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้อ้างว่า "เมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๓ การรังวัดปรากฏจากหลักฐานของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร วัดความกว้างของที่ดิน ๖ เมตร ไปตามแนวเขตที่ดินทั้งสอง (ทิศเหนือและทิศใต้) แต่เมื่อวัดเขตทางสาธารณะโดยวัดตั้งฉากแนวเขตทางสาธารณประโยชน์แล้ว ความกว้างจะน้อยกว่า ๖ เมตร จึงเป็นการขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔" นั้น สำนักงานเขตบางเขนไม่ได้มีหนังสือยืนยันการวัดที่ดินตามที่กล่าวอ้างจากผู้เชี่ยวชาญโดยสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร แต่อย่างใด เป็นเพียงการกล่าวอ้างลอย ๆ เพียงฝ่ายเดียว โดยไม่มีพยานหลักฐานประกอบยืนยัน สำนักงานเขตบางเขนมิได้เป็นผู้เชี่ยวชาญหรือชำนาญการในการวัดพื้นที่หรือวางหลักแนวเขตอย่างใด การที่จะมีคำสั่งหรือความเห็นต้องมีการขอความเห็นผู้เชี่ยวชาญหรือผู้ชำนาญการให้ออกเอกสารเป็นพยานหลักฐานสนับสนุนในการออกคำสั่ง ซึ่งในหนังสือแจ้งเพิกถอนใบรับแจ้งก็มิได้มีการแนบเอกสารอ้างอิง หรือหนังสือสอบถามไปยังสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบมาด้วยแต่อย่างใด จะเห็นได้ว่าการออกคำสั่งอาศัยการวัดโดยฝ่ายโยธาสำนักงาน เพียงอย่างเดียว โดยปราศจากผู้เชี่ยวชาญ (เจ้าพนักงานที่ดิน) และไม่มีแผนที่พื้นที่ความกว้างหรือความยาวประกอบแต่อย่างใด ทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับความเสียหายเป็นการออกคำสั่งที่ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ต้องล่าช้าต่อการก่อสร้างกระทบต่อผลกำไรรายได้ของผู้อุทธรณ์เป็นอย่างมาก

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ในวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ผู้อุทธรณ์ได้ซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๔๓๙ , ๑๕๘๒๕๖ และ ๑๕๘๒๕๕ รวม ๓ แปลง ที่ กรุงเทพมหานคร จาก โดยในหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินข้อที่ ๔ ระบุว่า "ผู้ขายสัญญา จะซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๘๒๕๔ เลขที่ ๓๒๘ ตำบลคลองถนน อำเภอ กรุงเทพมหานคร บางส่วน (ด้านทิศตะวันออก) แล้วจดทะเบียนยกที่ดินดังกล่าวให้เป็นถนนสาธารณะเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของที่ดินที่จะซื้อกับถนนสาธารณะที่จะตัดใหม่ (ให้เสร็จสิ้นก่อนวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๓ โดยถนนมีความกว้างของเขตทางด้านที่ติดกลับ ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ตลอดแนวความยาวของถนนตั้งแต่ทิศเหนือจรดทิศใต้ของแปลงที่ดินข้างต้น และจะต้องทำให้ที่ดินที่จะซื้อแล้วทำถนนนั้น ไร้สิ่งกีดขวางใด ๆ

/เช่น...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 19 ก.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

