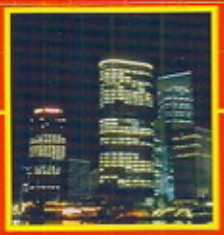
รวบรวมข้อหารือ เกี่ยวกับ กฎหมายควบคุมอาคาร ปี 2546-2547









สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

www.dpt.go.th



รวบรวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร

คำนำ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดนโยบายด้านการควบคุมอาคาร โดยการออกกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และปฏิบัติหน้าที่ฝ่ายเลขานุการของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ซึ่งเป็นคณะกรรมการที่มีบทบาทหนึ่งในการให้คำปรึกษา แนะนำการปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการปฏิบัติงานของสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารที่ผ่านมา ได้มีหลายหน่วยงานหารือข้อกฎหมายเข้ามาเป็นจำนวนมาก จึงมีแนวความคิดว่าควรมีการรวบรวมข้อหารือต่างๆ โดยจัดให้เป็นหมวดหมู่เพื่อสะดวกแก่การค้นหา และพิมพ์รวมเล่มเผยแพร่ให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้สนใจทั่วไป ให้สามารถนำไปใช้ศึกษาค้นคว้าและอ้างอิงได้

หนังสือรวบรวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ปี 2546-2547 ฉบับนี้ ได้รวบรวมข้อหารือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและหน่วยงานต่างๆ ที่หารือมายังคณะกรรมการควบคุมอาคารและสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ซึ่งได้มีการพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าวตามบทบัญญัติของกฎหมายโดยละเอียดรอบคอบ และได้มีการจัดทำรวบรวมข้อหารือในลักษณะเช่นเดียวกันนี้มาแล้วตั้งแต่ปี 2543 โดยใช้งบประมาณของราชการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือฉบับนี้จะมีประโยชน์ต่อหน่วยงานและผู้สนใจกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้ในการค้นคว้าและเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้องต่อไป

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
1 พฤษภาคม 2548

สารบัญ

		หน้า
บทที่ 1	**ปัญหาเกี่ยวกับเสาสูงที่เป็นอาคาร**	1
1.1	หารือกรณีเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมของบริษัท ที เอ ออเร้นจ์ จำกัด	3
1.2	หารือการติดตั้งเสาอากาศและอุปกรณ์	6
1.3	ขอหารือเรื่องการก่อสร้างเสาโทรคมนาคม	9
1.4	ขอหารือเรื่องการก่อสร้างเสาอากาศโทรคมนาคม	10
1.5	ขอหารือหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544	12
1.6	ขอหารือเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 1 (4) และ (5)	14
1.7	ขอหารือข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	17
1.8	ขออนุญาตสร้างเสาโครงเหล็กโทรคมนาคมเพื่อใช้ในกิจการการสื่อสารแห่งประเทศไทย	19
1.9	หารือการขออนุญาตปลูกสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่	21
1.10	ขอคำปรึกษาหารือเรื่องความสูงอาคารของเสารับส่งวิทยุ, โทรศัพท์	23
1.11	หารือการก่อสร้างเสาโทรศัพท์มือถือ	25
บทที่ 2	**ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง (ฉบับที่ 55)**	27
2.1	ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	29
2.2	ขอหารือเรื่องข้อกฎหมายควบคุมอาคาร	33
2.3	ขอหารือปัญหาการตีความเรื่องระยะห่างของอาคาร	36
2.4	การปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 เกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้าง	38
2.5	ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	41
2.6	ขอหารือแนวทางปฏิบัติการใช้ที่ว่างของอาคารประกอบการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร	45
2.7	ขอหารือเพื่อเป็นแนวปฏิบัติการขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยการเช่าที่ของการรถไฟแห่งประเทศไทย มาเป็นที่ว่างของอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 33 หมวด 3	46
2.8	ขอหารือกรณีก่อสร้างรั้วใกล้ถนนส่วนบุคคล ภาระจำยอม และถนนสาธารณประโยชน์	47
2.9	หารือกรณีการเคหะแห่งชาติขอยกเว้นไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ	49
2.10	ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ	51

สารบัญ

หน้า

2.11 ขอหารือเกี่ยวกับที่ว่างระหว่างห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ 54
2.12 หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร 56
2.13 ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อสอบถามประชาชน 59
2.14 หารือข้อปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ 62
2.15 ขอทราบการวินิจฉัยการใช้ข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคาร 65
2.16 ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร 67
2.17 การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร 71
2.18 หารือข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร 75
2.19 หารือคำจำกัดความข้อ 1 ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ 81
2.20 หารือการก่อสร้างรั้วปาดมุม 83
2.21 ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ 85
2.22 หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 88

บทที่ 3 ปัญหาเกี่ยวกับข้อบัญญัติท้องถิ่น 91
3.1 ขอรับความเห็นชอบเทศบัญญัติ 93
3.2 ขอปรับปรุงกฎกระทรวง 96
3.3 ขออนุเคราะห์ตรวจร่างเทศบัญญัติเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา 100
3.4 การพิจารณาร่างเทศบัญญัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 103

บทที่ 4 ปัญหาเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และการยินยอม 111
4.1 ข้อหารือกรณีไม่อนุญาตก่อสร้างอาคารเนื่องจากกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล 112
4.2 หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 119
4.3 หารือการก่อสร้างอาคารที่ใช้เพื่อการศาสนา 121
4.4 หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร 123
4.5 ขอหารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเนื่องจากไม่มีเอกสารยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน 127
4.6 ขอหารือขอบเขตการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินธรณีสงฆ์ 130
4.7 ขอความอนุเคราะห์ตอบกระทู้คำถามของประชาชน 133
4.8 หารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร 135

สารบัญ

หน้า

บทที่ 5 ปัญหาที่เกี่ยวกับประกาศกระทรวงมหาดไทย กฎกระทรวงอื่นๆ และเรื่องทั่วๆ ไป 139

5.1 ขอหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 141

5.2 ขอหารือกรณีเครนยกวัสดุก่อสร้างอาคาร 145

5.3 การขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร 149

5.4 ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีที่มีการอนุญาตต่อเติม ดัดแปลงอาคาร ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) 153

5.5 ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีที่มีการอนุญาตต่อเติมดัดแปลงอาคาร ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 155

5.6 ขอความอนุเคราะห์หารือการขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร 157

5.7 ขอความอนุเคราะห์หารือการขอโอนใบอนุญาตก่อสร้าง 159

5.8 หารือกรณีเหตุเพลิงไหม้รถไฟลอยฟ้า บริเวณสวนสนุกศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ 160

5.9 หารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2508) ออกตามพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. 2505 164

5.10 ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 165

5.11 หารือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 166

5.12 ขอหารือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล 167

5.13 หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 168

5.14 หารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 53 (พ.ศ. 2542)ฯ 171

5.15 หารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง 172

5.16 หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับโรงมหรสพ 173

5.17 ขอหารือการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกรณีราษฎรร้องเรียน 175

5.18 หารือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 179

5.19 หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 181

5.20 หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 183

5.21 E-mail สอบถามปัญหาเกี่ยวกับงานกรมโยธาธิการและผังเมือง 184

สารบัญ

		หน้า
5.22	ขอส่ง E-mail สอบถามปัญหาเกี่ยวกับงานของกรมโยธาธิการและผังเมือง	186
5.23	สอบถามวิธีการวัดความสูงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	189
5.24	การฟ้องต่อศาลปกครองสูงสุดเพื่อเพิกถอนกฎกระทรวง	190
5.25	ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	195
5.26	หารือการอนุญาตก่อสร้างต่อเติม ดัดแปลงอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่น	197
5.27	การอนุญาตก่อสร้างอาคาร	201
5.28	หารือแนวทางปฏิบัติกรณีการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	205
5.31	ขอหารือเรื่องการปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ฯลฯ ประกาศ ณ วันที่ 23 เมษายน 2546	207
5.32	หารือข้อกฎหมาย (มาตรา 41, 42)	211
5.33	หารือข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ	214
5.34	ขอหารือกรณีการก่อสร้างสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ในที่ดินภาระจำยอม	218
5.35	ขอหารือเรื่องขออนุญาตก่อสร้างโรงเลี้ยงไก่ (ระบบปิด)	221
5.36	ขอหารือกรณีการขอประกอบกิจการเกี่ยวกับการขอบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว	224
5.37	ขอหารือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล	227
5.38	หารือเกี่ยวกับการขออนุญาตปรับปรุงและปลูกสร้างศูนย์อบรมและสัมมนาของสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล	229
5.39	ขออนุญาตปรับปรุงและปลูกสร้างศูนย์อบรมและสัมมนา	232
5.40	แจ้งการขออนุญาตก่อสร้างป้ายบริษัทมาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน)	233
5.41	หารือเรื่องกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ .2522 ข้อ 1	237
5.42	หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	238
5.43	การพิจารณาให้เปิดใช้อาคาร	242
5.44	ผนังอาคาร เดอะฟอรั่ม พลาซ่า ชลบุรี ชำรุดหล่นลงสู่เบื้องล่าง	245
5.45	การพิจารณาให้เปิดใช้อาคาร	247
5.46	ข้อหารือตามประกาศกระทรวงมหาดไทย	248
5.47	ขอชี้แจงการก่อสร้างตามใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ	252
5.48	ข้อหารือตามประกาศกระทรวงมหาดไทย	255



บทที่ 1
ปัญหาเกี่ยวกับเสาสูงที่เป็นอาคาร



ที่ มท 0710/4412

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

2 กรกฎาคม 2546

เรื่อง หารือกรณีเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมของบริษัท ที เอ ออเร้นจ์ จำกัด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดนครราชสีมา ที่ นม 0023.03/4118 ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดนครราชสีมาได้รับเรื่องหารือขององค์การบริหารส่วนตำบลบ้านเกาะ กรณีการขออนุญาตก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคม ซึ่งมีขนาดฐานรากกว้าง 6.259 x 6.259 เมตร สูง 42.00 เมตร โดยจังหวัดนครราชสีมาขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่าเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมดังกล่าวถือว่าเป็นอาคารสูงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ และมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร ตามความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า เสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมที่สูงเกิน 23.00 เมตร ไม่ถือว่าเป็นอาคารสูง และจะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราช-บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่ถ้าเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมที่เป็นของกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่นหรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในราชการ กิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ก็จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ในเรื่องระยะระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้าหรือที่สาธารณะ ตามข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง แต่ต้องแจ้งและส่งแผนผังบริเวณแบบแปลน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ฯ

-/อนึ่ง

อนึ่ง ความเห็นของคณะกรรมการควบคุมอาคารดังกล่าวข้างต้นเป็นการตอบข้อหารือของจังหวัดนครราชสีมาในประเด็นทั่วๆ ไป หากจังหวัดนครราชสีมาประสงค์จะหารือในประเด็นเฉพาะเรื่องใด โปรดระบุให้ชัดเจน เพื่อกรมโยธาธิการและผังเมืองจะได้เสนอคณะกรรมการควบคุมอาคาร พิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร 0 2299 4360-1

ที่ นม 0023.03/4118

ศาลากลางจังหวัดนครราชสีมา
ถนนมหาดไทย นม 30000

14 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง หารือกรณีเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมของบริษัท ที เอ ออเร้นจ์ จำกัด

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือ อบต. บ้านเกาะ ที่ นม 79101/11 ลว. 17 มกราคม 2546
จำนวน 1 ฉบับ
2. สำเนาหนังสือ อ.เมืองนครราชสีมา ที่ นม 0834.5/87 ลว. 3 กุมภาพันธ์ 2546
จำนวน 1 ฉบับ
3. สำเนาคำร้องขออนุญาตก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด
4. แบบแปลนก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด
5. สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ชุด

ด้วยจังหวัดนครราชสีมา ได้รับเรื่องราวการขอหารือ กรณีเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมของบริษัท ที เอ ออเร้นจ์ จำกัด จากอำเภอเมืองนครราชสีมาว่าองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านเกาะได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารจาก บริษัท ที เอ ออเร้นจ์ จำกัด ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นอาคารชนิดเสาโครงเหล็ก จำนวน 1 ต้น เพื่อใช้เป็นเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคม ขนาดฐานกว้าง 6.259 x 6.259 เมตร สูง 42.00 เมตร และองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านเกาะมีข้อหารือว่าเสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมของบริษัท ที เอ ออเร้นจ์ จำกัด ถือว่าเป็นอาคารสูงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ และมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อขอหารือดังกล่าว ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้จังหวัดทราบด้วย เพื่อจักได้ให้อำเภอเมืองนครราชสีมา แจ้งองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านเกาะได้ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสมบูรณ์ ศรีพัฒนาวัฒน์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด รักษาราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา

ฝ่ายปฏิบัติการ
โทร. 0-4424-4311
โทรสาร. 0-4426-0533



ที่ มท 0710/5217

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

1 สิงหาคม 2546

เรื่อง หารือการติดตั้งเสาอากาศและอุปกรณ์

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา ที่ นฐ 75303/229 ลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2546

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือกรมโยธาธิการ ที่ มท 0818/6218 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2545 จำนวน 1 ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี บริษัท G.S.M สาขนครปฐม ได้ก่อสร้างติดตั้งเสาอากาศส่งสัญญาณบนสถานที่เช่าของราษฎร ภายในตำบลบางปลาโดยไม่ได้รับการดำเนินการติดต่อหรือขออนุญาตใดๆ ซึ่งบริษัทฯ ได้อ้างว่าเสาอากาศและอุปกรณ์เป็นทรัพย์สินและกรรมสิทธิ์ขององค์การโทรศัพท์ในการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่แก่ประชาชนจึงได้รับยกเว้นตามข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าการติดตั้งเสาอากาศประเภทนี้ได้รับการยกเว้น หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องที่องค์การโทรศัพท์หารือมาแล้ว มีความเห็นว่า แม้กรณีตามที่องค์การโทรศัพท์ฯ หารือมาจะเป็นทรัพย์สินขององค์การโทรศัพท์ฯ ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตแต่จะต้องแจ้งและส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้างไม่น้อยกว่า 30 วัน และจะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น และหรือประกาศกระทรวงมหาดไทยตามที่ได้กำหนดไว้ใน ข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ ดังนั้นหากองค์การโทรศัพท์ฯ มิได้ดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวแล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลบางปลาก็สามารถดำเนินการตามมาตรา 40 มาตรา 41 และมาตรา 42 กล่าวคือ สามารถสั่งระงับการก่อสร้างไว้ก่อนหรือสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการ

-/ควบคุม

ควบคุมอาคารหรือในกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ก็สามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4363

ที่ นฐ 75303/229 ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา
อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม 73130

4 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ขอหารือการติดตั้งเสาอากาศและอุปกรณ์

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือขอหารือ ที่ กค 23 ศชท.3/007 ลงวันที่ 18 มกราคม 2545
จำนวน 1 ฉบับ
2. สำเนาหนังสือขอหารือ ที่ มท 0818/6218 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2545
จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม ได้สำรวจตรวจสอบพื้นที่พบมีการก่อสร้างติดตั้งเสาอากาศส่งสัญญาณบนสถานที่เช่าของราษฎรภายในตำบล ณ ตำบลบางปลา หมู่ที่ 14 บ้านเกาะแรดพัฒนา นั้น มิได้รับการดำเนินการติดต่อหรือขออนุญาตใดๆ โครงการได้เริ่มและก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ประมาณช่วงกลางปี 2545 นั้น ทางองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลาได้ติดต่อประสานงานไปยังผู้ประกอบการ บริษัท G.S.M. สาขาจังหวัดนครปฐม ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการโครงการดังกล่าว ทางบริษัทได้อ้างถึงและหยิบยกสำเนาหนังสือตามที่สำเนาอ้างถึงว่าเสาอากาศและอุปกรณ์เป็นทรัพย์สินและกรรมสิทธิ์องค์การโทรศัพท์ในการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่แก่ประชาชนตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อการสาธารณะประโยชน์ ตามข้อ 1 วรรคหนึ่ง (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารแต่ต้องแจ้งแบบแปลน แผนผังบริเวณและรายการประกอบแบบแปลนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา มีความประสงค์ขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารชี้แจงรายละเอียดต่างๆ ว่าการติดตั้งเสาอากาศประเภทนี้ได้รับการยกเว้นหรือไม่อย่างไร เพื่อความถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสำราญ หงษ์มัจฉา
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา

ส่วนโยธา อบต. บางปลา
โทรศัพท์ โทรสาร 0-3430-1031



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร 02299 4360
ที่ มท 0710/0185 วันที่ 20 มกราคม 2547
เรื่อง ขอหารือเรื่องการก่อสร้างเสาโทรคมนาคม

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานีได้มีบันทึกที่ ปท 0020/1242 ลงวันที่ 22 ตุลาคม 2546 ขอหารือในกรณีที่ บริษัท กสท. โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการก่อสร้างเสาโทรคมนาคมในพื้นที่จังหวัดปทุมธานี โดยบริษัท ที เอ ออเร้นจ์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการว่าเสาโทรคมนาคมดังกล่าวจะเข้าข่ายได้รับการยกเว้นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งมาแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้นำเรื่องหารือดังกล่าวเสนอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า กระทรวงเทคโนโลยีและสารสนเทศได้มีหนังสือที่ กท 0200.8/40 ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2546 รับรองว่า บริษัท กสท. โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) เป็นรัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงเทคโนโลยีและสารสนเทศ (เอกสารแนบ) ประกอบกับยังไม่มีพระราชกฤษฎีกาจำกัดสิทธิการได้รับการยกเว้นต่างๆ ตามมาตรา 26 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2542 แต่อย่างใด ดังนั้น บริษัท กสท. โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) จึงยังคงมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจและได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ แต่บริษัท กสท. โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) จะต้องแจ้งและส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนการก่อสร้างอาคารดังกล่าว ที่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้างไม่น้อยกว่า 30 วัน ดังรายละเอียดตามข้อ 1 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี โทร. 0-2567-5764-6
โทรสาร. 0-2567-4643
ที่ ปท 0020/1242 วันที่ 27 ตุลาคม 2546
เรื่อง ขอหารือเรื่องการก่อสร้างเสาอากาศโทรคมนาคม

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยบริษัท กสท. โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการก่อสร้างเสาโครงเหล็กบนดาดฟ้าและบนดินในเขตพื้นที่จังหวัดปทุมธานี จำนวน 23 แห่ง (รายละเอียดตามเอกสารหมายเลข 1) ซึ่งบริษัท ทีเอ ออเร้นจ์ จำกัด เป็นผู้ได้รับสัมปทานให้ดำเนินการดังกล่าว พร้อมจะขอรับการยกเว้นในกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 พ.ศ. 2528 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี จึงขอหารือว่า อาคารเสาอากาศโทรคมนาคมดังกล่าว จะเข้าข่ายได้รับการยกเว้นหรือไม่ อย่างไร เพื่อจะได้แจ้งให้บริษัทฯ ดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความอนุเคราะห์ด้วย จักขอบคุณยิ่ง

นายประภัสสร์ มาลากาญจน์
วิศวกรโยธา 8 วช รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี



ที่ ทก 0200.8/40

กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
89/2 ม. 3 บมจ. ทศท คอร์ปอเรชั่น อาคาร 9
ถนนแจ้งวัฒนะ เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ 10210

หนังสือฉบับนี้ให้ไว้เพื่อรับรองว่า บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ ตั้งอยู่เลขที่ 99 หมู่ 3 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10002 เป็นรัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

ให้ไว้ ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2546

คุณหญิงทิพาวดี เมฆสวรรค์
ปลัดกระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

ที่ มท 0710/4893

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

22 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ขอหารือหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/640 ลงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เกี่ยวกับกฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1 (4) และ (5) แต่เนื่องจากยังไม่มีหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตสิ่งก่อสร้างดังกล่าวไว้โดยเฉพาะ จึงไม่สามารถพิจารณาคำขออนุญาตได้ เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหา กรุงเทพมหานครจึงได้นำหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติและแนวคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้เคยวินิจฉัย ใช้เป็นแนวทางการพิจารณาอนุญาต กรุงเทพมหานครจึงขอหารือว่าหลักเกณฑ์ดังกล่าว จะสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางปฏิบัติได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าว โดยมีนายชาตรี เหล่าสมาธิกุล วิศวกรโยธา 7 วช. นายวิทยา เกียรติถกล วิศวกรโยธา 7 วช. และนายพลเฉลิม ศรีมณี นิติกร 6 กองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น เข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดและข้อเท็จจริงต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. กรณีก่อสร้างบนอาคารเดิม

1.1 การติดตั้งสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามข้อ 1 (4) และ (5) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารฯ บนอาคารเดิม เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคาร (ไม่ว่าจะเกินร้อยละสิบหรือไม่) ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา 4 และไม่เข้าข้อยกเว้นตามข้อ 1 (3) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

1.2 การพิจารณาความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเดิม ให้ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารแนบหนังสือรับรองความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเดิมโดยวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณอาคารเดิมที่เคยรับรองไว้ หากไม่สามารถให้วิศวกรคนเดิมรับรองได้ต้องมีสถาบันที่เชื่อถือได้รับรองความมั่นคงแข็งแรงของ

-/อาคาร

อาคารเดิมเพื่อประกอบการพิจารณาด้วย ตามข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ

1.3 การพิจารณาเรื่องความสูงของโครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ตามข้อ 1 (4) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารฯ ซึ่งมีลักษณะทางกายภาพโปร่ง ไม่ต้องนำข้อ 44 ข้อ 45 และข้อ 46 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ มาใช้บังคับ แต่อย่างไรก็ตามต้องไม่ขัดกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในเรื่องการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทส่วนสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามข้อ 1 (5) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวไม่สามารถพิจารณาให้ความเห็นได้ เนื่องจาก ไม่มีข้อเท็จจริงประกอบการหารือ

สำหรับข้อหารืออื่นๆ นั้น ผู้แทนกรุงเทพมหานครแจ้งว่าไม่มีความประสงค์ที่จะหารือต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสว่าง ศรีศกุน
ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4362-3



ที่ กท 4000/640

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม. 10200

3 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 1 (4) และ (5)

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยได้มีกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2545 ข้อ 1 (4) และ (5) กำหนดให้โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้น ตั้งแต่ 10.00 เมตร ขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ 40 กิโลกรัม และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10.00 เมตร ขึ้นไปถือเป็นอาคาร ซึ่งหลังจากที่กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวออกมาใช้บังคับแล้ว ได้มีประชาชนยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างเป็นจำนวนมาก แต่เนื่องจากยังไม่มีหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตสิ่งก่อสร้างดังกล่าว กรุงเทพมหานครจึงไม่สามารถพิจารณาคำขออนุญาตได้ เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว กรุงเทพมหานครจึงได้พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์การพิจารณาเพื่อนำมาใช้เป็นแนวทางการพิจารณาอนุญาต โดยนำหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติ และแนวคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้เคยวินิจฉัยไว้ และได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ดังนี้

(1) การพิจารณาอนุญาตสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นถือเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 1 (4) และ (5) กรณีก่อสร้างบนอาคารเดิม ให้พิจารณาคำขอตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(1.1) ในกรณีสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตาม (1) ไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10 ให้ถือเป็นการก่อสร้างอาคารใหม่

หากสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ตาม (1) เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใด เกินร้อยละ 10 ให้ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร

เหตุผล เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ ข้อ 1 (3) การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลดหรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10 ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร

ประกอบกับถ้าน้ำหนักของสิ่งก่อสร้างดังกล่าว ไม่เกินร้อยละ 10 จะไม่มีผลกระทบกับความมั่นคง แข็งแรงของอาคาร ดังนั้นจึงไม่พิจารณาเป็นการดัดแปลงอาคาร

(1.2) การพิจารณาความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเดิม ให้ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารตาม

-/(1) แนบ

(1) แนบหนังสือรับรองความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเดิม โดยวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณอาคารเดิมที่เคยรับรองไว้หากไม่สามารถให้วิศวกรคนเดิมรับรองได้ต้องมีสถาบันที่เชื่อถือได้รับรองความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเดิมเพื่อประกอบการพิจารณาด้วย

เหตุผล เพื่อให้ผู้รับผิดชอบในการออกแบบปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ และให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ และเพื่อเป็นการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเดิม เพราะเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีอำนาจตรวจรายการคำนวณตามมาตรา 28 แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543

(1.3) การพิจารณาเรื่องความสูงของสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตาม (1) ไม่อยู่ในเกณฑ์บังคับเรื่องความสูง 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด แต่ความสูงของสิ่งที่สร้างขึ้นดังกล่าวต้องไม่ขัดข้อบัญญัติว่าด้วยการผังเมืองเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะขออนุญาต

เหตุผล คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้วินิจฉัยไว้ในคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 582-29/2537 ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2537 ว่าข้อบังคับเรื่องความสูง 2 เท่า มีเจตนารมณ์เพื่อป้องกันมิให้มีการปลูกสร้างอาคารที่มีลักษณะเป็นการบดบังแสงแดดและการหมุนเวียนถ่ายเทของอากาศในบริเวณถนนส่วนที่กำหนดเรื่องความสูงไม่ให้ขัดข้อบัญญัติว่าด้วยการผังเมืองเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท นั้น เพื่อให้สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

(1.4) การพิจารณาอนุญาตสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตาม (1) ต้องพิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เช่น ระยะห่างจากอาคารอื่นให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ และข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เหตุผล ตามหนังสือตอบข้อหารือของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ที่ มท 0818/25061 ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2544

(1.5) การพิจารณาอนุญาตสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตาม (1) ที่มีความสูงเกิน 23.00 เมตร ไม่ถือเป็นอาคารสูงเนื่องจากโดยสภาพไม่เป็นอาคารที่บุคคลเข้าไปใช้สอยได้

เหตุผล ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมอาคาร ครั้งที่ 733/18/2544 เมื่อวันศุกร์ที่ 30 พฤศจิกายน 2544

(2) การพิจารณาอนุญาตสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นถือเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 1 (4) และ (5) กรณีก่อสร้างบนพื้นดิน ให้พิจารณาคำขอตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(2.1) การพิจารณาเรื่องแนวร่นจากทางสาธารณะ แหล่งน้ำสาธารณะ และระยะห่างเขตที่ดิน ต่างเจ้าของให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เหตุผล เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับที่กฎหมายกำหนดไว้ในเรื่องนั้นๆ

(2.2) การพิจารณาเรื่องความสูงของสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอย่างอื่นตาม (2) ไม่อยู่ในเกณฑ์บังคับเรื่องความสูง 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ ที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด แต่ความสูงของสิ่งที่สร้างขึ้นดังกล่าวต้องไม่ขัดข้อบัญญัติว่าด้วยการผังเมืองเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด หรือบางประเภทที่ใช้บังคับอยู่ในขณะขออนุญาต

-/เหตุผล

เหตุผล เหตุผลเดียวกับ (1.3)

(3) การคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนสิ่งก่อสร้างตาม (1) และ (2) ให้คิดค่าธรรมเนียมตามข้อ 3 (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ โดยคิดพื้นที่ฐานบริเวณโดยรอบในอัตราตารางเมตรละ 4 บาท

เหตุผล ตามหนังสือตอบหารือของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ที่ มท 0818/25061 ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2544

แต่เนื่องจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงมาจากกฎกระทรวงและข้อบัญญัติ และแนวคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้วินิจฉัยไว้ และเป็นหลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นใหม่สำหรับใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาคำขออนุญาตสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2544 กรุงเทพมหานครจึงขอเรียนหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า หลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นกรุงเทพมหานครจะสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางปฏิบัติได้หรือไม่ เพียงใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งกรุงเทพมหานครทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง.

ขอแสดงความนับถือ
นายสหัส บัณฑิตกุล
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

โทร. 0-2247-0106
โทรสาร. 0-2247-0106

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0 2299 4360-1
ที่ มท 0710/2371 วันที่ 1 กันยายน 2546
เรื่อง ขอหารือข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ไยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา

ตามที่สำนักงานไยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา ได้มีหนังสือที่ ฉช 0020/501 ลง วันที่ 19 สิงหาคม 2546 หารือกรณีการสื่อสารแห่งประเทศไทยได้แจ้งว่ามีความประสงค์ที่จะสร้างเสาโครงเหล็กบนดาดฟ้าและพื้นดินตามโครงการจัดตั้งสถานีเครือข่ายวิทยุคมนาคมระบบ CDMA ซึ่งในการดำเนินการดังกล่าว กสท. เห็นว่าอยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นการพิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ จึงได้หารือว่ากรณีดังกล่าวจะเข้าข่ายได้รับการยกเว้นหรือไม่ นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือทำนองเดียวกันแล้วมีความเห็นว่า การก่อสร้างหรือติดตั้งเสาโครงเหล็กและอุปกรณ์ต่างๆ ที่มีความสูงตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ 10 กิโลกรัมขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้าง หรือติดตั้งบนอาคารหรือบนพื้นดินที่เป็นอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ตามข้อ 1 วรรคหนึ่ง (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร แต่ต้องแจ้งและส่งแผนผังบริเวณแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง จำนวนสองชุดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนนั้นต้องถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นและหรือประกาศรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ด้วย ทั้งนี้ ตามที่บัญญัติไว้ในข้อ 1 วรรคสองแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อนึ่ง หากกรณีดังกล่าวไม่ใช่อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายแล้วก็จะต้องขออนุญาต ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา กลุ่มวิชาการ โทร. 0-3881-4269
ที่ ฉช 0020/501 วันที่ 19 สิงหาคม 2546
เรื่อง ขอหารือข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร (สนอ)

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา ได้รับหนังสือจากการสื่อสารแห่งประเทศไทย ที่ กสท. 633 (3)/3310 ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2546 แจ้งว่ามีความประสงค์จะสร้างเสาโครงเหล็กบนดาดฟ้าและพื้นดิน ตามโครงการจัดตั้งสถานีเครือข่ายวิทยุคมนาคมระบบ CDMA ในการดำเนินการดังกล่าว กสท. เห็นว่าอยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นการพิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) โดยมอบ บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ดำเนินการ (ตามสำเนาสิ่งที่ส่งมาด้วย)

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา จึงเรียนหารือมายังท่านว่า กรณีดังกล่าวจะเข้าข่ายได้รับการยกเว้นหรือไม่ ผลประการใด ขอโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองทราบด้วยเพื่อจักได้แจ้งให้ กสท. ดำเนินการให้ถูกต้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

นางสุดา ชัยรัต
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา

การสื่อสารแห่งประเทศไทย
THE COMMUNICATIONS AUTHORITY OF THAILAND
99 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10002
99 CHAENG WATTHANA ROAD, THUNG SONG HONG, DON MUANG, BANGKOK 10002

ที่ กสท.633(ว)/3310

9 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ขออนุญาตสร้างเสาโครงเหล็กโทรคมนาคมเพื่อใช้ในกิจการการสื่อสารแห่งประเทศไทย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดฉะเชิงเทรา

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายชื่อสถานีและที่ตั้ง 6 แห่ง

ด้วยการสื่อสารแห่งประเทศไทย (กสท.) เป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร มีความประสงค์จะสร้างเสาโครงเหล็กบนดาดฟ้าและบนพื้นดิน เพื่อใช้เป็นเสาอากาศโทรคมนาคมในกิจการของ กสท. ตามโครงการจัดตั้งสถานีเครือข่ายวิทยุคมนาคมระบบ CDMA ในเขตภาคตะวันออก และภาคกลาง

ในการดำเนินการดังกล่าว กสท. เห็นว่าอยู่ในข่ายที่สมควรได้รับการยกเว้นการพิจารณาตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 9 พ.ศ. 2528 จึงใคร่ขอส่งรายละเอียดรายชื่อสถานที่ติดตั้งสถานีเครือข่ายมาให้ทางจังหวัดฉะเชิงเทราพิจารณา โดยการดำเนินการดังกล่าว กสท. มอบหมายให้ บริษัท บีเอฟเคที (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 1768 อาคารไอเอฟซีที ทาวเวอร์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 เป็นผู้ดำเนินการแทน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งหน่วยงานท้องถิ่นทราบต่อไปด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายธรรมนูญ จุลมณีโชติ
รองผู้ว่าการ ทำการแทน
ผู้ว่าการ การสื่อสารแห่งประเทศไทย

กองวิทยุบริการ
โทร. 0-2573-5474
โทรสาร 0-2506-3558

ขอสถานีติดตั้งเสาอากาศพร้อมสถานีฐานโทรศัพท์เคลื่อนที่ระบบ CDMA 800 จังหวัดฉะเชิงเทรา

Item	Site ID	Site Name	Site Address
1	241139	เขาหินร้อน	หมู่ 9 ทล.304 ต.เขาหินร้อน อ.พนมสารคาม จ.ฉะเชิงเทรา 24120
2	241143	ท่าตะเกียบ	เลขที่ 89 หมู่ที่ 4 หมู่บ้านท่าตะเกียบ ทล. 3259 ต.ท่าตะเกียบ อ.ท่าตะเกียบ จ.ฉะเชิงเทรา 24160
3	241144	ลาดกระทิง	หมู่ 4 ทล.3259 ต.ลาดกระทิง อ.สนามชัยเขต จ.ฉะเชิงเทรา 24160
4	241145	หนองสองห้อง	เลขที่ 1030 หมู่ที่ 1 ทล.304 ต.พนมสารคาม อ.พนมสารคาม จ.ฉะเชิงเทรา 24120
5	241147	ห้วยโสม	เลขที่ 127 หมู่ 11 บ้านห้วยโสม ทล.3259 ต.คลองตะเกรา อ.ท่าตะเกียบ จ.ฉะเชิงเทรา 24160
6	241148	สนามชัยเขต	เลขที่ 114/2 หมู่ที่ 4 ทล.3245 ต.คู่ยายหมี อ.สนามชัยเขต จ.ฉะเชิงเทรา 24120



ที่ มท 0710/6940

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

26 กันยายน 2546

เรื่อง หารือการขออนุญาตปลูกสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชร

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชร ที่ สข 71003/61 ลงวันที่ 11 กันยายน 2546

สิ่งที่ส่งมาด้วย รูปแสดงการคิดคำนวณพื้นที่ค่าธรรมเนียมเสาสูง

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชรได้หารือเกี่ยวกับวิธีการคิดค่าธรรมเนียมของเสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ว่า จะคิดจากพื้นที่ส่วนใดของเสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์และอัตราค่าธรรมเนียมจะคิดตามข้อ 3 (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ ใช่หรือไม่ ดังรายละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า การคิดคำนวณพื้นที่ค่าธรรมเนียมเสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ให้คิดจากพื้นที่ฐานบริเวณโดยรอบจุดยึด (Anchor) ทุกจุด โดยไม่ต้องนำความสูงของเสามาคำนวณด้วย ดังรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย สำหรับอัตราค่าธรรมเนียมตรวจแบบแปลนเสารับส่งโทรศัพท์เคลื่อนที่ให้นำข้อ 3 (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ มาใช้ในการคำนวณค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4362



ที่ สข 71003/61

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชร
หมู่ที่ 6 ต.กำแพงเพชร อ.รัตภูมิ
จ.สงขลา 90180

11 กันยายน 2546

เรื่อง หารือการขออนุญาตปลูกสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ จำนวน 1 ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชร ได้รับเรื่องการขออนุญาตปลูกสร้างเสารับส่งสัญญาณ โทรศัพท์เคลื่อนที่พร้อมตู้คอนเทนเนอร์ของ บริษัท โทเทิ่ล แอ็คเซ็ส คอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) และองค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชรได้คิดค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบแปลน โดยคิดจากพื้นที่สามเหลี่ยมใต้สายสเตย์ยึดเสาอากาศ แล้วคูณด้วยอัตราค่าธรรมเนียมอาคารสูง ตารางเมตรละ 4 บาท แต่ทางบริษัท โทเทิ่ล แอ็คเซ็ส คอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) แย้งว่าพื้นที่ในการคิดค่าธรรมเนียมคิดเฉพาะพื้นที่ฐานของเสาอากาศเท่านั้น

องค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชร จึงขอหารือมายังคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยมีข้อหารือดังนี้

1. ในการคิดค่าธรรมเนียมอาคารเสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ ตามแบบที่ส่งมาคิดจากพื้นที่ส่วนใด (ขอความอนุเคราะห์ทำเครื่องหมายพื้นที่ส่วนที่คิดค่าธรรมเนียมให้ด้วย)
2. พื้นที่ส่วนที่คิดค่าธรรมเนียมนั้น คิดอัตราค่าธรรมเนียมตามข้อ 3 (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมบัติ พัฒนายิ่งเจริญ
ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชร
ทำหน้าที่ นายกองค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชร

ส่วนโยธา
โทร. 0-7438-8016
โทรสาร 0-7443-0259



ที่ มท 0710/8844

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

24 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง ขอคำปรึกษาหารือเรื่องความสูงอาคารของเสารับส่งวิทยุ โทรศัพท์

เรียน นายกเมืองพัทยา

อ้างถึง หนังสือเมืองพัทยา ที่ ชบ. 52303/4876 ลงวันที่ 24 กันยายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เมืองพัทยา ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ความเห็นของเมืองพัทยาที่ว่า เสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์ ที่มีความสูงค่อนข้างมาก และมีระยะเกินกว่า 2 เท่าของระยะราบจากจุดที่ตั้งเสาไปยังแนวเขตถนนตรงข้ามของถนนสาธารณะ ซึ่งหากพิจารณาเสาดังกล่าวมีโครงสร้างเหล็กและคอนกรีตเป็นฐาน มีลักษณะเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 แล้วไม่สามารถอนุญาตได้เนื่องจากขัดต่อข้อ 44 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นั้น ถูกต้องหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมือง ขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือทำนองเดียวกันนี้แล้ว มีความเห็นว่า การพิจารณาเรื่องความสูงของโครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ ตามข้อ 1 (4) แห่งกฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ซึ่งมีลักษณะทางกายภาพโปร่ง ไม่ต้องนำข้อ 44 ข้อ 45 และข้อ 46 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาใช้บังคับ แต่อย่างไรก็ตามต้องไม่ขัดกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในเรื่องการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1

ที่ ชบ.52303/4876

ศาลาว่าการเมืองพัทยา
ถนนพัทยาเหนือ อำเภอบางละมุง
ชบ 20260

24 กันยายน 2546

เรื่อง ขอคำปรึกษาหารือเรื่องความสูงอาคารของเสารับส่งวิทยุ, โทรศัพท์

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเมืองพัทยาในฐานะหน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่นและนายกเมืองพัทยาในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ในการควบคุมอาคารในเขตเมืองพัทยา มีข้อสงสัยในการพิจารณาตามกฎหมายควบคุมอาคารในเรื่องเกี่ยวกับความสูงของอาคารตามข้อ 44 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ดังข้อความที่ว่า "ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด"

เนื่องจากปัจจุบันนี้ได้มีบริษัทเอกชนและรัฐวิสาหกิจบางแห่งได้ประสงค์จะก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์ที่มีความสูงค่อนข้างมากและมีระยะเกินกว่า 2 เท่าของระยะราบจากจุดที่ตั้งเสาไปยังแนวเขตถนนตรงข้ามของถนนสาธารณะ ซึ่งหากพิจารณาเสาดังกล่าวมีโครงสร้างเหล็กและคอนกรีตเป็นฐานมีลักษณะเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นเป็นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ซึ่งตามความเข้าใจของเมืองพัทยา เห็นว่าไม่สามารถอนุญาตได้เนื่องจากขัดต่อข้อ 44 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ดังนั้นเพื่อเป็นการขัดข้อมความเข้าใจและความชัดเจนในการปฏิบัติ เมืองพัทยาจึงใคร่ขอถามท่านว่าความเข้าใจของเมืองพัทยาถูกต้องหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายไพรัช สุทธิธำรงสวัสดิ์
นายกเมืองพัทยา

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
สำนักการช่าง เมืองพัทยา
โทร. 038-371123 ต่อ 813, 814



ที่ มท 0710/9262

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม.10400

9 ธันวาคม 2546

เรื่อง หารือการก่อสร้างเสาโทรศัพท์มือถือ

เรียน นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครขอนแก่น ที่ ขก 5204/6951 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครขอนแก่นได้หารือเกี่ยวกับการก่อสร้างเสาโทรศัพท์มือถือ ชนิด Pole ซึ่งเป็นท่อกลมมีความสูงตั้งแต่ 2.00-9.95 เมตร ว่าจะเข้าข่ายที่จะต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ ข้อ 1 (2) และ (3) หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วตามรายละเอียดของเสาโทรศัพท์ชนิด Pole ที่เทศบาลนครขอนแก่นได้แจ้งมานั้นมีความสูง ตั้งแต่ 2.00-9.95 เมตร แล้วมีความเห็นว่า เสาดังกล่าวไม่เป็นอาคารตามที่กำหนดในข้อ 1 (4) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 แต่การที่พิจารณาว่าการติดตั้งเสาดังกล่าวจะเข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ หรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าเสาดังกล่าวมีน้ำหนักเท่าใด และการติดตั้งเสาดังกล่าวจะทำให้โครงสร้างเดิมของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดรับน้ำหนักเพิ่มขึ้นเกินร้อยละสิบหรือไม่ ถ้าหากโครงสร้างมีการรับน้ำหนักเพิ่มขึ้นเกินร้อยละสิบก็จะต้องดำเนินการขออนุญาตดัดแปลงอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1

ที่ ขก 5204/6951

สำนักงานเทศบาลนครขอนแก่น
ถนนประชาสำราญ อ.เมือง
จังหวัดขอนแก่น 40000

18 กันยายน 2546

เรื่อง หารือการก่อสร้างเสาโทรศัพท์มือถือ

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือของบริษัท อัลคาเทล (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยบริษัท อัลคาเทล (ประเทศไทย) จำกัด ผู้ดำเนินการก่อสร้างและติดตั้งระบบโทรศัพท์มือถือเครือข่าย ทีเอ ออเร้นจ์ มีหนังสือสอบถามเทศบาลนครขอนแก่น กรณี ก่อสร้างเสาโทรศัพท์ ชนิด Pole ซึ่งเป็นท่อเหล็กกลม รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย นั้น เข้าข่ายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 11 พ.ศ. 2528 ข้อ 1 วรรค 2 และ 3 หรือไม่

เทศบาลนครขอนแก่น จึงขอหารือมายังคณะกรรมการควบคุมอาคารว่าเสาโทรศัพท์ ชนิด Pole ซึ่งเป็นท่อเหล็กกลมดังกล่าว เข้าข่ายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 11 พ.ศ. 2528 ข้อ 1 วรรค 2 และ 3 หรือไม่ หากผลเป็นประการใดกรุณแจ้งให้เทศบาลนครขอนแก่นทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล เชื้อชมกุล
เทศมนตรี ทำการแทน
นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร. 0-4322-1578
โทรสาร 0-4322-4033



บทที่ 2
ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง (ฉบับที่ 55)



ที่ มท 0710/0147

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

10 มกราคม 2546

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดอุทัยธานี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดอุทัยธานี ด่วนที่สุด ที่ อน 0023/17503 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดอุทัยธานีได้ขอหารือออชิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองกรณีเทศบาลเมืองอุทัยธานีขอหารือจังหวัดเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น กว้าง 4.00 เมตร ยาว 12.00 เมตร จำนวน 3 ราย ได้แก่ อาคารของนางสาวบุษรา ทรงลอาด จำนวน 1 คูหา อาคารของ นางสาวรุ่งรัตน์ ตั้งอดุลย์รัตน์ จำนวน 1 คูหา และอาคารของนางเจือจันทร์ ทรงลอาด จำนวน 2 คูหา โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี ซึ่งได้ก่อสร้างอาคารในที่ว่างระหว่างอาคารตึกแถวที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันจำนวน 10 คูหา ความยาวตึกแถวรวมกัน 40.00 เมตร ว่าการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ทั้ง 3 รายดังกล่าวเป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 34 หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณานำเรื่องดังกล่าวเข้าหารือยังคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยมีนายอมรเทพ กอบกัยกิจ เทศมนตรีเมืองอุทัยธานี นายพงษ์เดช มณฑากูล นิติกร นายอำนาจ วิทยารัตน์ ช่างโยธา 4 กองช่าง เทศบาลเมืองอุทัยธานี และนายสำเริง โพธิ โยธาธิการและผังเมือง จังหวัดอุทัยธานี ผู้แทนจังหวัดอุทัยธานีเข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อมูลและข้อเท็จจริง แล้วมีความเห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่ามีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถว ค.ส.ล. 3 ชั้น กว้าง 4.00 เมตร ยาว 12.00 เมตร 10 คูหา และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว โดยมีที่ว่างด้านข้างระหว่างตึกแถว กว้าง 4.00 เมตร ตลอดความลึกของตึกแถวทุก 10 คูหา และความยาวของตึกแถวรวมกัน 40.00 เมตร ต่อมา ที่ อน 0023/ที่

-/เจ้าของ

เจ้าของอาคารได้ทำการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารลงบนที่ว่างดังกล่าวซึ่งกว้าง 4.00 เมตร ตลอดความลึกของตึกแถวซึ่งเป็นที่ว่างเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร ถือว่าเป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 34 วรรคสาม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายธีระพันธุ์ ทองประวัติ
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4363



ที่ อน 0023/17503

ศาลากลางจังหวัดอุทัยธานี
ถนนศรีอุทัย อน 61000

28 ตุลาคม 2545

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือเทศบาลเมืองอุทัยธานี ที่ อน 52002/2253 ลงวันที่ 9 กันยายน 2545 จำนวน 1 ชุด
2. สำเนาใบอนุญาตและสำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ชุด