เช่น เสาไฟฟ้า เป็นต้น หากผู้จะขายไม่สามารถทำตามสัญญานี้ได้ให้ถือว่า ผู้จะขายผิดสัญญา ผู้จะขายต้องคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อทั้งหมดภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญา" ต่อมาในวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๓ ได้โอนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๑๕๘๕๐ เลขที่ดิน ๙๑๓ (๓๘๐๕) เนื้อที่ ๒๖.๐๑ ตารางวา ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ (โดยไม่มีค่าตอบแทน) ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๕ ถึงสำนักงาน เนื่องด้วยจะดำเนินการก่อสร้างอาคารพักอาศัย ๘ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีห้องพักทั้งสิ้น ๑๔๐ ห้อง บนพื้นที่ดินเนื้อที่ ๑ งาน ๓๗.๑ ตารางวา บริเวณถนน กรุงเทพมหานคร ซึ่งโครงการกำลังดำเนินการทำรายงานวิเคราะห์สิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบจึงจำเป็นต้องใช้ข้อมูลล่าสุดในการยื่นความเห็นจากทางหน่วยงานดังกล่าว จึงขอให้สำนักงาน ตรวจสอบและออกหนังสือยืนยันความกว้างเขตทางบริเวณจุดเชื่อมต่อโครงการดังกล่าว ต่อมาสำนักงาน ได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๖๔๒๖ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๕ แจ้งว่า จากการตรวจสอบความกว้างเขตทางบริเวณจุดเชื่อมโครงการบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๕๘๕๐ เลขที่ดิน ๙๑๓ กรุงเทพมหานคร บริเวณดังกล่าวเป็นทางสาธารณะมีความกว้าง ๖.๐๐ เมตร ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ ให้สำนักงาน เพื่อยืนยันความกว้างเขตทางตลอดแนวถนนสาธารณะยาว ๒๐.๐๐ เมตร อีกครั้ง สำนักงาน จึงได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๑๓๙๕ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๖ ยืนยันว่า บริเวณดังกล่าวเป็นทางสาธารณะมีความกว้างเขตทาง ๖.๐๐ เมตร ตลอดแนวทางสาธารณะ ภายหลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม. ๖) ตามหนังสือที่ ๑๗๙๙/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๕๑๘๖ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๕๖ แจ้งข้อทักท้วงตามมาตรา ๓๙ ทวิ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไข ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ ส่งเอกสารเพิ่มเติมต่อมาสำนักงาน มีหนังสือเลขที่ กท ๕๑๐๓/๗๕๑๓ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๕๖แจ้งให้ผู้อุทธรณ์ติดต่อรับใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอใบรับอนุญาตฯ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ (ตามแบบ กทม. ๖) เลขที่ ๑๗๙๙/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ส่งเอกสารแก้ไขมาเรียบร้อยแล้ว ภายหลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอต่ออายุใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร

/เพื่อต่ออายุ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 19 ก.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

เพื่อต่ออายุใบรับแจ้ง แบบ กทม.๖ เลขรับที่ ๑๗๙๙ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ต่อมาในวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ผู้อำนวยการ มีหนังสือร้องเรียนต่อสำนักงาน ว่า ผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างรั้วทับคานกั้นของโรงเรียนฯ เป็นการรุกล้ำแนวเขตของโรงเรียนฯ และคนงานได้ทำการเชื่อมเหล็กกระเด็นเข้าไปในโรงเรียนฯ เกรงว่าจะเกิดอันตรายกับเด็กนักเรียน ต่อมาสำนักงาน ได้มีหนังสือ ที่ กท ๕๑๐๓/๑๔๙๙ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบความกว้างเขตทางสาธารณประโยชน์จากเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เรื่องที่ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตาม ๓๙ ทวิ ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๔๓๙ , ๑๕๘๒๕๕ และ ๑๕๘๒๕๖ เลขที่ดิน ๓๔๑ , ๓๓๖ และ ๓๓๗ กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๙๐ ระบุว่า “ทางเข้าออกของรถจากที่จอดรถหรืออาคารจอดรถ ซึ่งมีที่จอดรถตั้งแต่ ๑๕ คันขึ้นไป ต้องเชื่อมต่อกับทางสาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และยาวต่อเนื่องไปสู่ทางสาธารณะที่กว้างกว่า” จึงขอความอนุเคราะห์ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ตรวจสอบว่าเขตทางสาธารณประโยชน์ที่ทำการรังวัดแบ่งหักจากที่ดินเลขที่ ๓๒๘ ได้เท่าใด ซึ่งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือที่ มท ๐๕๑๐.๑/๒๙๘๑ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๘ โดยส่งต้นร่างและรายการคำนวณเนื้อที่ปี พ.ศ. ๒๕๕๓ เพื่อประกอบการพิจารณาเขตทาง และในวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๘ สำนักงาน ได้ตรวจสอบเหตุร้องเรียนโดยดำเนินการแก้ไขปัญหาพร้อมมีหนังสือแจ้งผลให้ผู้ร้องเรียนทราบ ต่อมาในวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ขอยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง(แก้ไขแบบ) และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง (แก้ไขแบบ) ให้กับผู้อุทธรณ์ เลขรับที่ ๔๙๓๒/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ภายหลังจากนั้นสำนักงาน ได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๔๘๙๕ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ กับผู้อุทธรณ์ เนื่องจากได้ตรวจสอบพบว่าเขตทางสาธารณประโยชน์มีความกว้างน้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๘ และผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๘๑๙๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

/คณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
19 ก.ย. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา นายช่างโยธาชำนาญงาน นายช่างสำรวจชำนาญงาน และ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงาน สรุปความว่า เนื่องจากมีการร้องเรียนด้วยวาจาว่า ทางสาธารณประโยชน์ที่เป็นทางเข้าออกโครงการของผู้อุทธรณ์มีความกว้างไม่ถึง ๖ เมตร ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๙๐ เมื่อทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงพบว่า ทางสาธารณประโยชน์ที่เข้าสู่ที่ดินโครงการของผู้อุทธรณ์ตามที่ได้ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น มีเขตทางสาธารณประโยชน์กว้างน้อยกว่า ๖ เมตร จึงเป็นการขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๙๐ เนื่องจากเขตทางสาธารณะดังกล่าวเป็นที่ดินที่มีการรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมและได้ยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ในภายหลัง ซึ่งเมื่อวัดระยะเขตทางสาธารณะโดยวัดตั้งฉากจากแนวเขตทางสาธารณประโยชน์แล้วความกว้างจะน้อยกว่า ๖ เมตร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๔๘๙๕ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ ของผู้อุทธรณ์ ด้วยเหตุดังกล่าว ทั้งนี้ ก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้อุทธรณ์อาจใช้สิทธิในการเรียกร้องให้สำนักงาน ชดใช้ค่าทดแทนความเสียหายได้ ดังนั้น หากปล่อยให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการก่อสร้างอาคารต่อไป อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่รัฐเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นการกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องเปิดโอกาสให้ผู้อุทธรณ์รับทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐาน ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๐ (๑) และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ ผู้อุทธรณ์ ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า เมื่อวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ผู้อุทธรณ์ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดิน โดยในสัญญาข้อ ๔ ระบุว่า “ผู้จะขายสัญญาว่าจะซื้อที่ดิน ... บางส่วน (ด้านทิศตะวันออก) แล้วจดทะเบียนยกที่ดินดังกล่าวให้เป็นถนนสาธารณะเพื่อเป็นทางเข้าออกของที่ดินที่จะซื้อกับถนนสาธารณะที่จะตัดใหม่ ... โดยถนนสาธารณะนี้ต้องมีความกว้างของเขตทางด้านที่ติดกับถนน ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ตลอดแนวความยาวของถนนตั้งแต่ทิศเหนือจรดทิศใต้ของแปลงที่ดินข้างต้น ...” ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๖ และมีการขอต่ออายุใบรับแจ้งต่อมาอีกหลายครั้ง และขณะที่ผู้อุทธรณ์กำลังดำเนินการจัดเตรียมเจาะเสาเข็ม เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้เพิกถอนใบรับแจ้งจะก่อสร้างอาคาร ผู้อุทธรณ์จึงหยุดการก่อสร้างอาคารทั้งหมด เพื่อไม่ให้เกิดภาระค่าใช้จ่าย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 19 ก.ค. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/กรณีจึงมีประเด็น...