จังหวัดอุทัยธานีได้รับข้อหารือจากเทศบาลเมืองอุทัยธานี ในการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น ขนาดความกว้าง 4.00 เมตร ยาวประมาณ 12.00 เมตร จำนวน 3 ราย ดังนี้

1. ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. จำนวน 1 คูหา บริเวณถนนเติบศิริ ตำบลอุทัยใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดอุทัยธานี ในโฉนดเลขที่ 25697 เจ้าของอาคารและที่ดิน คือ นางสาวบุษรา ทรงสอาด อยู่บ้านเลขที่ 26 ถนนพหลโยธิน ตำบลอุทัยใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดอุทัยธานี

2. ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. จำนวน 1 คูหา บริเวณถนนเติบศิริ ตำบลอุทัยใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดอุทัยธานี โดย นางสาวรุ่งรัตน์ ตั้งอดุลย์รัตน์ เป็นเจ้าของอาคารในโฉนดที่ดินเลขที่ 12686 ซึ่งเป็นที่ดินของ นางสุวิมล เชษฐศิลป์ อยู่บ้านเลขที่ 76/23 ถนนเติบศิริ ตำบลอุทัยใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดอุทัยธานี

3. ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. จำนวน 2 คูหา บริเวณถนนศรีเมือง ตำบลอุทัยใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดอุทัยธานี ในโฉนดที่ดินเลขที่ 26468 และ 26476 เจ้าของอาคาร คือ นางเจือจันทร์ ทรงสอาด อยู่บ้านเลขที่ 276 ถนนพหลโยธิน ตำบลปากเพรียวอำเภอเมือง จังหวัดสระบุรี

ซึ่งทั้ง 3 ราย ได้ก่อสร้างในที่ว่างระหว่างอาคาร (ตึกแถว) ซึ่งได้ก่อสร้างต่อเนื่องกัน จำนวน 10 คูหา ความยาวของตึกแถวรวมกันประมาณ 40.00 เมตร

-/จังหวัด

จังหวัดอุทัยธานีขอหารือว่าการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ทั้ง 3 รายดังกล่าวเป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 34 หรือไม่ ผลการพิจารณาเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้จังหวัดอุทัยธานีทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายเจตน์ ธนวัฒน์
ผู้ว่าราชการจังหวัดอุทัยธานี

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
โทร. (มท) 17953
โทร. 056-511897



ที่ มท 0710/0644

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

29 มกราคม 2546

เรื่อง ขอหารือเรื่องข้อกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีนครศรีธรรมราช

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ที่ นศ 52004/4662 ลงวันที่ 19 กันยายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครนครศรีธรรมราชหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารในการปฏิบัติตามข้อกฎหมาย ดังนี้

1. การขออนุญาตก่อสร้างอาคารแทนห้องแถวเก่าเรือนไม้ ขนาดกว้าง 3.50 เมตร ยาว 12.00 เมตร ที่รื้อถอน 1 คูหา อาคารดังกล่าวจะขออนุญาตปลูกสร้างให้มีขนาดกว้าง-ยาว เท่าเดิมได้หรือไม่

2. จะขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น 1 หลัง ต่อจากตึกแถวเดิมซึ่งมีอยู่แล้ว 5 คูหา โดยอาคารที่จะขออนุญาตก่อสร้างใหม่ได้เว้นจากแนวเขตด้านข้างอีกด้านหนึ่งของตนเอง 2.50 เมตร ถัดไปเป็นที่ว่างของอีกเจ้าของหนึ่งกว้าง 1.50 เมตร และมีอาคารตึกแถวอีก 37 คูหา ได้หรือไม่ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. อาคารห้องแถวเก่าเรือนไม้ตามข้อหารือนี้ กว้าง 3.50 เมตร ไม่สามารถขออนุญาตรื้อถอนอาคารหนึ่งคูหาเพื่อก่อสร้างใหม่ได้ เนื่องจากข้อ 2 วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ห้องแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร แต่สามารถซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิมตามที่กำหนดไว้ในคำนิยาม "ซ่อมแซม" ข้อ 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้

2. การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น 1 หลัง ต่อจากตึกแถวเดิมซึ่งมีอยู่แล้ว 5 คูหา ถือว่าเป็นการก่อสร้างตึกแถวที่ต่อเนื่องกับตึกแถวเดิม 5 คูหา นั้น และอีกด้านของอาคารที่ก่อสร้างใหม่ได้เว้นจากแนวเขตที่ดินของตนเอง 2.50 เมตร โดยถัดไปมีตึกแถวของอีกเจ้าของหนึ่ง ซึ่งมี 37 คูหา ห่างจากแนวเขตที่ดินดังกล่าว 1.50 เมตร และมีรั้วกั้นระหว่างเขตที่ดินของอาคารตึก 37 คูหา

-/กับอาคาร

กับอาคารที่จะก่อสร้างใหม่ ดังนั้น ตึกแถวที่จะก่อสร้างใหม่นั้นต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ตามข้อ 34 วรรคหก แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีตามข้อหารือนี้ตึกแถวที่ จะก่อสร้างใหม่กว้าง 4.00 เมตร และมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นกว้าง 2.50 เมตร และห่างผนังด้านข้างของตึกแถวเดิม 4.00 เมตร จึงสามารถขออนุญาตก่อสร้างได้ เนื่องจากไม่ขัดกับข้อ 4 ข้อ 34 วรรคหก และข้อ 49 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน คยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ที่ นศ 52004/4662

สำนักงานเทศบาลนครนครศรีธรรมราช
ถนนราชดำเนิน ตำบลคลัง นศ 80000

19 กันยายน 2545

เรื่อง ขอหารือเรื่องข้อกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนผัง จำนวน 1 แผ่น

ด้วยเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ได้ประสบปัญหาในการปฏิบัติตามข้อกฎหมายในส่วนของการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารเพื่อเป็นแนวทางในการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมาย จึงขอเรียนหารือดังนี้

1. กรณีมีอาคารห้องแถวเก่า เรือนไม้ ขนาดกว้าง 3.50 เมตร ยาว 12.00 เมตร จำนวน 10 คูหา ต่อมาทางเจ้าของได้มาขออนุญาตรื้อถอนอาคารหนึ่งคูหาเพื่อก่อสร้างใหม่ โดยมีขนาดกว้าง-ยาว เท่าเดิม อาคารดังกล่าวจะอนุญาตให้ปลูกสร้างได้หรือไม่

2. มีผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น 1 หลัง ต่อจากตึกแถวเดิมซึ่งมีอยู่แล้ว 5 คูหา โดยอาคารที่จะขออนุญาตก่อสร้างใหม่ได้เว้นจากแนวเขตด้านข้างอีกด้านหนึ่งของตนเอง 2.50 เมตร ถัดไปเป็นที่ว่างของอีกเจ้าของหนึ่งกว้าง 1.50 เมตร และมีอาคารตึกแถวอีก 37 คูหา (ก่อสร้างมานานแล้ว) ตามแผนผังที่แนบมาด้วย อาคารดังกล่าวที่ขออนุญาตก่อสร้างจะสามารถขออนุญาต ก่อสร้างได้หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งผลการพิจารณา ให้เทศบาลได้ทราบด้วยเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป จึงขอขอบคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายมนัส พงศ์ยี่หล้า
เทศมนตรี ทำการแทน
นายกเทศมนตรีนครศรีธรรมราช

ส่วนควบคุมอาคาร สำนักการช่าง
โทร. (075) 342880-1 ต่อ 110 โทรสาร (075) 347405
http://www.nakhoncity.org
pwk div@nakhoncity.ong



ที่ มท 0710/0549

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

4 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง ขอหารือปัญหาการตีความเรื่องระยะห่างของอาคาร

เรียน นายสมมิตร อดิหฤทัยสุข

อ้างถึง หนังสือท่าน ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอให้สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาปัญหาการตีความเรื่องระยะห่างของอาคารซึ่งตามข้อ 54 แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ขัดหรือแย้งกับข้อ 50 (2) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ และจะยึดหลักของข้อ 54 แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ในการออกแบบอาคารได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า กรณีดังกล่าวคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ข้อ 54 แห่งข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อ 50 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพราะมีเจตนารมณ์ในการบังคับใช้กฎหมายเป็นไปแนวทางเดียวกันกล่าวคือ ผนังอาคารส่วนที่สูงไม่เกิน 9.00 เมตร ช่องระบายอากาศ ประตู หน้าต่าง ต้องห่างเขตที่ดินผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ส่วนผนังอาคารที่สูงเกิน 9.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร ช่องระบายอากาศ ประตู หน้าต่าง ห่างเขตที่ดินผู้อื่นไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ดังนั้น จึงสามารถใช้ข้อ 54 แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ ดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. 0 2299 4363

Rising Sun Development Co., Ltd.

วันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2545

เรื่อง ขอหารือปัญหาการตีความเรื่องระยะห่างของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการ สำนักคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่ ข้าพเจ้าได้ยื่นเรื่องขออนุญาต ปลูกสร้างอาคารบ้านพักอาศัย 3 ชั้น ซึ่งตั้งอยู่ที่ ซอยสาธุประดิษฐ์ 49 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2545 โดยการออกแบบนี้ ข้าพเจ้าได้ยึดหลักของร่างข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อที่ 54 ว่าด้วย

ข้อ 54. อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียง สำหรับชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9.00 เมตร ต้องอยู่ห่างจากแนวเขตไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร และสำหรับชั้นที่ 3 ขึ้นไปหรือสูงเกิน 9.00 เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งว่า ไม่สามารถอนุญาตตามที่ขอได้ เนื่องจากขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อที่ 50 (2) ว่าด้วย อาคารที่มีความสูงเกิน 9.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร ผนังหรือระเบียง ต้องอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

จึงเรียนมา เพื่อขอหารือว่า ข้าพเจ้าจะยึดหลักของร่างข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อที่ 54 ได้หรือไม่

ขอแสดงความนับถือ
นายสมมิตร อดิหฤทัยสุข

604/722 หมู่ที่ 1 ซอยเพรระเกษม 92/1 แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร 10160 โทร. (02) 805 3751 -2 โทรสาร. (02) 454 4532

ที่ มท 0710/0907



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

7 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง การปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 เกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้าง

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี ที่ ชบ 52003/2018 ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองชลบุรีได้หารือกรณีนางจารุนันท์ วุฒิพันธ์ไชย ได้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น 1 หลัง ตั้งอยู่บริเวณถนนวชิรปราการ ซึ่งอาคารข้างเคียงบางห้องเป็นอาคารไม้ บางห้องเป็นอาคาร ค.ส.ล. และไม่ได้เป็นโครงสร้างต่อเนื่องกัน เนื่องจากสร้างไม่พร้อมกันและต่างเจ้าของ รวมทั้งหมด 6 ห้อง ระยะ 21.00 เมตร จึงขอหารือว่าอาคารดังกล่าวเป็นห้องแถวหรือไม่ และอาคารที่ขออนุญาตเป็นอาคารอื่นที่สร้างติดห้องแถวจะต้องปฏิบัติตามข้อ 49 (2) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวโดยมีนางจันทนา ทินนโชติ นักผังเมือง 7 และนายวัลลภ สุวรรณโสภี วิศวกร 7 เทศบาลเมืองชลบุรี ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงต่อที่ประชุมและมีความเห็นว่า อาคารที่หารือมานั้นเป็นตึกแถว และถ้าจะก่อสร้างเพื่อทดแทนอาคารเดิมตามข้อ 34 วรรคหก แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ย่อมกระทำได้ โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมที่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และมีความสูงไม่เกิน 15.00 เมตร แต่หากจะก่อสร้างตามแบบที่ยื่นขออนุญาตจะต้องปฏิบัติโดยนำข้อ 49 (1) และ (2) มาใช้บังคับกล่าวคือ จะต้องเว้นที่ว่างห่างจากด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร ซึ่งในกรณีดังกล่าวเจ้าของอาคารจะต้องเว้นที่ว่างอีก 2.00 เมตร จากแนวเขตที่ดินที่ติดถนนส่วนบุคคลตามข้อ 49 (1) ส่วนด้านที่เจ้าของอาคารเว้นที่ว่างมีระยะ 50 เซนติเมตร

-/ นั้น

นั้นเจ้าของอาคารสามารถสร้างตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมได้ตามข้อ 49 (2) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1

ที่ ชบ 52003/2018

สำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี
ถนนวชิรปราการ ชบ 20000

28 สิงหาคม 2545

เรื่อง การปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 เกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้าง

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แบบแปลนของผู้ขออนุญาต 1 ชุด
2. ผังบริเวณแสดงอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้าง 2 แผ่น
3. แผนที่ภาษีแสดงบริเวณที่ตั้งอาคาร 1 แผ่น

ด้วยนางจารุนันท์ วุฒิพันธ์ไชย ได้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น 1 หลัง ตามเลขรับที่ 37/2545 ลงวันที่ 2 สิงหาคม 2545 อาคารที่ขออนุญาตตั้งอยู่บริเวณถนนวิชรปราการบริเวณข้างเคียงเป็นอาคารห้องแถว อาคารห้องแถวดังกล่าวบางห้องเป็นอาคารไม้ บางห้องเป็นอาคาร ค.ส.ล. และไม่ได้เป็นโครงสร้างต่อเนื่องกัน คือ เป็นอาคารที่สร้างไม่พร้อมกันและต่างเจ้าของ รวมทั้งหมด 6 ห้อง ระยะรวม 21.00 เมตร กรณีเช่นนี้ตีความตามกฎหมายว่าเป็นห้องแถวหรือไม่

กรณี อาคารที่ขออนุญาตเป็นอาคารอื่นที่สร้างติดห้องแถวจึงต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 49 (2) กล่าวคือ เว้นระยะห่างจากห้องแถว 2.00 เมตร ถูกต้องหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อขอทราบแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฯ เพื่อเทศบาลฯ จะได้ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายวิโรจน์ ศรีพินิจ
เทศมนตรี ทำการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารฯ



ที่ มท 0710/0722

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

26 มีนาคม 2546

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลคุ้งลาน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลคุ้งลาน ที่ อย 75301/77 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลคุ้งลาน ได้มีหนังสือถึงผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร หารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร กรณี นางสาวอรษา ศิริวังชัย ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น 3 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรมและอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นบ้านพักคนงาน โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีข้อสงสัยเกี่ยวกับลักษณะอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น ที่ใช้เป็นโรงแรมว่าตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นหลัง ระยะห่างของแต่ละห้องพักด้านข้างมีผนังห่าง 3.00 เมตร ด้านหน้ามีระยะห่าง 6.00 เมตร ส่วนบนของผนังด้านข้างของแต่ละหลังมีโครงหลังคายึดติดกันทุกอาคาร จึงขอหารือว่ากรณีระยะห่างของแต่ละห้องพักด้านข้างมีระยะห่าง 3.00 เมตร บริเวณสันทนาการของอาคาร (โรงแรม) ซึ่งมีหลังคาปกคลุมจะขัดกับข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาประเด็นข้อหารือประกอบกับแบบแปลนที่ขออนุญาตแล้วมีความเห็นว่า ผนังด้านข้างห้องพักแต่ละห้องมีระยะห่าง 3.00 เมตรแต่มีส่วนของหลังคาปกคลุมติดต่อกันทุกห้อง ถือว่าแต่ละห้องก่อสร้างติดต่อกัน ดังนั้น จึงไม่ขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. 0 2299 4363

ที่ อย 75301/77

ที่ทำการองค์การบริการส่วนตำบลคุ้งลาน
35 หมู่ 2 ตำบล คุ้งลาน
อำเภอบางปะอิน อย 13160

5 มีนาคม 2546

เรื่อง ขอหารือเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. คำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของอรษา ศิริวังชัย จำนวน 1 ชุด
2. แบบแปลนที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 1 ชุด

ด้วย นางสาวอรษา ศิริวังชัย ได้มาขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรมในพื้นที่ตำบลคุ้งลาน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา แบ่งเป็นอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น 1 หลัง ใช้เป็นสำนักงานอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น 3 หลัง ใช้เป็นโรงแรมและอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น 1 หลัง ใช้เป็นบ้านพักคนงาน โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีข้อสงสัยเกี่ยวกับลักษณะอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น ที่ใช้เป็นโรงแรม โดยผู้ขออนุญาตได้ยื่นแบบขอก่อสร้างอาคารเป็นหลังๆ (ปรากฏตามผังบริเวณที่แนบมานี้) ระยะห่างของแต่ละห้องพักด้านข้างมีระยะห่าง 3.00 เมตร ด้านหน้ามีระยะห่าง 6.00 เมตร ส่วนบนของผนังด้านข้างของแต่ละหลังมีโครงเหล็กยึดติดกันทุกอาคาร ตามแบบแปลนที่แนบมา นั้น

องค์การบริหารส่วนตำบลคุ้งลาน ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีระยะห่างของแต่ละห้องพักด้านข้างมีระยะห่าง 3.00 เมตร บริเวณส้นทนาการของอาคาร (โรงแรม) ซึ่งมีหลังคาปกคลุมจะขัดกับข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดระยะห่างของพื้นหรือผนัง 4 เมตร หรือ 6 เมตร แล้วแต่กรณี หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายออด ไกรสมเลิศ
ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลคุ้งลาน

สำนักปลัดฯ
โทร. 0-3523-6464
โทรสาร. 0-3523-6464

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร.0 2299 4363
ที่ มท 0710/0851 วันที่ 17 เมษายน 2546
เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ไยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาได้มีบันทึกที่ อย 0023/575 ลงวันที่ 26 มีนาคม 2546 แจ้งว่า กรณีนางสาวอรษา ศิริวังชัย ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรมในพื้นที่ตำบลคุ้งลาน อำเภอบางปะอิน โดยมีอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น 66 ห้อง เพื่อใช้เป็นโรงแรม และอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นบ้านพัก โดยลักษณะของอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น ที่ใช้เป็นโรงแรมตามแบบที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นหลังๆ ระยะห่างด้านข้าง 3.00 เมตร ด้านหน้ามีระยะห่าง 6.00 เมตร ส่วนบนของผนังด้านข้างของแต่ละหลังมีโครงเหล็กยึดติดกันทุกอาคาร จึงขอหารือว่าอาคารในลักษณะดังกล่าวจะขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 48 หรือไม่อย่างไร หากอาคารดังกล่าวเป็นอาคารเดียวกัน โดยการยึดติดกันด้วยโครงเหล็ก และจะขัดกับข้อ 17 แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาประเด็นข้อหารือประกอบกับแบบแปลนที่ขออนุญาตก่อสร้างแล้วมีความเห็นว่า ผนังด้านข้างห้องพักแต่ละห้องมีระยะห่าง 3.00 เมตร แต่มีส่วนของหลังคาปกคลุมติดต่อกันทุกห้อง ถือว่าแต่ละห้องก่อสร้างติดต่อกัน ดังนั้น จึงไม่ขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สำหรับกรณีวัสดุของอาคารตามข้อ 17 แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวมีความเห็นว่า อาคารดังกล่าวที่ขออนุญาตก่อสร้าง เพื่อใช้เป็นโรงแรม ซึ่งไม่เข้าลักษณะอาคาร ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกันจึงไม่ขัดกับกฎกระทรวงดังกล่าวด้วยเช่นกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โทร.(มท)10453,0-3533-66450,0-3533-6543
ที่ อย 0023/575 **วันที่** 26 มีนาคม 2546
เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยอำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา แจ้งว่านางสาวอรษา ศิริวังชัย ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เพื่อใช้เป็นโรงแรม ในพื้นที่ตำบลคุ้งลาน อ.บางปะอิน โดยแบ่งเป็นอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น 1 หลัง ใช้เป็นอาคารสำนักงาน อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น 66 หลัง ใช้เป็นโรงแรม และอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น 1 หลัง ใช้เป็นบ้านพักโดยลักษณะของอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น ที่ใช้เป็นโรงแรม ผู้ขออนุญาตได้ยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นหลังๆ ระยะห่างด้านข้างมีระยะห่าง 3.00 เมตร ด้านหน้ามีระยะห่าง 6.00 เมตร ส่วนบนของผนังด้านข้างของแต่ละหลังมีโครงเหล็กยึดติดกันทุกอาคาร รายละเอียดตามแบบที่แนบมาพร้อมบันทึกนี้

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขอหารือว่าอาคารในลักษณะดังกล่าว จะขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (2543) หมวดที่ 4 แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร ข้อ 48 หรือไม่ หากอาคารดังกล่าวเป็นอาคารเดียวกันโดยการยึดติดกันด้วยโครงเหล็ก จะขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (2543) หมวดที่ 2 ส่วนต่างๆ ของอาคาร ส่วนที่ 1 วัสดุของอาคาร ข้อ 17 หรือไม่ ผลประการใดกรุณาแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาทราบด้วยเพื่อจะได้ดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

นายเมธาวัฒน์ ศรีวงศ์
เจ้าหน้าที่บริหารงานช่าง 8 ปฏิบัติราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา



ที่ มท 0710/3460

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

29 พฤษภาคม 2546

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติการใช้ที่ว่างของอาคารประกอบการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการเขตพญาไท

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเขตพญาไท ด่วนมาก ที่ กท 9012/ย.1126 ลงวันที่ 4 มีนาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตพญาไท ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า บริษัท มาสเตอร์ทีม จำกัด จะยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น โดยการนำที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ได้เช่าไว้ตามสัญญามีกำหนดเวลา 3 ปีมาประกอบเป็นที่ว่างของอาคาร ตามข้อ 33 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าว โดยมีผู้แทนของสำนักงานเขตพญาไท คือ นายทรงศักดิ์ นุชประยูร เจ้าหน้าที่บริหารงานโยธา 7 และนายมาโนช หนูแทน นายช่างโยธา 6 เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริง และรายละเอียดต่างๆ แล้ว มีความเห็นว่า ที่ว่างของอาคารตามข้อ 33 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีเจตนารมณ์ให้อาคารดังกล่าวมีที่ว่างตามที่กฎหมายกำหนดไว้ตลอดไป มิได้ต้องการให้มีที่ว่างเฉพาะในขณะยื่นขออนุญาตเท่านั้น ดังนั้น การขออนุญาตดัดแปลงอาคาร โดยการนำที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ได้เช่าที่ดินไว้มีสัญญาเช่า 3 ปี มาประกอบเป็นที่ว่างของอาคารดังกล่าว จึงไม่สามารถกระทำได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1

ที่ กท 9012/ข. 1126

สำนักงานเขตพญาไท
13 ซอยอารีย์ 2 พหลโยธิน กทม. 10400

4 มีนาคม 2546

เรื่อง ขอหารือเพื่อเป็นแนวปฏิบัติการขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยการเช่าที่ของการรถไฟแห่งประเทศไทย มาเป็นที่ว่างของอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 33 หมวด 3

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการ

เรื่องเดิม

บริษัท มาสเตอร์ทีม จำกัด โดยว่าที่ ร.ต. พรสวัสดิ์และนางวิไล มหาโชคเลิศวัฒนา สำนักงานอยู่ที่ 212/232 ถนนเพชรเกษม แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ได้ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2545 ก่อสร้างบริเวณถนนโลคัลโรด ตัดถนนประดิพัทธ์ แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เป็นที่ดินของบริษัท มาสเตอร์ทีม จำกัด และที่ดินเช่าของการรถไฟแห่งประเทศไทย ที่ กม. 6+673.56-730.00 สายเหนือ (ตามหลักฐานเอกสารที่แนบมา)

ข้อเท็จจริง

สำนักงานเขตพญาไท ได้พิจารณาจากหลักฐานการขออนุญาตของบริษัทฯ แล้วที่ดินของบริษัทฯ มีทั้งหมด 6 แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ 954-959 และที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดย นางสายใจ พิมพ์ทอง ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยในสัญญาเช่าเลขที่ 1/01/44 /0363 ลงวันที่ 13 มิถุนายน 2544 ระบุระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2544 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2547 (ตามเอกสารแนบ) โดยมีพื้นที่ 593.55 ตารางเมตร และบริษัท มาสเตอร์ทีม จำกัด ได้เช่าต่อจากนางสายใจ พิมพ์ทอง เพื่อนำที่ดินดังกล่าวมาประกอบเป็นที่ว่างอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 33 หมวด 3 ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

ข้อพิจารณาเสนอแนะ

สำนักงานเขตพญาไท ใคร่ขอหารือเพื่อยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติว่าการขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคาร โดยการนำที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ได้เช่าที่ดินไว้มีสัญญาเช่า 3 ปี มาประกอบเป็นที่ว่างของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 33 หมวด 3 ได้หรือไม่ ในการอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคาร

จึงขอหารือมาเพื่อขอทราบและยึดถือเป็นแนวปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายวีระศักดิ์ ส่งเสริมสกุล
ผู้อำนวยการเขตพญาไท

ฝ่ายโยธา
โทร. 0 2279 8704 โทรสาร. 0 2279 4141



ที่ มท 0710/1559

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการ ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กทม. 10400

30 มิถุนายน 2546

เรื่อง ขอหารือกรณีก่อสร้างรั้วใกล้ถนนส่วนบุคคล ภาระจำยอม และถนนสาธารณประโยชน์

เรียน นางสาวเสาวลักษณ์ อรรถสุทธิสิน

ตามที่ท่านได้มีหนังสือลงวันที่ 4 มิถุนายน 2546 ขอหารือกรณีก่อสร้างรั้วใกล้ถนนส่วนบุคคล ภาระจำยอม และถนนสาธารณประโยชน์ โดยท่านได้ปลูกสร้างรั้วใกล้ถนนสาธารณประโยชน์บนที่ดินของตัวเอง ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีระงับการก่อสร้างโดยให้เหตุผลว่าการปลูกสร้างรั้วดังกล่าว ใกล้ถนนสาธารณะต้องเว้นระยะและขยับแนวรั้วเข้าไป ดังนั้นจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารในประเด็นดังกล่าว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารมีหน้าที่เพียงให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการต่างๆ เท่านั้น แต่อย่างไรก็ตามสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้พิจารณาเรื่องที่ท่านหารือมาแล้วมีความเห็นว่า ตามข้อ 41 วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ที่บัญญัติว่า "อาคารที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6.00 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3.00 เมตร" มีวัตถุประสงค์เพื่อให้การก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ เช่น อาคารที่พักอาศัยตึกแถว ฯลฯ ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากทางสาธารณะตามที่กำหนดไว้หาได้มีความมุ่งหมายรวมถึงรั้วที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะด้วยไม่ แต่การก่อสร้างรั้วใกล้ถนนสาธารณะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 21 หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ก่อนดำเนินการก่อสร้างและต้องปฏิบัติตามข้อ 5 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ซึ่งได้ บัญญัติไว้ว่า "รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่มุมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3.00 เมตรขึ้นไป และมีมุมหักน้อยกว่า 135 องศา ต้องปาดมุมรั้วหรือกำแพงกั้นเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปาดมุม มีระยะไม้น้อยกว่า 4.00 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่าๆ กัน "และข้อ 47 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ซึ่งบัญญัติไว้ว่า "รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจาก ถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3.00 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ"

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. 02 2994360-61

เรียนที่ 553/10 ถ.ภูเก็ต อ.เมือง จ.ภูเก็ต

4 มิถุนายน 2546

เรื่อง ขอหารือกรณีก่อสร้างรั้วใกล้ถนนส่วนบุคคล, ภาระจำยอมและถนนสาธารณประโยชน์

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

เนื่องด้วยข้าพเจ้าได้ปลูกสร้างรั้วใกล้ถนนสาธารณประโยชน์ (ต.ฉลอง อ.เมือง จ.ภูเก็ต) ต่อมาเจ้าหน้าที่รัฐได้มาระงับการก่อสร้าง โดยให้เหตุผลว่าปลูกสร้างใกล้ถนนสาธารณะต้องเว้นระยะและขยับแนวรั้วเข้าไป โดยที่ข้าพเจ้าได้ทำการปลูกสร้างภายในบริเวณที่ดินของข้าพเจ้า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือ จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง
น.ส. เสาวลักษณ์ อรรถสุทธิสิน



ที่ มท 0710/4532

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

7 กรกฎาคม 2546

เรื่อง หารือกรณีการเคหะแห่งชาติขอยกเว้นไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

เรียน ผู้อำนวยการเขตหนองจอก

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเขตหนองจอก ที่ กท 9021/ย 6084 ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตหนองจอกได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีการเคหะแห่งชาติขอยกเว้นไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยการเคหะแห่งชาติได้จัดทำโครงการจัดหาที่อยู่ใหม่ให้กับผู้เดือดร้อนที่อยู่อาศัยในเขตหนองจอก ซึ่งโครงการดังกล่าวมีที่ดินบางส่วนอยู่ติดคู คลองสาธารณะ แต่ตามข้อ 42 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ได้กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร จึงทำให้มีผู้เดือนร้อนไม่สามารถก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัยในที่ดินขนาด 19.50 ตารางวาได้ ดังนั้น สำนักงานเขตหนองจอกจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า กรณีดังกล่าวจะทำการอนุญาตให้ผู้เดือดร้อนทำการก่อสร้างอาคารที่ติดกับคลองสาธารณะโดยไม่ต้องร่นแนวอาคารตามกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว ได้หรือไม่

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า การขอยกเว้นในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยที่จะออกกฎกระทรวงยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเกี่ยวกับอาคารตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งปัจจุบันได้มีกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ กำหนดยกเว้นผ่อนผันหรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติสำหรับอาคารบางประเภทไว้ แต่สำหรับอาคารที่ขอหารือมานี้ยังไม่มีกฎหมายกำหนดยกเว้นที่จะไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แต่อย่างใด ดังนั้น จึงไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่ติดกับคู คลองสาธารณะโดยไม่ต้องร่นแนวอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1

ที่ กท 9021/ ย 6084

สำนักงานเขตหนองจาก
1 ถนนเชื่อมสัมพันธ์ กทม 10530

5 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง ขอหารือกรณีการเคหะแห่งชาติยกเว้นไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือเลขที่ มท.5608/802 ลงวันที่ 8 ตุลาคม 2545 จำนวน 1 ฉบับ
2. ผังโครงการจัดหาที่อยู่ใหม่หนองจอกและฉลองกรุง จำนวน 4 แผ่น

ด้วยสำนักงานเขตหนองจอก ได้รับเรื่องจากการเคหะแห่งชาติ มีความประสงค์ขอยกเว้นไม่ปฏิบัติตาม พรบ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 กรณีที่การเคหะได้จัดทำโครงการจัดหาที่อยู่ใหม่ให้กับผู้เดือนร้อนที่อยู่อาศัยในพื้นที่เขตหนองจอก ซึ่งมีที่ดินบางส่วนอยู่ติดกับคูคลองสาธารณะ (รายละเอียดตามแผนผังที่แนบ) แต่เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้ว่า "อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร" จึงมีผลทำให้ผู้เดือดร้อนไม่สามารถก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัยในที่ดินขนาด 19.50 ตารางวาได้

ดังนั้น สำนักงานเขตหนองจอกจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ว่ากรณีดังกล่าว สำนักงานเขตฯ จะทำการอนุญาตให้ผู้เดือดร้อนทำการก่อสร้างอาคารที่ติดกับคลองโดยไม่ต้องร่นแนวอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ได้หรือไม่ หากผลการพิจารณาเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานเขตหนองจอกทราบด้วย เพื่อจะได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
น.ส.ศิริวรรณ จันทร์หงษ์
ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทน
ผู้อำนวยการเขตหนองจอก

ฝ่ายโยธา
โทร. 0 2543 1473



ที่ มท 0710/4625

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

10 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบ้านไผ่

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลบ้านไผ่ ด่วนที่สุด ที่ ขท 5406/615 ลงวันที่ 22 เมษายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลบ้านไผ่ จังหวัดขอนแก่น ได้หารือประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีการขออนุญาตก่อสร้างจากนายสุพงษ์ เอี่ยวศรีกุล เป็นตึกแถว จำนวน 3 คูหา ในที่ดินที่อยู่กึ่งกลางระหว่างตึกแถวซึ่งก่อสร้างก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ จำนวน 8 คูหา โดยจะสร้างต่อเนื่องกันนับเป็นแถวเดียวกันรวม 11 คูหา และมีความยาวของอาคารรวมกันเกิน 40.00 เมตร เทศบาลฯ จึงขอหารือ ดังนี้

1. ตามข้อ 4 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ที่กำหนดว่า "ตึกแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหาและมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งๆ นั้นรวมกันไม่เกิน 40.00 เมตร นั้น จะนับคูหาหรือวัดความยาวของตึกแถวที่สร้างมาก่อนที่กฎกระทรวงฉบับนี้ใช้บังคับรวมเข้ากับที่ขออนุญาตก่อสร้างต่อเนื่องกันในครั้งนี้หรือไม่ อย่างไร

2. การขออนุญาตก่อสร้างในกรณีข้างต้นอันต่อเนื่องกันกับตึกแถวที่สร้างมาก่อนกฎกระทรวงฉบับนี้ใช้บังคับเมื่อรวมกันแล้วเกิน 10 คูหา และมีความยาวรวมกันเกิน 40.00 เมตร เทศบาลตำบลบ้านไผ่จะอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีนายนพรัตน์ โคตะนนท์ นายช่างโยธา 5 และสิบตำรวจโทนัฐพงษ์ พาสิงห์ นิติกร 4 สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านไผ่ เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียด แล้วมีความเห็น ดังนี้

1. ข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ได้กำหนดไว้ชัดเจนว่า กรณีการก่อสร้างตึกแถว ห้องแถว จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหาและมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งๆ รวมกันไม่เกิน 40.00 เมตร ไม่ว่าอาคารนั้นจะเป็นเจ้าของเดียวกันหรือต่างเจ้าของกันและไม่ว่าอาคารนั้นจะใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกโครงสร้างกันก็ตาม ดังนั้น การนับจำนวนคูหา หรือวัดความยาวจึงต้องนับรวมทั้งตึกแถว ห้องแถว ที่ก่อสร้างมาก่อนกฎกระทรวงนี้ใช้บังคับรวมกับที่ขออนุญาตก่อสร้างต่อเนื่องใหม่ด้วย

-/2. การพิจารณา

2. การพิจารณาอนุญาตในส่วนของห้องแถวตึกแถวที่มีความยาวรวมกัน แล้วไม่เกิน 10 คูหาและมีความยาวรวมกันไม่เกิน 40.00 เมตร เทศบาลตำบลบ้านไผ่ก็สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้แต่หากในส่วนที่เกินกว่าข้อกำหนดของกฎระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ข้อ 4 ก็ไม่สามารถที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสว่าง ศรีศกุน
ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4362

ที่ ขก 5406/615

สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านไผ่
ถนนเจนจบทิศ ขก 40110

22 เมษายน 2546

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคารอ้างถึงกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน 1 ชุด (4 แผ่น)

ด้วยเทศบาลตำบลบ้านไผ่ จังหวัดขอนแก่น ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากนายสุพงษ์ เอี่ยวศรีกุล ขออนุญาตก่อสร้างตึกแถวจำนวน 3 คูหาในที่ดินที่อยู่ถึงกลางระหว่างตึกแถว ซึ่งสร้างมาก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) จะออกบังคับใช้จำนวน 8 คูหา (อาคารเลขที่ 501/61,501/33-36) และจะก่อสร้างต่อเนื่องกัน ซึ่งถ้าได้ก่อสร้างแล้วจะเป็นแถวเดียวกันรวม 11 คูหาและมีความยาวของอาคารแถวรวมกันแล้วเกิน 40.00 เมตรด้วย ดังนั้น เทศบาลตำบลบ้านไผ่ จึงขอหารือในประเด็นต่างๆ ดังนี้

1. ตามความในข้อ 4 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ที่กำหนดว่า "ตึกแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหาและมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งๆ นั้น รวมกันไม่เกิน 40.00 เมตร" นั้น จะนับคูหาหรือวัดความยาวของตึกแถวที่สร้างมาก่อนที่กฎกระทรวงฉบับนี้ใช้บังคับรวมเข้ากับที่ขออนุญาตก่อสร้างต่อเนื่องกันในครั้งนี้หรือไม่ อย่างไร

2. การขออนุญาตก่อสร้างในกรณีข้างต้นนี้อันต่อเนื่องกันกับตึกแถวที่สร้างมาก่อนกฎกระทรวงฉบับนี้ใช้บังคับเมื่อรวมกันแล้วเกิน 10 คูหาและมีความยาวรวมกันแล้วเกิน 40.00 เมตร เทศบาลตำบลบ้านไผ่จะอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนหารือถึงแนวทางปฏิบัติในกรณีดังกล่าวเพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายประเสริฐ พงษ์ธีรมิตร
นายกเทศมนตรีตำบลบ้านไผ่

กองวิชาการและแผนงาน
งานนิติกร
โทร. 0-4327-2661 ต่อ 16
โทรสาร. 0-4327-2762

ที่ มท 0710/1733

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

16 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับที่ว่างระหว่างห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท สีลม อเวนิว จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท สีลม อเวนิว จำกัด ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท สีลม อเวนิว จำกัด ซึ่งดำเนินกิจการเกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดิน ได้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครแต่มีปัญหาในการตีความเรื่องที่ว่างระหว่างห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถว ที่มีความกว้าง 4.00 เมตร จนเป็นเหตุให้คณะกรรมการฯ มีมติไม่เห็นชอบกับแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินเฉพาะส่วนที่ บริษัท สีลม อเวนิว จำกัด ปฏิบัติไม่ครบถ้วน เนื่องจากบริษัทฯ ไม่จัดให้มีที่ว่างระหว่างแปลงที่ดินไว้ในแผนผังโครงการตามข้อ 9 แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ซึ่งกำหนดว่าระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า ตามข้อ 34 วรรคสาม และข้อ 36 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เรื่องที่ว่างระหว่างห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถวที่มีความกว้าง 4.00 เมตร นั้น ระบุว่าที่ว่างดังกล่าวต้องเป็นสาธารณประโยชน์หรือเป็นพื้นที่สำหรับสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ตามข้อ 34 วรรคสาม และข้อ 36 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่กำหนดว่าระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวหรือด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวหรือด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง 40.00 เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว หรือบ้านแถว นั้น กว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถว หรือตึกแถว เพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร หรือตลอดความลึกของบ้านแถว

-/มีเจตนารมณ์

มีเจตนารมณ์ เพื่อให้มีที่ว่างระหว่างอาคารโดยมิได้คำนึงว่าที่ว่างดังกล่าวจะเป็นของผู้ใด แต่ในข้อ 34 วรรคห้าแห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ได้กำหนดว่า ที่ว่างดังกล่าวจะก่อสร้าง อาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักมูลฝอยหรือที่พักรวมมูลฝอย ไม่ได้ ดังนั้น ตามเจตนารมณ์ของข้อ 34 และข้อ 36 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ที่กำหนดเกี่ยวกับที่ว่างระหว่างห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวนั้น ต้องการให้เป็นที่ว่างอันปราศจากหลังคา หรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม และไม่สามารถจะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด ตลอดจนจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักมูลฝอยหรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้ด้วย ส่วนกรณีที่ว่างดังกล่าวต้องเป็นสาธารณประโยชน์หรือเป็นพื้นที่สำหรับสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรหรือไม่นั้นคงต้องเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



บริษัท สีลม อเวนิว จำกัด
SILOM AVENUE COMPANY LIMITED

วันที่ 1 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับที่ว่างระหว่างห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถว ตามกฎกระทรวง (ฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543)

เรียน ท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน
2. สำเนาแจ้งมติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครที่ มท 0517.2/1580
3. ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544

ด้วย บริษัท สีลม อเวนิว จำกัด ดำเนินกิจการเกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดิน และได้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร แต่มีปัญหาในการตีความเรื่องที่ว่างระหว่างห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถว ที่มีความกว้าง 4.00 เมตร จนเป็นเหตุให้คณะกรรมการฯ มีมติไม่เห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินเฉพาะส่วนที่ บริษัท สีลม อเวนิว จำกัด ปฏิบัติไม่ครบถ้วน เนื่องจากบริษัทฯ ไม่จัดให้มีช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินไว้ในแผนผังโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ข้อ 9 ซึ่งมีข้อกำหนดว่า ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร

ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอหารือมาทางท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ว่าตามกฎกระทรวง (ฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543) ข้อ 34 วรรคสาม และข้อ 36 วรรคสอง เรื่องที่ว่างระหว่างห้องแถว ตึกแถวและบ้านแถว ที่มีความกว้าง 4.00 เมตร นั้น ระบุว่าที่ว่างดังกล่าวต้องเป็นสาธารณะประโยชน์ หรือเป็นพื้นที่สำหรับสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรหรือไม่

บริษัทฯ จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ จากท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้โปรดพิจารณาให้ความเห็นกับบริษัทฯ ต่อไป และบริษัทฯ ขอขอบคุณมาล่วงหน้า ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท สีลม อเวนิว จำกัด
นางเชี่ยมลั้ง แซ่อึ้ง

3531/223 หมู่บ้านภัทราวิลล่า 2 ซ.แจ้งสัมพันธ์ 5 ถ.แจ้งสัมพันธ์ แขวงบางโคล่ เขตบางคอแหลม กทม. 10120 โทร. 0-2291-7373-5
41 ซอยวัดไผ่เงิน ถนนจันทร์ แขวงทุ่งวัดดอน เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 0-2211-0263



ที่ มท 0710/5846

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

20 สิงหาคม 2546

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/อ.3036 ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี นายทรงพล สุขกิจบำรุง ขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึก 5 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม โดยมีจำนวนห้องพัก 22 ห้อง แต่ละห้องมีพื้นที่ 18.00 ตารางเมตร แต่เปิดประตูทะลุถึงกัน 2-3 ห้อง ทำให้พื้นห้องเกินกว่า 20.00 ตารางเมตร ดังนี้จะเป็นการขัดเจตนารมณ์ของข้อ 19 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่กำหนดว่าอาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20.00 ตารางเมตร หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวโดยมีนายบุรินทร์ โพธิ์เย็น วิศวกรโยธา 6 ว. และนายดุสิต ธนภัทร วิศวกรโยธา 5 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่างๆ แล้ว มีความเห็นว่า กรณีตามข้อหารือนี้มิใช่ปัญหา การตีความกฎหมาย เนื่องจากกฎหมายกำหนดไว้ชัดเจนตามข้อ 19 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วว่า อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20.00 ตารางเมตร ดังนั้น กรณีนี้เป็นปัญหาข้อเท็จจริงซึ่งกรุงเทพมหานคร ชอบที่จะพิจารณาใช้ดุลยพินิจพิจารณา ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสว่าง ศรีศกุน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ที่ กท 4000/อ. 3036

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม. 10200

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แบบสถาปัตยกรรม จำนวน 10 แผ่น
2. คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ข. 1) จำนวน 1 แผ่น

ด้วย นายทรงพล สุขกิจบำรุง ได้ยื่นเรื่องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึก 5 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ที่ซอยพหลโยธิน 40 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร

กรุงเทพมหานคร ได้ตรวจสอบแบบแปลนแล้ว ปรากฏว่า อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างตึก 5 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 22 ห้อง แต่ละห้องมีพื้นที่ 18 ตารางเมตร ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20.00 ตารางเมตร แต่เนื่องจากผู้ขออนุญาตได้เปิดประตูทะลุถึงกัน 2-3 ห้อง ทำให้พื้นที่ห้องเกินกว่า 20.00 ตารางเมตร ซึ่งการออกแบบอาคารดังกล่าว จะเป็นการขัดเจตนารมณ์ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 19 หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาให้ความเห็น ผลการพิจารณาเป็นประการใด โปรดแจ้งให้ทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ
นายสหัส บัณฑิตกุล
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา
โทร. 0-2247 0076
โทรสาร 0-2247 0076

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0 2299 4361
ที่ มท 0710/2360 วันที่ 29 สิงหาคม 2546
เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อสอบถามประชาชน

เรียน ผู้อำนวยการศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ

ตามบันทึกศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ ที่ มท 0707/1013 ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2546 ส่งเรื่องสอบถามข้อมูลทางอีเมลล์ จำนวน 2 เรื่อง เพื่อขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารตอบข้อสอบถาม ดังนี้

1. จากคุณ Somnuk Rungpetcharat

สืบเนื่องจากคำตอบสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ที่ มท 0710/1538 ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2546 มีคำถามดังนี้

1.1 **คำถาม** : ถ้ามีการทุบรื้อรั้วกำแพงบางช่วง หรือทั้งแถบเพื่อก่อสร้างขึ้นใหม่ จะอนุมานได้หรือไม่ว่า ไม้ต้องถูกบังคับเรื่องระยะถอยร่นแนวอาคารจากการก่อสร้างรั้ว

คำตอบ : รั้วที่เป็นอาคารไม่ต้องถูกบังคับเรื่องระยะถอยร่นแนวอาคาร จากการก่อสร้างรั้วด้านติดต่อหรือใกล้เคียงกับถนนสาธารณะ

1.2 **คำถาม** : ที่ว่ารั้วด้านที่ติดต่อหรือใกล้เคียงกับถนนสาธารณะ คำว่า "ใกล้เคียง" เอาอะไรมาเป็นเกณฑ์วัด

คำตอบ : คำว่าใกล้เคียงกับถนนสาธารณะ หมายความว่า แนวรั้วที่เป็นอาคารก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะมากที่สุด โดยไม่มีอาคารอื่นใดกั้นอยู่ระหว่างรั้วกับถนนสาธารณะนั้น

คำถาม : บ้านอยู่ห่างถนนสาธารณะ 300.00 เมตร ก่อนถึงถนนสาธารณะต้องผ่านถนนที่เป็นทางภาระจำยอม 100.00 เมตร และรั้วติดถนนที่เป็นทางภาระจำยอม การก่อสร้างอาคารใหม่จะยึดแนวถอยร่นอย่างไร

คำตอบ : รั้วติดถนนที่เป็นทางภาระจำยอม การก่อสร้างอาคารจะยึดแนวถอยร่นอย่างไรนั้น ขอให้ท่านพิจารณาว่าทางภาระจำยอมนั้นข้อเท็จจริงมีสภาพเป็นถนนสาธารณะหรือไม่หากเป็นถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ทางภาระจำยอมนั้นก็ถือว่าเป็นถนนสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้น การก่อสร้างอาคารจึงจำเป็นจะต้องให้ร่นแนวอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2. **คำถาม** : จากคุณสิรินุช ถามว่า ต้องการก่อสร้างตึกแถว 3 ชั้น จะต้องเว้นพื้นที่ที่ติดกับที่ดินด้านข้างทั้ง 2 ด้านและเว้นด้านหลังกี่เมตร

คำตอบ : การก่อสร้างอาคารทั่วไปผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือ ช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

-/ (1) อาคาร

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9.00 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า (1) และ (2) ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15.00 เมตร ผนังอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างเขตที่ดินน้อยกว่า (1) และ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบและดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างผนังทึบชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

กรณีห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร และหากมีด้านข้างใกล้เขตที่ดินผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้องของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินผู้อื่นกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

กรณีบ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

กรณีบ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ โทร. 0-2201-8071
ที่ มท 0707/1013 วันที่ 20 สิงหาคม 2546
เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อสอบถามประชาชน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เปิดช่องทางให้บริการประชาชนเพื่อสอบถาม ร้องเรียน ร้องทุกข์ และความต้องการให้ช่วยเหลือ ทางเว็บไซต์กรมโยธาธิการและผังเมือง www.dtcp.go.th บัดนี้มีผู้ส่งอีเมล์เพื่อสอบถามข้อมูลจำนวน 2 เรื่อง ซึ่งศูนย์เทโนโลยีสารสนเทศใคร่ขอความอนุเคราะห์จากสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารตอบข้อสอบถาม ดังนี้ (เอกสารแนบ 1)

1. จากคุณ Somnuk Rungpetcharat (<earthyuy@samart.co.th>)

คำถาม สืบเนื่องจากคำตอบสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ที่ มท 0710/1538 ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2546 (เอกสารแนบ 2)

- ถ้ามีการทุบรื้อรั้วกำแพงบางช่วง หรือทั้งแถบเพื่อก่อสร้างขึ้นมาใหม่ เราจะอนุมานได้หรือไม่ว่า ไม่ต้องถูกบังคับเรื่องระยะถอยร่นแนวอาคารจากการก่อสร้างรั้ว
- และคำที่ว่า รั้วด้านที่ติดต่อหรือใกล้เคียงกับถนนสาธารณะ คำว่าใกล้เคียงเอาอะไรมาเป็นเกณฑ์วัดบ้านอยู่ห่างถนนสาธารณะ 300.00 เมตรก่อนถึงถนนสาธารณะต้องผ่านถนนที่เป็นทางภาระจำยอม 100.00 เมตร และรั้วติดถนนที่เป็นทางภาระจำยอม การก่อสร้างอาคารใหม่จะยึดแนวถอยร่นอย่างไร

2. จากคุณ สิรินุช (lailai27@cscoms.com)

คำถาม ต้องการสร้างตึก 3 ชั้น จะต้องเว้นพื้นที่ที่ติดกับที่ดินด้านข้างทั้ง 2 ด้านกี่เมตร และเว้นด้านหลังกี่เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ และแจ้งคำตอบให้ศูนย์เทคโนโลยีฯ เพื่อตอบกับผู้สอบถามต่อไป

นายจรัสโรจน์ บถดำริห์
ผู้อำนวยการศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ

ที่ มท 0710/2541

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

12 กันยายน 2546

เรื่อง หารือข้อปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

เรียน หัวหน้างานควบคุมอาคาร

อ้างถึง หนังสือสำนักการช่างเทศบาลนครนครราชสีมา ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักการช่างเทศบาลนครนครราชสีมา ได้หารือปัญหาเกี่ยวกับการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร บ้านแถว ตึกแถว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ของนางสาวปิยวัน ลาภสักการ ดังรายละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารมีหน้าที่ให้คำปรึกษาแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นและส่วนราชการในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เท่านั้น แต่ตามหนังสือที่อ้างถึงมิใช่เป็นการหารือของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนั้น สำนักควบคุมอาคารและตรวจสอบอาคารจึงได้พิจารณาข้อหารือและแบบแปลนผังบริเวณสำนักการช่างแล้วมีความเห็นดังนี้

1. การที่จะพิจารณาว่าอาคารดังกล่าวเป็นบ้านแถวหรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาว่าอาคารดังกล่าวมีลักษณะและการใช้สอยเป็นไปตามนิยามคำว่า "บ้านแถว" ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ หรือไม่ ประกอบกับพิจารณาจากแบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ข.1) ว่ามีการยื่นคำขอก่อสร้างอาคารเป็นประเภทใด เช่น ห้องแถวและตึกแถว เป็นต้น และเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องตรวจ พิจารณาตามข้อกำหนดของอาคารประเภทนั้นให้ถูกต้องครบถ้วนต่อไป

2. ในกรณีที่อาคารดังกล่าวเป็นบ้านแถวก็จะต้องปฏิบัติตามข้อ 4 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ด้วย

3. ในกรณีที่อาคารดังกล่าวเป็นบ้านแถว แนวอาคารด้านข้างก็จะต้องร่นแนวอาคารตามข้อ 41 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ด้วย

-/4. การที่

4. การที่จะพิจารณาอนุญาตหรือไม่นั้นเป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องพิจารณาให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



สำนักการช่าง เทศบาลนครนครราชสีมา
ถนนโพธิ์กลาง นม 30000

20 สิงหาคม 2546

เรื่อง หารือข้อปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (2543)

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลน , ผังบริเวณ จำนวน 4 แผ่น

เนื่องจาก สำนักการช่าง เทศบาลนครนครราชสีมา ได้รับเรื่องยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างจาก นายสายันต์ ลาภสักการ เป็นอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว 4 คูหา เพื่อพักอาศัย ซึ่งพิจารณาแล้วไม่มีปัญหา

ต่อมา นางสาวปิยวัน ลาภสักการ ยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว 4 คูหา เพื่อพักอาศัยลักษณะเดียวกัน ในโฉนดที่ดินเลขที่ดิน 799 และ 800 โดยที่มีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดินเลขที่ 801 จากนายสายันต์ ลาภสักการ ทำให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติ และขอเรียนถามดังนี้

1. ลักษณะอาคารถือเป็นบ้านแถวหรือไม่

2. ถ้าเป็นบ้านแถวจะขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 4 หรือไม่ ทั้งนี้เพราะรวมความยาวต่อเนื่องเกิน 40.00 เมตร

3. แนวอาคารด้านข้างที่อยู่ติดทางในเลขที่ดิน 799 จะต้องร่นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 ข้อ 41 (1) ถูกต้องหรือไม่

4. โดยสรุปแบบขออนุญาตก่อสร้างของนางสาวปิยวัน ลาภสักการ จะอนุญาตได้หรือไม่

ทั้งนี้ เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 โดยถูกต้อง และขอความกรุณาท่านโปรดแจ้งให้ความกระจ่างด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง และขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ
นายฉัตรชัย เชื้อปรุง
หัวหน้างานควบคุมอาคาร
สำนักการช่าง เทศบาลนครนครราชสีมา



ที่ มท 0710/2916

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

27 ตุลาคม 2546

เรื่อง ขอทราบการวินิจฉัยการใช้ข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคาร

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท บุณยชนา จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท บุณยชนา จำกัด ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท บุณยชนา จำกัด ได้ขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารวินิจฉัยว่า โครงการก่อสร้างโรงแรมที่มีความยาวของอาคารมากกว่า 40.00 เมตร จะต้องเว้นช่องว่างระหว่างอาคาร เช่นเดียวกับที่ได้กำหนดไว้ในตึกแถวหรือไม่ นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่า "ตึกแถว" หมายความว่า "อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่" ดังนั้น หากลักษณะของอาคารมิได้มีลักษณะเป็นตึกแถวซึ่งมีบันไดที่ใช้ขึ้นสู่ห้องด้านบนอยู่ในแต่ละคูหาแล้วก็ไม่อาจถือได้ว่าเป็นตึกแถวที่จะต้องเว้นช่องว่างระหว่างอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ดังนั้น โรงแรมที่ไม่เป็นตึกแถวก็ไม่ต้องเว้นช่องว่างระหว่างอาคาร แต่อย่างไรก็ตามอาคารโรงแรมดังกล่าวก็ยังจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1

บริษัท บุณยชนา จำกัด
65/8 หมู่ 5 ถนนวิชิตสงคราม ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

วันที่ 1 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2546

เรื่อง ขอทราบการวินิจฉัยการใช้ข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด

เนื่องด้วยบริษัท บุณยชนา จำกัด มีความประสงค์จะก่อสร้างโรงแรม ณ บ้านเขาหลัก จังหวัดพังงา โดยเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กที่มีลักษณะ สูง 3 ชั้น มีขนาดอาคารยาวมากกว่า 40.00 เมตร จำนวน ห้องพักมากกว่า 10 ห้อง โครงการดังกล่าว บริษัทฯ ได้ออกแบบตามข้อกำหนดมาตรฐานของทางราชการและมาตรฐานทางสถาปัตยกรรม และวิศวกรรมทุกประการ โดยเฉพาะในส่วนวิศวกรรมป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิงนั้น จะประกอบด้วยระบบท่อยื่นหัวฉีดน้ำ (SPRINKLER), เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (FIRE PUMP) และมีตู้ดับเพลิง (FIRE HOSE CABINET) ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด รวมทั้งระยะโดยรอบบริเวณอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร ที่เพียงพอต่อการปฏิบัติงาน และป้องกันเหตุฉุกเฉินต่างๆ ได้เป็นอย่างดี

ทั้งนี้เนื่องจากอาคารของโรงแรมมีความยาวมากกว่า 40.00 เมตร และมีบันไดร่วมลองทางถูกต้องตามกฎหมาย (ไม่มีครัวไฟ) จึงใคร่ขอเรียนถามท่านว่า กฎระเบียบข้อกำหนดที่ใช้กับอาคารพาณิชย์ตึกแถวโดยทั่วไป ที่กำหนดให้ทุกๆ ความยาวของอาคาร 40.00 เมตร จะต้องเว้นช่องว่างระหว่างอาคารมีความกว้าง 6.00 เมตร ซึ่งกฎข้อบังคับดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อโครงการก่อสร้างโรงแรมโดยทั่วไปที่มีความยาวของอาคารมากกว่า 40.00 เมตร ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอให้ท่านกรุณาวินิจฉัยว่าการก่อสร้างของบริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดกรุณาวินิจฉัยให้แก่บริษัทฯ ด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายทศพร เทพบุตร
กรรมการผู้จัดการ



ที่ มท 0710/7839

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

4 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชุมแสง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองชุมแสง ที่ นว 52106/0924 ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองชุมแสงได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณี ได้รับคำร้องจากนางสุภา สุขุมาลไพบูลย์ ที่มีความประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น ขนาดกว้าง 7.00 เมตร ยาว 8.25 เมตร สูง 11.00 เมตร บริเวณถนนแสงสันติสุข โดยโครงสร้างแยกส่วนจากอาคารข้างเคียงไม่ใช้ฐานรากร่วมกัน และฐานรากอาคารห่างจากเขตที่ดินถึงกึ่งกลางเสา 1.30 เมตร ทั้งสองด้านของเขตที่ดิน ผนังชิดเขต โดยก่อสร้างทดแทนอาคารห้องแถวเดิมในคูหาที่ 15 เทศบาลฯ จึงขอหารือแนวทางในการปฏิบัติงานและตรวจสอบอาคาร ดังนี้

1. อาคารพักอาศัย ค.ส.ล. 3 ชั้น ขนาดกว้าง 7.00 เมตร ยาว 8.25 เมตร สูง 11.00 เมตร สามารถขออนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่

2. การก่อสร้างขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องหรือไม่

3. หากกรณีดังกล่าวสามารถก่อสร้างได้ และถ้ามีผู้ได้รับความเดือนร้อนเนื่องจากกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารและกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ หมวด 1 ข้อ 4 และอื่นๆ เทศบาลจะมีแนวทางดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงอย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนางรัชนี อิ่มสำราญ นายช่างโยธา 5 และนายประสาท สร้อยตะคุ วิศวกรโยธา 5 ผู้แทนเทศบาลเมือง ชุมแสง เข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดต่อที่ประชุมแล้วมีความเห็นว่าการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้าง ห้องแถว ตึกแถว ในกรณีดังกล่าวจะต้องพิจารณาข้อกำหนดของข้อ 4 ข้อ 34 วรรคสามประกอบกับข้อ 49 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ กล่าวคือ ห้องแถวหรือตึกแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหาและมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งๆ รวมกันไม่เกิน 40.00 เมตร ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม หากจำนวนห้องแถว หรือตึกแถวรวมกันตั้งแต่สิบคูหาหรือมีความยาวรวมกันตั้งแต่ 40.00 เมตรขึ้นไป จะต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร และห้องแถวหรือตึกแถวที่

-/จะสร้าง

จะสร้างขึ้นใหม่ต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร ดังนั้นกรณีที่หารือมานี้จึงไม่สามารถที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างได้ เนื่องจากขัดข้อ 4 ข้อ 34 วรรคสาม และข้อ 49 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ อย่างไรก็ตามปัจจุบันคณะกรรมการควบคุมอาคารกำลังดำเนินการพิจารณาแก้ไขปัญหา ดังกล่าวอยู่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4362-3



ที่ นว 52106/0924

สำนักงานเทศบาลเมืองชุมแสง
ถนนแสงเจียรนัย นว 60120

1 พฤษภาคม 2546

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ผังบริเวณที่จะปลูกสร้างอาคาร จำนวน 1 ชุด
2. ภาพถ่ายอาคารและบริเวณที่จะปลูกสร้าง จำนวน 1 ชุด

ด้วยเทศบาลเมืองชุมแสง ได้รับคำร้อง ลงวันที่ 23 เมษายน 2546 จาก นางสุภา สุขุมาลไพบูลย์ อยู่บ้านเลขที่ 679/37 ตำบลนครสวรรค์ตก อำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ว่ามีความประสงค์จะขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น ขนาดกว้าง 7.00 เมตร ยาว 8.25 เมตร สูง 11.00 เมตร โครงสร้างแยกส่วนจากอาคารข้างเคียงไม่ใช้ฐานรากร่วมกัน และฐานรากอาคารห่างจากเขตที่ดินถึงกึ่งกลางเสา 1.30 เมตร ทั้งสองด้านของเขตที่ดิน ผนังชิดเขต โดยจะปลูกสร้างบริเวณถนนแสงสันติสุขและนับจากถนนเข้ามาถึงอาคารที่จะปลูกสร้างเป็นลำดับที่ 15 (ตามผังบริเวณที่แนบมาท้ายนี้)

เทศบาลฯ จึงขอเรียนหารือมายังคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน และตรวจสอบอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้าง ดังนี้

1. อาคารพักอาศัย ค.ส.ล 3 ชั้น ขนาดกว้าง 7.00 เมตร ยาว 8.25 เมตร สูง 11.00 เมตร ของนางสุภา สุขุมาลไพบูลย์ สามารถขออนุญาตปลูกสร้างได้หรือไม่

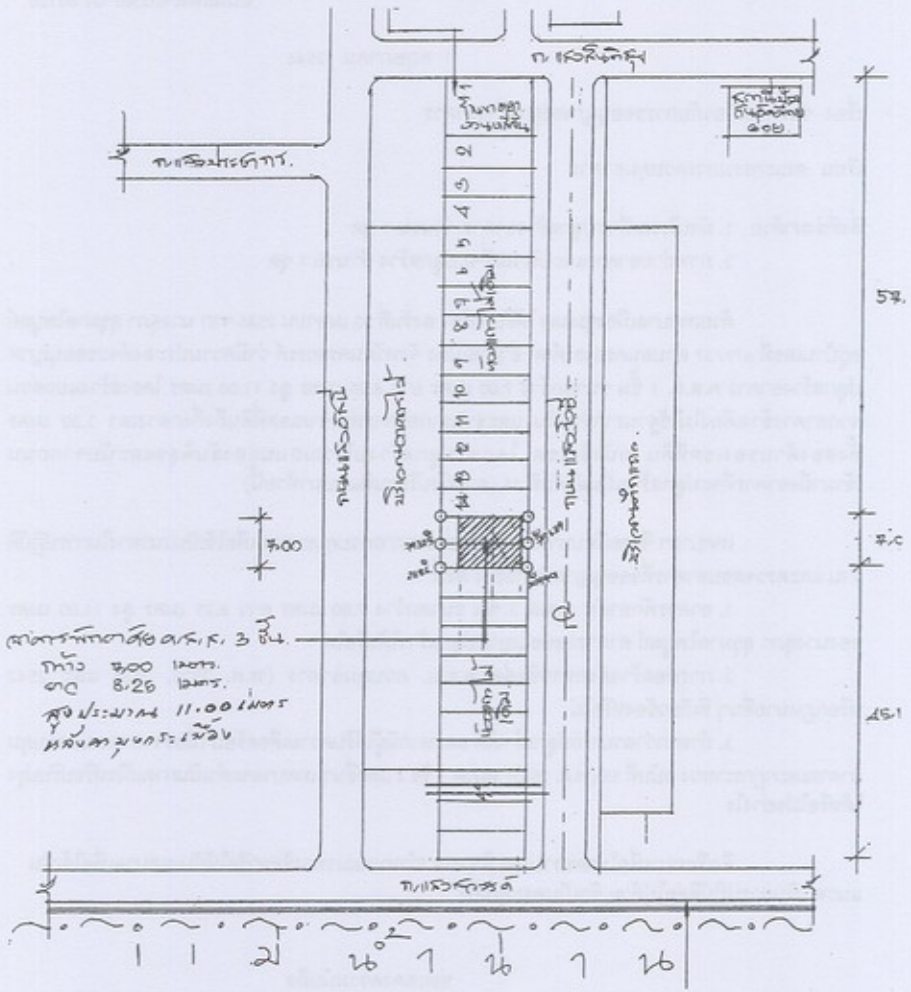
2. การก่อสร้างดังกล่าวขัดต่อ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (พ.ศ. 2522, 2535 และ 2543 หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

3. ถ้าหากว่าสามารถปลูกสร้างได้ และหากมีผู้ได้รับความเดือดร้อน เนื่องจาก พ.ร.บ. ควบคุมอาคารและกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หมวด 1 ข้อ 4 และอื่นๆ เทศบาลจะดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงได้หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณากำหนดแนวทางข้อหารือให้กับเทศบาลเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไปด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายกเทศมนตรีเมืองชุมแสง

กองช่าง
โทร. 0-5628-2186





ที่ มท 0710 /3643

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

25 ธันวาคม 2546

เรื่อง การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลละพลี

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลละพลี ที่ ชพ 74801/345 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลละพลี ได้ขอหารือเกี่ยวกับการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารบริเวณหาดทุ่งวัวแล่น หมู่ที่ 8 ตำบลละพลี ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดชุมพร แจ้งว่า การร่นแนวอาคารตามข้อ 42 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ จะต้องวัดจากหลักโฉนดหรือหลักที่ดินด้านที่ติดกับชายทะเลออกมา 12.00 เมตร ไม่ใช่วัดจากระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุด ตามที่องค์การบริหารส่วนตำบลละพลี ได้เคยถือปฏิบัติมาจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวองค์การบริหารส่วนตำบลละพลี จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร รวม 4 ข้อ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

1. ในข้อ 1 คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาและมีความเห็นว่า การร่นแนวอาคารให้ห่างจากแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ "ทะเล" ตามข้อ 42 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้ถือปฏิบัติจากแนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติธรรมชาติเป็นแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ "ทะเล"

2. ในข้อ 2 หากอาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ววัดระยะร่นแนวอาคารห่างแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ "ทะเล" มีระยะไม่ถึง 12.00 เมตร ตามข้อ 42 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติดังนี้

2.1 หากใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้นยังไม่หมดอายุหรือได้รับการต่ออายุใบอนุญาตแล้วให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าว และพิจารณาออกใบอนุญาตใหม่ให้ถูกต้องตาม 1 ทั้งนี้ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 แล้วจึงดำเนินการตาม 2.2 ต่อไป

2.2 หากมีการก่อสร้างอาคารตามที่ได้รับใบอนุญาตไปแล้ว และอาคารนั้นมีระยะร่นแนวอาคารห่างเขตแหล่งน้ำสาธารณะ "ทะเล" ไม่ถูกต้องตาม 1 ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการตาม 3 ต่อไป

-/ 3. ในข้อ 3

3. ในข้อ 3 กรณีการก่อสร้างอาคารบริเวณชายหาดทุ่งวัวแล่น โดยไม่ได้รับอนุญาต และการก่อสร้างอาคารฝ่าฝืนข้อ 42 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ เจ้าของอาคารมิได้ร่นแนวอาคารให้ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะ "ทะเล" ไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร เช่นนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังไม่อาจใช้อำนาจตามมาตรา 42 และดำเนินการตามมาตรา 43 (1) แห่งพระราชบัญญัตินี้ได้ทันที แต่จะต้องดำเนินการเป็นลำดับขั้นตอนตามมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 โดยมีลำดับขั้นตอนดังนี้

3.1 พิจารณาออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคาร ฯลฯ ตามมาตรา 40 (1)

3.2 พิจารณาออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคาร

3.3 พิจารณาออกคำสั่งตามมาตรา 41 หรือมาตรา 42 แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่ง ตาม 3.1

ฉะนั้น หากต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาดำเนินการตามมาตรา 41 หรือมาตรา 42 แล้วแต่กรณีแล้ว และเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารมิได้ดำเนินการตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 41 หรือมาตรา 42 แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงจะสามารถพิจารณาดำเนินการตามมาตรา 43 ต่อไปได้

4. ในข้อ 4 กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการตามมาตรา 43 (1) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ก็สามารถยื่นคำขอฝ่ายเดียวโดยทำเป็นคำร้องต่อศาลปกครองสำหรับแบบคำร้องหรือแบบฟอร์ม ในการยื่นคำขอต่อศาลตามพระราชบัญญัตินี้มิได้กำหนดไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. 0 2299 4361



ที่ ชพ 74801/345

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลสะพลี
อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร 86230

17 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง หนังสือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ที่ มท 0710/0659 ลงวันที่ 17 มีนาคม 2546

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือสำนักงาน ป.ป.ช. ที่ ปช 0002/0761 ลงวันที่ 22 ส.ค. 46 จำนวน 1 ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้ตอบข้อหารือเรื่องการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารบริเวณที่ดินที่ติดกับชายทะเล โดยให้ถือปฏิบัติตาม ข้อ 42 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความนัยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ได้บัญญัติให้อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบหรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบหรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลสะพลีได้ดำเนินการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารบริเวณหาดทุ่งวัวแล่น หมู่ที่ 8 ตำบลสะพลี และได้ประสานงานกับทางสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพร เรื่องแนวทางปฏิบัติในการวัดระยะทางแนวการก่อสร้างอาคารว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพร ได้ชี้แจงว่าการร่นแนวอาคารตามข้อ 42 วรรคสอง จะต้องวัดจากหลักโฉนดหรือหลักที่ดินด้านที่ติดกับชายทะเลออกมา 12.00 เมตร ไม่ใช่วัดจากระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามที่องค์การบริหารส่วนตำบล สะพลีได้เคยถือปฏิบัติมา ซึ่งจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวทำให้องค์การบริหารส่วนตำบลสะพลีมีประเด็นที่จะต้องหารือกับสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ดังนี้

1. การปฏิบัติตามข้อ 42 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความนัยแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดชุมพรแจ้งว่าการร่นแนวอาคารให้ห่างจากน้ำทะเลต้องวัดจากหลักโฉนดด้านที่ติดชายทะเลออกมา 12.00 เมตร ถูกต้องหรือไม่อย่างไร

2. ตามข้อที่ 1 หากอาคารที่ได้ขออนุญาตก่อสร้างและได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว เนื่องจากเจ้าพนักงานเข้าใจว่าการร่นแนวอาคารให้ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะ 12.00 เมตร ต้องวัดจากระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุด ซึ่งอาคารดังกล่าวหากวัดตามข้อ 1 แล้วมีระยะไม่ถึง 12.00 เมตร ตามข้อ 42 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ปัจจุบัน) สามารถใช้อำนาจสั่งให้รื้อถอนอาคารดังกล่าวตามมาตรา 39 ตรี วรรคสาม (1) ประกอบมาตรา 40 แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้หรือไม่ เพียงไร

-/3. ในปัจจุบัน

3. ในปัจจุบันได้มีเจ้าของกิจการที่อยู่บริเวณชายหาดทุ่งวัวแล่นได้ทำการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งให้ระงับการก่อสร้างและให้มายื่นขออนุญาตให้ถูกต้อง แต่เมื่อเจ้าของกิจการได้มายื่นขออนุญาตทางนายช่างโยธาได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่าเจ้าของกิจการมิได้ร่นแนวอาคารให้ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าว แต่เจ้าของกิจการยังดำเนินการก่อสร้างต่อไป เช่นนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถใช้อำนาจตามมาตรา 42 และดำเนินการตามมาตรา 43 (1) แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้เลยหรือไม่ อย่างไร

4. กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการตามมาตรา 43 (1) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีแบบคำร้อง หรือแบบฟอร์มในการยื่นคำขอต่อศาลหรือไม่ อย่างไร

องค์การบริหารส่วนตำบลสะพลี หวังว่าคงได้รับความอนุเคราะห์จากท่านในการตอบข้อหารือดังกล่าว เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติด้วยดี จึงใคร่ขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายประมวล สงวนชาติ
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสะพลี

สำนักงานปลัด
โทร. 0-7756-029



ที่ มท 0710/9745

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

25 ธันวาคม 2546

เรื่อง หารือข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลสุนทรภู่

อ้างถึง 1. หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลสุนทรภู่ ที่ รย 53104/119 ลงวันที่ 7 ตุลาคม 2546
2. หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลสุนทรภู่ ที่ รย 53104/172 ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง 1. เทศบาลตำบลสุนทรภู่ได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีบริษัทแคมปิ้ง แอนตีรีสอร์ท ริมหาดระยอง จำกัด ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ที่อยู่ติดกับชายฝั่งทะเล ซึ่งถือว่าเป็นแหล่งน้ำสาธารณะที่จะต้องกำหนดแนวอาคาร ให้ถอยร่นจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ตามข้อ 42 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงขอหารือ ดังนี้

ข้อ 1 การร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ "ทะเล" ไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร นั้น ควรจะถือปฏิบัติจากแนวเขตที่ดิน ถึงแนวอาคารที่ขออนุญาตใช่หรือไม่

ข้อ 2 จะกำหนดจุดเริ่มต้นแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ "ทะเล" ณ ตรงบริเวณใด

ข้อ 3 กรณีที่มีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ใกล้เขตแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง, ทะเลสาบ ควรจะต้องกำหนดแนวเขตบริเวณตำแหน่งใด เป็นเขตแหล่งน้ำสาธารณะ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายสมประสงค์ บุญยิ้ม ผู้อำนวยการกองช่าง เทศบาลตำบลสุนทรภู่เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น เข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อมูลและรายละเอียดข้อเท็จจริง แล้วมีความดังนี้

1. การร่นแนวอาคารให้ห่างจากแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ "ทะเล" ให้ถือปฏิบัติจากแนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติธรรมชาติถึงแนวอาคาร มิใช่จากแนวเขตที่ดินถึงแนวอาคาร

2. จุดเริ่มต้นแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ "ทะเล" คือ แนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติธรรมชาติ

3. แนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ นั้น ให้ถือจากแนวตลิ่งของบึงหรือทะเลสาบที่ชัดเจนเป็นแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ

-/อนึ่ง

อนึ่ง ตามหนังสือที่อ้างถึง 2. ท่านได้ขอหารือประธานคณะกรรมการควบคุมอาคารของรายนายสุจริต นิตยาเกษตรวัฒน์ ในกรณีเดียวกันกับที่ขอหารือมานี้ ซึ่งสามารถใช้ความเห็นของคณะกรรมการควบคุมอาคารที่ส่งมานี้ได้ เนื่องจากเป็นเรื่องหารือเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4361

ที่ รย 53104/119

สำนักงานเทศบาลตำบลสุนทรภู่
ถนนเพ-แกลง-กร่ำ รย 21190

7 ตุลาคม 2546

เรื่อง หารือข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมฯ ตามที่ระบุของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 แนวอาคารฯ "ข้อ 42 "วรรคสอง"

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาโฉนดที่ดิน เลขที่ 823 ต.ชากพง อ.แกลง จ.ระยอง ระบุตามหลักฐาน มี นายปรีชา เลิศไพรวัน เป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ (ชุด)

ด้วยเทศบาลตำบลสุนทรภู่ได้รับเรื่องการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ของรายบริษัทแคมปิ้ง แอนตีรีสอร์ท ริมหาดระยอง จำกัด ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2546 และปรากฏว่าบริเวณที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่ติดกับชายฝั่งทะเล ซึ่งถือว่าเป็นแหล่งน้ำสาธารณะซึ่งจะต้องกำหนดแนวอาคารให้ถอยร่นจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ตามความในหมวด 4 ข้อ 42 วรรคสอง ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ พ.ศ. 2522 นั้น

แต่เนื่องจากเทศบาลฯ ไม่สามารถกำหนดแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ บริเวณชายฝั่งทะเลตรงบริเวณดังกล่าวได้อย่างแน่ชัดในฐานะที่ คณะกรรมการควบคุมอาคารฯ เป็นผู้ออกกฎหมายดังกล่าว "กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522" อาจวิเคราะห์และสามารถให้ความกระจ่างชัดในการชี้แนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะบริเวณชายหาดได้ โดยเทศบาลฯ ขอเรียนถามดังนี้

ข้อ 1 การร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแห่งน้ำสาธารณะ "ทะเล" ไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร นั้น ควรจะถือปฏิบัติจากแนวเขตที่ดิน ถึงแนวอาคารที่ขออนุญาตใช่หรือไม่

ข้อ 2 จะกำหนดจุดเริ่มต้นแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ "ทะเล" ณ ตรงบริเวณใด

ข้อ 3 กรณีที่มีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ใกล้เขตแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง, ทะเลสาบ ควรจะกำหนดแนวเขตบริเวณตำแหน่งใด เป็นเขตแหล่งน้ำสาธารณะ

-/ทั้งนี้

ทั้งนี้เพื่อเทศบาลฯ จะได้นำมาเป็นมาตรฐานในการพิจารณา ออกใบอนุญาตให้กับการขออนุญาตรายนี้ และเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาหากได้ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้เทศบาลฯ ทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายเจ๊ก รัตนวิจิตร
นายกเทศมนตรีตำบลสุนทรภู่

กองช่างเทศบาล
"งานธุรการ"
โทร. 038-638966
โทรสาร 038-638789



ที่ รย 53104/172

สำนักงานเทศบาลตำบลสุนทรภู่
ถนนเพ-แกลง-กร่ำ รย 21190

3 ธันวาคม 2546

เรื่อง หารือข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมฯ ตามที่ระบุของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 แนวอาคารฯ "ข้อ 42 วรรคสอง"

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาแสดงผังบริเวณอาคารฯ ที่ยื่นขออนุญาต
2. สำเนาผังบริเวณสังเขป (แผนที่สังเขป), ผังบริเวณ 1 : 125
3. สำเนาแปลนพื้นชั้นล่าง, รูปด้าน B , รูปตัด 2 (ประกอบการแสดงแนวอาคาร)
4. สำเนาโฉนดที่ดิน เลขที่ 58925 เลขที่ดิน 142 และสำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 825 เลขที่ดิน 79 ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง มีนายยุพิน สอนดำริห์ เป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 2 ชุด

ด้วยเทศบาลตำบลสุนทรภู่ ได้รับเรื่องการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ของรายนายสุจริต นิตยาเกษตรวัฒน์ เขยที่รับ 18/2547 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2546 และปรากฏว่าบริเวณที่ขออนุญาต ก่อสร้างอาคารอยู่ติดกับชายฝั่งทะเล ซึ่งถือว่าเป็นแหล่งน้ำสาธารณะที่จะต้องกำหนดแนวอาคาร ให้ถอยร่นจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ตามความในหมวด 4 ข้อ 42 วรรคสอง ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ พ.ศ. 2522 นั้น

แต่เนื่องจากเทศบาลฯ ไม่สามารถกำหนดแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ บริเวณชายฝั่งทะเลตรงบริเวณดังกล่าวได้อย่างแน่ชัดในฐานะที่ คณะกรรมการควบคุมอาคารฯ เป็นผู้ออกกฎหมายดังกล่าว "กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522" อาจวิเคราะห์และสามารถให้ความกระจ่างใช้ในการชี้แนวเขต แหล่งน้ำสาธารณะบริเวณชายหาดได้โดยเทศบาลฯ ขอเรียนถามดังนี้

ข้อ 1 การร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ "ทะเล" ไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร นั้น ควรจะถือปฏิบัติจากแนวเขตที่ดิน ถึงแนวอาคารที่ขออนุญาตใช่หรือไม่

-/ข้อ 2

ข้อ 2 จะกำหนดจุดเริ่มต้นแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ "ทะเล" ณ ตรงบริเวณใด

ข้อ 3 กรณีที่มีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ใกล้เขตแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึงทะสาบ ควรจะกำหนดแนวเขตบริเวณตำแหน่งใด เป็นเขตแหล่งน้ำสาธารณะ

ทั้งนี้เพื่อเทศบาลฯ จะได้นำมาเป็นมาตรฐานในการพิจารณาออกใบอนุญาตให้กับการขออนุญาตรายนี้ และเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาหากได้ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้เทศบาลฯ ทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายเจ็ก รัตนวิจิตร
นายกเทศมนตรีตำบลสุนทรภู่

กองช่างเทศบาล
งานธุรการ
โทร. 0-3863-8966
โทรสาร 0-3863-8789



ที่ มท 0710/0096

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

15 มกราคม 2547

เรื่อง หารือคำจำกัดความข้อ 1 ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

เรียน นางลัดดา ปิ่นประดับ

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ 23 ธันวาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีคำนิยาม "บ้านแถว" กับ "อาคารอยู่อาศัยรวม" สืบเนื่องจากท่านได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตึก ค.ส.ล. ชั้นเดียว 1 หลัง 6 คูหา และตึก ค.ส.ล. ชั้นเดียว 1 หลัง 9 คูหา ที่หมู่ 6 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ต่อมา ท่านได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตึก ค.ส.ล. ชั้นเดียว 1 หลัง 5 คูหา เป็นบ้านแถวเพื่อใช้พักอาศัย แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งด้วยวาจาว่าท่านได้ก่อสร้างอาคารเดิมไปแล้ว จำนวน 15 คูหา หากจะขออนุญาตก่อสร้างอาคารจะต้องดำเนินการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า กรณีดังกล่าวนี้จะถือว่าอาคารที่ขออนุญาตเป็นอาคารเพื่อประโยชน์ใดตามหลักการของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้ว ขอเรียนว่า เนื่องจาก "บ้านแถว" และ "อาคารอยู่อาศัยรวม" ต่างก็ใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยจะมีความแตกต่างกันในลักษณะหรือรูปทรงของอาคาร ซึ่งอาคารที่ท่านหารือมานี้เป็นอาคารชั้นเดียวที่มีการแบ่งออกเป็นคูหาหรือเป็นห้องๆ ซึ่งจากรูปแบบดังกล่าวทำให้ไม่สามารถชี้ชัดได้ว่าเป็น "บ้านแถว" หรือ "อาคารอยู่อาศัยรวม" ดังนั้น การที่ท่านจะยื่นขออนุญาตเป็นอาคารประเภทใดนั้น จึงเป็นหน้าที่ของท่านที่จะต้องกำหนดให้ชัดเจน และจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของอาคารประเภทนั้นๆ ให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. 0 2299 4361



70/86 หมู่ 6 ต.วิชิต อ.เมืองฯ
จ. ภูเก็ต 83000

23 ธันวาคม 2546

เรื่อง หารือคำจำกัดความ ข้อ 1. ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาแผนผังบริเวณอาคาร จำนวน 1 ฉบับ
2. สำเนาแปลนพื้นและรูปด้านอาคาร จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยข้าพเจ้านางลัดดา ปิ่นประดับ อยู่บ้านเลขที่ 70/86 หมู่ 6 ต.วิชิต อ.เมืองฯ จ.ภูเก็ต มีข้อสงสัย ในคำนิยามของคำว่า "บ้านแถว" กับ "อาคารอยู่อาศัยรวม" สืบเนื่องจากประมาณ ปี 2544 ข้าพเจ้าได้รับ ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง 6 คูหา และ ค.ส.ล. 1 ชั้น 1 จำนวน 1 หลัง 9 คูหา และปีนี้ข้าพเจ้าได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นอาคารชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง 5 คูหา เพื่อใช้เป็นบ้านแถวพักอาศัย แต่ได้รับการแจ้งโดยวาจาจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นว่า ข้าพเจ้าได้ก่อสร้างอาคารของเดิมไปแล้วจำนวน 15 คูหา หากจะขออนุญาตก่อสร้างอาคารต้องดำเนินการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในบริเวณพื้นที่จังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2546 ข้อ 8 (1) ซึ่งทำให้ข้าพเจ้าไม่ได้รับการอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแน่นอน จึงขอเรียนถามสำนักควบคุม และตรวจสอบอาคารว่า ในกรณีดังกล่าวนี้ถือว่าอาคารที่ขออนุญาตเป็นอาคารเพื่อประโยชน์ใดตามหลักการของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดตอบข้อสงสัย และจะได้นำเป็นแนวทางในการปฏิบัติให้ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นางลัดดา ปิ่นประดับ



ที่ มท 0710/482

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

22 มกราคม 2547

เรื่อง หารือการก่อสร้างรั้วปาดมุม

เรียน นายกเทศมนตรีนครพิษณุโลก

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครพิษณุโลก ที่ พล 52006/6254 ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครพิษณุโลกได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเทศบาลได้ตรวจพบว่า มีการก่อสร้างรั้วโดยมิได้รับอนุญาต ซึ่งรั้วดังกล่าวอยู่บนถนนสาธารณะ 2 สาย ทำมุมประมาณ 90 องศา กว้าง 6.00 เมตร และ 4.00 เมตร โดยมิได้ปาดมุมตามข้อ 5 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แต่อย่างใด เทศบาลจึงแจ้งให้เจ้าของอาคารยื่นขออนุญาต ก่อสร้างอาคารและแก้ไขระยะปาดมุมของรั้วให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง ต่อมาเจ้าของอาคารได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น นายตรวจพบว่ารั้วได้แก้ไขส่วนที่ปาดมุมเรียบร้อยแล้ว แต่ในส่วนของคานคอดินของรั้วที่สร้างเดิมมิได้ทำการทุบออกแต่อย่างใด เทศบาลนครพิษณุโลกจึงขอหารือว่าการปาดมุมรั้ว โดยที่มีสิ่งก่อสร้างกีดขวางอยู่ด้านหน้าของระยะปาดมุมดังกล่าวสามารถกระทำได้หรือไม่ และที่ดิน ส่วนที่ปาดมุมไปยังเป็นของเจ้าของที่ดินหรือไม่ สามารถกระทำการใดๆ ได้หรือไม่ ดังความละเอียด แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ถึงแม้ว่ารั้วได้แก้ไขส่วนที่ปาดมุมเรียบร้อยแล้ว แต่ในส่วนของคานคอดินของรั้วที่ก่อสร้างเดิมมิได้ทำการทุบออกแต่อย่างใด แสดงให้เห็นว่า หากมีคานคอดินส่วนที่โผล่เหนือพื้นดินก็ยังเป็นส่วนของรั้วอยู่ แม้จะมีความสูงจากพื้นดินเพียงเล็กน้อยก็ตาม ก็ถือว่าเป็นการฝ่าฝืน ข้อ 5 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แต่หากยังคงมีคานคอดินที่อยู่เสมอหรือต่ำกว่าพื้นดินนั้น ย่อมถือว่าได้ปฏิบัติตามข้อ 5 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แล้ว สำหรับที่ดินส่วนที่ปาดมุมไปยังคงเป็นของเจ้าของที่ดินอยู่ และสามารถกระทำการใดๆ ได้ ที่ไม่ขัดต่อกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4361

ที่ พล 52006/6254

สำนักงานเทศบาลนครพิษณุโลก
ถนนบรมไตรโลกนารถ พล 65000

20 ตุลาคม 2546

เรื่อง หารือการก่อสร้างรั้วปาดมุม

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายการก่อสร้างรั้วปาดมุม จำนวน 2 ภาพ

ด้วยเทศบาลนครพิษณุโลก อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ตรวจพบว่ามีการก่อสร้างรั้วโดยมิได้รับอนุญาต ซึ่งรั้วดังกล่าวอยู่มุมถนนสาธารณะ 2 สาย ทำมุมประมาณ 90 องศา กว้าง 6.00 และ 4.00 เมตร โดยมิได้ปาดมุมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 5 แต่อย่างใด เทศบาลจึงแจ้งให้เจ้าของอาคารยื่นขออนุญาตก่อสร้างและแก้ไขระยาปาดมุมของรั้วให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง ต่อมาเจ้าของอาคารได้ยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น นายตรวจพบว่ารั้วได้แก้ไขส่วนที่ปาดมุมรียบร้อยแล้ว (ตามภาพถ่ายแนบ) แต่ในส่วนขอคานคอดินของรั้วที่สร้างเดิมมิได้ทำการทุบออกแต่อย่างใด

เทศบาลนครพิษณุโลกจึงขอหารือว่าการปาดมุมรั้วโดยที่มีสิ่งก่อสร้างกีดขวางอยู่ด้านหน้าของระยะปาดมุมดังกล่าวสามารถกระทำได้หรือไม่และที่ดินส่วนที่ปาดมุมไปยังเป็นของเจ้าของที่ดินหรือไม่สามารถกระทำการใดๆ ได้หรือไม่ เพื่อเป็นเกณฑ์และแนวทางในการถือปฏิบัติและการตรวจพิจารณาการก่อสร้างรั้วที่มีระยะปาดมุมต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้เทศบาลนครพิษณุโลกทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายอดิเทพ ศิริเจริญพันธ์
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครพิษณุโลก

ส่วนควบคุมอาคาร สำนักการช่าง
โทร. 0-5523-1400-9 ต่อ 113
โทรสาร 0-55823-1400-9 ต่อ 221
www.phsmun.go.th E-Mail : mayon@pshmun.go.0th



ที่ มท 0710/588

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

26 มกราคม 2547

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี ที่ ชบ 52003/2381 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองชลบุรี ได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีได้รับคำร้องจาก นายปัญญา จันทร์คุณาพร ที่มีความประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้นด้านหน้ากว้าง 4.00 เมตร ด้านหลังกว้าง 3.00 เมตร ความยาวลึก 12.00 เมตร พื้นที่ใช้สอยเท่าเดิมโดยอาคารเดิมเป็นอาคารห้องแถว 2 ชั้น พื้นชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. พื้นชั้นบนเป็นไม้ และผนังอาคารเป็นไม้ด้านหน้ากว้าง 4.00 เมตร ด้านหลังกว้าง 3.00 เมตร ความยาวลึก 12.00 เมตร ตำแหน่งของอาคารอยู่ในช่วงกลางของแนวห้องแถวเดิมที่ก่อสร้างต่อเนื่องเกิน 10 ห้อง คือ ด้านซ้ายมือมี 4 คูหา และด้านขวามือมี 6 คูหา เมื่อรวมของอาคารที่ก่อสร้างจะต่อเนื่องกันเท่ากับ 11 คูหา จึงขอหารือว่าจะสามารถอนุญาตก่อสร้างทดแทนอาคารเดิมได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีนางจันทนา ทินนโชติ นักผังเมือง 7 และนายวัลลภ สุวรรณโสภี วิศวกรโยธา 7 ผู้แทนเทศบาลเมืองชลบุรี เข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดต่อที่ประชุมแล้วมีความเห็นว่า การพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว ในกรณีดังกล่าวจะต้องพิจารณาข้อกำหนดของข้อ 2 ข้อ 4 และข้อ 34 วรรคสาม ประกอบกับข้อ 49 (1) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ กล่าวคือห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างวแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า 30.00 ตารางเมตร และจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหาและมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งๆ รวมกันไม่เกิน 40.00 เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย หากจำนวนห้องแถวหรือตึกแถวรวมกันตั้งแต่สิบคูหาหรือมีความยาวรวมกันตั้งแต่ 40.00 เมตร ขึ้นไป จะต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร ดังนั้นกรณี

-/ดังกล่าว

ดังกล่าวจึงไม่สามารถที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างเพื่อทดแทนอาคารเดิมได้ อย่างไรก็ตามปัจจุบัน คณะกรรมการควบคุมอาคารกำลังดำเนินการพิจารณาแก้ไขปัญหาดังกล่าวอยู่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 02299 4360-1



ที่ ชบ 52003/2381

สำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี
ถนนวชิรปราการ ชบ 20000

28 ตุลาคม 2546

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (2543)