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า หนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๔๘๙๕ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม. ๖) เลขที่ ๑๗๙๙/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ และเลขที่ ตบข. ๐๑/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "ในกรณีที่คำสั่งทางปกครองอาจกระทบถึงสิทธิของคู่กรณี เจ้าหน้าที่ต้องให้คู่กรณีมีโอกาสที่จะได้ทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐานของตน" วรรคสอง บัญญัติว่า "ความในวรรคหนึ่งมิให้นำมาใช้บังคับในกรณีดังต่อไปนี้ เว้นแต่เจ้าหน้าที่จะเห็นสมควรเป็นอย่างอื่น (๑) เมื่อมีความจำเป็นรีบด่วนหากปล่อยเนิ่นช้าไปจะก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงแก่ผู้หนึ่งผู้ใด หรือจะกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ" จากบทบัญญัติดังกล่าวมุ่งหมายให้เจ้าหน้าที่ต้องให้โอกาสคู่กรณีที่จะได้ทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมีโอกาสได้โต้แย้งและแสดงพยานหลักฐานเพื่อประกันความเป็นธรรมให้กับบุคคลที่เป็นคู่กรณีและประกันคุณภาพของคำสั่งทางปกครองที่จะมีผลกระทบต่อสิทธิและหน้าที่ของคู่กรณีในชั้นกระบวนพิจารณาทางปกครอง แต่อย่างไรก็ตาม เพื่อความรวดเร็วและหากมีความจำเป็นรีบด่วนปล่อยให้เนิ่นช้าไปจะก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงแก่ผู้หนึ่งผู้ใดหรือจะกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ เจ้าหน้าที่ก็สามารถใช้ดุลพินิจเพื่อยกเว้นการให้สิทธิโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐานของคู่กรณีได้ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๘๒/๒๕๕๗) เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบกทม. ๖) ตามแบบ กทม. ๑ เลขรับที่ ๑๗๙๙/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ และ (แบบ กทม.๖) เลขที่ ตบข. ๐๑/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๔๘๙๕ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคารดังกล่าวฯ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นชี้แจงในชั้นพิจารณาว่า "ก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้อุทธรณ์อาจใช้สิทธิในการเรียกร้องให้สำนักงาน ชดใช้ค่าทดแทนความเสียหายได้ ดังนั้น หากปล่อยให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการก่อสร้างอาคารต่อไป อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่รัฐเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นการกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ จึงได้รับยกเว้นไม่ต้องเปิดโอกาสให้ผู้อุทธรณ์รับทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐาน ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๐ (๑)" ในเบื้องต้นจึงต้องพิจารณาก่อนว่า กรณีดังกล่าวเป็นการกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ หรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๓

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 19 ก.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

/บัญญัติว่า...

บัญญัติว่า ““ประโยชน์แก่ส่วนรวม” หมายความว่า ประโยชน์ต่อสาธารณะหรือประโยชน์อันเกิดแก่การจัดทำบริการสาธารณะหรือการจัดให้มีสิ่งสาธารณูปโภค หรือประโยชน์อื่นใดที่เกิดจากการดำเนินการหรือการกระทำที่มีลักษณะเป็นการส่งเสริม หรือสนับสนุนแก่ประชาชนเป็นส่วนรวม หรือประชาชนส่วนรวมจะได้รับประโยชน์จากการดำเนินการหรือการกระทำนั้น” จากบทบัญญัติดังกล่าว ประโยชน์สาธารณะเป็นวัตถุประสงค์ของรัฐในการดำเนินการเพื่อตอบสนองความต้องการของคนส่วนใหญ่ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างว่า หากผู้อุทธรณ์ใช้สิทธิในการเรียกร้องให้สำนักงานเขตบางเขนชดใช้ค่าทดแทนความเสียหาย เป็นการกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ จึงไม่อาจรับฟังได้ เนื่องจากประโยชน์สาธารณะเป็นการดำเนินการของรัฐเพื่อประชาชน แต่การที่สำนักงานเขตบางเขนจะต้องชดใช้ค่าเสียหายจำนวนมากหรือไม่นั้น เป็นกรณีเฉพาะของหน่วยงานนั้น ๆ ไม่ใช่การดำเนินการเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนแต่อย่างใด จึงไม่เข้าข้อยกเว้นของมาตรา ๓๐ วรรคสอง (๑) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงต้องเปิดโอกาสให้ผู้อุทธรณ์ได้รับทราบข้อเท็จจริง และแสดงพยานหลักฐานโต้แย้งเสียก่อน ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม. ๖) ตามหนังสือที่ ๑๗๙๙/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ และเลขที่ ตบข. ๐๑/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ ของผู้อุทธรณ์ โดยไม่ได้เปิดโอกาสให้ผู้อุทธรณ์ได้รับทราบข้อเท็จจริงและแสดงพยานหลักฐานโต้แย้งเสียก่อน ถือได้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติไม่ถูกต้องตามขั้นตอนหรือวิธีการอันเป็นสาระสำคัญที่กำหนดไว้ จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หนังสือแจ้งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารดังกล่าว จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๔๘๙๕ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม. ๖) เลขที่ ๑๗๙๙/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ และเลขที่ ตบข. ๐๑/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