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนารายงานการตรวจสอบเขตสถานที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร
2. สำเนาโฉนดที่ดิน

เนื่องจากนายปัญญา จันทร์คุณาพร ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อทดแทนอาคารเดิม ต่อเทศบาลเมืองชลบุรี โดยที่อาคารเดิมเป็นอาคารห้องแถว 2 ชั้น อยู่ริมถนนพิพิธ หลังคามุงสังกะสี พื้นชั้นล่างเป็น ค.ส.ล. พื้นชั้นบนเป็นไม้และผนังอาคารเป็นไม้ โดยมีความกว้างระหว่างกึ่งกลาง เสาด้านหน้าของอาคาร 4.00 เมตร และด้านหลังมีความกว้างของอาคาร 3.00 เมตร ความยาวของตัวอาคาร 12.00 เมตร โดยตำแหน่งของอาคารอยู่ในช่วงกลางของแนวตึกแถว/ห้องแถวเดิมสร้างต่อเนื่องกัน 10 ห้อง คือ ด้านซ้ายมือมี 4 คูหา และด้านขวามือมี 6 คูหา เมื่อรวมของอาคารที่จะก่อสร้างจะต่อเนื่อง กันเท่ากับ 11 คูหา

โดยเจ้าของอาคารจะขอดำเนินการก่อสร้างอาคารเพื่อทดแทนอาคารเดิม เนื่องจากสภาพที่อยู่ปัจจุบันมีสภาพที่ชำรุดทรุดโทรมอาจจะเป็นอันตรายต่อผู้อยู่อาศัย จึงขอก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม เป็นอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น โดยด้านหน้ามีความกว้างระยะกึ่งกลางเสาด้านหน้า 4.00 เมตร ด้านหลัง มีความกว้างของตัวอาคาร 3.00 เมตร ความยาวของตัวอาคาร 12.00 เมตร พื้นที่ใช้สอยไม่มากไปกว่าเดิมในบริเวณพื้นที่เดิมว่าจะสามารถอนุญาตก่อสร้างทดแทนอาคารเดิมได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อหารือและให้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายทวีศักดิ์ น้อยเจริญ
เทศมนตรี ทำการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร 0-3828-7035 ต่อ 146-151

ที่ มท 0710/1059

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

11 กุมภาพันธ์ 2547

เรื่อง หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางกล่ำ

อ้างถึง หนังสือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบางกล่ำ ที่ สข 81603/568 ลงวันที่ 18 พฤศจิกายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบางกล่ำ ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีตามข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ว่าการก่อสร้างอาคารใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน แต่ที่ดินแบ่งแยกคนละแปลง สามารถที่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินได้หรือไม่ หรือจะต้องก่อสร้างห่างจากอาคารอื่นตามข้อ 48 ดังความละเอียดที่ได้แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ข้อหารือกรณีดังกล่าวคณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ตามรายละเอียดแผนผังประกอบถึงแม้ว่าที่ดินจะเป็นคนละแปลง แต่เป็นเจ้าของเดียวกัน อาคารที่จะก่อสร้างต้องห่างจากอาคารอื่นตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ข้อ 48 และไม่สามารถก่อสร้างชิดเขตที่ดินด้านที่อยู่ใกล้อาคารอื่นได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1
โทรสาร. 0 2299 4366-7



ที่ สข 81603/568

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบางกล่ำ
หมู่ที่ 1 ต.บางกล่ำ อ.บางกล่ำ สข 90110

18 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนผังประกอบ จำนวน 1 ฉบับ

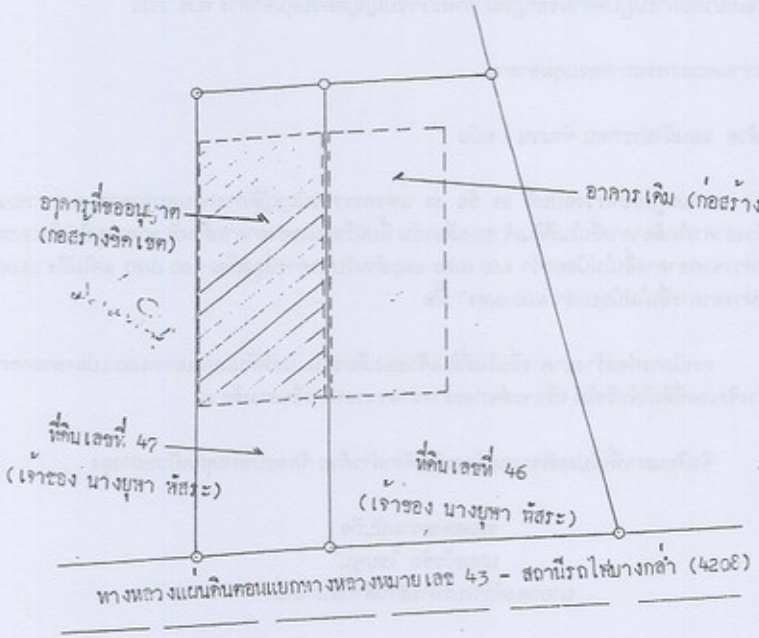
ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 48 แห่งพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 "การก่อสร้างอาคารใกล้อาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน พื้นหรือผนังของอาคารสำหรับอาคารสูงไม่เกิน 9.00 เมตร ต้องห่างจากอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร และสำหรับอาคารที่สูงเกิน 9.00 เมตร แต่ไม่ถึง 23.00 เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร" นั้น

กรณีการก่อสร้างอาคารอื่นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน แต่ที่ดินแบ่งแยกคนละแปลงสามารถที่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินได้หรือไม่ หรือจะต้องก่อสร้างห่างจากอาคารอื่นตามข้อ 48

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาข้อหารือดังกล่าวด้วย จักขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ
นายธวัชชัย ไชยพูน
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางกล่ำ

ส่วนโยธา
โทรศัพท์ 0-7432-8257ม 0-7423-9808
โทรสาร. 0-7432-8257



แผนผัง มาตราส่วน 1:200



บทที่ 3
ปัญหาเกี่ยวกับข้อบัญญัติท้องถิ่น



ที่ มท 0710/2090

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

28 มีนาคม 2546

เรื่อง ขอรับความเห็นชอบเทศบัญญัติ

เรียน นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ ชม 52006/906 ลงวันที่ 30 มกราคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครเชียงใหม่ได้ขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี เทศบัญญัติของเทศบาลนครเชียงใหม่ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่ตำบลช้างม่อย อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2546 ได้มีข้อกำหนดขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534)ฯ ซึ่งจะมีผลใช้บังคับได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวโดยมี ว่าที่ร้อยตรีปัญญาพล มงคลเจริญ นิติกร 6 และนายพิทยา ศรีวิเรือน นิติกร 4 ผู้แทนเทศบาลนครเชียงใหม่ เข้าร่วมชี้แจงข้อเท็จจริง แล้วมีความเห็นว่า การที่เทศบาลนครเชียงใหม่จะออกเทศบัญญัติฯ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ซึ่งมีข้อกำหนดขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534)ฯ นั้น จะต้องมีความจำเป็นและเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่นในการอ้างเพื่อออกเทศบัญญัติฯ ดังกล่าวให้เกิดความชัดเจนและเพียงพอมิใช่เพียงเหตุผลเฉพาะท้องถิ่นในการอ้างเพื่อออกเทศบัญญัติฯ ดังกล่าวให้เกิดความชัดเจนและเพียงพอมิใช่เพียงเหตุผลเฉพาะในเรื่องชื่อถนนเท่านั้น และเทศบาลฯ ก็สามารถปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534)ฯ ได้อยู่แล้ว เพราะมีแผนที่ท้ายกฎกระทรวงฯ ถึงแม้จะไม่ปรากฏชื่อถนนวิชยานนท์ ในกฎกระทรวงดังกล่าวก็ตาม ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534)ฯ ได้เอื้อประโยชน์ให้แก่ประชาชนในท้องถิ่นในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการผังเมืองดีอยู่แล้ว หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงจะทำให้บริเวณที่ขัดหรือแย้งไม่มีกฎหมายควบคุมความสูง

-/ของอาคาร

ของอาคาร จะก่อให้เกิดปัญหาความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยในภายหน้าได้ คณะกรรมการควบคุมอาคาร จึงไม่เห็นชอบในเทศบัญญัติฯ ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ที่ ชม 52006/906

สำนักเทศบาลนครเชียงใหม่
ถนนวังสิงห์คำ ชม 50300

30 มกราคม 2546

เรื่อง ขอรับความเห็นชอบเทศบัญญัติ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง (ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเทศบัญญัติของเทศบาลนครเชียงใหม่ฯ จำนวน 3 ชุด

ด้วยเทศบาลนครเชียงใหม่ ได้ออกเทศบัญญัติของเทศบาลนครเชียงใหม่ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่ตำบลช้างม่อย อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. 2546 ซึ่งเทศบัญญัติฯ ดังกล่าว ได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 โดยมีข้อกำหนดขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เนื่องจากมีความจำเป็นและมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่จัดส่งมาพร้อมนี้

โดยที่มาตรา 10 วรรค 2 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 บัญญัติไว้ความว่า "การออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตาม (2) ให้มีผลใช้บังคับได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี"

ดังนั้น เทศบาลนครเชียงใหม่ จึงเรียนมายังคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อขอรับความเห็นชอบเทศบัญญัติฯ ดังกล่าวต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายบุญเลิศ บูรณุปกรณ์
นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

งานเทศพาณิชย์ สำนักปลัด
โทร. (053) 259108
โทรสาร. 233952



ที่ มท 0710/3217

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

22 พฤษภาคม 2546

เรื่อง ขอปรับปรุงกฎกระทรวง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือจังหวัดเชียงใหม่ ด่วนมาก ที่ ชม 0023/22651 ลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2545

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ด่วนที่สุด ที่ มท 0710/2090
ลงวันที่ 28 มีนาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดเชียงใหม่ได้ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแผนที่แนบท้ายกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว เนื่องจากเทศบาลนครเชียงใหม่ได้ดำเนินการก่อสร้างเขื่อนและถนนเลียบเขื่อนริมฝั่งแม่น้ำปิงขึ้นใหม่บริเวณหลังตลาดต้นลำใย ทำให้เกิดถนนสายใหม่เชื่อมจากถนนวิชยานนท์เชื่อมถนนไปรษณีย์ไปจรดเชิงสะพานนวรัฐใช้ชื่อถนนว่า "ถนนไปรษณีย์" ทำให้ชื่อถนนวิชยานนท์และถนนไปรษณีย์ไม่ปรากฏชื่อในกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 พ.ศ. (2534)ฯ เป็นเหตุให้การควบคุมความสูงของอาคารตามแผนที่แนบท้ายกฎกระทรวงไม่เชื่อมต่อเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ทำให้เทศบาลนครเชียงใหม่เกิดข้อขัดข้องในการปฏิบัติหน้าที่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า เทศบาลนครเชียงใหม่ได้มีหนังสือขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาให้ความเห็นชอบเทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ ซึ่งขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534)ฯ ซึ่งเป็นประเด็นเดียวกันกับที่จังหวัดเชียงใหม่ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาดำเนินการแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534)ฯ กรมโยธาธิการและผังเมืองจึงได้นำเสนอเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งข้อบัญญัติเทศบาลนครเชียงใหม่ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อพิจารณา คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าว โดยมีผู้แทนเทศบาลนครเชียงใหม่เข้าร่วมชี้แจงข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า การแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534)ฯ จะต้องมีความจำเป็นและเหตุผลที่ชัดเจนและเพียงพอ มิใช่เพียงเหตุผลเฉพาะในเรื่องชื่อถนนเท่านั้น และเทศบาลฯ ก็สามารถปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534)ฯ ได้อยู่แล้ว เพราะมีแผนที่ท้ายกฎกระทรวงฯ ถึงแม้จะไม่ปรากฏชื่อถนนวิชยานนท์ในกฎกระทรวง ดังกล่าวก็ตาม ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534)ฯ ได้เอื้อประโยชน์ให้แก่ประชาชนในท้องถิ่นในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและ

-/การผังเมือง

การผังเมืองดีอยู่แล้ว หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงจะทำให้ไม่มีกฎหมายควบคุมความสูงของอาคาร จะก่อให้เกิดปัญหาความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยในภายหน้าได้ คณะกรรมการควบคุมอาคาร จึงไม่เห็นด้วยกับการแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534)ฯ และประธานคณะกรรมการควบคุมอาคารก็ได้แจ้งให้เทศบาลนครเชียงใหม่ทราบแล้วดังสำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมืองที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ที่ ชม 0023/22651

ศาลากลางจังหวัดเชียงใหม่
ถนนเชียงใหม่-ฝาง
อำเภอเมืองเชียงใหม่ 50300

28 พฤษภาคม 2545

เรื่อง ขอปรับปรุงกฎกระทรวง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ ชม 52006/4093 ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2545 พร้อมเอกสารประกอบ จำนวน 7 ฉบับ

ด้วยจังหวัดเชียงใหม่ได้รับหนังสือจากเทศบาลนครเชียงใหม่ ขอให้พิจารณาดำเนินการเพื่อให้มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเกี่ยวเนื่องจากเทศบาลนครเชียงใหม่ได้ดำเนินการก่อสร้างเขื่อนและถนนเลียบเขื่อนริมฝั่งแม่น้ำปิงขึ้นใหม่ บริเวณหลังตลาดต้นลำไย ตามโครงการพัฒนาเมืองหลักในโครงการพัฒนาริมฝั่งแม่น้ำปิง ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้อนุมัติโครงการไว้เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2528 จึงทำให้เกิดถนนสายใหม่เชื่อมจากถนนวิชยานนท์ เชื่อมถนนไปรษณีย์ไปจรดเชิงสะพานนวรัฐ ใช้ชื่อถนนว่า "ถนนไปรษณีย์" ทำให้ชื่อถนนวิชยานนท์และถนนไปรษณีย์บริเวณริมฝั่งแม่น้ำปิงฝั่งตะวันตกไม่ปรากฏชื่อในกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534) เป็นเหตุให้การควบคุมความสูงของอาคารตามแผนที่แนบท้ายกฎกระทรวงไม่เชื่อมต่อเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ทำให้เทศบาลนครเชียงใหม่เกิดข้อขัดข้องในการปฏิบัติหน้าที่และในการชี้แจงให้ประชาชนทราบ ดังความละเอียดในสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

จังหวัดเชียงใหม่พิจารณาเห็นว่า ระหว่างการดำเนินการร่างกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวและการดำเนินการโครงการก่อสร้างเขื่อนและถนนเลียบเขื่อนริมแม่น้ำปิง อยู่ในห้วงเวลาคาบเกี่ยวกัน จึงเป็นเหตุให้ไม่ปรากฏชื่อถนนในกฎกระทรวงฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแผนที่แนบท้ายกฎกระทรวง ดังนั้น เพื่อให้การควบคุมอาคารเป็นไปในทิศทางเดียวกันตลอดแนวจากทิศเหนือจรดทิศใต้ และมีความชัดเจนในการปฏิบัติ จังหวัดเชียงใหม่

-/จึงขอ

จึงขอให้กรมโยธาธิการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงดังกล่าวต่อไป ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งจังหวัดทราบต่อไปด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ
นายอุดม พัวสกุล
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

สำนักงานโยธาธิการจังหวัดเชียงใหม่
ฝ่ายปฏิบัติการ
โทร. 0-5321-1330
โทรสาร. 0-5322-1532



ที่ มท 0710/1558

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

30 มิถุนายน 2546

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจร่างเทศบัญญัติเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

เรียน ผู้อำนวยการกองช่าง เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

อ้างถึง บันทึกกองช่าง เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2546

ตามบันทึกที่อ้างถึง เทศบาลเมืองฉะเชิงเทราประสงค์จะออกเทศบัญญัติเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งตามพื้นที่ในกฎกระทรวง ฉบับ 54 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารพิจารณาตรวจร่างเทศบัญญัติฯ ดังกล่าว ว่าถูกต้องเป็นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ร่างเทศบัญญัติฯ ดังกล่าวที่อาศัยอำนาจตามมาตรา 10 (1) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต้องเป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเพิ่มเติมจากเนื้อหาเดิมของกฎกระทรวง ฉบับที่ 54 (พ.ศ. 2542)ฯ และกฎกระทรวงตามมาตรา 8 (1) ถึง (9) และมาตรา 8 (11) ถึง (16) โดยไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว ซึ่งปรากฏว่าข้อกำหนดในร่างเทศบัญญัติฯ ข้อ 2 (ข) (1) (2) (3) (4) (7) (8) (9) (10) ยังไม่เคยมีกฎกระทรวงตามมาตรา 8 ข้อใดกำหนดไว้ นอกจากนี้ข้อ 2 (ข) (6) เป็นการกำหนดให้ขัดแย้งกับข้อ 41 ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ซึ่งสามารถกระทำได้แต่ต้องอาศัย มาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ด้วย โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย และมีหลายขั้นตอนต้องใช้เวลาพอสมควร ดังนั้น จึงมีความเห็นในการดำเนินการเกี่ยวกับร่างเทศบัญญัติฯ ดังกล่าว ดังนี้

1. สามารถที่จะดำเนินการออกเทศบัญญัติได้เป็น 2 แนวทาง คือ

1.1 หากประสงค์จะดำเนินการออกเทศบัญญัติตามมาตรา 9 วรรคสอง และมาตรา 10 (1) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ก็ให้คงเนื้อหา ข้อ 2 (ข) ไว้ โดยตัดข้อ (ข) (5) และข้อ 2 (ข) (6) ออกเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา สามารถดำเนินการออกเทศบัญญัติได้เองทันที

-/1.2 หาก

1.2 หากเทศบาลฯ ประสงค์จะออกเทศบัญญัติตามร่างที่เสนอมาก็จะต้องอาศัยอำนาจตามมาตรา 9 วรรคสอง มาตรา 10 (1) และมาตรา 10 (2) โดยตัดข้อ 2 (ข) (5) ออกซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร และได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

2. สำหรับชื่อร่างเทศบัญญัติฯ ที่จะดำเนินการตามข้อ 1.1 และ ข้อ 1.2 นั้นเห็นควรใช้ชื่อ "เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคารในพื้นที่เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. ..."

3. ข้อ 5 ข้อความ "ก่อนวันที่กฎหมายนี้ใช้บังคับ" ให้แก้ไขเป็น "ก่อนวันที่เทศบัญญัตินี้ใช้บังคับ"

4. แผนที่ท้ายเทศบัญญัติฯ ให้แก้ไขข้อความ "หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร" เป็น "ผู้อำนวยการกองช่าง" และข้อความ "อธิบดีกรมโยธาธิการ" แก้ไขเป็น "นายกเทศมนตรี เมืองฉะเชิงเทรา"

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. 02299 4361



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองช่าง เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา
ที่ วันที่ 30 พฤษภาคม 2546
เรื่อง ขออนุเคราะห์ตรวจร่างเทศบัญญัติเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา มีความประสงค์จะออกเทศบัญญัติเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เทศบาลจึงได้ขอความร่วมมือให้ไยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา ได้พิจารณายกร่างเทศบัญญัตินั้น เพื่อใช้บังคับเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพานิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง จากการพิจารณายกร่างของไยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา ได้ร่างเทศบัญญัติเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา กำหนดพื้นที่บริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่ที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 54 (พ.ศ. 2522) ตามร่างที่ส่งมาพร้อมนี้

ดังนั้น เพื่อความถูกต้องและเป็นไปตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร จึงขอความอนุเคราะห์ให้ท่าน ผู้อำนวยการได้พิจารณาตรวจร่างเทศบัญญัติดังกล่าวว่าถูกต้อง และเป็นไปตามกฎกระทรวงหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

นายธนิต สาตราวาหะ
ผู้อำนวยการกองช่าง
เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา



ที่ มท 0710/4821

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

18 กรกฎาคม 2546

เรื่อง การพิจารณาร่างเทศบัญญัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ มท 0848.2/8560 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดพระนครศรีอยุธยาได้ส่งร่างเทศบัญญัติเทศบาลตำบลลำตาเสา เรื่อง การก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2545 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาให้ความเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบตามที่กำหนดไว้มาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาร่างเทศบัญญัติฯ ดังกล่าว ตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมี นายวิรัช โชติกพัฒนา เทศมนตรีฝ่ายโยธา นายฉัตรพงษ์ เสือเทศ หัวหน้าฝ่ายช่าง 6 และนายพิชัย เกิดนิมิตร์ นายช่างโยธา 5 เทศบาลตำบลลำตาเสาเป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริง และรายละเอียดต่างๆ ตลอดจนเหตุผลและความจำเป็นในการออกเทศบัญญัติฯ ดังกล่าวแล้วไม่เห็นด้วยกับร่างเทศบัญญัติดังกล่าว เนื่องจากร่างเทศบัญญัติฯ ได้กลับไปใช้ถ้อยคำตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีปัญหาในการพิจารณาตีความโรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมในเนื้อหาที่คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยมีการแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537)ฯ เป็นกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ พ.ศ. 2545 และผู้แทนเทศบาลตำบลลำตาเสาได้ขอถอนเรื่องร่างเทศบัญญัติเทศบาลตำบลลำตาเสา เรื่อง การก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2545 ไปพิจารณาดำเนินการทบทวนร่างเทศบัญญัติฯ ใหม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4361



ที่ มท 0848.2/8560

ศาลากลางจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ถนนสายเอเชีย อย 13000

30 พฤษภาคม 2546

เรื่อง การพิจารณาร่างเทศบัญญัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างเทศบัญญัติ เรื่อง การก่อสร้างอาคาร ตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2545 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ครั้งที่ 3) พ.ศ. 2543 ในเขตเทศบาลตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2546

ด้วยเทศบาลตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้ส่งร่างเทศบัญญัติเรื่องการก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2545 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ในเขตเทศบาลตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2546 มาเพื่อให้จังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบโดยให้เหตุผล เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้สามารถก่อสร้างโรงงานจำพวกที่ 3 ภายในบริเวณที่ 5 ของกฎกระทรวง พ.ศ. 2545 ลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2545 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ที่อยู่ในเขตเทศบาลตำบลลำตาเสา เนื่องจากพื้นที่ในเขตเทศบาลมีลักษณะเป็นชุมชนกึ่งเมืองกึ่งชนบท ปัจจุบันพื้นที่บางส่วนกำลังมีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ทำให้มีความจำเป็นต้องส่งเสริมการขยายตัวทางสังคมและเศรษฐกิจอันจะก่อให้เกิดรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการจ้างงานของประชากรในท้องถิ่น และรายได้จากการจัดเก็บภาษีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในเขตเทศบาล

จังหวัดพระนครศรีอยุธยาพิจารณาแล้วเห็นว่าเทศบาลตำบลลำตาเสา จัดทำร่างเทศบัญญัติดังกล่าวโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีบทบัญญัติที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน และอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาพร้อมนี้

-/ดังนั้น

ดังนั้น เพื่อประโยชน์ของเทศบาลและประชาชนในท้องถิ่นจึงขอส่งร่างเทศบัญญัติดังกล่าวมา เพื่อให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาให้ความเห็นชอบและขออนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามมาตรา 10 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ
นายวิบูลย์ สงวนพงศ์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

กลุ่มส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
โทร. 0-3533-6631



ที่ มท 0710 / 9706

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

24 ธันวาคม 2546

เรื่อง การพิจารณาร่างเทศบัญญัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ มท 0848.3/15916 ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดพระนครศรีอยุธยาได้ส่งร่างเทศบัญญัติเทศบาลตำบลลำตาเสา เรื่อง การก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2545 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาให้ความเห็นชอบตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ซึ่งคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาร่างเทศบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่เห็นด้วยกับร่างเทศบัญญัติดังกล่าวและผู้แทนเทศบาลตำบลลำตาเสาได้ขอถอนเรื่องร่างเทศบัญญัติเทศบาลตำบลลำตาเสา เรื่อง การก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2545 แล้ว ต่อมาเทศบาลฯ ได้ไปพิจารณาดำเนินการทบทวนร่างเทศบัญญัติใหม่แล้ว ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาร่างเทศบัญญัติฯ ดังกล่าว ตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีนายอัตรพงษ์ เลือเทศ หัวหน้าฝ่ายช่าง และนายพิรัย เกิดนิมิตร์ นายช่างโยธา 5 เทศบาลตำบลลำตาเสา เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่างๆ ตลอดจนเหตุผลและความจำเป็นในการออกเทศบัญญัติฯ ดังกล่าวแล้ว ไม่เห็นด้วยกับร่างเทศบัญญัติที่เสนอมาดังกล่าว เนื่องจากร่างเทศบัญญัติฯ ได้กำหนดให้สามารถก่อสร้างโรงงานบางชนิดหรือบางประเภทเต็มพื้นที่เขตเทศบาลตำบลลำตาเสา ทำให้ไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่อำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน

-/และ

และอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 จึงเห็นสมควรให้เทศบาลพิจารณาทบทวนร่างเทศบัญญัติใหม่อีกครั้งหนึ่งให้เหมาะสมและสอดคล้องกับกฎกระทรวงต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4361



ที่ มท 0848.3 / 15916

ศาลากลางจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ถนนสายเอเชีย 13000

20 ตุลาคม 2546

เรื่อง การพิจารณาเรื่องเทศบัญญัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท 0710/481 ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2546

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างเทศบัญญัติ เรื่อง การก่อสร้างอาคาร ตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2545 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ในเขตเทศบาลตำบลลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2546 จำนวน 1 ฉบับ

ตามที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้ส่งร่างเทศบัญญัติเทศบาลตำบลลำตาเสา เรื่องการก่อสร้างตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2545 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาให้ความเห็นชอบตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ซึ่งคณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาร่างเทศบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่เห็นด้วยกับร่างเทศบัญญัติดังกล่าว และผู้แทนเทศบาลตำบลลำตาเสาได้ขอถอนเรื่องร่างเทศบัญญัติเทศบาลตำบลลำตาเสา เรื่อง การก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2545 ไปพิจารณาดำเนินการทบทวนร่างเทศบัญญัติใหม่ นั้น

จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้รับรายงานจากอำเภอวังน้อยว่า เทศบาลตำบลลำตาเสาได้พิจารณาทบทวนแก้ไขร่างเทศบัญญัติดังกล่าว ตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารเสนอแนะ และสภาเทศบาลตำบลลำตาเสาได้ให้ความเห็นชอบร่างเทศบัญญัติฯ แล้วซึ่งจังหวัดได้พิจารณาแล้วเห็นว่าเทศบาลตำบลลำตาเสา ได้จัดทำร่างเทศบัญญัติดังกล่าวโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีบทบัญญัติที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนท้องที่อำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 จึงขอส่งร่างเทศบัญญัติดังกล่าวมาเพื่อให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาให้ความเห็นชอบ และขอ

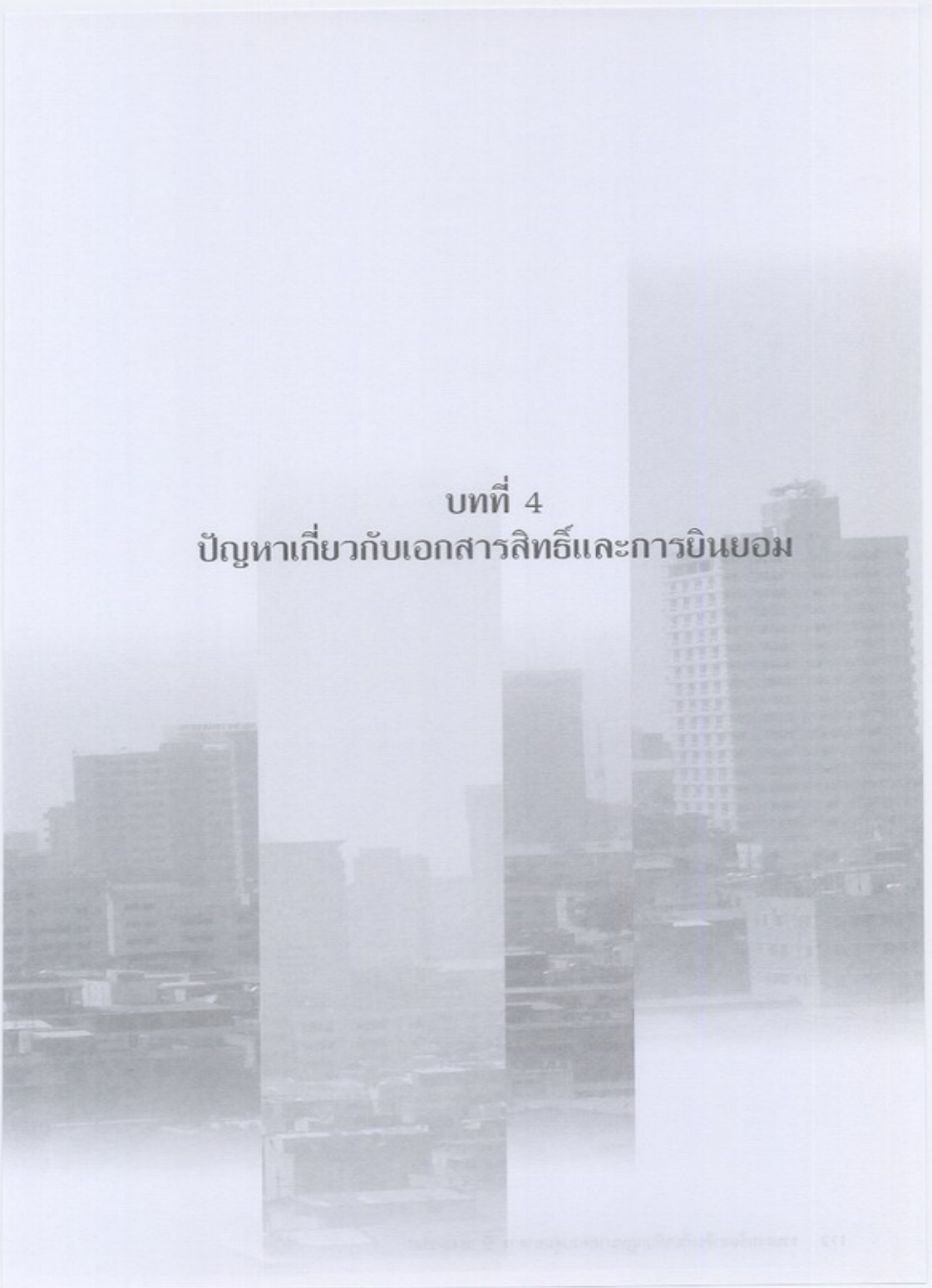
-/อนุมัติ

อนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ความนัยมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายนเรศ วงศ์สวัสดิ์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

กลุ่มส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานกฎหมาย ระเบียบ และเรื่องราวร้องทุกข์
โทร. 0-3533-6631, 0-3533-6588



บทที่ 4
ปัญหาเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และการยินยอม



ที่ มท 0710/2151

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

1 เมษายน 2546

เรื่อง ข้อหารือกรณีไม่อนุญาตก่อสร้างอาคารเนื่องจากกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลสว่างแดนดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลสว่างแดนดิน ที่ สน 52103/703 ลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลสว่างแดนดินหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า มีปัญหาการที่เทศบาลฯ ไม่อนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์โครงการเพื่อการลงทุนพัฒนาในที่ดินราชพัสดุของบริษัท ไทยสกลคอนสตรัคชั่น จำกัด เนื่องจากที่ดินราชพัสดุยังมีข้อพิพาทโต้แย้งเรื่องกรรมสิทธิ์กับเทศบาลตำบลสว่างแดนดินอยู่ในชั้นศาล โดยบริษัท ไทยสกลคอนสตรัคชั่น จำกัด ได้มีหนังสือทักท้วงว่า การที่เทศบาลฯ อ้างว่ามีปัญหาการฟ้องร้องโต้แย้งกรรมสิทธิ์อยู่ในชั้นศาลระหว่างเทศบาลฯ กับกรมธนารักษ์นั้นเป็นประเด็นระหว่างเทศบาลฯ กับกรมธนารักษ์ บริษัทฯ ในฐานะบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยชอบมิอาจทราบได้ และการขออนุญาตครั้งนี้ก็เพื่อให้เทศบาลฯ พิจารณาตามอำนาจหน้าที่ว่าด้วยการขอก่อสร้างอาคารมิได้ขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินของเทศบาลฯ จึงขอหารือว่าในกรณีดังกล่าวเทศบาลฯ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ หากไม่อนุญาตจะขัดกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตราใด และควรดำเนินการอย่างใด ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า บริษัท ไทยสกลคอนสตรัคชั่น จำกัด ได้มีหนังสือทักท้วงโดยมีเนื้อหาในลักษณะโต้แย้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว แม้มิได้มีถ้อยคำว่าเป็นการอุทธรณ์ก็สามารถถือเป็นการอุทธรณ์ได้ ฉะนั้น เทศบาลตำบลสว่างแดนดินควรส่งเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ของจังหวัดสกลนครเป็นผู้พิจารณาต่อไป ตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 อนึ่ง หากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ของจังหวัดสกลนครเห็นว่าหนังสือดังกล่าวไม่เป็นการอุทธรณ์ บริษัท ไทยสกลคอนสตรัคชั่น จำกัด ก็ยังมีสิทธิทำหนังสืออุทธรณ์ยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ เนื่องจากคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นคำสั่งทางปกครองที่อาจอุทธรณ์หรือโต้แย้งต่อไปได้ จึงต้องมีการระบุกรณีที่อาจอุทธรณ์หรือโต้แย้ง และระยะเวลาสำหรับการอุทธรณ์หรือการโต้แย้งดังกล่าวไว้ด้วย ตามมาตรา 40 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติ

-/ราชการ

ราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 แต่กรณีนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ระบุสิทธิการอุทธรณ์ดังกล่าวไว้ในหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้างอาคาร (น. 2) จึงเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา 40 วรรคหนึ่ง ซึ่งตามมาตรา 40 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว กำหนดให้ระยะเวลาสำหรับการอุทธรณ์ หรือการโต้แย้งเริ่มนับใหม่ตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งหลักเกณฑ์ตามมาตรา 40 วรรคหนึ่ง แต่ถ้าไม่มีการแจ้งใหม่และระยะเวลาดังกล่าวมีระยะสั้นกว่าหนึ่งปี ให้ขยายเป็นหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับคำสั่งทางปกครอง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ที่ สน 52103/703

สำนักงานเทศบาลตำบลสว่างแดนดิน
อ. สว่างแดนดิน จ. สกลนคร 47110

13 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง ข้อหารือกรณีไม่อนุญาตก่อสร้างอาคารเนื่องจากกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ฯลฯ เลขที่ 2406 ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2545
2. สำเนาหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้าง ที่ สน 52103/680 ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2545
3. สำเนาหนังสือเทศบาลตำบลสว่างแดนดิน ที่ สน 52101/106 ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2545
4. สำเนาหนังสือศาลปกครองนครราชสีมาที่ ศป 0013/416
5. สำเนาหนังสือบริษัทไทยสกลคอนสตรัคชั่น จำกัด ลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2545

ด้วยเทศบาลตำบลสว่างแดนดิน มีปัญหาการไม่อนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์ โครงการเพื่อการลงทุนพัฒนาที่ราชพัสดุ แปลงหมายเลขทะเบียน ที่ สน 211 และ สน 212 ตำบลสว่างแดนดิน อำเภอสว่างแดนดิน จังหวัดสกลนคร ของบริษัท ไทยสกลคอนสตรัคชั่น จำกัด รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่ส่งมาด้วย (1) และ (2) เนื่องจากที่ดินราชพัสดุทั้ง 2 แปลง ดังกล่าวยังมีข้อพิพาทโต้แย้งกรรมสิทธิ์อยู่ในชั้นศาลรายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่ส่งมาด้วย (3) และ (4)

ต่อมาปรากฏว่า บริษัท ไทยสกลคอนสตรัคชั่น จำกัด ได้มีหนังสือทักท้วงว่าการที่เทศบาลฯ อ้างว่ามีปัญหาการฟ้องร้องโต้แย้งกรรมสิทธิ์อยู่ในชั้นศาลระหว่างเทศบาลฯ กับกรมธนารักษ์นั้นเป็นประเด็นระหว่างเทศบาลฯ กับกรมธนารักษ์ บริษัทฯ ในฐานะบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยชอบมิอาจทราบได้ และขอทราบว่าการไม่อนุญาตให้ก่อสร้างนั้นขัดกับพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างข้อใดรายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่ส่งมาด้วย (5)

ทั้งนี้ การที่ไม่อนุญาตให้ก่อสร้างนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีความเห็นว่าที่ดินบริเวณที่นำมาขออนุญาตนั้น ยังมีกรณีพิพาทโต้แย้งกรรมสิทธิ์อยู่ในชั้นศาล มิอาจทราบได้ว่าคำพิพาท จะออกมาเช่นใด ดังนั้นสมควรที่จะให้มีคำพิพาทออกมาแล้ว จึงจะเป็นที่ดินที่ถูกต้องในการนำมาประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เทศบาลตำบลสว่างแดนดินจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ในกรณีดังกล่าวเทศบาลฯ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ และควรดำเนินการอย่างใดจึงจะถูกต้องตามกฎหมาย

-/จึงเรียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา เสนอคณะกรรมการควบคุมอาคารวินิจฉัยปัญหาดังกล่าว ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งเทศบาลตำบลสว่างแดนดินทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสมชาย หิรัญชัชวาลย์
นายกเทศมนตรี ตำบลสว่างแดนดิน

ฝ่ายช่าง
โทร. (042) 721233, 721611-2
โทรสาร. (042) 721611



ที่ มท 0710/2302

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

8 เมษายน 2546

เรื่อง หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลด่านเกวียน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลด่านเกวียน ที่ นม 63704/115 ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเทศบาลตำบลด่านเกวียนแจ้งว่าได้หารือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมาเกี่ยวกับการออกหนังสือยินยอมให้กับเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกร ซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (สปก.) เพื่อขอใช้เอกสารดังกล่าวยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยในที่ดิน สปก. และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมาแจ้งว่าการปลูกสร้างโรงเรือนที่อยู่อาศัยในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน เกษตรกรต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมามีหนังสือยินยอมแต่ประการใด ดังนั้นเทศบาลจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

1. เทศบาลฯ จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยในที่ดิน สปก. โดยไม่มีหนังสือยินยอมจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจังหวัดนครราชสีมา ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่

2. ถ้าหากเทศบาลสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้ เทศบาลจะยึดถือหลักปฏิบัติอย่างไรในการพิจารณาอนุญาตสำหรับคำว่า "การปลูกสร้างตามสมควรสำหรับที่อยู่อาศัย" ว่าอาคารขนาดเท่าไร พื้นที่เท่าไร อาคารสูงกี่ชั้น จึงจะอนุญาตให้ก่อสร้างได้ เพราะเป็นคำที่กว้างๆ ยากต่อการพิจารณาอนุญาตมาก ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

1. เนื่องจากตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อ 7 (5) กำหนดว่าไม่ให้ปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆ เว้นแต่ปลูกสร้างตามสมควรสำหรับโรงเรือน ที่อยู่อาศัย ยุ้งฉาง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นๆ ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรของเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกร และคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยให้ความเห็นว่ากรณีเอกสารที่ใช้เป็นหลักฐานประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (สปก. 4-01) เป็นเพียงการอนุญาตให้ราษฎรเข้าทำประโยชน์ในที่ดินเท่านั้น ไม่ใช่เอกสาร

-/แสดง

แสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างใดนดที่ดิน น.ส. 3 หรือ ส.ค. 1 ดังนั้น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงต้องมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารจากหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลที่ดินนั้นแนบประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารด้วย

2. "การปลูกสร้างโรงเรือนตามสมควรสำหรับที่อยู่อาศัย" อาคารขนาดพื้นที่เท่าไร และอาคารสูงกี่ชั้นนั้น เทศบาลควรจะสอบถามจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งจะได้รายละเอียดที่ชัดเจนมากกว่า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4363



ที่ นม 63704/115

สำนักงานเทศบาลตำบลด่านเกวียน
ถนนมิตรภาพ นม 30190

6 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง 1. หนังสือบันทึกข้อความกรมโยธาธิการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ที่ มท. 0818/20887 ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2543
2. หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลด่านเกวียน ที่ นม 63704/615 ลงวันที่ 11 กรกฎาคม 2544 และที่ นม 63704/819 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2545
3. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ที่ นม 0014/1765 ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2544 และ ที่ นม 0014/3911 ลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2545
4. สำเนาหนังสือระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกร และสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลด่านเกวียนได้หารือและขอความอนุเคราะห์ไปยังสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เพื่อออกหนังสือยินยอมให้กับเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (สปก.) ไว้สำหรับใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยในที่ดิน ส.ป.ก. สำหรับผู้ที่มีความประสงค์จะยื่นขออนุญาตกับทางเทศบาลฯ นั้น และได้รับคำตอบจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมาว่า การปลูกสร้างโรงเรือน, ที่อยู่อาศัย, ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินซึ่งเกษตรกรได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก. เกษตรกรต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 ซึ่งกำหนดว่า

ฯลฯ

"ข้อ 7" เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับมอบที่ดินให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน มีหน้าที่ปฏิบัติดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(5) ไม่ปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆ เว้นแต่การปลูกสร้างตามสมควรสำหรับ โรงเรือน, ที่อยู่อาศัย, ยุ้งฉาง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นๆ ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตร ของเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรนั้น

ฯลฯ

-/โดยไม่ต้อง

ที่ ฉช 52004/862

สำนักงานเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา
ถนนจุลละนันทน์ ฉช 24000

19 มีนาคม 2546

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารที่ใช้เพื่อการศาสนา

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด

ด้วยวัดโสธรวรารามวรวิหาร อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา ได้ทำการก่อสร้างเขื่อนแบบพื้นโต๊ะในแม่น้ำบางปะกง โดยแนวเขื่อนห่างจากริมตลิ่งของวัดเข้าไปในแม่น้ำ ระยะ 30-40 เมตร ซึ่งวัดเป็นผู้จ้างออกแบบและก่อสร้างเอง โดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลเมืองฉะเชิงเทราจึงได้ออกหนังสือระงับการก่อสร้างไว้ และให้ยื่นขออนุญาตให้ถูกต้องก่อน จึงจะก่อสร้างต่อไปได้ จึงมีปัญหาว่าการก่อสร้างเขื่อนของวัดโสธรวรารามวรวิหารดังกล่าว เป็นอาคารที่ใช้เพื่อการศาสนา ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่

ดังนั้น เทศบาลเมืองฉะเชิงเทราจึงขอหารือว่าการก่อสร้างเขื่อนแบบพื้นโต๊ะริมแม่น้ำบางปะกงของวัดโสธรวรารามวรวิหาร จะได้รับการยกเว้นตามกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2522) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายกลยุทธ ฉายแสง
นายกเทศมนตรีเมืองฉะเชิงเทรา

กองช่าง
โทร. 038-512537 ต่อ 141
out2002/96



ที่ มท 0710/4097

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

20 มิถุนายน 2546

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลหนองรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลหนองรี ที่ กจ 54403/210 ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลหนองรีขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับปัญหากรณี นางวงศ์ วงษ์บุญเพ็ง ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว เพื่ออยู่อาศัย โดยใช้สำเนาใบเสร็จรับเงินภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. 5) เป็นเอกสารประกอบคำขออนุญาต และนายชี่ฝุ่ง เชี่ยงเจน ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว โดยใช้สำเนาใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน (ส.ค. 2) เป็นเอกสารประกอบคำขออนุญาต ซึ่งเทศบาลฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าการที่ผู้ขออนุญาตทั้งสองรายดังกล่าวมิได้แนบสำเนาโฉนดที่ดิน น.ส. 3 หรือ ส.ค. 1 เป็นการไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข ตามข้อ 1 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ทำให้ไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ผู้ขอนั้นได้ แต่ผู้ขอกลับดำเนินการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลฯ จะดำเนินคดีกับผู้นั้นได้หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือทำนองเดียวกันนี้แล้ว มีความเห็นว่า ตามข้อ 1 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้เจ้าของอาคารผู้ประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ต้องยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. 1 พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. 1 ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งในแบบ ข. 1 ท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 5 (7) กำหนดให้แนบสำเนา หรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน/น.ส. 3/ส.ค. 1 หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินประกอบคำขออนุญาตด้วย ฉะนั้นเอกสารที่จะใช้เป็นเอกสารประกอบในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจึงมีเพียงโฉนดที่ดิน น.ส. 3 และ ส.ค. 1 เท่านั้น เอกสารอย่างอื่น เช่น ใบเสร็จรับเงินภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. 5) หรือใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา 27 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ส.ค. 2) ซึ่งไม่ใช่เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอย่างโฉนดที่ดิน น.ส. 3 หรือ ส.ค. 1 ดังนั้น หากจะใช้เอกสารดังกล่าวประกอบในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเจ้าของอาคารจะต้องมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารจากหน่วยงาน ซึ่งมีหน้าที่ดูแลที่ดินนั้นแนบประกอบมาด้วย ฉะนั้น ตามที่เทศบาลตำบลหนองรีหารือมานั้น จึงมีความเห็นดังนี้

-/1. การ

1. การที่ผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ได้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. 1 พร้อมด้วยสำเนา ส.ค. 2 หรือสำเนาใบเสร็จรับเงินภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. 5) แต่มิได้แนบสำเนาโฉนดที่ดิน น.ส. 3 หรือ ส.ค. 1 และมิได้มีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารจากหน่วยงานซึ่งมีหน้าที่ดูแลที่ดินนั้นแนบประกอบมาด้วย เทศบาลฯ ก็สามารถไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้

2. หากไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้ว เจ้าของอาคารยังดำเนินการก่อสร้างอาคารดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการดังนี้

2.1 ดำเนินการทางปกครองกับเจ้าของอาคาร โดยการออกคำสั่งตามมาตรา 40 และมาตรา 41 หรือมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 แล้วแต่กรณี

2.2 ดำเนินคดีอาญากับเจ้าของอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ตามมาตรา 65 ในกรณีฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 21 และอาจดำเนินคดีตามมาตรา 66 ทวิ หากมีการออกคำสั่งตามมาตรา 42 แล้วเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามหรือดำเนินคดีตามมาตรา 67 ในกรณีมีการฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งตามมาตรา 40

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ที่ กจ 54403/210

สำนักงานเทศบาลตำบลหนองรี
ม. 2 ต. หนองรี อ. บ่อพลอย กจ 71220

13 พฤษภาคม 2546

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร รายนางวงศ์ วงษ์บุญเพ็ง จำนวน 1 ฉบับ
2. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร รายนายชี่ฝุ่ง เชี่ยงเจน จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยเมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2546 เทศบาลตำบลหนองรีได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากราษฎร รายนางวงศ์ วงษ์บุญเพ็ง ซึ่งยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นชนิดอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว โดยระบุว่าก่อสร้างในที่ดินของตนเอง ซึ่งแสดงเอกสารหลักฐานเป็นสำเนาใบเสร็จรับเงินภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. 5) และ นายชี่ฝุ่ง เชี่ยงเจน ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นชนิดอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว โดยระบุว่าก่อสร้างอาคารในที่ดินของตนเอง โดยแสดงเอกสารหลักฐานเป็นสำเนา ส.ค. 2 รายละเอียดตามเอกสารที่ส่งมาด้วย

เทศบาลตำบลหนองรี ตรวจสอบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารและเอกสารหลักฐานของผู้ยื่นคำขอดังกล่าวแล้ว ปรากฏว่า ผู้ขออนุญาตได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ภายในพื้นที่เขตเทศบาลตำบลหนองรี ซึ่งเป็นเขตให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยยื่นคำขอตามแบบ ข. 1 แต่ไม่ได้แนบเอกสารหลักฐานให้ครบถ้วนถูกต้อง กล่าวคือ ผู้ยื่นคำขออนุญาตไม่ได้แนบสำเนาโฉนดที่ดิน น.ส. 3 หรือ ส.ค. 1 แต่อย่างใด แต่ได้แนบสำเนาใบเสร็จรับเงินเสียภาษีบำรุงท้องที่ หรือ ส.ค. 2 ของที่ดินแปลงที่จะก่อสร้างอาคารนั้น ซึ่งมิใช่เอกสารที่แสดงว่าผู้ขออนุญาตเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิครอบครองในที่ดินที่จะทำการก่อสร้างอาคารนั้นไม่ ทั้งนี้เทศบาลฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าการที่ผู้ขออนุญาตทั้งสองรายดังกล่าว มิได้แนบสำเนาโฉนด น.ส. 3 หรือ ส.ค. 1 เป็นการไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข ตาม ข้อ 1 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ทำให้ไม่สามารถออกใบอนุญาตให้กับผู้ขอนั้นได้แต่เนื่องจากปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาข้อกฎหมาย จึงขอหารือเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

1. การที่ผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ได้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. 1 พร้อมด้วยสำเนา ส.ค. 2 หรือสำเนาใบเสร็จรับเงินภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. 5) แต่มิได้แนบสำเนาโฉนด น.ส. 3 หรือ ส.ค. 1 และเทศบาลตำบลหนองรีโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตเนื่องจากผู้ขอยื่นขออนุญาตไม่เป็นตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 ถูกต้อง หรือไม่อย่างไร

-/2.

2. ตามข้อ 1 หากความเห็นของเทศบาลตำบลหนองรีถูกต้องและได้แจ้งให้ผู้ขออนุญาตทราบแล้ว แต่ผู้ขอกลับดำเนินการก่อสร้างอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลฯ จะดำเนินคดีกับผู้นั้นได้หรือไม่ อย่างไร เนื่องจากกรณีเช่นนี้ผู้ครอบครองหรือทำกินในที่ดินลักษณะนี้ในเขตเทศบาลฯ มีจำนวนมาก หรือมากกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ในเขตเทศบาล และมาขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่บ่อยครั้ง เมื่อเทศบาลฯไม่อนุญาต ประชาชนก็เดือดร้อน และส่งผลกระทบกับงานของท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องกับมวลชน หากไปขอออกเอกสารสิทธิที่ดินจากสำนักงานที่ดินก็ไม่สามารถทำได้เนื่องจากไม่มีหลักฐานครอบครองทำกิน ตามกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ตอบข้อหารือดังกล่าวให้แก่เทศบาลตำบลหนองรีทราบโดยด่วนด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายผัด เห็นประเสริฐ
นายกเทศมนตรีตำบลหนองรี

ฝ่ายช่าง
งานสาธารณูปโภค
โทร/โทรสาร 0-3464-6165



ที่ มท 0710/4627

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

10 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ขอหารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเนื่องจากไม่มีเอกสารยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลสว่างแดนดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลสว่างแดนดิน ที่ สน 52103/250 ลงวันที่ 17 มีนาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลสว่างแดนดิน ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เกี่ยวกับการขออนุญาตดัดแปลงอาคารจากอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น เป็นอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น ของนายเจษฎา ถาวรเจริญ ว่าเดิมอาคารดังกล่าวใช้โครงสร้างและผนังร่วมกันกับเจ้าของอาคารข้างเคียง และได้ก่อสร้างก่อนที่เทศบาลจะประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะขออนุญาตดัดแปลงอาคาร โดยไม่มีเอกสารยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินจากเจ้าของอาคารข้างเคียงได้หรือไม่ หรือต้องดำเนินการอย่างใดจึงจะถูกต้องตามกฎหมายดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวโดยพังข้อเท็จจริงจากการชี้แจงของนายนพดล ศุภวุฒิ นายช่างโยธา 6 ผู้แทนเทศบาลตำบลสว่างแดนดินแล้วมีความเห็นว่า เฉพาะกรณีนี้ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า อาคารที่จะดัดแปลงมีการก่อสร้างก่อนที่เทศบาลจะประกาศให้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยใช้เสาร่วมโครงสร้างและผนังร่วมกับอาคารข้างเคียงและอาคารข้างเคียงที่ก่อสร้างสูงกว่าอาคารที่จะดัดแปลงหนึ่งชั้น ได้ทำเหล็กยื่นออกมาเพื่อให้อาคารที่จะดัดแปลงสามารถเชื่อมต่อโครงสร้างได้ ย่อมแสดงให้เห็นว่า เจตนารมณ์ของอาคารข้างเคียงต้องการให้มีการดัดแปลงต่อเติมอาคารเชื่อมต่อกับอาคารของตนเองได้ ดังนั้น จึงถือได้ว่ามีการให้ความยินยอมไว้แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสว่าง ศรีศกุน
ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ที่ สน 52103/250

สำนักงานเทศบาลตำบลสว่างแดนดิน
อำเภอสว่างแดนดิน จังหวัดสกลนคร
47110

17 มีนาคม 2546

เรื่อง ขอหารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากไม่มีเอกสารยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ฯลฯ เลขที่ 186 ลงวันที่ 23 มกราคม 2545
2. สำเนาหนังสือคำสอบถามเจ้าของอาคารข้างเคียง เลขที่ สน 52103/120
ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546

ด้วยเทศบาลตำบลสว่างแดนดิน มีข้อหารือเกี่ยวกับการอนุญาตการก่อสร้างต่อเติมอาคาร ค.ส.ล. จากสองชั้นเป็นอาคาร ค.ส.ล. สามชั้น ของนายเจษฎา ถาวรเจริญ เติมอาคารดังกล่าวใช้โครงสร้างและผนังร่วมกันกับเจ้าของอาคารข้างเคียง และได้ก่อสร้างก่อนที่เทศบาลจะประกาศใช้ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารระบุไว้ว่าถ้าหากก่อสร้างแนวผนังห่างจากที่ดินข้างเคียงน้อยกว่า 0.50 เมตร จะต้องมีเอกสารใบยินยอมก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน แต่เนื่องจากผู้ขออนุญาตไม่มีเอกสารใบยินยอมก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงโดยผู้ยื่นขออนุญาตให้เหตุผลว่าอาคารหลังดังกล่าวใช้โครงสร้างและผนังร่วมกันมาตั้งแต่การก่อสร้างก่อนที่ประกาศใช้ พ.ร.บ. ควบคุมอาคารในเขตเทศบาล เพื่อให้ได้เอกสารประกอบการพิจารณาอนุญาตครบถ้วน เทศบาลฯ จึงได้ทำหนังสือไปยังเจ้าของอาคารข้างเคียงว่าจะยินยอมให้ผู้ขออนุญาตก่อสร้างชิดเขตที่ดินของตนหรือไม่ รายละเอียดตามเอกสารที่ส่งมาด้วย (2) แต่ไม่ได้รับหนังสือตอบกลับจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงแต่อย่างใด

เทศบาลตำบลสว่างแดนดิน พิจารณาว่าหากอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาจเป็นการปฏิบัติที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ดังนั้น จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ในกรณีดังกล่าว เทศบาลฯ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถอนุญาตการก่อสร้างต่อเติมอาคารดังกล่าวได้หรือไม่ หรือต้องดำเนินการอย่างใด จึงจะถูกต้องตามกฎหมาย

-/จึงเรียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา วินิจฉัยข้อหารือดังกล่าวผลประการใด กรุณาแจ้งให้เทศบาลตำบล สว่างแดนดินทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสมชาย หิรัญชัชวาลย์
นายกเทศมนตรี ตำบลสว่างแดนดิน

ฝ่ายช่าง
โทร (042) 721233, 721611 - 2
โทรสาร (042) 721611



ที่ มท 0710/9320

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

12 ธันวาคม 2546

เรื่อง ขอหารือขอบเขตการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินธรณีสงฆ์

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองลัดหลวง

อ้างถึง หนังสือ ที่ สป 52204/1624 ลงวันที่ 19 กันยายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองลัดหลวงได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากนายบุญช้อน บุญศุขะ ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น ใช้เป็นที่พักอาศัยบริเวณหมู่ที่ 5 ตำบลบางพึ่ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โดยในคำขอไม่มีเอกสารสิทธิ์ในที่ดินมาแสดง เพียงแต่ระบุว่าเป็นที่ดินธรณีสงฆ์ ซึ่งทำสัญญาเช่าไว้กับวัดไพชยนต์พลเสพย์ราชวรวิหาร จึงไม่สามารถชี้ชัดว่าเทศบาลสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ เทศบาลเมืองลัดหลวงจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่าในที่ดินธรณีสงฆ์เทศบาลสามารถอนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีนายวิโรจน์ ไชยมาลา หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง เทศบาลเมืองลัดหลวง เข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อมูลรายละเอียดและข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า เทศบาลเมืองลัดหลวงสามารถพิจารณาอนุญาตให้นายบุญช้อน บุญศุขะ ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยในที่ดินวัดไพชยนต์พลเสพย์ราชวรวิหารได้ โดยพิจารณาเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินจากหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินวัดไพชยนต์พลเสพย์ราชวรวิหารจะต้องมีขอบเขตขนาดที่ดินอย่างชัดเจน ซึ่งผู้มีอำนาจในกรรมสิทธิ์ที่ดินยินยอมลงลายมือชื่ออนุญาตให้นายบุญช้อนฯ ทำการก่อสร้างอาคารในที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้เป็นไปตามข้อ 5 (7) ในแบบคำขอ (แบบ ข. 1) ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาการอนุญาต

-/ตาม

ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ กฎกระทรวงอื่นตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4361



ที่ สป 52204/1624

สำนักงานเทศบาลเมืองลัดหลวง
ถนนสุขสวัสดิ์ สป 10130

19 กันยายน 2546

เรื่อง ขอหารือขอบเขตการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินธรณีสงฆ์

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเอกสารประกอบการขออนุญาต จำนวน 1 ชุด

เนื่องด้วยเทศบาลเมืองลัดหลวง ได้ประสบปัญหาไม่สามารถชี้ชัดเกี่ยวกับขอบเขตการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินธรณีสงฆ์ เนื่องจากได้รับเรื่องขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากนายบุญช้อน บุญศุขะ ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น ใช้เป็นที่พักอาศัยบริเวณ หมู่ที่ 5 ตำบลบางพึ่ง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โดยในคำขอไม่มีเอกสารสิทธิ์ในที่ดินมาแสดงเพียงแต่ระบุว่าเป็นที่ดินธรณีสงฆ์ ซึ่งทำสัญญาเช่าไว้กับวัดไพชยนต์พลเสพย์ราชวรวิหาร และจากการพิจารณาตามข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว พบว่ามีความคลุมเครือไม่สามารถชี้ชัดว่าเทศบาลสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ เหตุเพราะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารได้มุ่งเน้นในส่วนของอาคารและที่ดินเป็นหลัก ดังนั้น เพื่อให้ได้รับทราบแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง เทศบาลเมืองลัดหลวงจึงเรียนมาเพื่อขอหารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารว่าในที่ดินธรณีสงฆ์เทศบาลสามารถอนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคารได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและหากได้ผลประการใด โปรดแจ้งให้เทศบาลทราบด้วย จะเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายกรัณย์ บุษย์ศรีเจริญ
ปลัดเทศบาล
ปฏิบัติหน้าที่นายกเทศมนตรีเมืองลัดหลวง

กองช่าง
โทร. 02-464-4320, 02-464-4337-9
โทรสาร. 02-464-4336

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0-2299-4360-1
ที่ มท 0710.2/0062 วันที่ 13 มกราคม 2547
เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบกระทู้คำถามของประชาชน

เรียน ผู้อำนวยการศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ

ตามที่ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ ได้มีบันทึก ที่ มท 0707/1464 ลงวันที่ 31 ธันวาคม 2546 ขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารพิจารณากระทู้คำถามทางเว็บไซต์กรมโยธาธิการและผังเมือง หัวข้อ : ปวดหัว พระราชบัญญัติควบคุมอาคารแล้วแจ้งคำตอบให้ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศทราบ เพื่อตอบกระทู้คำถามดังกล่าวทางเว็บบอร์ดต่อไป โดยมีรายละเอียดของกระทู้คำถามว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคารระบุการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต้องมีเอกสารสิทธิ์ ส.ค. 1 น.ส. 3 หรือโฉนดเท่านั้น เทศบาลเล็กๆ ที่ดินส่วนใหญ่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ก็ออกใบอนุญาตให้ไม่ได้ จะทำอย่างไรดี ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้พิจารณากระทู้คำถามดังกล่าวแล้ว ขอเรียนว่าตามข้อ 1 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้เจ้าของอาคารผู้ประสงค์จะขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารต้องยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. 1 พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. 1 ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งในแบบ ข. 1 ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 5 (7) กำหนดให้แนบสำเนา หรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน/น.ส. 3/ส.ค. 1 หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินประกอบคำขออนุญาตด้วย ดังนั้น หากที่ดินดังกล่าวไม่มีโฉนดที่ดิน น.ส. 3 หรือ ส.ค. 1 และไม่สามารถขอออกเอกสารดังกล่าวได้ ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ จะต้องยื่นหนังสือยินยอมของหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่ดูแลที่ดินนั้นประกอบคำขออนุญาตด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ โทร. 0-2201-8079
ที่ มท 0707/1464 วันที่ 31 ธันวาคม 2546
เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบกระทู้คำถามของประชาชน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เปิดช่องทางให้บริการประชาชนเพื่อสอบถาม ร้องเรียน ร้องทุกข์ ทางเว็บไซต์กรมโยธาธิการและผังเมือง http://www.dtcp.go.th บัดนี้ มีผู้ส่งกระทู้คำถามมาทางเว็บบอร์ด จำนวน 1 เรื่อง ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศจึงใคร่ขอความอนุเคราะห์จากสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารตอบกระทู้คำถาม ตามรายละเอียดดังนี้

เจ้าของกระทู้ : ช่างอุบลฯ E-mail : saleesing@totonline.com
หัวข้อกระทู้ : ปวดหัว พรบ. อาคาร
กระทู้ : พรบ. อาคารระบุการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต้องมีเอกสารสิทธิ์ สค. 1 นส. 3 หรือโฉนดเท่านั้น เทศบาลผมเล็กๆ ที่ดินส่วนใหญ่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ ก็ออกใบอนุญาตให้ไม่ได้ ชาวบ้านก็สร้างไม่ได้ ที่แอบๆ สร้างก็ไม่มีบ้านเลขที่ เพราะการออกบ้านเลขที่ต้องมีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ไม่มีบ้านเลขที่ ก็ขอน้ำ ขอไฟไม่ได้ ลงสารชาวบ้าน ถามพี่ๆ โยธาทำไงดีครับ

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ และแจ้งคำตอบให้ศูนย์เทคโนโลยีฯ ทราบ เพื่อตอบกระทู้คำถามดังกล่าวทางเว็บบอร์ดต่อไป

นายสุเทพ รัชดิยากรณ์
นักพัฒนาทรัพยากรบุคคล 8ว รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ



ที่ มท 0710/0289

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

30 มกราคม 2547

เรื่อง หารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบุณฑริก

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลบุณฑริก ที่ อบ 53506/104 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลฯ ได้ขอหารือสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ซึ่งปัจจุบันสังกัดสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณี นางจันทร์ศรี งานในเมือง ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เทศบาลจึงได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2545 และออกคำสั่งห้ามใช้อาคาร เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2545 เนื่องจากเป็นอาคารที่อาจเป็นภยันตราย ต่อมานางจันทร์ศรีฯ ได้มายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2545 และเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบเอกสารแล้วปรากฏว่าขาดเอกสารสิทธิ์ในการครอบครองที่ดินและให้แก้ไขแบบแปลน เนื่องจากผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นบ้านพักอาศัย แต่แบบแปลนมีลักษณะอาคารเป็นพาณิชย์ เทศบาลฯ จึงมีคำสั่งเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2545 ให้ผู้ขออนุญาตแก้ไขแบบแปลนและยื่นเอกสารเพิ่มเติม ต่อมาเทศบาลฯ พบว่าที่ดินดังกล่าวที่ก่อสร้างอาคารเป็นที่ราชพัสดุจึงแจ้งให้ผู้ขออนุญาตดำเนินการยื่นขออนุญาตใหม่ โดยให้ยื่นหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุ จนเวลาล่วงเลยมาก็ไม่ได้มายื่นขออนุญาต เทศบาลฯ จึงสอบถามไปยังธนารักษ์จังหวัดเกี่ยวกับการขอเช่าที่ดินของ นางจันทร์ศรีฯ ซึ่งได้รับคำตอบว่ากรมธนารักษ์ยังไม่มีแนวทางที่จะเปิดให้เอกชนเช่าจึงไม่สามารถอนุญาตให้เช่าได้ จนบัดนี้อาคารหลังดังกล่าวได้ดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ และได้เปิดจำหน่ายสินค้า และชั้นใต้ดินทำเป็นห้องโถงใช้เป็นสถานที่จัดประชุมสัมมนา และงานเลี้ยง เทศบาลฯ จึงขอหารือรวม 3 ข้อ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

1. กรณีเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา 40 (1)ฯ เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2545 และออกคำสั่งห้ามใช้อาคารตามมาตรา 40 (2)ฯ เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2545 ต่อมาผู้ขออนุญาตก่อสร้างได้มายื่นแบบแปลนแล้ว และเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2545 ให้ผู้ขออนุญาตแก้ไขแบบแปลนและยื่นเอกสารเพิ่มเติมแล้ว ต่อมาเทศบาลฯ ตรวจพบภายหลังว่าที่ดินที่ก่อสร้างเป็นที่ราชพัสดุ และธนารักษ์จังหวัดแจ้งเทศบาลฯ ว่าไม่มีแนวทางที่จะเปิดให้เอกชนเช่าที่ดังกล่าว เทศบาลฯ จึงไม่สามารถจะพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างได้ก็ชอบที่เทศบาลฯ จะออกคำสั่งตามมาตรา 42

-/แห่ง

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้เจ้าของ/ผู้ครอบครอง อาคารรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้ โดยการพิจารณาออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (กรณีการก่อสร้างอาคารกระทำโดยไม่ได้รับใบอนุญาต)

2. กรณีที่ดินดังกล่าวเป็นที่ราชพัสดุ มีราษฎรได้อาศัยอยู่ประมาณ 20 ครัวเรือน และต้องการดัดแปลงอาคารจะสามารถกระทำได้ หากธนารักษ์จังหวัดมีหนังสือยินยอมให้เจ้าของอาคารก่อสร้างอาคารในที่ดินดังกล่าวเป็นเอกสารแนบการขออนุญาตดัดแปลงอาคารและได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว

3. กรณีราษฎรไม่มีเอกสารสิทธิ์จึงไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ นอกจากโฉนดที่ดิน/น.ส. 3/ส.ค. 1 แล้ว ผู้ขอรับใบอนุญาตยังสามารถนำหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินซึ่งอาจเป็นหน่วยงานราชการที่ดูแลที่ดินดังกล่าวที่ลงนามอนุญาตให้ผู้ขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมาเพื่อประกอบการยื่นขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารได้ สำหรับการทำบันทึกรับรองเกี่ยวกับการครอบครองที่ดิน โดยให้กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือผู้นำชุมชน และเจ้าของที่ดินข้างเคียงลงชื่อรับรองเพื่อประกอบการยื่นขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นไม่สามารถกระทำได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. 0 2299 4361



ที่ อบ 53506/104

สำนักงานเทศบาลตำบลบุณฑริก
ถนนเมืองบัว หมู่ 1 ต. โพนงาม
อำเภอบุณฑริก จ.อุบลฯ 34230

29 ธันวาคม 2546

เรื่อง หารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือคำสั่งที่ อบ 53506/036 ลงวันที่ 17 เมษายน 2545
2. สำเนาหนังสือคำสั่งที่ อบ 53506/040 ลงวันที่ 22 เมษายน 2545
3. สำเนาหนังสือคำสั่งที่ อบ 53506/054 ลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2545
4. สำเนาหนังสือที่ อบ 53506/036 ลงวันที่ 24 มิถุนายน 2545

เนื่องด้วยทางเทศบาลตำบลบุณฑริกต้องการหารือ และอยากทราบแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีที่ผู้ขออนุญาตไม่ดำเนินการตามคำสั่ง รายละเอียดมีดังนี้คือ

นายตรวจอาคารได้ตรวจพบว่า นางจันทร์ศรี งานในเมือง ซึ่งขณะนั้นดำรงตำแหน่งเทศมนตรี ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ และทางเทศบาลได้มีคำสั่งที่ อบ 53506/036 ลงวันที่ 17 เมษายน 2545 ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร และมีคำสั่งที่ อบ 53506/040 ลงวันที่ 22 เมษายน 2545 ห้ามใช้อาคารเนื่องจากเป็นอาคารที่อาจเป็นภยันตราย ต่อมานางจันทร์ศรี งานในเมือง ได้มายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบ ข. 1 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2545 ทางเทศบาลได้ทำการตรวจสอบปรากฏว่าเอกสารการยื่นขออนุญาตไม่ครบถ้วน คือขาดเอกสารสิทธิ์ในการครอบครองที่ดิน และให้แก้ไขแบบแปลนเนื่องจากผู้ขออนุญาตระบุว่าเป็นบ้านพักอาศัยแต่แบบแปลนมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ และที่ชุมนุมคน จึงมีคำสั่งที่ อบ 53506/054 ลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2545 ให้ผู้ขออนุญาตแก้ไขแบบแปลน และยื่นเอกสารเพิ่มเติมภายใน 30 วัน และได้คืนเอกสารทั้งหมดไป ต่อจากนั้นระยะเวลาได้ล่วงพ้นกำหนดตามคำสั่ง ต่อมาทางเทศบาลตรวจสอบพบว่าที่ดินที่ผู้ขออนุญาตที่จะก่อสร้างเป็นที่ราชพัสดุจึงแจ้งให้ผู้ขออนุญาตดำเนินการยื่นขออนุญาตใหม่และให้ติดต่อขอเช่าหรือยื่นหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจนเวลาล่วงเลยมาผู้ขออนุญาต อ้างว่ากำลังดำเนินการขอเช่าที่ดินจากธนารักษ์จังหวัดอยู่ และก็ไม่ได้มายื่นขออนุญาตแต่อย่างใด จนเวลาล่วงเลยมาเทศบาลจึงมีหนังสือไปสอบถามธนารักษ์จังหวัดเกี่ยวกับการขอเช่าที่ดินของนางจันทร์ศรี งานในเมือง ซึ่งได้รับคำตอบว่าที่ดินดังกล่าวเป็นของ กรมธนารักษ์ ยังไม่มีแนวทางที่จะเปิด ให้เอกชนเช่า จึงไม่สามารถอนุญาตให้เช่าได้ จนถึงบัดนี้ อาคารหลังดังกล่าวได้ดำเนินการสร้างจนแล้วเสร็จ และได้เปิดจำหน่ายสินค้า และชั้นใต้ดินได้ทำเป็นห้องโถงใช้เป็นสถานที่จัดประชุมสัมมนาและงานเลี้ยง ทางเทศบาลจึงขอหารือดังนี้คือ

-/ 1. ทางเทศบาล



ที่ มท 0710/0076

กรมใยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

7 มกราคม 2546

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/อ.5828 ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนี้

1. กรณีเจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอาคารไปก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาต และอาคารนั้นไม่มีส่วนใด ขัดข้อบัญญัติฯ และกฎกระทรวงฯ ต่อมาเจ้าของอาคารได้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ

2. กรณีเจ้าของอาคารก่อสร้างอาคารไปก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาต และอาคารนั้นมีส่วนขัดข้อบัญญัติฯ และกฎกระทรวงฯ ต่อมาเจ้าของอาคารได้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ

3. กรณีเจ้าของอาคารได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา 21 โดยได้ก่อสร้างอาคารไปก่อน และอาคารที่ก่อสร้างไปก่อนแล้วไม่ขัดข้อบัญญัติฯ และกฎกระทรวงฯ ต่อมาเจ้าของ อาคารได้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ โดยมีวุฒิวิศวกร วุฒิสถาปนิก ผู้ออกแบบวิศวกรและสถาปนิกควบคุม งานใหม่ แต่ยังไม่ได้ยกเลิกคำขออนุญาตตามมาตรา 21 ที่ยื่นไว้ในครั้งแรก

4. กรณีตามข้อ 3 อาคารที่ก่อสร้างไปก่อนได้รับอนุญาตมีส่วนขัดข้อบัญญัติฯ และกฎกระทรวงฯ ต่อมาเจ้าของอาคารได้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ

กรุงเทพมหานครขอหารือว่าทั้ง 4 กรณีที่กล่าวมา กรุงเทพมหานครจะปฏิเสธการรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 โดยมี นายสมบูรณ์ คะนึงวนิชกุล วิศวกรใยธา 8 วช. นายพลเอลิม ศรมณี นิติกร 6 และนายวิทยา เกียรติถกล วิศวกรใยธา 6 ว. กองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่างๆ แล้วมีความเห็นดังนี้

1. กรณีตามข้อหารือที่ 1 และที่ 2 นั้น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาดำเนินการตาม มาตรา 40 และได้มีการปฏิบัติตามมาตรา 41 หรือมาตรา 42 แล้วแต่กรณี เจ้าของอาคารก็สามารถแจ้งและดำเนินการตามาตรา 39 ทวิ ได้

-/2. กรณี

2. กรณีตามข้อหารือที่ 3 และที่ 4 นั้น เมื่อเจ้าของอาคารได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา 21 ไว้แล้ว จะมาแจ้งและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ อีกไม่ได้ เว้นแต่จะได้ดำเนินการขอเพิกถอนคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา 21 ที่ยื่นไว้นั้นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ที่ กท 4000/จ.5828

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ
กทม. 10200

26 สิงหาคม 2545

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยกรุงเทพมหานคร มีปัญหาในการแจ้งความประสงค์จะทำการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการ และวิธีปฏิบัติตามมาตรา 39 ทวิ ดังต่อไปนี้

1. กรณีเจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอาคารไปก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาตและอาคารนั้นไม่มีส่วนใดขัดข้อบัญญัติฯ และกฎกระทรวงฯ ต่อมาเจ้าของอาคารได้แจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ

2. กรณีเจ้าของอาคารก่อสร้างอาคารไปก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาตและอาคารนั้น มีส่วนขัดข้อบัญญัติฯ และกฎกระทรวงฯ ต่อมาเจ้าของอาคารได้แจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ

3. กรณีเจ้าของอาคารได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา 21 โดยได้ก่อสร้างอาคารไปก่อนและอาคารที่ก่อสร้างไปก่อนแล้วไม่ขัดข้อบัญญัติฯ กฎกระทรวงฯ ต่อมาเจ้าของอาคารได้ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ ใหม่ โดยมีวุฒิวิศวกร วุฒิสถาปนิก ผู้ออกแบบ วิศวกรและสถาปนิก ควบคุมงานมาใหม่ แต่ยังไม่ได้ยกเลิกคำขออนุญาต ตามมาตรา 21 ที่ยื่นไว้ในครั้งแรก

4. กรณีตามข้อ 3 อาคารที่ก่อสร้างไปก่อนได้รับอนุญาตมีส่วนขัดข้อบัญญัติฯ และกฎกระทรวงต่อมาเจ้าของอาคารได้ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 21

กรุงเทพมหานคร ขอเรียนหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ทั้ง 4 กรณีที่กล่าวมาข้างต้น กรุงเทพมหานครจะปฏิเสธการรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ ได้หรือไม่

กรุงเทพมหานครมีความเห็นว่า ทั้ง 4 กรณีนั้น ผู้แจ้งยังปฏิบัติไม่ครบถ้วนตามมาตรา 39 ทวิ (1)(จ)ที่กำหนดให้ผู้แจ้งต้องแนบเอกสาร "หนังสือรับรองของบุคคลตาม (ก) (ข) (ค) ว่าตนเป็นผู้ออกแบบอาคาร เป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร หรือจะเป็นผู้ควบคุมงาน แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งรับรองว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทุกประการ" เนื่องจากปรากฏข้อเท็จจริงว่าวุฒิสถาปนิกผู้ออกแบบ วุฒิวิศวกรผู้ออกแบบ

-/คำนวณ

คำนวณอาคาร สถาปนิกและวิศวกรผู้ควบคุมงาน ทำหนังสือรับรองเป็นเท็จยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้น ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายทุกประการ แต่ตามข้อเท็จจริง ปรากฏว่ามีการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 21 อยู่ก่อนแล้ว และการก่อสร้างที่ดำเนินไปก่อนก็ยังมีสถาปนิกวิศวกรรับผิดชอบตามกฎหมายประกอบกับแจ้งวันเริ่มต้นดำเนินการไม่ตรงตามมาตรา 39 ทวิ (1) (ข) กรณีจึงต้องถือว่าผู้แจ้งยังไม่ได้ดำเนินการให้ครบถ้วนตามที่มาตรา 39 ทวิกำหนด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจปฏิเสธไม่รับการยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครด้วย

ขอแสดงความนับถือ
นายสหัส บัณฑิตกุล
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา
โทร. 0-2247-0106
โทรสาร 0-2247-0106



ที่ มท 0710/0279

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

15 มกราคม 2546

เรื่อง ขอหารือกรณีเครนยกวัสดุก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/อ.6087 ลงวันที่ 4 กันยายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเครนยกวัสดุก่อสร้างซึ่งสร้างด้วยโครงเหล็กสูงบนอาคารที่กำลังก่อสร้างและบนอาคารที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ แต่ทิ้งร้างมานานหลายปี ซึ่งอาจเป็นภยันตรายต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของประชาชนได้ เพื่อเป็นการป้องกันภยันตรายที่อาจเกิดขึ้นจากเครนยกวัสดุก่อสร้างจึงขอหารือว่าเครนยกวัสดุก่อสร้างสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไปเป็น "อาคาร" หรือไม่อย่างไร หากไม่เป็นอาคารผู้ดำเนินการก่อสร้างจะต้องดำเนินการตามกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ ถูกต้องหรือไม่ และหากเครนยกวัสดุก่อสร้างอยู่บนอาคารที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จแต่ทิ้งร้างมานานหลายปีขาดต่ออายุใบอนุญาตไม่สามารถติดต่อผู้ดำเนินการได้ กรุงเทพมหานครสามารถดำเนินการตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายดิชา คงศรี วิศวกรโยธา 7 วช. และนางสาวสายสุณี ปั้นพงษ์ นิติกร 5 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร เข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อมูลและข้อเท็จจริงแล้ว มีความเห็นว่า เครนยกวัสดุก่อสร้างซึ่งสร้างด้วยโครงเหล็กสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไปเป็น "อาคาร" ตามข้อ 1 (5) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และหากเครนยกวัสดุก่อสร้างดังกล่าวอยู่บนอาคารที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จแต่ทิ้งร้างมานานหลายปีขาดต่ออายุใบอนุญาตไม่สามารถติดต่อผู้ดำเนินการได้ และเครนยกวัสดุก่อสร้างดังกล่าวอาจเป็นภยันตรายต่อชีวิตร่างกายหรือทรัพย์สินของประชาชนได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถใช้อำนาจ ตามมาตรา 46

-/แห่ง

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารให้เกิดความปลอดภัยได้ แต่หากเครื่องมือในการก่อสร้างนั้นไม่ใช่อาคารก็ให้กรุงเทพมหานครทำหนังสือแจ้งเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารให้ทำการรื้อถอนเครื่องมือก่อสร้างนั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4363



ที่ กท 4000/ข.6087

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม. 10200

4 กันยายน 2545

เรื่อง ขอหารือกรณีเครนยกวัสดุก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยปัจจุบันมีเครนยกวัสดุก่อสร้าง ซึ่งสร้างด้วยโครงเหล็กสูงบนอาคารที่กำลังก่อสร้าง และบนอาคารที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จแต่ทิ้งร้างมานานหลายปี ซึ่งอาจเป็นภยันตรายต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของประชาชนได้ เพื่อเป็นการป้องกันภยันตรายที่อาจเกิดขึ้นจากเครนยกวัสดุก่อสร้างดังกล่าว กรุงเทพมหานคร จึงขอเรียนหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังต่อไปนี้

1. กรณี เครนยกวัสดุก่อสร้าง ซึ่งสร้างด้วยโครงเหล็กสูงจากระดับฐาน ตั้งแต่ 10.00 เมตร ขึ้นไป เป็นอาคารตามคำนิยามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 หรือเป็นอาคารตามข้อ 1 (5) ของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือไม่อย่างไร

2. หากไม่เป็นอาคารเป็นเพียงเครื่องมือเครื่องใช้เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้างอาคาร ซึ่งผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารจะต้องดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 6 ความเห็นกรุงเทพมหานครถูกต้องหรือไม่

3. หากเครนยกวัสดุก่อสร้างดังกล่าว อยู่บนอาคารที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จแต่ทิ้งร้างมานานหลายปีขาดต่ออายุใบอนุญาต ไม่สามารถติดต่อผู้ดำเนินการได้ และเครนยกวัสดุก่อสร้างดังกล่าว อาจเป็นภยันตรายต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของประชาชน กรุงเทพมหานครสามารถดำเนินการตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ได้หรือไม่ หากไม่สามารถดำเนินการได้ กรุงเทพมหานครจะต้องดำเนินการอย่างไร

-/จึงเรียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำประเด็นปัญหาดังกล่าว เรียนเสนอคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งกรุงเทพมหานครทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสหัส บัณฑิตกุล
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา
โทร. 0 2247 0106
โทร. 0 2247 0106



ที่ มท 0710/0645

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

29 มกราคม 2546

เรื่อง การขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือ

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือ ที่ สค 71101/654 ลงวันที่ 30 กันยายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือ หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี บริษัท เอ.พี.ซี. ดีเวลลอพเมนท์ จำกัด (เจ้าของอาคาร) ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 51 ยูนิต เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย และอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว +3 ชั้น จำนวน 173 ยูนิต เพื่อใช้เป็นโรงงาน-สำนักงาน ใบอนุญาตสิ้นสุดในวันที่ 15 กันยายน 2542 และได้มีการต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 14 กันยายน 2545 เจ้าของอาคารได้ยื่นคำร้องขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ 2 วันที่ 11 กันยายน 2545 จากการตรวจสอบปรากฏข้อเท็จจริง ดังนี้

1. ตามใบอนุญาตมีอาคาร ค.ส.ล. สูง 3 ชั้น จำนวน 51 ยูนิต เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย เจ้าของอาคารยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างใดๆ

2. อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว +3 ชั้น จำนวน 173 ยูนิต เพื่อใช้เป็นโรงงาน-สำนักงาน เจ้าของอาคารได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วบางส่วน 122 ยูนิต โดยได้ก่อสร้างโครงสร้างอาคารเกินร้อยละ 10 ที่เหลืออีก 51 ยูนิต ยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างใดๆ

องค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือจึงหารือ ดังนี้

1. ในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหลายอาคารเป็นใบอนุญาตเพียงใบเดียว การพิจารณาตามข้อ 6/1 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะพิจารณาพื้นที่อาคารอย่างไร

2. อบต. คอกกระบือมีความเห็นว่า การพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวควรจะต่ออายุใบอนุญาตโดยมีเงื่อนไขการต่ออายุใบอนุญาตเฉพาะอาคารที่ได้ก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละ 10 ของพื้นที่อาคารเฉพาะอาคารที่ได้ดำเนินการไปแล้วเท่านั้น ส่วนอาคารที่ยังไม่ดำเนินการ ไม่สามารถอนุญาตได้ ความเห็นของ อบต. คอกกระบือถูกต้องหรือไม่

ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

-/คณะกรรมการ

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือนี้โดยมี นายมานพ ฤทธิเดช ช่างโยธา 3 เป็นผู้แทนขององค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียด ต่างๆ แล้ว มีความเห็น ดังนี้

1. ในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหลายอาคารเป็นใบอนุญาตใบเดียว การพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตตามข้อ 6/1 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะต้องพิจารณาพื้นที่ของอาคารแต่ละหลังว่าได้ดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จหรือมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละสิบของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาตหรือไม่

2. ความเห็นของ อบต. คอกกระบือถูกต้องแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ที่ สค 71101/654

องค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือ
ถนนเอกชัย-บางบอน สค 74000

30 กันยายน 2545

เรื่อง การขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง กฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาใบอนุญาตเลขที่ 45/2539 ลงวันที่ 16 กันยายน 2539 จำนวน 1 ชุด
2. สำเนาคำร้องขอต่ออายุใบอนุญาต และเอกสารประกอบ จำนวน 1 ชุด

ด้วย บริษัท เอ.พี.ซี ดีเวลลอพเมนท์ จำกัด (เจ้าของอาคาร) ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 51 ยูนิต เพื่อใช้เป็นพาณิชย์-พักอาศัย และอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว +3 ชั้น จำนวน 173 ยูนิต เพื่อใช้เป็นโรงงาน-สำนักงาน ซึ่งทำการก่อสร้างอาคาร ณ หมู่ที่ 2 ตำบลคอกกระบือ อำเภอเมืองฯ จังหวัดสมุทรสาคร ตามใบอนุญาตเลขที่ 45/2539 สิ้นสุดในวันที่ 15 กันยายน 2542 และได้มีการต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 14 กันยายน 2545 เจ้าของอาคารได้ยื่นคำร้องขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2545 โดยมีนายอภิชาติ พงษ์พันธุ์ ภย. 21973 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมการก่อสร้าง จากการตรวจสอบปรากฏข้อเท็จจริง ดังนี้

1. ตามใบอนุญาตมีอาคาร ค.ส.ล. สูง 3 ชั้น จำนวน 51 ยูนิต เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย เจ้าของอาคารยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างใดๆ

2. อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว +3 ชั้น จำนวน 173 ยูนิต เพื่อใช้เป็นโรงงาน-สำนักงาน เจ้าของอาคารได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วบางส่วน 122 ยูนิต โดยได้ก่อสร้างโครงสร้างอาคารเกินร้อยละ 10 ที่เหลืออีก 51 ยูนิต ยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างใดๆ

ในการต่ออายุใบอนุญาตกฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 2 กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ต่อเมื่อดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละ 10 ของพื้นที่อาคารที่ได้รับอนุญาต

ฯลฯ

-/องค์การ

องค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือ จึงเรียนหารือ ดังนี้

1. ในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหลายอาคารเป็นใบอนุญาตเพียงใบเดียวการพิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 ข้อ วรรค 2 จะพิจารณาพื้นที่อาคารอย่างไร

2. อบต. คอกกระบือ มีความเห็นว่า การพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวควรจะต่ออายุใบอนุญาตโดยมีเงื่อนไขการต่ออายุใบอนุญาตเฉพาะอาคารที่ได้ก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละ 10 ของพื้นที่อาคารเฉพาะอาคารที่ได้ดำเนินการไปแล้วเท่านั้น ส่วนอาคารที่ยังไม่ดำเนินการไม่สามารถอนุญาตได้ ความเห็นของ อบต. คอกกระบือ ถูกต้องหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือให้ อบต. คอกกระบือ ทราบเพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายธีรศักดิ์ กลิ่นนิล
ประธานกรรมการบริหาร
องค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือ

ส่วนโยธา อบต.
โทร (034) 823295, 823579



ที่ มท 0710/0906

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

7 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีที่มีการอนุญาตต่อเติม ดัดแปลงอาคารขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองอุตรดิตถ์

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ ที่ อต 52003/3566 ลงวันที่ 7 ตุลาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ได้หารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติ กรณีการขออนุญาต ดัดแปลงอาคารขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ว่าจะมีแนวทางในการดำเนินการกับเจ้าของอาคารโรงแรมฟรายเดย์อย่างไร ซึ่งเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ได้เคยหารือ เกี่ยวกับอาคารดังกล่าวมาแล้วครั้งหนึ่งกรณีโรงแรมฟรายเดย์มีการดัดแปลงโดยไม่ถูกต้องและไม่มี บันไดหนีไฟ และคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยตอบข้อหารือว่าหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า การขออนุญาตดัดแปลงหลังจากวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ มีผลใช้บังคับแล้วก็ จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ด้วย ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวโดยมีนายสมพงษ์ ยอดเมือง ผู้อำนวยการกองช่าง นายโชติ เพ็งแสงทอง นิติกร 3 และนายอรรถพล สิงห์ชนะ นายช่างโยธา 5 เทศบาลเมืองอุตรดิตถ์เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดต่อที่ประชุมแล้ว มีความเห็นว่า กรณีดังกล่าวเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์จะต้องออกคำสั่งเพิกถอนคำสั่งที่อนุญาตให้ดัดแปลงอาคารเสียก่อน แล้วจึงปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต่อไป โดยดำเนินการออกคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา 40 (1) ก่อน จากนั้นจึงออกคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคารนั้นตามมาตรา 40 (2) แล้ว จึงพิจารณาตามมาตรา 40 (3) ว่าจะสั่งให้แก้ไขอาคารตามมาตรา 41 กรณีหากการก่อสร้างอาคารโดยไม่ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแต่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง

-/ได้



ที่ นม 88103/497

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลจอหอ
อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา 30310

26 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือการขอโอนใบอนุญาตก่อสร้าง

เรียน โยธาธิการจังหวัดนครราชสีมา

ตามที่นายทรงศักดิ์ จันทร์รัตนปรีดา ได้ทำการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ณ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลจอหอ และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาต (อ. 1) เลขที่ 155/2545 ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2545 และนายทรงศักดิ์ จันทร์รัตนปรีดา ได้ยื่นคำร้องขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ตามแบบ ข. 8 โอนให้แก่ นายวีระกาญจน์ แสงจันทร์ เนื่องจากเปลี่ยนแปลงการซื้อขาย และเปลี่ยนธนาคาร

"ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 8 ผู้ได้รับใบอนุญาตผู้ใดประสงค์จะโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารรื้อถอนอาคารเคลื่อนย้ายอาคาร หรือการเปลี่ยนการใช้อาคารให้แก่บุคคลอื่น ให้ยื่นคำขออนุญาตแบบ ข. 8 พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. 8 ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอตามวรรคหนึ่ง ให้พิจารณาคำขอดังกล่าว เมื่อเห็นเป็นการสมควรให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกหนังสือแจ้งอนุญาต ให้โอนใบอนุญาตตามแบบ น. 9 ให้แก่ผู้ขอโอนใบอนุญาต"

องค์การบริหารส่วนตำบลจอหอขอเรียนถามว่า การพิจารณาคำขอโอนใบอนุญาตตามคำขอดังกล่าวเป็นการสมควรให้โอนใบอนุญาตก่อสร้างหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายบุญเทียม ถิ่นโคกสูง
ประธานกรรมการบริหารองค์การส่วนตำบลจอหอ