/อนึ่ง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 19 ก.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

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)

/ลายมือชื่อ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 19 ก.ค. 2559 สำนักงานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

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

สำนักงานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
19 ก.ย. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> ที่ประชุมเลือกนายสนิท สนั่นศิลป์ ทำหน้าที่ประธานกรรมการ แต่เนื่องจากป่วยไม่สามารถลงนามในคำวินิจฉัยได้ สำหรับนายชยพล ธิติศักดิ์ นายเกียรติศักดิ์ จันทรา และนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

สำนักงานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 19 ก.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ผอ.สำนักฯ..... วันที่ 8 พ.ย. 59

วิศวกรโยธาเชี่ยวชาญ..... วันที่ 8 พ.ย. 59

หน.กลุ่มงานฯ..... วันที่.....

เจ้าหน้าที่..... วันที่ 1 ธ.ค. 59

พิมพ์/ทาน..... วันที่.....

D/ปวีณ์สุดา/คำวินิจฉัยอุทธรณ์/บจ.เอสพีวิลล์

0583

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๕/๒๕๕๙ **วันที่ 22 ก.ย. 2559**

ผู้อุทธรณ์

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร **เจ้าพนักงานท้องถิ่น**

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๔๓๐๓/๕๑๒๒ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กรณีเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่ง ไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่งโดยมิได้รับอนุญาต เนื่องจากได้เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม – พักอาศัย เป็นอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรม เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ที่เลขที่ กรุงเทพมหานคร

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างว่าตามคำสั่งให้ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (กรณีที่เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง) แบบ ค. ๑๙ ที่กท ๔๓๐๓/๕๑๒๒ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๘ (ปิดแจ้งคำสั่งวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๘) แจ้งความมายังผู้อุทธรณ์ โดยแจ้งว่าได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากอาคารพาณิชย์ – พักอาศัย ตึก ๔ ชั้น เลขที่ กรุงเทพมหานคร เปลี่ยนจากอาคารพาณิชย์ – พักอาศัยเป็นโรงแรม นั้น ผู้อุทธรณ์ขออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ประกอบกิจการที่พักอาศัยให้เช่าไม่ได้เป็นโรงแรมและลักษณะอาคารก็ไม่เข้าข่ายโรงแรมจึงขอความเป็นธรรมโดยมีรายละเอียดดังนี้

/ข้อ ๑...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 22 ก.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ข้อ ๑. ประเด็นข้อเท็จจริง

๑.๑ ผู้อุทธรณ์เดิมได้จดทะเบียนบริษัท ชื่อ ต่อมาจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น จนปัจจุบันได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น โดยผู้อุทธรณ์ได้จดจัดตั้งเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัท ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๒ ซึ่งในการดำเนินธุรกิจของผู้อุทธรณ์ ผู้อุทธรณ์ได้ซื้ออาคารที่พิพาทจากเจ้าของเดิมตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๒ หากนับจนถึงปัจจุบัน เป็นระยะเวลากว่า ๒๗ ปี ตั้งแต่ผู้อุทธรณ์ได้ซื้ออาคารพิพาทดังกล่าว มาจำนวน ๓ คูหา ผู้ครอบครองอาคารรายเดิมเป็นผู้ยื่นขอแบบในการก่อสร้างและเป็นผู้ยื่นคำขอใช้อาคารไว้แล้ว เมื่อผู้อุทธรณ์ได้ซื้ออาคารดังกล่าวมาก็ได้ประกอบกิจการอย่างเดิมตามที่เจ้าของรายเดิมได้ดำเนินการอยู่หาได้มีการดำเนินธุรกิจอย่างอื่นแตกต่างไปจากเจ้าของรายเดิมไม่ เพียงแต่ผู้อุทธรณ์ได้มีการตกแต่งเพิ่มเติมสภาพภายในให้ดีขึ้นกว่าเดิมและดำเนินการตามธุรกิจแบบเดิมที่ผู้ครอบครองรายเดิมได้ดำเนินการไว้ คือให้บุคคลภายนอกเช่าเพื่อพักอาศัย และผู้อุทธรณ์ก็ได้ประกอบกิจการดังกล่าวเรื่อยมาตั้งแต่ซื้ออาคารพิพาทมาจนถึงปัจจุบัน เป็นเวลากว่า ๒๗ ปีแล้ว