ส่วนโยธา
โทร. 044-372079



ที่ มท 0710/1233

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

24 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง หารือกรณีเหตุเพลิงไหม้รถไฟลอยฟ้า บริเวณสวนสนุกศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 9054/6690 ลงวันที่ 4 ตุลาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเหตุเพลิงไหม้รถไฟลอยฟ้าบริเวณสวนสนุกของศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ ซึ่งกรุงเทพมหานครได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารถไฟลอยฟ้าที่เกิดเพลิงไหม้เป็นเครื่องเล่นในสวนสนุกอย่างหนึ่ง แต่เนื่องจากขณะนี้รัฐมนตรียังไม่ได้ออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทหรือลักษณะของสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นเครื่องเล่นในสวนสนุกหรือในสถานที่อื่นใดเพื่อประโยชน์ในลักษณะเดียวกันเป็นอาคาร ตามความในมาตรา 8 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้น กรุงเทพมหานครจึงเห็นว่ารถไฟลอยฟ้านี้ยังไม่มีลักษณะเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติดังกล่าว และเมื่อยังไม่ถือว่าเป็นอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ย่อมไม่มีอำนาจออกคำสั่งตามความในมาตรา 46 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ อย่างไรก็ตาม เพื่อความรอบคอบ กรุงเทพมหานครจึงขอหารือว่า ในกรณีดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งตามมาตรา 46 ทวิฯ ได้หรือไม่ เพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า เนื่องจากขณะนี้ยังไม่มีการออกกฎกระทรวงกำหนดให้เครื่องเล่นเป็นอาคารตามมาตรา 8 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงยังไม่สามารถดำเนินการตามมาตรา 46 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 กับตัวเครื่องเล่นได้ แต่หากกรุงเทพมหานครตรวจสอบแล้วพบว่า อุปกรณ์ต่างๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้าหรือระบบอื่นๆ ที่เชื่อมโยงจากอาคารไปยังตัวเครื่องเล่น มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภยันตรายก็สามารถสั่งให้เจ้าของ

-/หรือ

หรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขอุปกรณ์ต่างๆ ของระบบเหล่านั้นให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยตามมาตรา 46 ทวิฯ ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน คยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4363



ที่ กท 9054 /6690

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม. 10200

4 ตุลาคม 2545

เรื่อง หารือกรณีเหตุเพลิงไหม้รถไฟลอยฟ้า บริเวณสวนสนุกศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์

เรียน เลขานุการคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่ได้เกิดเหตุเพลิงไหม้รถไฟลอยฟ้าบริเวณสวนสนุกของศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2545 และสำนักงานเขตคันนายาวผู้รับผิดชอบในพื้นที่ได้ตรวจสอบแล้วพบว่าไฟไหม้ที่ตู้รถไฟลอยฟ้าตู้ที่ 5 ซึ่งกรณีดังกล่าวได้มีการประชุมผู้ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักนายกรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2545 แต่ยังไม่สามารถหาข้อยุติได้ว่าจะสามารถใช้อำนาจตามมาตรา 46 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ซึ่งเป็นกฎหมายควบคุมอาคารได้หรือไม่ และหากมีการออกคำสั่งตามมาตรา 46 ทวิ จะเป็นการขัดรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2540 มาตรา 29 และ 50 หรือไม่ นั้น

กรุงเทพมหานครได้พิจารณาแล้วเห็นว่า รถไฟลอยฟ้าบริเวณสวนสนุกของศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ที่เกิดเพลิงไหม้นี้เป็นเครื่องเล่นในสวนสนุกอย่างหนึ่ง แต่เนื่องจากขณะนี้รัฐมนตรียังไม่ได้ออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทหรือลักษณะของสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นเครื่องเล่นในสวนสนุกหรือในสถานที่อื่นใดเพื่อประโยชน์ในลักษณะเดียวกันเป็นอาคาร ตามความในมาตรา 8 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้น กรุงเทพมหานครจึงเห็นว่ารถไฟลอยฟ้านี้ยังไม่มีลักษณะเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติดังกล่าว และเมื่อยังไม่ถือว่าเป็นอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ย่อมไม่มีอำนาจออกคำสั่งตามความในมาตรา 46 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ อย่างไรก็ตามเพื่อความรอบคอบ กรุงเทพมหานครจึงขอเรียนหารือว่าในกรณีดังกล่าวเจ้าพนักงานท้องถิ่น

-/สามารถ

สามารถออกคำสั่งตามมาตรา 46 ทวิ ได้หรือไม่ เพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป และกรุงเทพมหานครขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายสหัส บัณฑิตกุล
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักงานเขตคันนายาว
โทร. 0 2510 7724

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร.0-2299-4360-1
ที่ มท 0710/0599 วันที่ 2 มีนาคม 2547
เรื่อง หารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2508)ออกตามพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. 2505

เรียน ใยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายก

ตามที่สำนักงานใยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายกได้มีหนังสือ ที่ นย 0020/45 ลงวันที่ 27 มกราคม 2547 ขอหารือประเด็นปัญหาที่เทศบาลเมืองนครนายกได้หารือกรณีเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 3 (2508) ออกตามพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. 2505 ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณารายละเอียดเรื่องหารือแล้วมีความเห็นดังนี้

1. การยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวรและวัตถุทนไฟส่วนใหญ่ จะต้องแนบรายการคำนวณ จำนวนหนึ่งชุด พร้อมคำขออนุญาต ถึงแม้จะไม่เข้าข่ายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2508) ออกตามพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. 2505

2. กรณีถ้าลักษณะอาคารที่ขออนุญาตนั้น มีลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม ผู้รับผิดชอบในการคำนวณจะต้องเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและต้องลงลายมือชื่อพร้อมที่อยู่และเลขทะเบียนใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมในแบบแปลนและรายการคำนวณทุกแผ่น แต่ถ้าลักษณะอาคารที่ขออนุญาตไม่อยู่ในประเภทที่ได้กำหนดให้เป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม ผู้รับผิดชอบในการออกแบบและคำนวณจะเป็นบุคคลใดก็ได้และต้องลงลายมือชื่อพร้อมที่อยู่และคุณวุฒิในแบบแปลนและรายการคำนวณทุกแผ่นเช่นกัน

3. ผู้ควบคุมงานจะเป็นบุคคลใดหรือเป็นเจ้าของอาคารก็ได้ เว้นแต่จะเป็นการต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมหรือกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม จึงต้องใช้วิศวกรและสถาปนิกเป็นผู้ควบคุมงาน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายก กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ
โทร. 0-3731-1448

ที่ นย 0020/45 **วันที่** 27 มกราคม 2547

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเทศบาลเมืองนครนายก ได้ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และ กฎกระทรวงฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2508) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. 2505 รายละเอียดตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้ ดังนี้

1. การยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ซึ่งเข้าข่ายตามกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) แต่ไม่เข้าข่ายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2508) ดังกล่าวข้างต้น เช่น อาคารพักอาศัย ค.ส.ล. 1 ชั้น, ตึกแถว ค.ส.ล. 2 ชั้น, บ้านแถว ค.ส.ล. 2 ชั้น หรืออาคารพักอาศัย ค.ส.ล. 3 ชั้น (ซึ่งก่อสร้างห่างจากถนนสาธารณะเกินสิบสี่เมตร) อาคารเหล่านี้ก่อสร้างด้วยวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ กรณีนี้ผู้ยื่นขออนุญาตฯ จำเป็นต้องแนบรายการคำนวณ จำนวนหนึ่งชุด พร้อมคำขอ หรือไม่

2. ในกรณีผู้ยื่นขออนุญาตฯ ต้องแนบรายการคำนวณตามข้อ 1 จำเป็นจะต้องให้วิศวกรโยธาได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมเป็นผู้ลงลายมือชื่อในเอกสารรายการคำนวณและแบบต่างๆ หรือไม่ หากไม่จำเป็นแล้วบุคคลใดที่มีสิทธิในการลงลายมือชื่อเป็นผู้รับผิดชอบในการออกแบบและคำนวณอาคารตามข้อ 1 และต้องแนบเอกสารแสดงคุณวุฒิหรือไม่

3. ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง (ตามแบบ น. 4) จำเป็นต้องเป็นวิศวกรโยธาหรือไม่ หากไม่จำเป็นบุคคลใดมีสิทธิในการควบคุมงานก่อสร้าง และต้องแนบเอกสารแสดงคุณวุฒิหรือไม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายก จึงขอเรียนปรึกษา ข้อหารือดังกล่าว เพื่อเทศบาลใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

นายชัชวาลย์ วิไลวงษ์
วิศวกรโยธา 8 วช. ปฏิบัติราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายก

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร. 0-2299-4363
ที่ มท 0710/0614 **วันที่** 12 มีนาคม 2546
เรื่อง หารือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ใยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง

ตามบันทึกสำนักงานใยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง ที่ ตง 0023/0595 ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2546 แจ้งว่า สำนักงานได้รับมอบหมายจากจังหวัดตรังให้ดำเนินการตรวจสอบแบบแปลนแผนผัง รายการคำนวณและหลักฐานประกอบในกรณีการขออนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ อาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาคารสาธารณะและอาคารพิเศษตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ ให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล โดยคำสั่งจังหวัดตรัง ที่ 298/2542 ลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2542 จึงขอหารือว่าสำนักงานใยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรังได้รับมอบหมายจากจังหวัดให้ดำเนินการตรวจสอบแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและหลักฐานในการขออนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบลจะเป็นการขัดต่อมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัตินี้หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติให้ใยธาธิการจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการในคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น และในมาตรา 50 วรรคสอง ได้บัญญัติให้กรรมการและเลขานุการตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสมาชิกสภาท้องถิ่น จึงมีความเห็นว่าใยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นหัวหน้าสำนักงานใยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจะต้องปฏิบัติหน้าที่ราชการที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับงานของราชการส่วนท้องถิ่นในเรื่องที่จังหวัดมอบหมายนี้ ดังนั้นสำนักงานใยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจึงไม่สามารถดำเนินการตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนหรือรายการคำนวณและหลักฐานอื่นๆ ที่ได้ยื่นไว้เพื่อขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง ฝ่ายปฏิบัติการ โทร. 0-7521-1262, โทรสาร 0-7521-8166

ที่ ตง 0023/0595 **วันที่** 18 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง ขอหารือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่มาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 วรรคหนึ่ง (2) บัญญัติว่าในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นประกอบด้วยผู้ว่าราชการส่วนท้องถิ่นอื่นประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด และบุคคลอื่นอีกไม่เกินหกคน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้แต่งตั้ง ในจำนวนนี้ให้แต่งตั้งจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่าสองคนเป็นกรรมการ และให้โยธาธิการจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

กรรมการและเลขานุการตามวรรคหนึ่ง (2) ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสมาชิกสภาท้องถิ่น นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง ได้รับมอบหมายจากจังหวัดตรังให้ดำเนินการตรวจสอบแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและหลักฐานประกอบในกรณีการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาคารสาธารณะและอาคารพิเศษตามกฎกระทรวงฉบับที่ 4 พ.ศ. 2526 ให้แก่องค์การ บริหารส่วนตำบล โดยคำสั่งจังหวัดตรังที่ 298/2542 สั่ง ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2542 (เอกสารแนบ 1 ชุด)

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง ใคร่ขอหารือว่าการได้รับมอบหมายจากจังหวัดให้ดำเนินการตรวจสอบแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและหลักฐานในการขออนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังกล่าวให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล จะเป็นการขัดต่อบทบัญญัติในมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดขอความกรุณาแจ้งให้ทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

นายสมศักดิ์ แรมวิโรจน์
เจ้าหน้าที่บริหารงานช่าง 8 รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง

ที่ มท 0710/2859

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

28 เมษายน 2546

เรื่อง หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลทุ่งควายกิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลทุ่งควายกิน ที่ รย 52704/8 ลงวันที่ 6 มกราคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลทุ่งควายกินได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยมีประเด็นหารือดังต่อไปนี้

1. กรณีที่มีการก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะเป็น รั้ว กำแพง รอบแนวเขตที่ดินแต่มีอยู่ด้านเดียวที่ติดต่อกับทางสาธารณะประโยชน์ และในกรณีที่ก่อสร้างไม่ติดต่อกับทางสาธารณะประโยชน์โดยรอบ สิ่งก่อสร้างในลักษณะนี้จะต้องมาขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเทศบาลหรือไม่

2. กรณีที่มีการก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่เกิน 150 ตารางเมตร จะต้องมีสถาปนิกรับรองแบบแปลนก่อสร้างอาคารด้วยหรือไม่

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ประชุมเพื่อพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็น ดังนี้

1. รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะถือว่าเป็นอาคารตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ส่วนรั้ว กำแพง หรือประตูที่ก่อสร้างไม่ติดต่อกับทางสาธารณะประโยชน์ไม่ถือว่าเป็นอาคาร จึงไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

2. ตามข้อ 3 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม พ.ศ. 2508 ได้กำหนดให้อาคารที่มีพื้นที่มากกว่า 150 ตารางเมตร ซึ่งต้องขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และจัดเป็น

-/งาน

งานในวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ดังนั้น การก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่เกิน 150 ตารางเมตร จะต้องมีสถาปนิกรับรองแบบแปลนและควบคุมงานก่อสร้างด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน คยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ที่ รย 52704/8

สำนักงานเทศบาลตำบลทุ่งควายกิน
ถนนสุขุมวิท รย 21110

6 มกราคม 2546

เรื่อง หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเทศบาลมีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ในเรื่องเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการสั่งหรือดำเนินคดีตามกฎหมาย ตลอดจนการใช้ดุลยพินิจในการอนุญาตก่อสร้างอาคารจึงขอเรียนหารือในประเด็นต่างๆ ดังนี้

1. กรณีที่มีการก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะเป็น รั้ว กำแพง รอบแนวเขตที่ดินแต่มีอยู่ด้านเดียวที่ติดต่อกับทางสาธารณประโยชน์ และในกรณีที่ก่อสร้างไม่ติดต่อกับทางสาธารณประโยชน์โดยรอบ สิ่งก่อสร้างในลักษณะนี้จะต้องมาขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเทศบาลหรือไม่
2. กรณีที่มีการก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่เกิน 150 ตารางเมตร จะต้องมีสถาปนิกรับรองแบบแปลนก่อสร้างอาคารด้วยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งผลให้เทศบาลฯ ทราบด้วยเพื่อถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสมพงษ์ โสมศิริรักษ์
นายกเทศมนตรีตำบลทุ่งควายกิน

ฝ่ายช่าง
งานวิศวกรรม
โทร. 0-3866-9501
โทร. 0-3866-8797

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร.0-2299-4360-9
ที่ มท 0710.2/0933 **วันที่** 1 พฤษภาคม 2546
เรื่อง หารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 53 (พ.ศ. 2542)ฯ

เรียน ไยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตามที่สำนักงานไยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้มีบันทึกที่ อย 0023/577 ลงวันที่ 26 มีนาคม 2546 หารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามข้อ 2 (ก) (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 53 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีที่ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่อาคารที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ห้องแถวหรือตึกแถว ที่มีความสูงไม่เกิน 8.00 เมตร ว่า จะสามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรมที่มีความสูงไม่เกิน 8.00 เมตร ในบริเวณที่ 1 ดังกล่าว ได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า กฎกระทรวงดังกล่าวมีเจตนารมณ์ที่จะห้ามอาคารทุกชนิดหรือทุกประเภทในพื้นที่บริเวณที่ 1 หมายความรวมถึงการห้ามก่อสร้างอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการทุกประเภทด้วย เช่น โรงงาน โรงแรม โรงมหรสพ ห้างสรรพสินค้า สถานบริการ คลังสินค้า ฯลฯ เป็นต้น ยกเว้น บ้านเดี่ยว ห้องแถว ตึกแถว ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยโดยมีความสูงไม่เกิน 8.00 เมตร เท่านั้น ดังนั้น พื้นที่ในบริเวณที่ 1 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 53 (พ.ศ. 2542)ฯ จึงไม่สามารถก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรมได้ เนื่องจากบริเวณนี้เจตนารมณ์กำหนดให้เป็นอาคารที่อยู่อาศัยเท่านั้น ซึ่งการควบคุมเน้นที่การใช้สอยอาคารเป็นหลัก เจตนารมณ์ตามข้อ 2 (ก) (1) แห่งกฎกระทรวงนี้จึงต่างกับเจตนารมณ์ที่กำหนดในข้อ 2 (ก) (1) แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทยกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่บริเวณชายฝั่งทะเลจังหวัดตราด ซึ่งการควบคุมเน้นที่รูปแบบทางกายภาพของอาคารเป็นหลักจึงไม่อาจนำมาพิจารณาเทียบเคียงกันได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ ฝ่ายปฏิบัติการสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา โทร. (มท) 10453, 0-3533-6615, 0-3533-6543

ที่ อย 0023/577 **วันที่** 26 มีนาคม 2546

เรื่อง หารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เรื่องเดิมและข้อเท็จจริง

1. ได้มีกฎกระทรวงฉบับที่ 53 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 กำหนดให้ (ก) ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่

(1) อาคารที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ห้องแถว หรือตึกแถวที่มีความสูง ไม่เกิน 8.00 เมตร

•

•

(6) เขื่อน สะพาน อุโมงค์..

2. มีหนังสือตอบข้อหารือเกี่ยวกับประกาศกระทรวงมหาดไทย ในพื้นที่จังหวัดตราดของสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ตามบันทึกเลขที่ มท.0710/0158 ลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2545 กรณีการขออนุญาตสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรม

3. มีผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรม ความสูงไม่เกิน 8.00 เมตร ในบริเวณที่ 1 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 53 ในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ข้อหารือ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขอหารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรม ดังกล่าวข้างต้นว่า สามารถก่อสร้างในบริเวณที่ 1 ได้หรือไม่ ตามนัยการปฏิบัติตามข้อหารือของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตราด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาทราบด้วย เพื่อจะได้ดำเนินการต่อไป

นายชัยฤทธิ์ วงศ์พุฒ
เจ้าหน้าที่บริหารงานผังเมือง 8 รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ที่ มท 0710/2885

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

7 พฤษภาคม 2546

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับโรงมหรสพ

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี ที่ ชบ 52003/1117 ลงวันที่ 20 พฤษภาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองชลบุรีได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับโรงมหรสพว่า อาคารประเภทที่มีดนตรีแสดงในอาคาร ทั้งประเภทที่มีการแสดงเป็นประจำทุกวันหรือมีการแสดงเฉพาะวันหยุดนั้น มีขอบเขตแค่ไหนเพียงใด เช่น จำนวนเครื่องดนตรีกี่ชิ้น จึงจะเข้าข่ายเป็นโรงมหรสพ ดังรายละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า หากอาคารนั้นมีการใช้ประโยชน์เพื่อฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด โดยมีสาธารณชนเข้าชมและอาคารมีสภาพอันอาจก่อให้เกิดอันตรายเมื่อเกิดเหตุชุลมุนวุ่นวายได้ก็เข้าข่ายเป็นโรงมหรสพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4362



ที่ ชบ 52003/1117

สำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี
ถนนวิชรปราการ ชบ 20000

20 พฤษภาคม 2545

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับโรงมหรสพ

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่จังหวัดชลบุรี ได้แจ้งแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับโรงมหรสพซึ่งคณะกรรมการควบคุมอาคารได้แจ้งข้อหารือแล้ว นั้น โดยให้เทศบาลตรวจสอบสถานที่ที่เข้าข่ายเป็นโรงมหรสพเพิ่มเติมตรวจพบ ว่ามีส่วนของอาคารประเภทโรงแรมและห้างสรรพสินค้าที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มมีดนตรีแสดง จำนวน 5 แห่ง ซึ่งน่าจะเข่าข่ายเป็นโรงมหรสพ แต่ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง มีความเห็นแย้งว่า ไม่น่าจะเข้าข่ายเป็นโรงมหรสพ เพราะปัจจุบันจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติสถานบริการอยู่แล้ว จึงได้หารือจังหวัดชลบุรีแล้ว ซึ่งก็ยังไม่ได้ข้อสรุปที่ชัดเจนว่าควรจะดำเนินการอย่างใดต่อไป

เทศบาลเมืองชลบุรี จึงใคร่ขอหารือว่า ความหมายโรงมหรสพ ตามข้อ 2 (3) ประเภทที่มีดนตรีแสดงในอาคาร นั้น มีขอบเขตแค่ไหน เพียงใด เช่น จำนวนเครื่องดนตรีกี่ชิ้น ที่จะเข้าข่ายโรงมหรสพ เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดพิจารณาข้อหารือดังกล่าว เพื่อเทศบาลจะได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายอุกฤษณ์ ตั้นสวัสดิ์
นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคาร
โทร. (038) 270070 ต่อ 149



มท 0710/3281

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

23 พฤษภาคม 2546

เรื่อง ขอหารือการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกรณีราษฎรร้องเรียน

เรียน ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่ ที่ ชบ 76003/378 ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีได้พิจารณาออกใบอนุญาตให้นายเกษม พรทวีโภคทรัพย์ ก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เลี้ยงสุกร แล้วต่อมาราษฎรในพื้นที่ใกล้เคียงได้ร้องเรียนต่อนายอำเภอบ้านบึง อำเภอฯ จึงจัดให้มีการประชุมเรื่องดังกล่าว ผลปรากฏว่าที่ประชุมได้มีมติให้องค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่เพิกถอนใบอนุญาต องค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่จึงหารือ ดังนี้

1. อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจที่จะเพิกถอนใบอนุญาตตามมติของราษฎรผู้คัดค้านได้หรือไม่ และหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะเพิกถอนใบอนุญาตมีกรณีใดบ้าง

2. หนังสือแจ้งมติที่ประชุมที่องค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่เพิกถอนใบอนุญาตนั้น ถือเป็นคำสั่งที่ อบต. มาบไผ่ จะต้องปฏิบัติตามหรือไม่

3. นิยามของคำว่า "แหล่งชุมชน" คืออะไร

4. อบต. มาบไผ่ ขอทราบแนวทางปฏิบัติกรณีนี้ด้วย

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีผู้แทนขององค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับเรื่องที่หารือ คือ นายชลิต โกสินทรจิตต์ ประธานกรรมการบริหารฯ นายวิสิทธิ์ พิทักษ์วงศ์ธเนศ กรรมการบริหารฯ และนายตะวันชาย เตยะดี หัวหน้าส่วนโยธา แล้วมีความเห็นดังนี้

1. ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่มีบทบัญญัติที่ให้อำนาจหน้าที่แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าวได้ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 49 มาตรา 50 มาตรา 51 มาตรา 52 และมาตรา 53 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 แล้วแต่กรณีสำหรับกรณีใบอนุญาตที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมายอาจถูกเพิกถอนได้เมื่อเห็นว่าอาจเกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์สาธารณะ หรือต่อประชาชนอันจำเป็นต้องป้องกันหรือขจัดเหตุดังกล่าว ทั้งนี้ ตามที่บัญญัติ ไว้ในมาตรา 53 (5) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539

-/2. หนังสือ

2. หนังสือแจ้งมติที่ประชุมดังกล่าวไม่ถือเป็นคำสั่งที่จะมีผลบังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องปฏิบัติตาม

3. คำนิยาม "แหล่งชุมชน" ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมิได้บัญญัติไว้ขอบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องไปพิจารณาตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เป็นกรณีที่ไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคารที่จะพิจารณาให้ความเห็นได้

4. กรณีนี้หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าใบอนุญาตก่อสร้างอาคารถูกต้องตามกฎหมายและไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ชุมชนก็ไม่จำเป็นต้องเพิกถอนใบอนุญาตนั้น แต่หากเห็นว่า การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารอาจเกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์สาธารณะหรือต่อประชาชนอันจำเป็นต้องป้องกันหรือขจัดเหตุดังกล่าว โดยไม่มีวิธีการ หรือกฎหมายอื่นใดที่จะใช้แก้ไขหรือขจัดเหตุนั้นได้ เช่น กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข เป็นต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 53 (5) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ซึ่งต้องแจ้งให้ผู้ถูกเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าวทราบถึงสิทธิการอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน 30 วัน ตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522 รวมทั้งสิทธิร้องขอค่าทดแทนความเสียหายจากการเพิกถอนคำสั่งดังกล่าวภายใน 180 วัน นับแต่ได้รับแจ้งให้ทราบถึงการเพิกถอนนั้นด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1

ที่ ชบ 76003/378

องค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่
อำเภอบ้านบึง ชบ 20170

20 ธันวาคม 2545

เรื่อง ขอหารือการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกรณีราษฎรร้องเรียน

เรียน ประธานกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสืออำเภอบ้านบึงที่ มท 0822.9/3476 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2545 จำนวน 1 ฉบับ
2. สำเนาหนังสืออำเภอบ้านบึงที่ ชบ 0410/2487 ลงวันที่ 3 กันยายน 2545 จำนวน 1 ฉบับ
3. สำเนาหนังสือศูนย์อนามัยสิ่งแวดล้อม เขต 3 ชลบุรี ด่วนที่สุด ที่ สธ 0731.09/2065 ลงวันที่ 30 กันยายน 2545 จำนวน 1 ฉบับ
4. สำเนาบันทึกข้อความ องค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2545 จำนวน 1 ฉบับ
5. สำเนาหนังสือร้องเรียนฯ ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2545 จำนวน 1 ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่ ได้รับเรื่องราวการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เลี้ยงสุกรของ นายเกษม พรทวีโภคทรัพย์ เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2545 และได้ขอความร่วมมือให้ปศุสัตว์อำเภอบ้านบึง และศูนย์อนามัยสิ่งแวดล้อมเขต 3 ชลบุรี ช่วยดำเนินการตรวจสอบแบบแปลนระบบบำบัดน้ำเสียระบบก๊าซชีวภาพ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2, 3) และองค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่ ได้ดำเนินการจัดประชุมเพื่อชี้แจงให้ราษฎรในพื้นที่ใกล้เคียงให้รับทราบถึงแนวทางการแก้ไขปัญหาล่วงหน้าของฟาร์มสุกรที่จะก่อสร้าง แต่ราษฎรมีความไม่แน่ใจ และไม่มั่นใจว่าจะมีผลกระทบในเรื่องของสิ่งแวดล้อม ราษฎรจึงต่อต้านไม่ให้ก่อสร้าง แต่องค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ประกอบการยื่นเรื่องราวถูกต้องพร้อมมีระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบก๊าซชีวภาพซึ่งได้ตรวจสอบโดย 2 หน่วยงานดังกล่าวข้างต้น พร้อมกับได้ตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างก่อนที่จะอนุญาตแล้ว ปรากฏว่าไม่อยู่ในเขตผังเมืองรวมหรือบริเวณห้ามก่อสร้างแต่อย่างใด แต่ราษฎรไม่เห็นด้วย ราษฎรคาดการณ์ไว้ในอนาคตว่าจะต้องเกิดผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม แต่ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนของการอนุญาตให้ก่อสร้าง หากจะเปิดดำเนินกิจการจะต้องขออนุญาตตาม พ.ร.บ. สาธารณสุขฯ ก่อนจึงจะเปิดดำเนินการได้จึงได้พิจารณาอนุญาตให้นายเกษม พรทวีโภคทรัพย์ ก่อสร้างอาคารได้และอนุญาต เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2545 และเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2545 ราษฎรคัดค้านได้มาร้องเรียนที่อำเภอบ้านบึง นายอำเภอบ้านบึงจึงได้จัดให้มีการประชุมเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2545 ผลการประชุมมีมติให้องค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่เพิกถอนใบอนุญาต (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

-/องค์การ

องค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่ จึงมีข้อหารือ ดังนี้

1. อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีอำนาจที่จะเพิกถอนใบอนุญาต ตามมติของราษฎรผู้คัดค้านได้หรือไม่ และหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะเพิกถอนใบอนุญาตมีกรณีใดบ้าง

2. หนังสือแจ้งมติที่ประชุม (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ถือเป็นคำสั่งที่ อบต. มาบไผ่จะต้องปฏิบัติตามหรือไม่

3. นิยามของคำว่า "แหล่งชุมชน" คืออะไร

4. อบต. มาบไผ่ขอทราบแนวทางปฏิบัติกรณีนี้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายชลิต โกสินทรจิตต์
ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่

ส่วนโยธา
โทร. 0-3875-0851
โทรสาร. 0-3875-0851

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร.0-2299-4361
ที่ มท 0710/ว.1183 **วันที่** 26 พฤษภาคม 2546
เรื่อง หารือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ที่ ชม 0023/984 ลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2546 แจ้งว่า สำนักงานได้รับมอบหมายจากจังหวัดเชียงใหม่หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้ช่วยดำเนินการตรวจสอบแบบแปลน แผนผัง รายคำนวณและหลักฐานในการขออนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่จึงขอหารือว่าการกระทำดังกล่าวจะเป็นการขัดต่อมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัตินี้หรือไม่อย่างไร และหากไม่สามารถดำเนินการได้ ขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกำหนดหลักเกณฑ์หรือแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดทั่วประเทศทราบเพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกันทั่วประเทศ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติให้โยธาธิการจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการในคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น และในมาตรา 50 วรรคสอง ได้บัญญัติให้กรรมการและเลขานุการตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสมาชิกสภาท้องถิ่น จึงมีความเห็นว่าโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นหัวหน้าสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจะต้องปฏิบัติหน้าที่ราชการที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับงานของราชการส่วนท้องถิ่นในเรื่องที่จังหวัดหรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นมอบหมายนี้ ดังนั้นสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจึงไม่สามารถดำเนินการตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณและหลักฐานอื่นๆ ที่ได้ยื่นไว้เพื่อขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ (ฝ่ายปฏิบัติการ) โทร. 0-5322-1532
ที่ ชม 0023/984 **วันที่** 14 พฤษภาคม 2546
เรื่อง หารือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมอาคารและตรวจสอบอาคาร

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองเชียงใหม่ได้รับมอบหมายจากจังหวัดเชียงใหม่หรือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้ช่วยดำเนินการตรวจสอบแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณ และหลักฐานในการขออนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ขอหารือว่าการกระทำดังกล่าวจะเป็นการขัดต่อมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่อย่างไร และถ้าการกระทำดังกล่าวขัดต่อมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แล้วสำนักงานฯ จะสามารถดำเนินการตรวจ พิจารณาแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและหลักฐานในการขออนุญาตก่อสร้างต่อไปได้หรือไม่ และถ้าไม่สามารถดำเนินการได้ขอให้สำนักงานควบคุมอาคารและตรวจสอบอาคารกำหนดหลักเกณฑ์ หรือแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองทั่วประเทศทราบเพื่อให้เป็นการปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกันทั่วประเทศ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

นายวันชัย โกลละสุต
รภ. ผู้ตรวจราชการกรม ปฏิบัติหน้าที่
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่



ที่ มท 0710/3396

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

28 พฤษภาคม 2546

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ ที่ พบ 74501/20 ลงวันที่ 6 มกราคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อได้มีหนังสือเรียนคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีนางอัญชลี สีลิตธรรม อยู่บ้านเลขที่ 100/35 หมู่ 6 ตำบลบ้านหม้อ อำเภอเมืองเพชรบุรี ร้องเรียนกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อว่าได้พบการก่อสร้างผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จำนวน 3 ราย คือ เจ้าของอาคารเลขที่ 100/30 เลขที่ 100/7 และเลขที่ 100/8 และเลขที่ 100/11 หมู่ 6 ตำบลบ้านหม้อ อำเภอเมืองเพชรบุรี ว่ามีการต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ จึงขอหารือว่าสามารถดำเนินการตามข้อร้องเรียนในหนังสือร้องเรียนได้หรือไม่ และสามารถดำเนินการตามข้อกฎหมายในอำนาจหน้าที่ได้อย่างไรตามประเด็นต่างๆ เป็นเรื่องๆ ไป ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีนายทนงศักดิ์ สุขศรี ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ และนายบุญธรรม ชวนพานิช หัวหน้าส่วนโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น เข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อมูลและข้อเท็จจริงต่อที่ประชุม แล้วมีความเห็นว่า กรณี นางอัญชลี สีลิตธรรม ร้องเรียนการก่อสร้างอาคารผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จำนวน 3 ราย ดังกล่าวนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการตามข้อร้องเรียนของผู้ร้องได้ และปรากฏว่า เจ้าของอาคารทั้ง 3 ราย ได้ก่อสร้างอาคารก่อนวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับ ดังนั้น จึงต้องนำข้อกำหนดตามกฎกระทรวง (พ.ศ. 2489) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 มาบังคับใช้กับกรณีนี้ และเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบว่ามีการกระทำฝ่าฝืนกฎกระทรวง (พ.ศ. 2498)ฯ

-/เจ้าพนักงาน

เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการตามอำนาจหน้าที่โดยอาศัยมาตรา 40 มาตรา 41 หรือมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วแต่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4361

ที่ พบ 74501/20

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ
อำเภอเมืองเพชรบุรี พบ 76000

6 มกราคม 2546

เรื่อง หารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือ คุณอัญชลี ลีลิตธรรม ลงวันที่ 24 ตุลาคม 2545 จำนวน 1 ฉบับ
2. ข้อเท็จจริงและรายละเอียดที่ตรวจพบ

ตามที่นางอัญชลี ลีลิตธรรม บ้านเลขที่ 100/35 หมู่ 6 ตำบลบ้านหม้อ อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบุรี ได้ร้องเรียนการดำเนินการผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ข้อ 1-3 ตามเอกสารที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงและรวบรวมข้อมูล แต่เนื่องจากไม่มีความเชี่ยวชาญทางด้านการตีความกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎกระทรวง อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 มาตรา 6 ที่กำหนดให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร จึงได้ทำหนังสือหารือมายังท่าน โดยข้อเท็จจริงในเบื้องต้นผู้ร้อง (นางอัญชลี ลีลิตธรรม) ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการดำเนินการที่ผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎกระทรวงฉบับต่างๆ ทั้งนี้พบว่าเป็นการพิพาทในเรื่องส่วนตัว

องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อจึงขอหารือว่าสามารถดำเนินการตามข้อร้องเรียนในเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย ข้อ 1-3 ได้หรือไม่ และสามารถดำเนินการตามข้อกฎหมายในอำนาจหน้าที่ได้อย่างไรบ้าง ตามประเด็นต่างๆ เป็นเรื่องไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายธีรศักดิ์ พานิชวิทย์
ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ

สำนักงานปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล
โทร. 0 3241 9735

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร. 0-2299-4361
ที่ มท 0710/1538 **วันที่** 26 มิถุนายน 2546
เรื่อง E-mail สอบถามปัญหาเกี่ยวกับงานกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรียน ผู้อำนวยการกองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์

ตามบันทึกกองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ ที่ มท 0705/265 ลงวันที่ 26 พฤษภาคม 2546 ส่ง E-mail ของผู้สอบถามปัญหาเกี่ยวกับงานของกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อกองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ประสานผู้เกี่ยวข้องตอบปัญหาและแจ้งศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ โดยขอให้ส่งคำตอบให้กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ ภายในวันที่ 3 มิถุนายน 2546 ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้ว ขอตอบในหัวข้อที่ 8 เรื่อง การก่อสร้างอาคารใหม่แทนอาคารหลังเดิม มีคำถามว่าได้ซื้อบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินขนาด 200 ตารางวา มีรั้วรอบขอบชิดต่อจากเจ้าของเดิม ต่อมาต้องการก่อสร้างอาคารหลังใหม่บนที่ดินเดิมโดยการทุบอาคารหลังเดิมทั้งหมดและก่อสร้างอาคารหลังใหม่ อยากทราบว่าต้องถอยร่นแนวกำแพงรั้วเดิมเข้าไปในที่ดินของตนเองหรือไม่ นั้น

คำตอบ : ไม่ต้องถอยร่นแนวกำแพงรั้วเดิมเข้าไปในที่ดินของตนเอง เนื่องจากรั้วด้านที่เป็น "อาคาร" ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารนั้นไม่ได้กระทำการใดๆ แก่รั้วดังกล่าวและเคยมีความเห็นของคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า รั้วที่เป็นอาคารไม่ต้องถูกบังคับเรื่องระยะถอยร่นแนวอาคารจากการก่อสร้างรั้วด้านติดต่อหรือใกล้เคียงกับถนนสาธารณะ เนื่องจากจะเป็นการริดรอนสิทธิและเสรีภาพของบุคคลในการใช้ประโยชน์ในที่ดินของบุคคล

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมตรวจสอบอาคาร

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ ฝ่ายวิชาการเผยแพร่ โทร. 88209, 88207
ที่ มท 0705/265 **วันที่** 26 พฤษภาคม 2546
เรื่อง E-mail สอบถามปัญหาเกี่ยวกับงานกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักสถาปัตยกรรม ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ มีหนังสือที่ มท 0707/47 ลงวันที่ 19 พฤษภาคม 2546 ส่ง E-mail ของผู้สอบถามปัญหาเกี่ยวกับงานของกรมโยธาธิการและผังเมือง ให้กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ประสานผู้เกี่ยวข้องตอบปัญหา และแจ้งศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดตอบปัญหาในหัวข้อที่ระบุไว้ท้ายคำถาม และโปรดส่งคำตอบให้กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ ภายในวันที่ 3 มิถุนายน 2546 เพื่อแจ้งศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศต่อไป

นายมาโนช ขาวขำ
เจ้าหน้าที่บริหารงานประชาสัมพันธ์ 7 รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการกองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ ฝ่ายวิชาการและปฏิบัติการฯ โทร 0-2201-8079
ที่ มท 0707/479 **วันที่** 19 พฤษภาคม 2546
เรื่อง ขอส่ง E-mail สอบถามปัญหาเกี่ยวกับงานของกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรียน กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์

ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ ขอส่ง E-mail สอบถามปัญหาเกี่ยวกับงานของกรมโยธาธิการและผังเมือง จำนวน 8 เรื่อง ดังนี้

1. เรื่องโครงการที่ตัดผ่านถนนประดิพัทธ์

จาก คุณ Anchalee Tungjairakkandee (CDGS.PM) anchalee.t@cdg.co.th

ขอรบกวนสอบถามหน่อยนะคะ มีโครงการอะไรที่จะตัดผ่านถนนประดิพัทธ์มั้ยคะ ถ้ามีช่วยส่งรายละเอียด มาให้หน่อยนะคะ

2. เรื่องการตรวจสอบอาคาร

จาก คุณ sallome@hunsa.com

ในเขต อบต. โดยที่เดิมยังมิได้มีการควบคุมอาคารทั่วไป ซึ่งก่อสร้างไปแล้วก่อนที่ผมจะเข้ามาบรรจุทำงาน ตัวอย่างเช่น ปั๊มน้ำมัน, บ้านจัดสรร, ปั๊มแก๊ส ผมจะต้องเข้าไปตรวจสอบหรือไม่ ถ้าต้องเข้าไปตรวจสอบผมจะต้องจัดเตรียมเอกสารอ้างอิงอย่างไรและจะหาได้จากที่ไหนครับขอบคุณครับ สนอ.

3. เรื่องโลโก้กรมโยธาธิการและผังเมืองจากคุณ sirda@loxinfo.co.th

ผมอยากได้โลโก้ของกรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย ผมอยากได้โลโก้ขอกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อมาทำรายงานนะครับ บนเว็บมันเล็กมากเลยครับ ช่วยส่งโลโก้ที่เห็นชัดๆ ให้ด้วยนะครับต้องการด่วนมาก ขอบคุณมากครับ

4. เรื่องสอบถามเกี่ยวกับป้ายถนน ซอย

จากคุณ Vatcharachai Mering kenkesy@hotmail.com

ผมมีเรื่องจะรบกวนสอบถามนะครับ คือว่าอยากทราบว่าป้ายชื่อถนน และป้ายชื่อซอยต่างๆ (ที่เป็นป้ายสีน้ำเงิน อักษรขาว) ใช้ตัวอักษรชนิดใดและขนาดเท่าไหร่ (ความสูง) ตัวอักษรไทยและอักษร อังกฤษเป็นตัวอักษรเดียวกันหรือเปล่าครับ คือผมอยากได้เพราะว่าผมจะนำไปเป็นข้อมูล

-/ในการ

ในการทำอุปกรณ์ประกอบฉากละครเวทีครับ (ไม่ได้จะเอาไปทำอย่างอื่น) เคยลองวัดแล้วมันไม่ค่อยตรงเท่าไหร่ ทำมาแล้วไม่สวย ก็เลยอยากจะได้ข้อมูลจริง ไม่ทราบว่าพอจะให้ข้อมูลนี้ได้หรือเปล่า อย่างไรผมก็ต้องขอรบกวนด้วยนะครับ (ผมเดาเอาว่ากรมโยธาฯ น่าจะรู้เรื่องป้าย) ถ้าได้หรือไม่ได้อย่างไรก็รบกวนแจ้งให้ผมทราบด้วยนะครับ

5. เรื่องขอรายละเอียดทำรายงาน

จากคุณ jirawat palachai

ขอทราบรายละเอียดของ

1. โครงการทางด่วนพระราชดำริของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว

2. โครงการทางด่วนต่างๆ

แถบกรุงเทพมหานคร จนถึงพุทธมณฑลสาย 4 ค่ะ

6. เรื่องบ้านสำเร็จรูปหรืออุกเฉิน

จากคุณ somchai parilsuthikul@thaimail.com

ผมทราบข่าวว่าตอนช่วงน้ำท่วมกรมโยธาธิการมีส่วนช่วยเหลือประชาชนเป็นอย่างมากโดยสร้างบ้านอุกเฉินให้ประชาชนได้อยู่อาศัยโดยมหาวิทยาลัยเกษตรฯ เป็นผู้ออกแบบ ผมมีปัญหาจึงอยากรบกวนเรียนถามท่าน ดังต่อไปนี้

1. แบบบ้านดังกล่าวมีขายให้หรือต้องดำเนินการอย่างไร
2. งบประมาณในการสร้างอยู่ที่ 7-8 หมื่นบาทใช่หรือไม่
3. บ้านดังกล่าวดูของจริงจากที่ไหนได้ผมอยู่จังหวัดตรัง
4. มีแบบบ้านอื่นและแนวทางอื่นหรือไม่ในการสร้างเพราะผมมีงบประมาณน้อย
5. อายุการใช้งานของบ้านนานหรือไม่
6. บ้านที่สร้างขออนุญาตจากทางการเหมือนบ้านทั่วๆ ไปหรือไม่เช่นขอน้ำและไฟ
7. บ้านที่สร้างใช้เนื้อที่ประมาณเท่าไร

7. เรื่องอยากมีบ้านทำอย่างไร

จากคุณ chalermapat won

อยากมีบ้านสักหลัง ทำอย่างไรดี ผมเฉลิมภัทร จะปลูกบ้านในที่ดินของตนเอง อยู่ใน จ.อุบล อ.พิบูลฯ เทศบาลอ่างศิลา อยากจะได้แบบบ้าน แต่ผมมีปัญหาว่าจะเริ่มต้นอย่างไรบ้างครับ ช่วยทีครับ

-/8. เรื่อง

8. เรื่องการก่อสร้างอาคารใหม่แทนอาคารหลังเดิม
จากคุณ Somnuk Rungpetcharat earthyuy@samart.co.th
อยากทราบว่าถ้าผมซื้อบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินขนาด 200 ตร.ว.ซึ่งมีรั้วรอบขอบชิดต่อจากเจ้าของเดิม ต่อมาผมอยากสร้างอาคารหลังใหม่บนที่ดินเดิม โดยทุบอาคารหลังเดิมทิ้งทั้งหมด และทำการก่อสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นแทนถามว่าผมต้องถอยร่นแนวกำแพงรั้วเดิมเข้าไปในที่ดินของตนเองใช่หรือไม่ ได้รับคำบอกเล่ามาว่าเพราะทางราชการกำหนดไว้เพื่อทำให้ถนนสามารถ ขยาย กว้างขึ้น เพื่อสะดวกในการพัฒนาถนนหนทาง ตอบด้วยครับ สนอ.เพื่อส่งให้ผู้เกี่ยวข้องตอบปัญหา และส่งให้ศูนย์เทคโนโลยีฯ ดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

นายจรัสโรจน์ บถดำริห์
เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ผังเมือง 8 รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ



ที่ มท 0710/1614

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

2 กรกฎาคม 2546

เรื่อง สอบถามวิธีการวัดความสูงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน กรรมการบริษัท ภูเก็ต เอสเตท จำกัด (นายประทีป ตั้งมติธรรม)

อ้างถึง หนังสือบริษัท ภูเก็ต เอสเตท จำกัด ลงวันที่ 26 พฤษภาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ ส่งรูปภาพแสดงสถาปัตยกรรมและความสูงของอาคารต้อนรับของโครงการศุภาลัย ภูเก็ต รีสอร์ท จำนวน 1 ภาพ เพื่อขอสอบถามสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า การวัดความสูงของอาคารในกรณีพื้นดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขาของบริษัทฯ ถูกต้องและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง ฉบับที่ 20 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยมีการพิจารณา เรื่อง การวัดความสูงของอาคารตามข้อกำหนดแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 20 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วมีความเห็นว่า กรณีพื้นดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขา การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดใดๆ ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารหลังนั้น ณ จุดนั้น ดังนั้น หากรูปภาพที่ท่านส่งมาหารือนี้ เส้นประเส้นล่างเป็นแนวระดับสภาพพื้นดินของเชิงลาดแนวเชิงเขา ณ สถานที่ก่อสร้างในบริเวณตามกฎกระทรวงฉบับที่ 20 (พ.ศ. 2532)ฯ แล้ว วิธีการวัดความสูงของอาคารตามรูปภาพดังกล่าวถือว่าเป็นวิธีการวัดความสูงอาคารที่ถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. 0 2299 4361

บริษัท ภูเก็ต เอสเตท จำกัด

175 สุขุมวิท 39 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
โทร. 02-258-9494 ต่อ 753, 02-258-3550 Fmilki 02-258-3390

26 พฤษภาคม 2546

เรื่อง สอบถามวิธีการวัดความสูงอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการ

อ้างถึง บันทึกข้อความ ที่ มท. 0818/2286

สิ่งที่ส่งมาด้วย - รูปภาพแสดงสถาปัตยกรรมและความสูงของอาคารต้อนรับของโครงการ ศุภาลัย ภูเก็ต รีสอร์ท จำนวน 1 ชุด