๑.๒ การดำเนินการประกอบธุรกิจของผู้อุทธรณ์และอาคารข้างเคียงทั้งย่านสีลมส่วนใหญ่ก็จะประกอบกิจการที่คล้ายคลึงกัน ซึ่งผู้อุทธรณ์ก็ได้สอบถามเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วว่าสามารถดำเนินการได้หรือไม่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น (สำนักงาน) ที่รับผิดชอบก็แจ้งให้ทราบว่า การดำเนินการของผู้อุทธรณ์ในการประกอบธุรกิจประเภทดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ ทั้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีการเข้ามาใช้บริการบ่อยครั้งเรื่อยมาจนถึงปัจจุบันเจ้าพนักงานท้องถิ่น (สำนักงาน) ที่เป็นผู้ให้คำแนะนำและเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ใช้อำนาจปกครองในท้องที่และได้ทราบเรื่องดังกล่าวมาแล้วกว่า ๒๐ ปี หาได้มีคำสั่งหรือให้คำแนะนำให้ผู้อุทธรณ์เปลี่ยนแปลงแก้ไขให้ถูกต้องตามข้อกล่าวหาในระยะเวลาที่ใกล้เคียงหรือระยะเวลาไม่นานหลังจากที่ผู้อุทธรณ์ได้ประกอบธุรกิจนี้ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกลับอนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินธุรกิจดังกล่าวมากว่า ๒๗ ปี แล้วมากล่าวหาว่าผู้อุทธรณ์ได้ประกอบกิจการดังกล่าว อันเป็นการกระทำผิดกฎหมายนั้น จึงเป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้อุทธรณ์แต่อย่างใด ดังนั้นการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น (สำนักงาน) ได้ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าวและอนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินธุรกิจมาโดยตลอดจึงเป็นการแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น (สำนักงาน) ทราบแล้วและได้รับคำอนุญาตโดยปริยายจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น (สำนักงานเขตบางรัก) แล้ว

๑.๓ ในการดำเนินกิจการของผู้อุทธรณ์นั้น ได้เปิดให้บุคคลภายนอกเข้าพักอาศัยได้แบบรายเดือน แต่เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจปัจจุบันนั้น เกิดปัญหาทั้งทางด้านการเมืองจนไม่มีผู้พักอาศัยที่จำเป็นต้องเช่าที่พักเป็นรายเดือนมาขอเช่าอาคารดังกล่าวเพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ผู้อุทธรณ์จึงได้

/ให้บริการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
22 ก.ย. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ให้บริการตามความต้องการของผู้ขอเช่าพักว่าจะพักอาศัยอยู่กี่วันก็ตาม แต่ผู้อุทธรณ์ก็ได้แจ้งแก่ผู้เช่าทราบแล้ว ว่าการเก็บค่าเช่านั้นจะเก็บในราคาที่พักเป็นรายเดือนจะไม่เก็บต่ำกว่าราคาที่พักรายเดือนแต่อย่างใด

ข้อ ๒ ประเด็นข้อกฎหมาย

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) มาตรา ๓๒ และมาตรา ๓๓ ตามประเด็นข้อเท็จจริงและประเด็นข้อกฎหมายดังกล่าวที่ผู้อุทธรณ์ได้อุทธรณ์มาข้างต้นนั้น ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินกิจการตามที่ได้ขออนุญาตก่อสร้างและประกอบธุรกิจให้เช่าเป็นที่พักอาศัย อีกทั้ง ได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบว่ามีการประกอบธุรกิจดังกล่าวเรื่อยมาเป็นระยะเวลากว่า ๒๗ ปี ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ทราบอยู่แล้วและเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็อนุญาตให้ดำเนินการได้ตลอดมา การกระทำของผู้อุทธรณ์จึงหาได้กระทำความผิดตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น (สำนักงาน) แจ้งคำสั่งดังกล่าวแต่อย่างใด ดังนั้น ในการประกอบธุรกิจดังกล่าวผู้อุทธรณ์ ได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น (สำนักงาน) ทราบแล้วว่ามีการใช้อาคารดังกล่าวประกอบธุรกิจตามข้อเท็จจริงข้างต้น ผู้อุทธรณ์จึงขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เพิกถอนคำสั่งดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบด้วยแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตึกแถว ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ร. ๑๙/๒๘ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๒๘ เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ – พักอาศัย ต่อมาผู้อุทธรณ์ (เดิมชื่อ ได้ซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๗๔๘ เลขที่ดิน ๑๒๙๙ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๑๗๔๙ เลขที่ดิน ๑๓๐๐ จาก

เมื่อวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๓๒ ต่อมาในวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๗ นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงาน ได้ตรวจสอบอาคารมูลกรณีพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการเปลี่ยนการใช้อาคาร เป็นโรงแรม โดยใช้ชื่อ สถานประกอบการว่า เป็นการใช้อาคารเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๔๓๐๗/๔๕๘ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๗) เนื่องจากเป็นกรณีที่มีการใช้อาคารเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร โดยเปลี่ยนการใช้จากอาคารพาณิชย์ – พักอาศัย เป็นโรงแรม เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๒ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๕๘ ให้เพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว เนื่องจาก

/การออกคำสั่ง...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 22 ก.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

การออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๔ ประกอบมาตรา ๓๒ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นการอ้างมาตราโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายเดิมซึ่งถูกยกเลิกไปแล้ว ถือได้ว่าไม่มีการอ้างบทกฎหมาย จึงเป็นการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้มีคำสั่งที่ กท ๔๓๐๓/๕๑๒๒ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กรณีเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่ง ไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่งโดยมิได้รับอนุญาต เนื่องจากได้เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม – พักอาศัย เป็นอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรม เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๘ และได้ส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับเมื่อวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๘ โดยมีผู้รับชื่อ “ ” เกี่ยวข้องเป็นพนักงานของผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับแทน ผู้อุทธรณ์จึงอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงาน ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๙๓๑ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๙

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ หัวหน้าฝ่ายโยธา นายช่างโยธาปฏิบัติงาน นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงาน สรุปความว่า เป็นเจ้าหน้าที่ผู้ทำการปิดคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์ เมื่อวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๘ โดยมี เป็นพยาน และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ กรรมการของผู้อุทธรณ์ และ ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า กรรมการผู้มีอำนาจมิได้อาศัยอยู่ที่อาคารมูลกรณี และได้รับแจ้งจากผู้จัดการที่ดูแลอาคารมูลกรณี ว่าได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและมีการปิดคำสั่งวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๘ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๗ บัญญัติว่า ให้ถือว่าได้รับทราบคำสั่งเมื่อพ้นกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศคำสั่ง จึงเข้าใจว่าการนับระยะเวลายื่นอุทธรณ์คำสั่ง ต้องนับไปอีก ๗ วัน นับแต่วันที่มีการปิดคำสั่ง

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยในเบื้องต้นว่า ผู้อุทธรณ์ได้ใช้สิทธิในการอุทธรณ์คำสั่งให้ระงับการใช้อาคาร ที่ กท ๔๓๐๓/๕๑๒๒ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๘ กรณีเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่ง ไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง

/โดยมิได้...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
22 ก.ย. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