ด้วยบริษัท ภูเก็ต เอสเตท จำกัด โดยนายประทีป ตั้งมติธรรม กรรมการผู้มีอำนาจเป็นผู้ดำเนินการโครงการ "โครงการศุภาลัย ภูเก็ต รีสอร์ท" ตั้งอยู่ที่ ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ซึ่งพื้นที่โครงการอยู่ในเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณจังหวัดภูเก็ต พ.ศ. 2540 และตั้งอยู่บนพื้นดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขา ซึ่งบันทึกข้อความ ที่ มท.0818/2286 เรื่อง สอบถามวิธีการวัดความสูงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยคณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าในกรณีพื้นดินที่ก่อสร้างตาม ณ จุดใดๆ ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารหลังนั้น ณ จุดนั้น รายละเอียดตามอ้างถึง นั้น

ทางบริษัทฯ ใคร่ขอเรียนสอบถามท่านว่าในการตีความเรื่องการวัดความสูงอาคารในกรณีพื้นดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขาของบริษัทฯ ถูกต้องและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 20 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จัดส่งรูปภาพและวิธีการวัดความสูงอาคารของโครงการ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) เพื่อโปรดพิจารณาให้วิธีการวัดความสูงของบริษัทฯ ถูกต้องและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว และเพื่อให้ยึดถือเป็นแนวทางในการออกแบบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบพระคุณในความอนุเคราะห์ของท่านมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายประทีป ตั้งมติธรรม
กรรมการ



ที่ มท 0710/4820

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

18 กรกฎาคม 2546

เรื่อง การฟ้องต่อศาลปกครองสูงสุดเพื่อเพิกถอนกฎกระทรวง

เรียน นายธีรชัย กอวรกุล

อ้างถึง หนังสือศูนย์ประสานงานร้องทุกข์ทางปกครอง กรณีที่ราชพัสดุตลาดใหม่ดอนเมือง ที่ ศปร.รท. ตม. 46/2546 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ทำหนังสือถึงรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ขอให้ตรวจสอบว่ากรุงเทพมหานครได้ใช้อำนาจเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยชอบหรือไม่ และกระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาดำเนินการต่อไป นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้พิจารณาดำเนินการตรวจสอบเอกสารประกอบคำชี้แจงของผู้แทนกรุงเทพมหานครแล้วได้ความว่า ที่ดินพิพาทเป็นของกรมธนารักษ์มีห้องแถวเรือนไม้สองชั้นอยู่ในที่ดินดังกล่าว ซึ่งเจ้าของห้องแถวได้ทำสัญญาเช่ากับกรมธนารักษ์เป็นสัญญาปีต่อปี แต่ปัจจุบันมิได้รับการต่ออายุสัญญาเช่าจากกรมธนารักษ์อีก กรมธนารักษ์จึงได้ทำสัญญาเช่าใหม่กับ บริษัท พัฒนาตลาดใหม่ดอนเมือง จำกัด และบริษัท พัฒนาตลาดใหม่ดอนเมือง จำกัด ได้แจ้งจะก่อสร้างอาคารตึกแถวสี่ชั้น 73 คูหา จำนวน 12 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ตามมาตรา 39 ทวิ ซึ่งกรุงเทพมหานครได้ออกใบรับแจ้งให้โดยกำหนดเงื่อนไขไว้ในใบรับแจ้งว่าจะต้องรื้ออาคารเก่าเมื่อมีการก่อสร้างโดยประเด็นอาคารเก่าเป็นปัญหาทางแพ่งระหว่างผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ กับเจ้าของอาคารเดิมที่ผู้ได้รับใบรับแจ้งจะต้องรับผิดชอบเอง สำหรับการต่ออายุใบอนุญาตนั้นกรุงเทพมหานครได้ปฏิบัติตามข้อ 6/1 วรรคแรก แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กล่าวคือ ถ้าเป็นการต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตได้เป็นระยะเวลาไม่เกินอายุใบอนุญาต ตามข้อ 2/1 แห่งกฎกระทรวงเดียวกัน ซึ่งกรณีที่ร้องเรียนนี้เป็นการต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรก หากในการยื่นขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งต่อไป ผู้ได้รับใบอนุญาตยังมิได้เริ่มดำเนินการก่อสร้าง

-/และ

และยังไม่มีการรื้อถอนอาคารเก่าออกไป กรุงเทพมหานครก็จะไม่ต่ออายุใบอนุญาตให้อีก เนื่องจากไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะต่ออายุใบอนุญาตได้ตามข้อ 6/1 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว การต่ออายุใบอนุญาตครั้งแรกของกรุงเทพมหานครจึงเป็นการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ศูนย์ประสานงานร้องทุกข์ทางปกครอง กรณีที่ราชพัสดุตลาดใหม่ดอนเมือง
108/164 หมู่ที่ 7 ถนนพหลโยธิน แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร
รหัสไปรษณีย์ 10220

ศป.รท.ตม.ที่ 46/2546

28 มีนาคม 2546

เรื่อง การฟ้องต่อศาลปกครองสูงสุดเพื่อเพิกถอนกฎกระทรวง

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท.4000/อ.971 ลงวันที่ 12 มีนาคม 2546
2. คู่ฉบับหนังสือ ศป.รท.ตม.ที่ 45 /2546 ลงวันที่ 26 มีนาคม 2546

ตามที่มีการออกกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี นั้น

ด้วยกรุงเทพมหานครแจ้งว่า ได้ปฏิบัติราชการโดยอาศัยอำนาจตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ออกคำสั่งอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารทับอาคารบ้านเรือนของประชาชน ทั้งที่ได้มีการใช้สิทธิเข้าเป็นคู่กรณีคัดค้านการดังกล่าวตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 โดยกรุงเทพมหานครอ้างว่าจะปฏิบัติหน้าที่ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เท่านั้น ปรากฏตามหนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 12 มีนาคม 2546 ปรากฏตามเอกสารที่ส่งมาด้วย 1

และด้วยการแจ้งของกรุงเทพมหานครได้แสดงถึงการบังคับใช้ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นการยกเลิกความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ที่ไม่น่าเชื่อว่าจะเป็นไปตามการแจ้งผลของกรุงเทพมหานคร อีกทั้งวัฒนธรรมการปฏิบัติราชการของข้าราชการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ยังแยกแยะไม่ออกว่า การปฏิบัติเรื่องใดเป็นการปฏิบัติราชการตามกฎ ระเบียบ วิธีปฏิบัติ และการปฏิบัติ

-/เรื่องใด

เรื่องใดเป็นการปฏิบัติแบบใช้ดุลยพินิจคิดไปเองในลักษณะนั่งเทียนยกเมฆปฏิบัติราชการ จึงต้องมีการพิสูจน์ทราบในเรื่องนี้แบบจับให้มั่นคั้นให้ตาย เพื่อที่จะใช้เป็นฐานข้อมูลที่สำคัญในการฟ้องต่อศาลปกครองสูงสุดเพื่อขอให้เพิกถอนกฎกระทรวงดังกล่าวที่สร้างภัยพิบัติให้กับแผ่นดิน ดังนั้น ข้าพเจ้าในฐานะตัวแทนศูนย์ประสานงานร้องทุกข์ทางปกครอง กรณีที่ราชพัสดุตลาดใหม่ดอนเมือง จึงได้ใช้สิทธิโดยรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2540 มาตรา 58 โดยสิทธิตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 ดำเนินกระบวนการตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ขอข้อมูลข่าวสารในความครอบครองของกรุงเทพมหานครตามหนังสือ ศป.ตท.ดม.ที่ 45/2546 ลงวันที่ 26 มีนาคม 2546 ปรากฏตามเอกสารที่ส่งมาด้วย 2 เพื่อให้ได้ข้อมูลข่าวสารเป็นข้อยุติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ พร้อมกับตรวจสอบว่ากรุงเทพมหานครได้ใช้อำนาจเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยชอบหรือไม่ เพื่อที่จะมิให้การนี้ต้องเข้าสู่กระบวนการฟ้องคดีต่อศาลปกครองสูงสุดโดยที่กฎกระทรวงไม่ผิดแต่ผู้ใช้อำนาจใช้ดุลยพินิจคิดไปเองในลักษณะนั่งเทียนยกเมฆปฏิบัติราชการ

ขอแสดงความนับถือ
นายธีรชัย กอวรกุล
ศูนย์ประสานงานร้องทุกข์ทางปกครอง
กรณีที่ราชพัสดุตลาดใหม่ดอนเมือง

ที่ มท 0100/2200
เรียนปลัดกระทรวงมหาดไทย
ม.ล.ปนัดดา ดิศกุล
หัวหน้าสำนักงานรัฐมนตรีฯ

เครือข่ายกลุ่มเรียกร้องความชอบธรรม กรณีที่ราชพัสดุตลาดใหม่ดอนเมือง โทรศัพท์ 0-2565-3313



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร โทร.0-2299-4360
ที่ มท 0710.2/2130 **วันที่** 18 สิงหาคม 2546
เรื่อง ขอหารือการอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ไยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตามที่สำนักงานไยธาธิการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้มีบันทึก ที่ อย 0020/1324 ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2546 ขอหารือว่า บริษัท แคปปิตัล ไซโล และอบพืช จำกัด จะสามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบที่ได้รับอนุญาตเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2537 ตามนัยของข้อ 7 แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในอำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน และอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 ได้หรือไม่ ดังรายละเอียดที่แจ้งมาแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาตามรายละเอียดและเอกสารที่สำนักงานไยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ส่งมาแล้วมีความเห็นว่า การที่บริษัท แคปปิตัล ไซโล และอบพืช จำกัด สามารถที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบที่ได้รับอนุญาต เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2537 ซึ่งได้มีการตอกเสาเข็มที่ได้รับอนุญาตแล้วเสร็จตามที่จังหวัดแจ้งมาได้หรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงสองประการ กล่าวคือ

1. บริษัทฯ ได้ดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) มาจนถึงปัจจุบันนี้หรือไม่ และได้ดำเนินการก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุตามกฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่

2. บริษัทฯ ได้ดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานมาจนถึงปัจจุบันนี้หรือไม่

ซึ่งจากข้อเท็จจริงตามข้อ 1 ปรากฏว่าใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หมดอายุไปแล้วเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2540 โดยมิได้มีการต่ออายุใบอนุญาต จึงไม่สามารถได้รับการยกเว้นตามข้อ 7 แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในอำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน และอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 สำหรับกรณีตามข้อ 2 หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า บริษัทฯ ได้มีการต่ออายุใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานมาจนถึงปัจจุบันก็จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวต่อไปได้ตาม ข้อ 7 แห่งกฎกระทรวงฯ ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ ฝ่ายปฏิบัติการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
โทร. (มท) 10453, 0-3533-6615, 0-3533-6543
ที่ อย 0020/1324 **วันที่** 30 กรกฎาคม 2546
เรื่อง ขอหารือเรื่องการอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เรื่องเดิมและข้อเท็จจริง

1. บริษัท แคปปิตัล ไซโล และอบพืช จำกัด ได้ขออนุญาตประกอบกิจการโรงงาน ชื่อโรงงาน บริษัท แคปปิตัล ไซโล และอบพืช จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 43 ถนนบางไทร-เชียงรากน้อย ต.ราชคราม อ.บางไทร จ.พระนครศรีอยุธยา และได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (ร.ง. 4) เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2537 (ทะเบียนโรงงานเลขที่ 3-9 (1)-1/37 อย) และได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ. 1) เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2537

2. บริษัทฯ ได้ดำเนินการตอกเสาเข็มอาคารที่ได้รับอนุญาตจนแล้วเสร็จ แต่หยุดดำเนินการก่อสร้างต่อเพราะประสบปัญหาทางการเงิน และได้ขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้าง (อ. 1) จนถึงวันที่ 24 มิถุนายน 2540 และมิได้ขอต่ออายุใบอนุญาตมาถึงปัจจุบัน

3. ปัจจุบันบริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2537

ข้อหารือ

ปัจจุบันมีกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ ในพื้นที่บางส่วนของอำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน และอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 ประกาศใช้โดยอาคารที่ขอหารืออยู่ในบริเวณที่ 2 ของกฎกระทรวงดังกล่าว ซึ่งห้ามก่อสร้างตาม (1) ถึง (5)

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขอหารือว่าทางบริษัทฯ สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบที่ได้รับอนุญาต เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2537 ตามนัยของข้อ 7 แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

นายเมธาวัฒน์ ศรีวงศ์
วิศวกรโยธา 8 วช รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา



ที่ มท 0710/5899

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

22 สิงหาคม 2546

เรื่อง หารือการอนุญาตก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลงอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเมืองคง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลเมืองคง ที่ นม 61903/243 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเทศบาลตำบลเมืองคงได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีนางจุรีย์ เลาวัณย์ศิริ ขออนุญาตต่อเติมอาคารเรือนไม้ชั้นเดียว เลขที่ 189/3-7 ถนนสันติสุข ซึ่งนางจุรีย์ฯ อ้างว่าการตีดบ้านให้สูงขึ้นไม่จำเป็นต้องขออนุญาตและไม่ต้องใช้แบบแปลน เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า

1. ที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในแนวเขตเวนคืนเพลิงไหม้จะเหลือประมาณ 1 ส่วน 4 ของที่ดินทั้งหมด แต่ผู้ขอจะทำการต่อเติมอาคารทั้งหมดสามารถกระทำได้หรือไม่

2. นางจุรีย์ฯ ผู้ขอจะมีสิทธิ์ทำการดังกล่าวหรือไม่ เพราะนางจุรีย์ฯ แจ้งว่าที่ดินของตนอยู่ห่างจากรัศมีเพลิงไหม้ 30.00 เมตร ไม่น่าอยู่ในเขตเวนคืน และตนเองไม่ได้เซ็นต์ยินยอมให้แก่ราชการแต่อย่างใด หากเทศบาลฯ ต้องการที่ดินต้องชดใช้ตารางวาละ 80,000 บาท

3. ขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารเสนอแนวทางการปฏิบัติให้แก่เทศบาลฯ เพื่อยึดถือปฏิบัติต่อไป

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าว โดยมีนายอดุลย์ ปาทาน นายกเทศมนตรีตำบลเมืองคง นายสมเกียรติ คนขุนทด เทศมนตรี และนายยรรยงค์ คำเกษม นายช่างโยธา 2 เทศบาลตำบลเมืองคง จังหวัดนครราชสีมาร่วมประชุมชี้แจงข้อเท็จจริงต่อที่ประชุมแล้วมีความเห็นว่า เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารที่หารืออยู่นอกเขตเพลิงไหม้ตามพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 จึงไม่อาจนำพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวมาใช้บังคับได้ แต่ปัจจุบันบริเวณที่ขออนุญาตต่อเติมดังกล่าวอยู่ในเขตควบคุมอาคารตามพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

-/พ.ศ.2522

พ.ศ. 2522 แล้ว ดังนั้นในการพิจารณาอนุญาตของเทศบาลตำบลเมืองคงจึงต้องนำพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาใช้บังคับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4362-3

ที่ นม 61903/243

สำนักงานเทศบาลตำบลเมืองคง
ถนนเทศบาล 2 นม 30260

28 มีนาคม 2546

เรื่อง หารือการอนุญาต ก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง อาคาร ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง 1. พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 (ยกเลิกแล้วและมาบัญญัติไว้ใน พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)
2. พระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 ในบริเวณเขตเพลิงไหม้ ที่ตำบลเมืองคง อำเภอคง จังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. 2513
3. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 7 เขตเพลิงไหม้
4. พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518
5. กฎกระทรวงที่ออกความตาม ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ฉบับที่ 11
6. ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการปฏิบัติในการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. 2543
7. กฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาพระราชกฤษฎีกาฯ จำนวน 1 ชุด
2. สำเนาแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ท้ายกฤษฎีกาฯ จำนวน 1 ชุด
3. สำเนาคำขออนุญาตของนางจุรีย์ เลาวัณย์ศิริ และแบบแปลน จำนวน 1 ชุด

ตามหนังสือที่ส่งมาด้วย เนื่องด้วย นางจุรีย์ เลาวัณย์ศิริ ได้ขออนุญาตต่อเติมอาคารเลขที่ 189/3-7 ตั้งอยู่บนถนนสันติสุข เชื่อมถนนเทศบาล 1 เป็นเรือนแถวไม้ชั้นเดียวปลูกสร้างมามากเกินกว่า 30 ปี ซึ่งบริเวณบ้านดังกล่าว ได้อยู่ในแถวเขตเวนคืนเพลิงไหม้ ตามพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 ในบริเวณเขตเพลิงไหม้ ที่ตำบลเมืองคง อำเภอคง จังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. 2513 ตามที่ประกาศใช้ โดยนางจุรีย์ได้อ้างและร้องขอกับเทศบาลว่าต้องการจะตีดบ้านให้สูงขึ้น เพราะเทศบาลได้สร้างถนนสูงกว่าอาคารเรือนแถวดังกล่าว ซึ่งข้อเท็จจริงถนนดังกล่าวได้สร้างมากกว่า 20 ปีแล้ว ไม่ได้สร้างในสมัยปัจจุบัน และเทศบาลได้ขอให้นางจุรีย์แนบแบบแปลนในการต่อเติมมาด้วย

นางจุรีย์อ้างว่าขอตีดบ้านให้สูงขึ้นไม่ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ความหมายการตีดบ้านคือการต่อเติมอาคาร) จึงไม่จำเป็นต้องใช้แบบแปลน เทศบาลจึงไม่สามารถตัดสินใจให้รื้อถอนหรือต่อเติมอาคารได้ จึงขอหารือดังนี้

-/4. ที่ดิน

4. ที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในแนวเขตเวนคืนเพลิงไหม้ จะเหลือประมาณ 1 ส่วน 4 ของที่ดินทั้งหมด แต่ผู้ขอจะทำการต่อเติมทั้งหมด สามารถทำได้หรือไม่

5. นางจุรีย์ ผู้ขอจะมีสิทธิ์ทำการดังกล่าวได้หรือไม่ เพรานางจุรีย์แจ้งว่าที่ดินของตนอยู่ห่างจากรัศมีเพลิงไหม้ 30.00 เมตร ไม่น่าอยู่ในเขตเวนคืนและตนเองไม่ได้เซ็นต์ยินยอมให้แก่ราชการแต่อย่างใด หากเทศบาลต้องการที่ดิน ต้องชดใช้ตารางวาละ 80,000 บาท

6. หากมีสิทธิ์หรือไม่มีสิทธิ์ประการใด ขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้โปรดให้ข้อเสนอแนะกับเทศบาลตำบลเมืองคง เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินการต่อไป ทั้งนี้เทศบาลจะยึดถือตามพระราชกฤษฎีกาได้หรือไม่ ซึ่งที่ดินแปลงอื่นได้ยึดถือทั้งหมด หากได้หรือไม่โปรดแจ้งเทศบาลให้ทราบด้วย

จึงโปรดแจ้งให้เทศบาลทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายอดุลย์ ปาทาน
นายกเทศมนตรีตำบลเมืองคง

ฝ่ายช่าง
โทร. 0-4445-9077 ต่อ 16



ที่ มท 0710/6536

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

11 กันยายน 2546

เรื่อง การอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือ กรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/1717 ลงวันที่ 12 มีนาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึก 29 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้อยู่อาศัย-จอดรถยนต์ ที่ซอยต้อนสน ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน โดยอาคารดังกล่าวสูง 85.15 เมตร พื้นที่อาคารรวมกัน 17,569.00 ตารางเมตร แนวเขตที่ดินที่ขออนุญาตติดซอยต้นสน ซึ่งมีความกว้างรวมคูน้ำสาธารณะ 17.45 เมตร (ถนนกว้าง 7.65 เมตร คูน้ำกว้าง 9.80 เมตร) กรุงเทพมหานครขอหารือว่าคลองหรือคูน้ำติดถนนสาธารณะจะถือเป็นทางสาธารณะด้วยหรือไม่ ต่อมาได้มีหนังสือที่ กท 4000/5061 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2546 ขอแก้ไขหนังสือหารือเป็นคลองหรือคูน้ำติดถนนสาธารณะจะถือเป็นถนนสาธารณะด้วยหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้ว โดยมีนายบัญญัติ โคสะพละกิจ วิศวกรโยธา 6 ว. และนายพลฤทธิ์ จินาพันธ์ วิศวกรโยธา 6 เป็นผู้แทนกรุงเทพมหานคร เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่างๆ คณะกรรมการควบคุมอาคารมีความเห็นว่า คลองหรือคูน้ำไม่ถือเป็นถนนสาธารณะตามข้อ 2 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ส่วนถนน

-/สาธารณะ

สาธารณะตามข้อหารือนี้ (ซอยต้นสน) จะมีเขตทางกว้างเท่าไร เป็นข้อเท็จจริงซึ่งกรุงเทพมหานคร จะต้องเป็นผู้พิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ที่ กท 4000/1717

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม. 10200

12 มีนาคม 2546

เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แบบ ข.1 เลขรับที่ 137 ลงวันที่ 4 เมษายน 2545
2. สำเนาโฉนดที่ดิน เลขที่ 2711, 2712
3. แบบผังบริเวณ
4. สำเนาบันทึก กองกฎหมายและคดี ที่ 0306/1702 ลงวันที่ 11 เมษายน 2537

ด้วย สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึก 29 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้อยู่อาศัย-จอดรถยนต์ ที่ซอยต้นสน ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน ตามแบบ ข. 1 เลขรับที่ 137 ลงวันที่ 4 เมษายน 2545

กรุงเทพมหานคร ได้พิจารณาแล้ว อาคารดังกล่าวก่อสร้างสูง 85.15 เมตร พื้นที่อาคารรวมกัน 17,569.00 ตารางเมตร แนวเขตที่ดินที่ขออนุญาต ด้านทิศตะวันออกยาว 31.80 เมตร ติดเขตทางสาธารณะ(ซอยต้นสน) ซอยช่วงนี้รวมคูน้ำรวมคูน้ำสาธารณะกว้าง 17.45 เมตร (ถนนซอยต้นสนกว้าง 7.65 เมตร, คูน้ำกว้าง 9.80 เมตร)

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 2 วรรคแรก

"ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร"

บริเวณที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างเดิม สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เคยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตึก 22 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นพักอาศัย-จอดรถยนต์ ตามใบอนุญาตเลขที่ 716/2539 ลงวันที่ 18 เมษายน 2539 โดยการพิจารณาอนุญาต ตามบันทึกตอบข้อหารือของกองกฎหมายและคดี ที่ กท 0316/1702 ลงวันที่ 11 เมษายน 2537 ปัจจุบันอาคารมิได้ทำการ

-/ก่อสร้าง

ก่อสร้างใบอนุญาตหมดอายุแล้ว กรุงเทพมหานคร จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เรื่อง คลองหรือคูน้ำติดถนนสาธารณะจะถือเป็นทางสาธารณะด้วยหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้างอาคารรายนี้ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสหัส บัณฑิตกุล
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา
โทร. 0 2246 0344
โทรสาร 0 2246 0301



ที่ มท 0710/6578

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

12 กันยายน 2546

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติกรณีการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครขอนแก่น ด่วนที่สุด ที่ ขก 5204/5605 ลงวันที่ 5 สิงหาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครขอนแก่นได้หารือประธานคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีเทศบาลนครขอนแก่นได้รับคำขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของนายสมิตร ยิ้มศิริ แต่เนื่องจากใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าวได้หมดอายุ และได้ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จตลอดจนได้ใช้อาคารดังกล่าวจนถึงปัจจุบันแล้ว ว่าเทศบาลฯ จะสามารถพิจารณาอนุญาตให้โอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งมาแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า เนื่องจาก ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ได้สิ้นอายุและการก่อสร้างอาคารได้เสร็จเรียบร้อย ตลอดจนได้มีการใช้อาคารนั้นแล้ว จึงไม่มีประเด็นที่จะต้องพิจารณาการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารอีกต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4363



ที่ ขก 5204/5605

สำนักงานเทศบาลนครขอนแก่น
ถนนประชาสำราญ อำเภอเมือง
จังหวัดขอนแก่น 40000

5 สิงหาคม 2546

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติกรณีการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. คำขอโอนใบอนุญาตก่อสร้าง จำนวน 1 ฉบับ
2. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยเทศบาลนครขอนแก่น ได้รับคำขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างของ นายสมิตร ยิ้มศิริ ซึ่งได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ชนิด ค.ส.ล. 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน-โชว์รูม ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 837/2537 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2537 แต่เนื่องจากใบอนุญาตหมดอายุแล้วอาคารได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้ใช้อาคารจนถึงปัจจุบัน นั้น

ดังนั้น เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ เทศบาลนครขอนแก่นจึงขอหารือมายังคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้คือ ในกรณีที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้สิ้นอายุและให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 35 ซึ่งอาคารดังกล่าวเจ้าของอาคารได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยและใช้อาคารดังกล่าวแล้ว การโอนใบอนุญาตดังกล่าว เทศบาลจะอนุญาตให้โอนได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลนครขอนแก่นทราบด้วย เพื่อที่เทศบาลฯ จะได้ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล เชื้อชมกุล
เทศมนตรี ทำการแทน
นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร. 0-4322-1578
โทรสาร 0-4322-4033



ที่ มท 0710/6906

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

25 กันยายน 2546

เรื่อง ขอหารือเรื่องการปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบริเวณสวนเบญจกิติและ บริเวณโดยรอบ ฯลฯ ประกาศ ณ วันที่ 23 เมษายน 2546

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/5735 ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณี บริษัท เอเซี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (ลาดพร้าว) จำกัด ได้ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 18 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน-จอดรถยนต์ ตามมาตรา 39 ทวิ ต่อมาบริษัทฯ ได้มีคำร้องขอยกเลิกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารดังกล่าว เนื่องจากต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคารเป็นอาคารพักอาศัย กรุงเทพมหานครได้อนุญาตให้ยกเลิกการแจ้งความประสงค์ฯ ดังกล่าวแล้ว กรุงเทพมหานครมีปัญหาขอหารือดังนี้

1. การที่บริษัทฯ ได้รับใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ (แบบ กทม. 6) ก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ฯลฯ มีผลใช้บังคับโดยได้ก่อสร้างลงเข็มเจาะเสร็จเรียบร้อยแล้ว ต่อมาจึงขอยกเลิกใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ เนื่องจากมีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคารเพื่อเป็นอาคารพักอาศัย เจตนาดังกล่าวถือเป็นเสมือนเงื่อนไขในการยกเลิก ดังนั้น เมื่อบริษัทฯ ยังมิได้รับอนุญาตให้เปลี่ยนแปลงเป็นอาคารพักอาศัยได้ตามเจตนาที่ต้องการ ใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ (แบบ กทม. 6) ของบริษัทฯ ดังกล่าวจึงยังมีผลใช้บังคับอยู่ใช่หรือไม่ และเมื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ทางบริษัทฯ ดำเนินการผ่านความเห็นชอบเรียบร้อยแล้ว และทางบริษัทฯ ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารที่ขอยกเลิกไปนั้น อาคารดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวหรือไม่

2. ทางบริษัทฯ ขอหารือว่า การที่บริษัทฯ ขออนุญาตดัดแปลงอาคารที่ขอยกเลิกไปนั้น โดยที่ยังมีความสูงเท่าเดิมที่ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ ไว้แต่ครั้งแรกก่อนขอยกเลิกและเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคารเพื่อเป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งไม่ขัดประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับดังกล่าวแต่อย่างใด บริษัทฯ จะสามารถกระทำได้หรือไม่

ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

-/กรมโยธา

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวโดยมีนางพยงค์ หาญพัฒนนันท์ หัวหน้าฝ่ายมาตรการทางผังเมือง กองควบคุมทางผังเมือง สำนักผังเมือง นายสุรเชษฐ์ ศรีสุชาติ เจ้าหน้าที่ผังเมือง 6 สำนักผังเมือง นางสาวสิริกุล บัญญาเลิศชัย เจ้าหน้าที่ผังเมือง 5 สำนักผังเมือง นายพินิต เลิศอุดมธนา หัวหน้าฝ่ายควบคุมอาคาร 2 สำนักการโยธา และนายพิสิษฐ์ นาจรัส งานอนุญาต 2 สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับเรื่องที่หารือ แล้วมีความเห็นดังนี้

1. ตามข้อเท็จจริงกรณีนี้บริษัทฯ ได้รับใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารฯ (แบบ กทม. 6) เมื่อวันที่ 8 มกราคม 2546 และได้ดำเนินการก่อสร้างลงเข็มเจาะเสร็จเรียบร้อยแล้ว ต่อมาจึงขอยกเลิกใบรับแจ้งดังกล่าวเนื่องจากมีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคาร เพื่อเป็นอาคารพักอาศัย กรุงเทพมหานครได้อนุญาตให้ยกเลิกการแจ้งดังกล่าว เมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2546 ซึ่งเป็นเวลาเกินกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ จึงถือว่าการก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ทั้งนี้ตามมาตรา 39 ตรี วรรคสามแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 การยกเลิกใบรับแจ้งดังกล่าวจึงไม่เป็นผลให้การได้รับอนุญาตตามมาตรา 39 ตรี วรรคสาม ถูกเพิกถอนไปด้วย ดังนั้น โดยผลของกฎหมายอาคารรายนี้ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสำนักงาน-จอดรถยนต์ แล้วตามใบรับแจ้งลงวันที่ 8 มกราคม 2546 และเมื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ทางบริษัทฯ ดำเนินการผ่านความเห็นชอบเรียบร้อยแล้ว การยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารก็จะได้รับการยกเว้นตามข้อ 8 แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารฯ เนื่องจากอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้างดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ

2. ตามข้อ 8 แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารฯ ห้ามเฉพาะการขอเปลี่ยนแปลงการขออนุญาตหรือการแจ้งที่ขัดต่อประกาศกระทรวงมหาดไทยเท่านั้น ดังนั้น การเปลี่ยนจากอาคารสำนักงาน-จอดรถยนต์ เป็นอาคารชุดพักอาศัยโดยที่รูปแบบของอาคารไม่เปลี่ยนแปลงไป จึงไม่ขัดกับประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวแต่อย่างใด ดังนั้น บริษัทฯ สามารถกระทำได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ที่ กท 4000/5735

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม. 10200

27 สิงหาคม 2546

เรื่อง ขอหารือเรื่องการปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในบริเวณสวนเบญจกิติ และบริเวณโดยรอบ ฯลฯ ประกาศ ณ วันที่ 23 เมษายน 2546

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือ บริษัท เอเซี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (ลาดพร้าว) จำกัด ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2546

ด้วย บริษัท เอเซี่ยน พร็อพเพอร์ตี้ (ลาดพร้าว) จำกัด ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 18 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน-จอดรถยนต์ ที่ซอยสุขุมวิท 18 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ ตามแบบ กทม. 1 เลขรับที่ 4 ลงวันที่ 8 มกราคม 2546 และกรุงเทพมหานคร ได้ออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร แบบ กทม. 6 เลขที่ 4 ลงวันที่ 8 มกราคม 2546 และ บริษัทฯ ได้มีคำร้อง ลงวันที่ 21 เมษายน 2546 แจ้งขอยกเลิกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารดังกล่าว เนื่องจากมีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคาร เพื่อเป็นอาคารพักอาศัย กรุงเทพมหานคร ได้อนุญาตให้ยกเลิกการแจ้งความประสงค์ฯ ดังกล่าวแล้ว ต่อมา บริษัทฯ ได้มีหนังสือขอหารือ เรื่อง การปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในบริเวณสวนเบญจกิติ และบริเวณโดยรอบ ฯลฯ ประกาศ ณ วันที่ 23 เมษายน 2546 ความละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

กรุงเทพมหานคร จึงขอหารือ ดังนี้

1. การที่บริษัทฯ ได้รับใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ (แบบ กทม. 6) ก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ มีผลใช้บังคับ โดยได้ก่อสร้างลงเข็มเจาะเสร็จเรียบร้อยแล้ว และต่อมาจึงขอยกเลิกใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ เนื่องจากมีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคารเพื่อเป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจำเป็นต้องขอยกเลิกเนื่องจากต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดใน พ.ร.บ. ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 มาตรา 46, 48 ประกอบกับประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบ ปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2539) และฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2543) ซึ่งในการขอยกเลิกดังกล่าวบริษัทฯ ได้แสดงเจตนาไว้ชัดเจนแล้วว่า ขอยกเลิกเนื่องจากบริษัทฯ มีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคารเพื่อเป็นอาคารพักอาศัย เจตนาดังกล่าวถือเป็นเสมือนเงื่อนไขในการยกเลิก

-/ดังนั้น

ดังนั้นเมื่อบริษัทฯ ยังมิได้รับอนุญาตให้เปลี่ยนแปลงเป็นอาคารพักอาศัยได้ตามเจตนาที่ต้องการ ใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ (แบบ กทม. 6) ของบริษัทฯ ดังกล่าวจึงยังมีผลใช้บังคับอยู่ใช่หรือไม่

และเมื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ทางบริษัทฯ ดำเนินการผ่านความเห็นชอบเรียบร้อยแล้ว และทางบริษัทฯ ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารที่ขอยกเลิกไปนั้น อาคารดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับดังกล่าวหรือไม่

2. ทางบริษัทฯ ขอหารือว่า การที่บริษัทฯ ขออนุญาตดัดแปลงอาคารที่ขอยกเลิกไปนั้น โดยที่ยังคงมีความสูงเท่าเดิมที่ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ ไว้แต่ครั้งแรกก่อนขอยกเลิก และเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคารเพื่อเป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งไม่ขัดประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับดังกล่าวแต่อย่างใด บริษัทฯ จะสามารถกระทำได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาหากผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสหัส บัณฑิตกุล
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา
โทร. 0-2246 0322
โทรสาร 0 2246 0344



ที่ มท 0710.2/2682

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

26 กันยายน 2546

เรื่อง หารือข้อกฎหมาย (มาตรา 41, 42)

เรียน ผู้อำนวยการเขตมีนบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเขตมีนบุรี ที่ กท 9010/ย. 5557 ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตมีนบุรีได้หารือกรณีนายชัยวัฒน์ ชีนาเรือนทอง ได้ยื่นคำร้องขอขยายเวลาดำเนินการตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท 9010/ย. 1562 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2546 ที่ให้แก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร หลังจากที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท 9010/ย.4457 ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2546 ให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา 42 แล้ว ว่าสำนักงานเขตมีนบุรีจะมีอำนาจรับคำร้องไว้พิจารณาตามมาตรา 41 ได้หรือไม่

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ข้อเท็จจริงตามข้อหารือนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท 9010/ย. 1562 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2546 ให้นายชัยวัฒน์ ชีนาเรือนทอง ดำเนินการแก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารภายใน 30 วัน นับแต่วันพ้นกำหนดให้แก้ไขอาคาร เมื่อพ้นกำหนดดังกล่าวแล้วผู้รับคำสั่งไม่ดำเนินการใดๆ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีคำสั่งที่ กท 9010/ย. 4457 ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2546 ให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา 42 เนื่องจากผู้รับคำสั่งไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 41 ดังนั้น คำสั่งดังกล่าวจึงชอบด้วยกฎหมายและมีผลบังคับแล้ว การฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวมีความผิดทางอาญา เจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะต้องดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนนั้น ส่วนการดำเนินการเกี่ยวกับตัวอาคารนั้นเป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากเห็นว่าอาคารดังกล่าวไม่สมควรที่จะรื้อถอนและมีเหตุผลสมควรที่จะขยายระยะเวลาการดำเนินการแก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายก็สามารถกระทำได้โดยการชะลอการบังคับตามคำสั่งที่ออกตามมาตรา 42

-/ออกไป

ออกไป หากขยายระยะเวลาให้แล้วยังไม่มีการดำเนินการแก้ไขใดๆ อีกก็สามารถดำเนินการตามมาตรา 43 ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1

ที่ กท 9010/ย. 5557

สำนักงานเขตมีนบุรี
ถนนสีหบุรานุกิจ กท 10510

27 สิงหาคม 2546

เรื่อง หารือข้อกฎหมาย (มาตรา 41, 42)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. คำร้องขอขยายเวลาแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต
2. คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ระงับการดัดแปลงที่ กท 9010/ย. 1544 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2546
3. คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้แก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงที่ กท 9010/ย. 1562 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2546
4. คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้รื้อถอนอาคาร ที่ กท 9010/ย. 4457 ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2546

ด้วยนายชัยวัฒน์ ชีนาเรือนทอง ได้มีคำร้องขอขยายเวลาคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาต (หนังสือที่ กท 9010/ย. 1562 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2546) รายละเอียดปรากฏตามเอกสารหมายเลข 1

ตามมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายเวลาการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ แต่เนื่องจากคำร้องดังกล่าวยื่นหลังจากได้มีคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 42 แล้ว สำนักงานเขตมีนบุรี จึงใคร่ขอเรียนหารือว่าสำนักงานเขตมีนบุรีจะมีอำนาจรับคำร้องไว้พิจารณา ตามมาตรา 41 ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานเขตมีนบุรีทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายบรรจง สุขดี
ผู้อำนวยการเขตมีนบุรี

ฝ่ายโยธา
โทร. 0 2540 7156



ที่ มท 0710/7333

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

10 ตุลาคม 2546

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 9002/3239 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีนายบุญชัย ลิมปนุสรณ์ ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารตึก 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย ที่ถนนเยาวพานิช แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธ์วงศ์ แต่ปรากฏว่า นายบุญชัยฯ ได้ก่อสร้างอาคารผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต กรุงเทพมหานครจึงได้ออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารส่วนที่ต่อเติมดัดแปลงอาคาร ต่อมาเมื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้ว ปรากฏว่าการก่อสร้างผิดแบบแปลนของนายบุญชัยฯ เป็นการก่อสร้างผิดแบบแปลนตั้งแต่ตำแหน่งฐานราก เสา และโครงสร้างทั้งหมดของอาคาร กรุงเทพมหานครจึงได้ออกคำสั่งใหม่ให้รื้อถอนอาคารทั้งหลัง จึงขอหารือว่า หากไม่มีการอุทธรณ์คำสั่งให้เจ้าของอาคารรื้อถอนอาคารภายในกำหนด กรุงเทพมหานครจะสามารถเข้ารื้อถอนอาคารทั้งหลังได้ทันทีหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีนายภิญโญ ปิ่นแก้ว หัวหน้าฝ่ายโยธา และนายเสวก เหล่าคุ้ม ช่างโยธา 3 สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อมูลรายละเอียดและข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรพิจารณาทบทวนในด้านวิศวกรรมโครงสร้างให้เป็นที่ชัดเจนอีกครั้งหนึ่งว่า อาคารดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้หรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่า สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ก็ชอบที่จะเพิกถอนคำสั่งให้รื้อถอนอาคารทั้งหลังและดำเนินการออกคำสั่งใหม่ให้เจ้าของอาคารแก้ไขอาคารดังกล่าวตามมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

-/ให้ถูกต้อง

ให้ถูกต้องเสียก่อน หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า ไม่สามารถแก้ไขอาคารให้ถูกต้องได้แล้วก็ชอบที่จะบังคับให้มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4361



ที่ กท 9002/3239

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม. 10200

23 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 16/2537 ออก ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2537 จำนวน 1 ฉบับ
2. สำเนาแบบที่ได้รับอนุญาต จำนวน 13 ฉบับ
3. สำเนาแบบที่ก่อสร้างจริง จำนวน 5 ฉบับ
4. สำเนารูปถ่ายอาคาร จำนวน 1 ฉบับ
5. สำเนารายการประกอบแบบ จำนวน 1 ฉบับ
6. สำเนารายงานการปลูกสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต จำนวน 1 ฉบับ
7. สำเนาประกาศสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ เรื่อง ให้ระงับการก่อสร้างต่อเติมอาคาร จำนวน 1 ฉบับ
8. สำเนาคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเรื่องคำสั่งห้ามให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไป จำนวน 1 ฉบับ
9. สำเนาคำสั่งแบบ ค. 3 คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง จำนวน 1 ฉบับ
10. สำเนาคำสั่งแบบ ค. 7 คำสั่งรื้อถอนอาคารตามมาตรา 42 จำนวน 1 ฉบับ
11. สำเนาคำสั่งแบบ ค. 8 คำสั่งรื้อถอนอาคารตามมาตรา 42 จำนวน 1 ฉบับ
12. สำเนาคำสั่งแบบ ค. 6 คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร จำนวน 1 ฉบับ

ด้วย นายบุญชัย ลิมปนุสรณ์ ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ให้ก่อสร้างอาคารที่ถนนเยาวพานิช แขวงจักรวรรดิ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร เป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย อาคารที่ได้รับอนุญาตขนาดด้านหน้าอาคาร 3.75 ม. ห่างถนนเยาวพานิช 2.00 ม. ด้านหลังอาคารกว้าง 3.75 ม. ห่างเขตที่ดิน 2.00 ม. ด้านข้างทั้ง 2 ด้าน ติดที่ดินเอกชน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 แต่ปรากฏว่า นายบุญชัย ลิมปนุสรณ์ ได้ทำการก่อสร้างอาคารผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต โดยก่อสร้างเป็นอาคาร ค.ส.ล. สูง 7 ชั้น ด้านหน้าอาคารห่างถนนเยาวพานิช 0.65 ม. ด้านหลังอาคารกว้างชิดเขตที่ดิน กรุงเทพมหานครจึงได้ออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 10 อย่างไรก็ตามเมื่อตรวจสอบรายละเอียดแล้ว ปรากฏว่า การก่อสร้างผิดแบบที่ได้รับอนุญาตของนายบุญชัย ลิมปนุสรณ์ เป็นการก่อสร้างผิดแบบตั้งแต่ตำแหน่งฐานรากเสา และโครงสร้างทั้งหมดของอาคาร ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 กรุงเทพมหานครไม่สามารถแยกรื้อถอนเฉพาะส่วนที่ผิดแบบได้ จึงได้ออกคำสั่งใหม่

-/ตามสิ่ง

ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑๑ ให้รื้อถอนอาคารทั้งหลัง ซึ่งผู้ได้รับคำสั่งมิได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งแต่อย่างใด ดังนั้น กรุงเทพมหานครจึงขอเรียนหารือว่า หากไม่มีการอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารภายในกำหนด จะสามารถ เข้ารื้อถอนอาคารทั้งหลังได้ทันทีหรือไม่ เพื่อจักได้ถือเป็นแนวปฏิบัติต่อไป และกรุงเทพมหานครขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ
นายสหัส บัณฑิตกุล
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักเขตสัมพันธวงศ์
โทร. 0 2235 3633
โทรสาร 0 2235 2176



ที่ มท 0710/7438

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

15 ตุลาคม 2546

เรื่อง ขอหารือกรณีการก่อสร้างสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ในที่ดินภารจำยอม

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/5480 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีการขออนุญาตก่อสร้างสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ในที่ดินภารจำยอม โดยผู้ขออนุญาต อ้างว่า สามารถดำเนินการก่อสร้างในที่ดินภารจำยอมได้ โดยไม่ต้องมีหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินแปลงภารจำยอม ซึ่งกรุงเทพมหานครพิจารณาเห็นว่า ในรายละเอียดตามแบบ ข. 1 ข้อ 5 (7) ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ผู้ขออนุญาตต้องแนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินหรือหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน ดังนั้น ผู้ขออนุญาตจะอ้างว่าบันทึกข้อตกลงเรื่องภารจำยอมสามารถใช้แทนหนังสือยินยอมได้นั้น ไม่น่าจะถูกต้อง เนื่องจากการก่อสร้างสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงในภารยทรัพย์อันเป็นการเพิ่มภาระแก่ภารยทรัพย์ตามมาตรา 1388 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่บัญญัติว่า "เจ้าของสามารถยกทรัพย์ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงในภารยทรัพย์หรือในสามยทรัพย์ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์" กรุงเทพมหานครจึงขอหารือ ว่าความเห็นดังกล่าวถูกต้อง หรือไม่ประการใด ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายวิทยา เกียรติถกล วิศวกรโยธา 6 ว. และนายพลเฉลิม ศรีมณี นิติกร 6 สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อมูลรายละเอียดและข้อเท็จจริง แล้วมีความเห็นว่า ตามข้อเท็จจริงที่หารือ สำเนาเอกสารประกอบที่นายสุเทพ เกียรติคงศักดิ์ ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิดทางเดิน ค.ส.ล. กว้าง 2.00 เมตร ยาว 126.00 เมตร เพื่อใช้เป็นทางเดินในโฉนดที่ดินเลขที่ 2157 ตำบลทุ่งครุ (บางมด) อำเภอราษฎร์บูรณะ (ทุ่งครุ) ซึ่ง เป็นที่ดินของนางสาวอรวรรณ ฤกษ์พิศุทธิ์ โดยมีบันทึกข้อตกลงเรื่องภารจำยอมบางส่วนลงวันที่ 29 เมษายน 2545 นายนันทวัฒน์ ช้างศิลา (เจ้าของที่ดินเดิม) ยินยอมให้โฉนดเลขที่ 2157 อำเภอทุ่งครุ (ราษฎร์บูรณะ) กรุงเทพมหานครบางส่วนตกอยู่ในบังคับภารจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ ของโฉนดที่ดินเลขที่ 2590, 2591 (ที่ดินของนายสุเทพ และนางประไพ เกียรติคงศักดิ์) กว้าง 2.00 เมตร ยาวตลอดแนว ต่อมาเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2545 นายนันทวัฒน์ ช้างศิลา