โดยมิได้รับอนุญาต เนื่องจากได้เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากอาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม – พักอาศัย เป็นอาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรม ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๔ บัญญัติว่า "ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๓๒ วรรคสาม หรือมาตรา ๓๓ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารส่วนที่ยังไม่ได้รับใบรับรอง ใบอนุญาต หรือที่ไม่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ จนกว่าจะได้รับใบรับรอง ใบอนุญาต หรือได้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้ว" มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวัน นับแต่วันทราบคำสั่ง" มาตรา ๔๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "การสั่งหรือการแจ้งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ นอกจากกรณีตามมาตรา ๔๐ (๒) และมาตรา ๔๗ ทวิ ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ หรือผู้ควบคุมงาน แล้วแต่กรณี ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น หรือจะทำเป็นบันทึกและให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อรับทราบก็ได้" วรรคสอง บัญญัติว่า "ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจดำเนินการตามวรรคหนึ่งได้ ให้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งหรือหนังสือแจ้ง แล้วแต่กรณี ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารที่ทำการก่อสร้าง.....และให้ถือว่าผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต.....เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร .....ได้รับทราบคำสั่งหรือหนังสือแจ้งนั้นแล้วเมื่อพ้นกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศดังกล่าว" และมาตรา ๔๗ ทวิ บัญญัติว่า "การแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือให้รื้อถอนอาคารให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งดังกล่าว ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้นและให้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และให้ถือว่าผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งได้ทราบคำสั่งนั้นแล้วเมื่อพ้นกำหนดสามวันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศดังกล่าว" จากบทบัญญัติดังกล่าว การแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๓๒ วรรคสาม หรือมาตรา ๓๓ ถือเป็นกรณีคำสั่งให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการปิดประกาศคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๘ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการแจ้งคำสั่งดังกล่าวโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับเมื่อวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๘ โดยมีผู้รับชื่อ " " เกี่ยวข้องเป็นพนักงานของผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับแทน กรณีจึงถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งคำสั่ง

/ให้ระงับ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 22 ก.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ให้ระงับการใช้อาคารเมื่อพ้นกำหนดสามวันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศคำสั่งดังกล่าว เมื่อวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ ระยะเวลาการอุทธรณ์คำสั่งจึงเริ่มต้นในวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ และครบกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์ ๓๐ วัน ในวันอังคารที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๙ ซึ่งมิใช่วันหยุดราชการ แต่ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์โดยสำนักงาน ได้รับหนังสืออุทธรณ์ เมื่อวันจันทร์ที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๙ จึงเป็นการใช้สิทธิอุทธรณ์เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลา ๓๐ วัน เป็นการไม่ชอบตามมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งให้ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๙) ไว้พิจารณาได้

กรณีที่ผู้อุทธรณ์อ้างว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการปิดประกาศคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี ในวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๘ จึงถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งเมื่อพ้นกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศคำสั่ง นั้น เมื่อได้วินิจฉัยไว้แล้วว่า กรณีการอุทธรณ์คำสั่งของผู้อุทธรณ์เป็นการยื่นอุทธรณ์คำสั่งให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงต้องนำวิธีการแจ้งคำสั่งตามมาตรา ๔๗ ทวิ มาใช้ในการนับระยะเวลาในการยื่นอุทธรณ์คำสั่ง ผู้อุทธรณ์จึงไม่อาจนับระยะเวลาการแจ้งคำสั่งตามมาตรา ๔๗ ได้ ดังนั้น ข้ออ้างของผู้อุทธรณ์ฟังไม่ขึ้น

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

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ 22 ก.ย. 2559 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

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 22 ก.ย. 2559 สำนักงานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายนิยม กรรณสูต)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุรชัย พรภัทรกุล)

ลายมือชื่อ กรรมการ

(นายสุนัย อภิรักษ์ธาธาร)

ลายมือชื่อ กรรมการและเลขานุการ

(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

<u>หมายเหตุ</u> นายสนิท สนั่นศิลป์ ได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ แต่ป่วยไม่สามารถลงลายมือชื่อในคำวินิจฉัยได้ สำหรับนายสุรชัย พรภัทรกุล มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้ จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
22 ก.ย. 2559
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

รวมข้อหารือและคำวินิจฉัยอุทธรณ์ เกี่ยวกับการปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร 2522

โดย นายธราเทพ ทองเบ้า ผู้อำนวยการกองช่าง

5 พฤศจิกายน 2559