-/ได้ขายที่

ได้ขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2157 ให้แก่นางสาวอรวรรณ ฤกษ์พิศุทธ์ เมื่อพิจารณาในบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมบางส่วนลงวันที่ 29 เมษายน 2545 แล้วไม่ปรากฏว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 2157 มีการยินยอมให้ก่อสร้างทางเดิน ค.ส.ล. แต่อย่างใด ดังนั้น จึงไม่อาจถือได้ว่าบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอมนี้สามารถใช้แทนหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างทางเดิน ค.ส.ล. ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4361



ที่ กท 4000/5480

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม. 10200

18 สิงหาคม 2546

เรื่อง ขอหารือกรณีการก่อสร้างสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ในที่ดินภารจำยอม

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วย กรณีมีการขออนุญาตก่อสร้างสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ในแปลงเขตที่ดินภารจำยอมโดยผู้ขออนุญาตอ้างว่าสามารถดำเนินการก่อสร้างในเขตที่ดินภารจำยอมได้ โดยไม่ต้องมีหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินแปลงภารจำยอม ซึ่งกรุงเทพมหานครพิจารณาเห็นว่า ในรายละเอียดตามแบบ ข. 1 5 (7) แนบท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ผู้ขออนุญาตต้องแนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน แต่หนังสือภารจำยอมที่ผู้ขออนุญาตอ้างว่าสามารถใช้แทนหนังสือยินยอมได้นั้น ไม่น่าจะถูกต้อง เนื่องจากการก่อสร้างสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ดังกล่าว เป็นการเปลี่ยนแปลงในภารยทรัพย์ อันเป็นการเพิ่มภาระแก่ภารยกทรัพย์ตามมาตรา 1388 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่บัญญัติไว้ว่า "เจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงในภารยทรัพย์ หรือในสามายกทรัพย์ ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์"

กรุงเทพมหานครขอเรียนหารือว่า ตามความเห็นของกรุงเทพมหานครดังกล่าวข้างต้นถูกต้องหรือไม่ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย จักของคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสหัส บัณฑิตกุล
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา
โทร. 0 2247 0105
โทรสาร. 0 2247 0105



ที่ มท 0710/8011

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

7 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง ขอหารือเรื่องขออนุญาตก่อสร้างโรงเลี้ยงไก่ (ระบบปิด)

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง ด่วนที่สุด ที่ ฉช 75901/988 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่องได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีนายพรชัย แสงอรุณเจริญ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลี้ยงไก่ ชนิดอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก ขนาดกว้าง 16.00 เมตร ยาว 104.00 เมตร จึงขอหารือดังนี้

1. ต้องมีสถาปนิกหรือวิศวกรในการออกแบบและคำนวณหรือไม่
2. ต้องมีวิศวกรควบคุมงานหรือไม่
3. ต้องมีวิศวกรรับรองระบบบำบัดน้ำเสียหรือไม่
4. แบบและคำขอที่แนบมาพร้อมนี้สามารถออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างได้เลยหรือไม่ หรือต้องมีเอกสารอย่างอื่นเพิ่มเติมอีกหรือไม่

ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว แล้วมีความเห็นดังนี้

1. กรณีข้อหารือที่ 1, 2 และ 3 คณะกรรมการควบคุมอาคารไม่มีอำนาจหน้าที่ตอบข้อหารือตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก ทั้งนี้ตามมาตรา 18 (3) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้เท่านั้น

2. กรณีข้อหารือที่ 4 คณะกรรมการควบคุมอาคารไม่มีอำนาจหน้าที่ในการตรวจพิจารณาแบบแปลนหรือเอกสารที่เกี่ยวกับการขออนุญาตให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาตและพิจารณาออกใบอนุญาตตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 25 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

-/อย่างไร

อย่างไรก็ตามสำหรับข้อหารือที่ 1, 2 และ3 คณะกรรมการควบคุมอาคารมีความเห็นว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรจะต้องพิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกแล้วแต่กรณีว่าอาคารที่ขออนุญาตมีลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือไม่ อย่างไร หากเป็นงานวิชาชีพควบคุมก็จะต้องให้ผู้ขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมีหนังสือยินยอมของผู้ออกแบบหรือผู้ควบคุมงานที่กระทำโดยผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือสถาปัตยกรรมควบคุมแล้วแต่กรณี พร้อมแนบสำเนาใบประกอบวิชาชีพที่รับรองสำเนาถูกต้องเป็นเอกสารประกอบการขออนุญาตด้วย ทั้งนี้ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 26 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4361

ที่ ฉช 75901/988

องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง
ถนนสุวินทวงศ์-ปราจีนบุรี ฉช 24120

25 สิงหาคม 2546

เรื่อง ขอหารือเรื่องขออนุญาตก่อสร้างโรงเลี้ยงไก่ (ระบบปิด)

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. แบบแปลนขออนุญาตก่อสร้าง

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ข. 1) เลขรับที่ 54/2546 ลงวันที่ 21 สิงหาคม 2546 ของนายพรชัย แสงอรุณเจริญ อยู่บ้านเลขที่ 233/1 หมู่ที่ 5 ตำบลบ้านช่อง อำเภอพนมสารคาม จังหวัดฉะเชิงเทรา เพื่อทำการก่อสร้างอาคารเลี้ยงไก่ ชนิด คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก ขนาดกว้าง 16.00 เมตร ยาว 104.00 เมตร ตามเอกสารแบบเลขที่ส่งมาพร้อมนี้ ซึ่งขนาดอาคารและชนิดดังกล่าวจะมีผู้ที่นำมาใช้ในการขออนุญาตอีกหลายราย เพื่อความถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง จึงมีข้อหารือดังต่อไปนี้

1. ต้องมีสถาปนิกหรือวิศวกรในการออกแบบและคำนวณหรือไม่
2. ต้องมีวิศวกรควบคุมงานหรือไม่
3. ต้องมีวิศวกรรับรองระบบบำบัดน้ำเสียหรือไม่
4. แบบและคำขอที่แนบมาพร้อมนี้สามารถออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างได้เลยหรือไม่ หรือต้องมีเอกสารอย่างอื่นเพิ่มเติมอีกหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและตอบข้อหารือดังกล่าวข้างต้นจักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสมชาย จันธรรมาพิทักษ์
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง

ส่วนโยธา
โทร./โทรสาร. 0-3852-0706
MW/:D/โยธา/หนังสือราชการ ส่วนโยธา/P.17

ที่ มท 0710/8407

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

18 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง ขอหารือกรณีการขอประกอบกิจการเกี่ยวกับการขอบรรจุกำซปิโตรเลียมเหลว

เรียน นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครปากเกร็ด ที่ นบ 52204/3563 ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครปากเกร็ดขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี บริษัท ติวานนท์ แอลพีจี จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการจำหน่าย เก็บและบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่ตั้งถนนติวานนท์ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบแล้วสถานที่ดังกล่าวอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 4 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีเงื่อนไขห้ามก่อสร้างอาคารบางประเภท คือข้อ (ง) (2) โรงงานทุกประเภทเว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม โดยไม่ได้ระบุเงื่อนไขเหมือนพื้นที่บริเวณที่ 2 คือ ข้อ (ข) (7) ที่ห้ามก่อสร้างสถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว เทศบาลฯ จึงขอหารือดังนี้

1. สถานีบรรจุก๊าซมีลักษณะเป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานหรือไม่
2. ถ้าเป็นโรงงาน สถานบรรจุก๊าซเป็นโรงงานที่มีมลพิษหรือไม่

ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว แล้วมีความเห็นว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารไม่มีอำนาจหน้าที่ในการตอบข้อหารือทั้ง 2 ข้อ ดังกล่าว เนื่องจากเป็นการหารือในเรื่องสถานีบรรจุก๊าซว่ามีลักษณะเป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานหรือไม่ และหากเป็นโรงงานจะเป็นโรงงานที่มีมลพิษหรือไม่ ซึ่งเป็นคำถามที่หารือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยโรงงานและกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว จึงขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น

-/สอบถาม

สอบถามโดยตรงกับหน่วยงานที่ดูแลกฎหมายทั้ง 2 ฉบับ คือกรมโรงงานอุตสาหกรรมและกรมธุรกิจพลังงานจะเป็นการถูกต้องเหมาะสมกว่า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4361

ที่ นบ 52204/3563

สำนักงานเทศบาลนครปากเกร็ด
ถนนแจ้งวัฒนะ นบ 11120

28 สิงหาคม 2546

เรื่อง ขอหารือกรณีการขอประกอบกิจการเกี่ยวกับการขอบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว

เรียน คณะกรรมการการควบคุมอาคาร

อ้างถึง คำร้อง แบบ ข. 1 ลงวันที่ 28 เมษายน 2546

ด้วยบริษัท ติวานนท์ แอลพีจี จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เพื่อประกอบกิจการจำหน่าย, เก็บและบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่ตั้งถนนติวานนท์ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบแล้วสถานที่ดังกล่าวอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 4 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2540) ออกตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีเงื่อนไขห้ามก่อสร้างอาคารบางประเภทคือ ข้อ (ง) (2) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม โดยไม่ได้ระบุเงื่อนไข เหมือนพื้นที่บริเวณที่ 2 คือข้อ (ข) (7) ที่ห้ามก่อสร้างสถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว

เทศบาลฯ จึงใคร่ขอเรียนถามว่า
1. สถานีบรรจุก๊าซ มีลักษณะเป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานหรือไม่
2. ถ้าเป็นโรงงาน สถานบรรจุก๊าซเป็นโรงงานที่มีมลพิษหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งเทศบาลฯ ทราบเพื่อเป็นข้อมูลในการพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายมนตรี ตั้งเจริญถาวร
เทศมนตรี ทำการแทน
นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

โทร. 0-2960-9704-14 ต่อ 419, 426
โทรสาร. 0-2960-9703

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร.0 2299 4361
ที่ มท 0710/3493 **วันที่** 15 ธันวาคม 2546
เรื่อง ขอหารือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงา

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงา ที่ พง 0020/1516 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2546 แจ้งว่า สำนักงานฯ ได้รับมอบหมายจากจังหวัดให้ดำเนินการตรวจสอบแบบแปลน แผนผังบริเวณ รายการคำนวณและหลักฐานประกอบในกรณีการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาคารสาธารณะ และอาคารพิเศษตามกฎกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบลนั้น สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงา จึงขอหารือว่าการได้รับมอบหมายจากจังหวัดให้ดำเนินการดังกล่าวจะเป็นการขัดต่อมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัตินี้หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติให้โยธาธิการจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการในคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น และในมาตรา 50 วรรคสอง ได้บัญญัติให้กรรมการและเลขานุการตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสมาชิกสภาท้องถิ่น จึงมีความเห็นว่าโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นหัวหน้าสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจะต้องปฏิบัติหน้าที่ราชการที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับงานของราชการส่วนท้องถิ่นในเรื่องที่จังหวัดมอบหมายนี้ ดังนั้นสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจึงไม่สามารถดำเนินการตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณและหลักฐานอื่นๆ ที่ได้ยื่นไว้เพื่อขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หากดำเนินการตามที่จังหวัดมอบหมายแล้วจะขัดกับมาตรา 50 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงา กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ โทร 0-7641-1255
ที่ พง 0020/1516 **วันที่** 24 พฤศจิกายน 2546
เรื่อง ขอหารือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่มาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 วรรคหนึ่ง (2) บัญญัติว่าในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัดและบุคคลอื่นไม่เกินหกคน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้แต่งตั้ง ในจำนวนนี้ให้แต่งตั้งจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่าสองคนเป็นกรรมการ และให้โยธาธิการจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

กรรมการและเลขานุการตามวรรคหนึ่ง (2) ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการและราชการส่วนท้องถิ่นหรือสมาชิกสภาท้องถิ่น นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงา ได้รับมอบหมายจากจังหวัดให้ดำเนินการตรวจสอบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและหลักฐานประกอบในกรณีการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาคารสาธารณะและอาคารพิเศษตามกฎกระทรวงฉบับที่ 4 พ.ศ. 2526 ให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงา ใคร่ขอหารือว่าการได้รับมอบหมายจากจังหวัดให้ดำเนินการตรวจสอบแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและหลักฐานในการขออนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังกล่าวให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล จะเป็นการขัดต่อบทบัญญัติในมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดขอความกรุณาแจ้งให้ทราบด้วยจักของคุณยิ่ง

นายสมบัติ บวรศิลป์
เจ้าหน้าที่บริหารงานผังเมือง 8 รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงา

ที่ มท 0710/9599

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

19 ธันวาคม 2546

เรื่อง หารือเกี่ยวกับการขออนุญาตปรับปรุงและปลูกสร้างศูนย์อบรมและสัมมนาของสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลหัวหิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลหัวหิน ที่ ปช 52105/3805 ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลหัวหินขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลประสงค์จะทำการปรับปรุงบ้านพักรับรองที่ก่อสร้างอยู่บนที่ดินราชพัสดุและก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น ดาดฟ้า (ไม่รวมชั้นใต้ดิน) เพื่อใช้เป็นศูนย์ฝึกอบรมและสัมมนาพร้อมห้องพัก เทศบาลตำบลหัวหินได้ตรวจสอบแบบแปลนแล้วปรากฏว่าอาคารดังกล่าวก่อสร้างอยู่ระหว่างบริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และความสูงของอาคารสูงกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่เทศบาลตำบลหัวหินไม่สามารถพิจารณาได้ว่าอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารของทางราชการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงหรือไม่ จึงขอหารือว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารของทางราชการซึ่งได้รับยกเว้นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535)ฯ หรือไม่ เพื่อที่เทศบาลตำบลหัวหินจะได้พิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตต่อไป ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า อาคารที่สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลประสงค์จะก่อสร้างเป็นอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น ดาดฟ้า ค.ส.ล. ส่วนที่สูงที่สุด+16.20 เมตร ก่อสร้างอยู่ระหว่างบริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 3 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่ง บริเวณที่ 3 ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 12.00 เมตร ส่วนบริเวณที่ 2 หากเป็นอาคารของทางราชการที่ห่างจากชายฝั่งทะเลเกิน 20.00 เมตร จะสามารถก่อสร้างได้โดยไม่จำกัดขนาดและความสูงของอาคารแต่ถ้าส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารอยู่ในบริเวณที่ 3 ก็จะห้ามส่วนของอาคารที่มีความสูงเกิน 12.00 เมตรด้วย ดังนั้น เมื่อพิจารณาถึงสถานภาพของสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลแล้วเห็นว่า อาคารฝึกอบรมและสัมมนาของสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลดังกล่าวเป็นอาคารองค์กรของรัฐที่มิใช่อาคาร

-/ของทาง

ของทางราชการ จึงไม่ได้รับยกเว้นให้สามารถก่อสร้างในบริเวณที่ 2 ได้และส่วนของอาคารดังกล่าวที่อยู่ในบริเวณที่ 3 จะมีความสูงได้ไม่เกิน 12.00 เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4361



ที่ ปข 52105/3805

สำนักงานเทศบาลตำบลหัวหิน
114 ถนนเพชรเกษม อำเภอหัวหิน
จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 77110

13 ตุลาคม 2546

เรื่อง หารือเกี่ยวกับการขออนุญาตปรับปรุงและปลูกสร้างศูนย์อบรมและสัมมนาของสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง หนังสือที่ 1827/2546 ลงวันที่ 29 กันยายน 2546

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือขออนุญาตปรับปรุงและปลูกสร้างศูนย์อบรมและสัมมนา จำนวน 1 ฉบับ
2. แบบแปลน จำนวน 1 ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง ซึ่งสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลมีความประสงค์จะทำการปรับปรุงบ้านพักรับรองที่ปลูกสร้างอยู่บนพื้นที่ราชพัสดุ ในท้องที่ตำบลหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ต่อเทศบาลตำบลหัวหิน ทะเบียนที่ราชพัสดุ แปลงหมายเลข ปข.508 เป็นสถานที่ฝึกอบรมและสัมมนา เป็นอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น ดาดฟ้า (ไม่รวมชั้นใต้ดิน) เพื่อใช้เป็นศูนย์ฝึกอบรมและสัมมนาพร้อมห้องพัก เทศบาลตำบลหัวหินได้ตรวจสอบแบบแปลนแล้วปรากฏว่า อาคารดังกล่าวปลูกสร้างอยู่ระหว่างบริเวณที่ 2 และ 3 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 36 และความสูงของอาคารสูงกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่เทศบาลตำบลหัวหินไม่สามารถพิจารณาได้ว่าอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารของทางราชการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงหรือไม่

เทศบาลตำบลหัวหิน จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์คณะกรรมการควบคุมอาคารตีความว่าอาคารหลังดังกล่าวเป็นอาคารของทางราชการ ซึ่งยกเว้นตามกฎกระทรวงฉบับที่ 36 หรือไม่ เพื่อที่เทศบาลตำบลหัวหินจะได้พิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายจิระ พงษ์ไพบูลย์
นายกเทศมนตรี ตำบลหัวหิน

กองช่าง โทร. 032-532461
โทรสาร. 032-512340

ที่ 1837/2546

สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล
3 ถนนราชดำเนินกลาง แขวงตลาดยอด
เขตพระนคร กรุงเทพ 10200

29 กันยายน 2546

เรื่อง ขออนุญาตปรับปรุงและปลูกสร้างศูนย์อบรมและสัมมนา

เรียน นายกเทศมนตรี เทศบาลตำบลหัวหิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย (1) แบบแปลนอาคารศูนย์อบรมสัมมนา จำนวน 5 ชุด
(2) สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน 4 ฉบับ
(3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ยื่นขอ จำนวน 1 ฉบับ
(4) สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ยื่นขอ จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล มีความประสงค์จะทำการปรับปรุงบ้านพักรับรองที่ปลูกสร้างอยู่บนพื้นที่ราชพัสดุ ในท้องที่ตำบลหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ทะเบียนที่ราชพัสดุ แปลงหมายเลข ปช. 508 เป็นสถานที่ฝึกอบรมและสัมมนาพนักงาน และข้าราชการในสังกัดกระทรวงการคลัง

ในการปรับปรุงบ้านพักรับรอง เพื่อใช้เป็นศูนย์ฝึกอบรมและสัมมนาดังกล่าว จะต้องทำการรื้อถอนเรือนพักตากอากาศเดิม ที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรมบางส่วนโดยยังคงเรือนรับรองด้านหน้า (ด้านชายทะเล) ไว้จำนวน 1 หลัง เพื่อปรับปรุงเป็นสถานที่พักผ่อนส่วนกลาง ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งทางสำนักงานฯ ได้ดำเนินการประกวดราคาการออกแบบก่อสร้าง เป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงใคร่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารศูนย์อบรมและสัมมนา ทดแทนเรือนพักตากอากาศเดิมที่จะทำการรื้อถอน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย (1) เพื่อประโยชน์แก่พนักงานและข้าราชการในสังกัดกระทรวงการคลังตลอดจนหน่วยงานของรัฐ ที่มาขอใช้บริการ

จึงเรียนมาเพื่อขออนุญาตปรับปรุงและปลูกสร้างศูนย์อบรมและสัมมนา และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ โดยสำนักงานฯ ได้มอบหมายให้ นางชมพูนุท บุญมา หัวหน้ากองสวัสดิการและพนักงานสัมพันธ์ เป็นผู้ประสานงานในเรื่องนี้ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายชัยวัฒน์ พลกภักดี
ผู้อำนวยการสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล

กองสวัสดิการและพนักงานสัมพันธ์
โทรศัพท์ 0-2282-3366
โทรสาร 0-2282-3367



ที่ มท 0710.2/3631

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

25 ธันวาคม 2546

เรื่อง แจ้งการขออนุญาตก่อสร้างป้ายบริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้อำนวยการเขตจตุจักร

อ้างถึง . หนังสือสำนักงานเขตจตุจักร ที่ กท 6041/8077 ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึงสำนักงานเขตจตุจักร ได้ขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาดำเนินการตามมาตรา 49 ทวิ (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 กับนายไพฑูรย์ ทูรานุภาพ สถาปนิกผู้ควบคุมงานประเภทวุฒิสถาปนิก สาขาสถาปัตยกรรมหลัก ตามใบอนุญาตทะเบียน วสถ. 317 และนายเสนีย์ พงษาโคตร วิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้างประเภทภาคีวิศวกร สาขาโยธา ตามใบอนุญาตทะเบียน ภย. 34781 ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่ามาตรา 49 ทวิ (2) ดังกล่าวได้ถูกยกเลิกโดยมาตรา 22 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และใช้ความใหม่ ดังนี้

"มาตรา 49 ทวิ ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการตามมาตรา 40 มาตรา 41 มาตรา 42 แล้วแต่กรณีแต่มิได้มีการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคารหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารหรือผู้ควบคุมงานอาจเป็นผู้กระทำหรือมีส่วนร่วมในการกระทำดังกล่าวให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้บุคคลเช่นว่านั้นทราบ และให้มีหนังสือแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเพื่อพิสูจน์ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่น หากไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่นให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการแจ้งชื่อและการกระทำของบุคคลเช่นว่านั้น ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารทราบและให้แจ้งสภาวิศวกร และสภาสถาปนิกเพื่อพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก"

-/ซึ่งตาม

ซึ่งตามมาตรา 49 ทวิที่แก้ไขใหม่ เมื่อมีการฝ่าฝืนกฎหมายและเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการตามมาตรา 40 มาตรา 41 หรือมาตรา 42 แล้วแต่กรณีแล้ว แต่มิได้มีการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร หรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารหรือผู้ควบคุมงานอาจเป็นผู้กระทำหรือมีส่วนร่วมในการกระทำดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบ และให้บุคคลดังกล่าวแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเพื่อพิสูจน์ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่น หากไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงจะดำเนินการแจ้งชื่อสำหรับการกระทำของบุคคล เช่นว่านั้นให้คณะกรรมการควบคุมอาคารทราบและเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องเป็นผู้แจ้งสภาวิศวกรและสภาสถาปนิกเพื่อพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกต่อไปดังนั้น จึงขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินกระบวนการตามมาตรา 49 ทวิ ให้ครบถ้วนก่อนแล้วจึงแจ้งให้คณะกรรมการควบคุมอาคารทราบต่อไป และเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องเป็นผู้แจ้งให้สภาวิศวกรแบะสภาสถาปนิกทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



กท 9041/8077

สำนักงานเขตจตุจักร
5 ซอยวิภาวดี 34
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร
กรุงเทพฯ 10900

20 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง แจ้งการขออนุญาตก่อสร้างป้าย บริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน)

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง คำขออนุญาตก่อสร้าง ตามมาตรา 39 ทวิ ราย บริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาคำขออนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ เลขรับที่ 385 ลงวันที่ 10 ตุลาคม 2546 จำนวน 4 แผ่น
2. สำเนาหนังสือรับรองสถาปนิก และวิศวกร ผู้ควบคุมงาน จำนวน 4 แผ่น

ตามคำขออนุญาตก่อสร้างที่อ้างถึง บริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน) โดยนายนพดล ตัณศลารักษ์ และนายพิเชษฐ มณีรัตนะพร ทำการก่อสร้างป้ายโฆษณา จำนวน 19 ป้าย เพื่อใช้เป็นพื้นที่โฆษณา ที่ริมถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยมี นายไพฑูรย์ ทูรานุภาพ เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน ประเภทวุฒิสถาปนิก สาขาสถาปัตยกรรมหลักตามใบอนุญาต ทะเบียน วสถ. 317 และนายเลนีย์ พงษาโคตร เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้างประเภทภาคีวิศวกร สาขาโยธา ตามใบอนุญาตทะเบียน ภย. 34781 นั้น

สำนักงานเขตจตุจักรได้ดำเนินการตรวจสอบแล้ว ปรากฏว่าการก่อสร้างดังกล่าว กระทำการโดยมิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2546 หมวด 1 ข้อ 4 ก่อนเริ่มลงมือก่อสร้างผู้ดำเนินการต้องติดตั้งป้ายขนาดกว้างไม่น้อยกว่า 0.50 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร ในบริเวณที่ได้รับอนุญาตสามารถเห็นได้โดยง่ายตลอดเวลาที่ก่อสร้าง จึงได้ดำเนินการตามกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 แล้ว

จึงเรียนแจ้งมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการตามมาตรา 49 ทวิ (2) ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานเขตจตุจักรได้ทราบผลต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายประเสริฐ ทองนุ่น
ผู้อำนวยการเขตจตุจักร



ที่ มท 0710/479

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

22 มกราคม 2547

เรื่อง ขอหารือ เรื่อง กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1

เรียน นายกเทศบาลตำบลเกาะยาว

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลเกาะยาว ที่ พง 61404/415 ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลเกาะยาวได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับกรณี บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด ได้แจ้งต่อเติมอาคารที่ทำการไปรษณีย์ไทรเลข ว่า บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด ยังเป็นกิจการของรัฐหรือไม่และยังสามารถอ้างกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ ในการยกเว้นโดยไม่ต้องขออนุญาตได้หรือไม่ นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่าคณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดอำนาจ สิทธิ และประโยชน์ของ บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด โดยยังได้รับสิทธิยกเว้นตามกฎหมายว่าด้วยไปรษณีย์ กฎหมายว่าด้วยการสื่อสารแห่งประเทศไทย หรือกฎหมายอื่นๆ ได้บัญญัติไว้ให้แก่การสื่อสารแห่งประเทศไทย ดังนั้น บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด จึงยังคงมีสิทธิที่จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ แต่ บริษัทไปรษณีย์ไทย จำกัด จะต้องแจ้งและส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนการต่อเติมอาคารดังกล่าว ที่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ก่อนทำการก่อสร้างไม่น้อยกว่า 30 วัน ดังรายละเอียดตามข้อ 1 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360



ที่ พง 61404/415

สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะยาว
ถนนกาลัญกุล พง 82160

13 ตุลาคม 2546

เรื่อง ขอหารือเรื่อง กฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 1

เรียน ประธานควบคุมอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยเทศบาลตำบลเกาะยาว มีข้อหารือในเรื่องกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 พ.ศ. 2528 ข้อ 1 เกี่ยวกับอาคารที่ได้รับการยกเว้นโดยไม่ต้องอนุญาตตามมาตรา 21 มาตรา 22 มาตรา 23 มาตรา 24 มาตรา 32 มาตรา 33 มาตรา 34 โดยที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข ปัจจุบันได้ปรับเปลี่ยนมาเป็นบริษัทไปรษณีย์ไทย จำกัด ได้แจ้งขออนุญาตต่อเติมอาคารต่อสำนักงานเทศบาลตำบลเกาะยาว โดยอ้างกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นั้น

เทศบาลตำบลเกาะยาวจึงขอปรึกษาหารือว่า บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด จะยังเป็นกิจการของรัฐหรือไม่และยังสามารถอ้างกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 ในการยกเว้นโดยไม่ต้องขออนุญาตได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งผลให้เทศบาลทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายอมร ศรีสมทุร
เทศมนตรี ทำการแทน
นายกเทศมนตรีตำบลเกาะยาว

ฝ่ายช่าง
โทร. (076) 597324



ที่ มท 0710/480

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม.10400

22 มกราคม 2547

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/6354 ลงวันที่ 25 กันยายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี บริษัท เซ็นทรัลธนบุรี จำกัด โดย นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ และนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ได้ยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึก 48 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม อาคารชุด (อยู่อาศัย) สำนักงานภัตตาคาร และจอดรถยนต์ ที่ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงบางปะกอก เขตราษฎร์บูรณะ โดยในคำขอแบบ ข. 1 ซึ่งยื่นเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2542 ระบุว่า กำหนดเวลาแล้วเสร็จภายใน 730 วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตฯ และกรุงเทพมหานคร ได้ออกใบอนุญาตเลขที่ 198/2546 เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2546 กำหนดให้ใบอนุญาตหมดอายุวันที่ 13 มิถุนายน 2548 และต่อมาผู้ได้รับใบอนุญาตฯ ได้ยื่นคำร้องตามเลขรับที่ 2204 ลงวันที่ 13 สิงหาคม 2546 ขอให้กรุงเทพมหานครแก้ไขอายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจาก 2 ปี เป็น 3 ปี เพื่อให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เนื่องจากอาคารที่ได้รับอนุญาตฯ เป็นอาคาร ขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่รวม 142,360.00 ตารางเมตร ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตาม ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประกาศใช้บังคับหลังจากผู้ขอฯ ยื่นขออนุญาต ก่อสร้างอาคารรายนี้ โดยข้อ 2/1 (3) ระบุว่าพื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ 100,000.00 ตารางเมตรขึ้นไป ให้กำหนดอายุใบอนุญาต 3 ปี แต่เนื่องจาก คำขออนุญาตตามแบบ ข. 1 ที่ผู้ขอฯ ระบุกำหนด เวลาแล้วเสร็จภายใน 730 วันไว้ ดังนั้น กรุงเทพมหานครจึงได้กำหนดอายุใบอนุญาตตามคำขออนุญาต ที่ยื่นไว้ในขณะนั้น จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า

1. กรณีการขอขยายเวลาอายุใบอนุญาตฯ รายนี้ ภายหลังที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างไปแล้วจะเข้าข่ายการขอต่ออายุใบอนุญาตฯ หรือไม่

2. กรุงเทพมหานครจะสามารถกระทำการแก้ไขใบอนุญาตฯ ให้มีอายุตามที่ผู้ขอฯ ได้มีคำร้องขอแก้ไขได้หรือไม่ เพื่อจะได้เป็นแนวทางปฏิบัติของกรุงเทพมหานครต่อไป
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

-/กรมโยธา

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่าคณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นดังนี้

1. การขอให้แก้ไขอายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจาก 2 ปี เป็น 3 ปี เพื่อให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่เข้าข่ายเป็นการขอต่ออายุใบอนุญาต เนื่องจากตามข้อเท็จจริงแม้บริษัท เซ็นทรัลธนบุรี จำกัด จะยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. 1 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2542 ซึ่งเป็นวันก่อนวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544)ฯ ใช้บังคับ และมีการกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างไว้ในคำขออนุญาตฯ ว่า จะก่อสร้างให้แล้วเสร็จในเวลา 730 วัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตฯ ก็ตาม แต่กรุงเทพมหานครได้พิจารณาออกใบอนุญาตให้ผู้ขออนุญาตฯ เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2546 อันเป็นวันหลังจากวันที่กฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544)ฯ ใช้บังคับ ดังนั้น กรุงเทพมหานคร ต้องกำหนดอายุใบอนุญาตตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2/1 (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544)ฯ กล่าวคืออาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 100,000.00 ตารางเมตรขึ้นไป ให้กำหนดอายุใบอนุญาต 3 ปี การที่กรุงเทพมหานครกำหนดอายุใบอนุญาตไว้เพียง 2 ปี จึงไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าว การที่ผู้ขออนุญาต ยื่นคำร้องขอให้กรุงเทพมหานครแก้ไขใบอนุญาตเพื่อกำหนดอายุใบอนุญาตให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง จึงไม่เป็นการขอขยายเวลากำหนดอายุใบอนุญาตและไม่เข้าข่ายการขอต่ออายุใบอนุญาตฯ แต่อย่างใด

2. กรุงเทพมหานครสามารถกระทำการแก้ไขใบอนุญาตฯ ให้มีอายุตามที่ผู้ขออนุญาตฯ ได้มีคำร้องขอให้แก้ไขได้ โดยพิจารณาตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1

ที่ กท 4000/6354

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม. 10200

25 กันยายน 2546

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข. 1 เลขรับที่ 48 ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2542
2. หนังสือคำร้องของบริษัทฯ เลขรับที่ 2204 ลงวันที่ 13 สิงหาคม 2546
3. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 198/2546 ลงวันที่ 13 มิถุนายน 2546

ด้วย บริษัท เซ็นทรัลธนบุรี จำกัด โดย นายสุทธิชัย จิราธิวัฒน์ และ นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ได้ยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตึก 48 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรมอาคารชุด (อยู่อาศัย) สำนักงาน ภัตตาคาร และจอดรถยนต์ ที่ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงบางปะกอก เขตราษฎร์บูรณะ โดยในคำขอแบบ ข. 1 ระบุว่ากำหนดเวลาแล้วเสร็จภายใน 730 วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตฯ และ ผว. กทม. ได้ลงนามอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ตามใบอนุญาตเลขที่ 198/2546 ลงวันที่ 13 มิถุนายน 2546 หมดอายุวันที่ 13 มิถุนายน 2548

ต่อมาผู้ได้รับอนุญาตฯ ได้ยื่นคำร้องตามเลขรับที่ 2204 ลงวันที่ 13 สิงหาคม 2546 ขอให้กรุงเทพมหานคร แก้ไขอายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จาก 2 ปี เป็น 3 ปี เพื่อให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เนื่องจากอาคารที่ได้รับอนุญาตฯ เป็นอาคารใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่รวม 142,360.00 ตารางเมตร ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประกาศใช้บังคับหลังจากผู้ขอฯ ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารรายนี้โดย ข้อ 2/1 (3) ระบุว่าพื้นที่ของอาคารขนาดตั้งแต่ 100,000.00 ตารางเมตร ขึ้นไป ให้กำหนดอายุใบอนุญาต 3 ปี แต่เนื่องจากคำขออนุญาต ตามแบบ ข. 1 ที่ผู้ขอฯ ระบุกำหนดเวลา แล้วเสร็จภายใน 730 วันไว้ ดังนั้น กรุงเทพมหานครจึงได้กำหนดอายุใบอนุญาตตามคำขออนุญาตที่ยื่นไว้ในขณะนั้น จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า

1. กรณีการขอขยายเวลาอายุใบอนุญาตฯ รายนี้ ภายหลังที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างไปแล้ว จะเข้าข่ายการขอต่ออายุใบอนุญาตฯ หรือไม่

2. กรุงเทพมหานครจะสามารถกระทำการแก้ไขใบอนุญาตฯ ให้มีอายุตามที่ผู้ขอฯ ได้มีคำร้องขอแก้ไขได้หรือไม่ เพื่อจะได้เป็นแนวปฏิบัติของกรุงเทพมหานครต่อไป

-/จึงเรียน

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งกรุงเทพมหานครทราบ เพื่อประกอบการพิจารณาในการแก้ไขอายุใบอนุญาตของอาคารรายนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายสหัส บัณฑิตกุล
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา
โทร. 0-2247-0105
โทรสาร. 0-2247-0105



ที่ มท 0710/481

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

22 มกราคม 2547

เรื่อง การพิจารณาให้เปิดใช้อาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี ที่ ชบ 52003/2151 ลงวันที่ 30 กันยายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึงเทศบาลเมืองชลบุรี หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีมีเหตุผนังอาคาร ชั้น 5 ของอาคารศูนย์การค้า เดอะฟอรั่มพลาซ่า ชลบุรี ของบริษัท แกรนด์โอเชี่ยน จำกัด ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีชำรุดหล่นลงสู่เบื้องล่างเป็นความยาวประมาณ 15.00 เมตร ซึ่งเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งระงับการใช้อาคารและเสนอแนะให้ศูนย์การค้าแห่งนี้จัดหาสถาบันที่เชื่อถือได้มาตรวจสอบเสนอแนะแนวทางแก้ไข ตลอดจนรับรองความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเพื่อประกอบการพิจารณาเปิดใช้อาคาร ต่อมาเจ้าของอาคารศูนย์การค้าดังกล่าว ได้ยื่นเอกสารรับรองของวุฒิวิศวกร เรื่องการตรวจสอบอาคารภายหลังการเกิดเหตุว่าสามารถเปิดใช้อาคารได้ตามปกติต่อไปโดยไม่เกิดอันตรายใดๆ ทั้งสิ้น หลังจากเกิดเหตุความเสียหายและมีหนังสือถึงเทศบาลแจ้งว่าการที่มีวุฒิวิศวกรให้การรับรองแล้วย่อมเปิดใช้อาคารได้โดยไม่จำเป็นต้องจัดหาสถาบันที่เชื่อถือได้ตามข้อเสนอแนะของเทศบาลฯ เทศบาลเมืองชลบุรี จึงขอหารือว่าในกรณีเช่นนี้ควรเป็นสถาบันที่เชื่อถือได้ตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือวุฒิวิศวกรที่จะรับรองความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยของอาคารในการพิจารณาเปิดใช้อาคารเพื่อจะได้ยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า กรณีนี้ไม่จำเป็นต้องใช้สถาบันที่เชื่อถือได้ เนื่องจากสถาบันที่เชื่อถือได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะใช้เฉพาะในกรณีที่ใช้หน่วยแรงเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง และในกรณีที่จะมีการดำเนินการกับส่วนอื่นที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจ

-/เป็น

เป็นภยันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินก็ให้ดำเนินการตามมาตรา 46 ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ที่ ชบ 52003/2151

สำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี
ถนนวชิรปราการ ชบ 20000

30 กันยายน 2546

เรื่อง การพิจารณาให้เปิดใช้อาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. หนังสือที่ ชบ 52003/909 ลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2546
2. หนังสือที่ ชบ 52003/1257 ลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2546
3. หนังสือที่ กอ 041/0946 ลงวันที่ 9 กันยายน 2546

ด้วยมีเหตุผนังอาคารชั้น 5 ของอาคารศูนย์การค้าเดอะฟอรั่ม พลาซ่า ชลบุรี ของ บริษัท แกรนด์ไอเซี่ยน จำกัด ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ชำรุดหล่นลงสู่เบื้องล่างเป็นความยาวประมาณ 15.00 เมตร ซึ่งเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งระงับการใช้อาคารตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และได้เสนอแนะให้ศูนย์การค้าแห่งนี้จัดหาสถาบันที่เชื่อถือได้มาตรวจสอบเสนอแนะแนวทางแก้ไข ตลอดจนรับรองความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เพื่อประกอบการพิจารณาเปิดใช้อาคารตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

เจ้าของอาคารศูนย์การค้าดังกล่าว ได้ยื่นเอกสารรับรองของวุฒิวิศวกร เรื่องตรวจสอบอาคารภายหลังการเกิดเหตุว่าสามารถเปิดใช้อาคารได้ตามปกติต่อไปโดยไม่เกิดอันตรายใดๆ ทั้งสิ้น หลังจากเกิดเหตุความเสียหาย ซึ่งในเวลาต่อมาก็มีหนังสือถึงเทศบาลเมืองชลบุรีตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ว่าการที่มีวุฒิวิศวกรให้การรับรองแล้วย่อมเปิดใช้อาคารได้โดยไม่จำเป็นต้องจัดหาสถาบันที่เชื่อถือได้ ตามข้อเสนอแนะของเทศบาล

เทศบาลเมืองชลบุรี จึงขอหารือว่าในกรณีเช่นนี้ควรเป็นสถาบันที่เชื่อถือได้ตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือวุฒิวิศวกรที่จะรับรองความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยของอาคารในการพิจารณาเปิดใช้อาคาร เพื่อจะได้ยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายอุกฤษณ์ ตั้นสวัสดิ์
นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร. 0-3828-7035 ต่อ 147-151
โทรสาร. 0-3827-4023



ที่ ชบ 52003/1257

สำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี
ถนนวชิรปราการ ชบ 20000

2 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ผนังอาคารเดอะฟอรั่ม พลาซ่า ชลบุรี ชำรุดหล่นลงสู่เบื้องล่าง

เรียน ผู้จัดการ บริษัท แกรนด์โอเชี่ยน จำกัด

ตามที่ได้เกิดเหตุการณ์ผนังอาคารชั้น 5 ของห้างสรรพสินค้าเดอะฟอรั่ม พลาซ่า ชลบุรี ชำรุดตกลงสู่เบื้องล่าง เทศบาลฯ ได้แต่งตั้งคณะทำงานตรวจสอบอาคารเดอะฟอรั่ม พลาซ่า ชลบุรี เพื่อตรวจสอบเสนอแนวทางแก้ไข คณะทำงานได้ตรวจอาคารและประชุมพิจารณา เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2546 โดยที่ประชุมมีมติเสนอแนะให้ท่านซึ่งเป็นเจ้าของอาคารปฏิบัติ ดังนี้

1. เนื่องจากอาคารดังกล่าวก่อสร้างมานาน จึงเห็นควรให้ท่านจัดหาสถาบันที่เชื่อถือได้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (สถาบันเชื่อถือได้ หมายถึง ส่วนราชการหรือบริษัทจำกัดที่มีวัตถุประสงค์ในการให้คำปรึกษาแนะนำด้านวิศวกรรม ซึ่งมีวิศวกรประเภทวุฒิวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธา ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมเป็นผู้ให้คำปรึกษาแนะนำและลงลายมือรับรองผลการตรวจสอบ งานวิศวกรรมควบคุม) ดำเนินการดังนี้

1.1 ตรวจสอบหาสาเหตุการชำรุดของผนังอาคาร เพื่อนำมาวินิจฉัยหาแนวทางแก้ไขและป้องกันเหตุที่อาจจะเกิดขึ้นจากการชำรุดของผนังที่มีลักษณะเดียวกัน

1.2 วิเคราะห์อาคารดังกล่าวในส่วนที่ใช้ได้และใช้ไม่ได้ เพื่อประกอบการพิจารณาคำสั่งให้ใช้หรือห้ามใช้ส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคาร

1.3 เสนอแนะวิธีการแก้ไข เพื่อเป็นเอกสารประกอบการยื่นขออนุญาตรื้อถอนดัดแปลงและขอใช้อาคาร

2. การรื้อถอนอาคารส่วนที่ชำรุด คณะทำงานได้ตรวจสอบเอกสารที่ยื่นต่อเทศบาลเมืองชลบุรีแล้วเป็นการขออนุญาตรื้อถอนและดัดแปลงอาคารพร้อมกันมาในคำขอเดียวกัน เนื่องจากมาตรา 52 ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) 2535 กำหนดไว้ว่า "ในระหว่างอุทธรณ์ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งอุทธรณ์ เว้นแต่อาคารนั้นจะเป็นภยันตรายต่อทรัพย์สินหรือบุคคลหรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้" จึงขอเสนอแนะให้ท่านยื่นขออนุญาตเป็น 2 กรณี โดยยื่นขออนุญาตรื้อถอนอาคารก่อนเพราะสามารถดำเนินการได้เลย และให้ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร

-/ซึ่ง

ซึ่งท่านจะดำเนินดัดแปลงอาคารได้ต่อเมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้วินิจฉัยการอุทธรณ์ ที่ท่านได้อุทธรณ์คำสั่งของเทศบาล เรียบร้อยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ
นายอุกฤษณ์ ตั้นสวัสดิ์
นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร. 0-3828-7035 ต่อ 146-151

ที่ กอ. 041/0946

THE FORUM PLAZA

บริษัท แกรนด์โอเชี่ยน จำกัด

วันที่ 9 กันยายน 2546

เรื่อง การพิจารณาให้เปิดใช้อาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

อ้างถึง 1. หนังสือเทศบาลเมืองชลบุรี ที่ ชบ. 52003/1648 ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2546
2. หนังสือเทศบาลเมืองชลบุรี ที่ ชบ. 52003/1257 ลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2546
3. คำสั่งห้ามใช้อาคารตามแบบ ค. 6 เลขที่ 52003/909 ลงวันที่ 10 พฤษภาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง 1. (หนังสือที่ ชบ. 52003/1648) แจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ และให้ทางบริษัท แกรนด์โอเชี่ยน จำกัด ปฏิบัติตามขั้นตอนของหนังสือเทศบาลเมืองชลบุรี ที่อ้างถึง 2 (หนังสือที่ ชบ. 52003/1257) นั้น ในข้อเสนอที่ให้ปฏิบัติตามข้อ 1. ให้บริษัท แกรนด์โอเชี่ยน จำกัด จัดหาสถาบันที่เชื่อถือได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดำเนินการตรวจสอบ, วิเคราะห์เสนอแนะวิธีแก้ไข เพื่อเป็นเอกสารประกอบการยื่นขออนุญาตรื้อถอน ดัดแปลง และขอใช้อาคาร ตามที่ได้มีคำสั่งห้ามใช้อาคาร ตามหนังสือที่อ้างถึง 3. (หนังสือตามแบบ ค. 6 เลขที่ 52003/909) นั้น

ทางบริษัท แกรนด์โอเชี่ยน จำกัด ขอเรียนว่า บริษัทฯ ได้ดำเนินการยื่นเอกสารรับรองของ นายวิจักขณ์ มั่นศรี วุฒิวิศวกร เลขที่ ว.ย. 739 เป็นหนังสือรับรอง ลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2546 เรื่องตรวจสอบอาคารหลังเกิดเหตุ ว่าสามารถเปิดอาคารใช้ได้ตามปกติต่อไปได้โดยไม่เกิดอันตรายใดๆ ทั้งสิ้น โดยได้ยื่นหนังสือดังกล่าวมาพร้อมกับคำขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร ลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2546 ไปยังท่านแล้ว ซึ่งบริษัท แกรนด์โอเชี่ยน จำกัด เห็นว่าการที่มีวุฒิวิศวกรให้การรับรองไปแล้ว ย่อมสามารถเปิดใช้อาคารได้ โดยไม่จำเป็นต้องจัดหาสถาบันที่เชื่อถือได้ตามข้อ 1. ของหนังสือที่อ้างถึง 2. อย่างที่เคยปฏิบัติมาแล้ว และขณะนี้บริษัท แกรนด์โอเชี่ยน จำกัด ก็ได้ดำเนินการจนได้รับใบอนุญาตให้รื้อถอนอาคารตามข้อ 2. แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นางประภา เสตะกสิกร, นายปิยะ วิวัฒนศร
กรรมการ

บริษัท แกรนด์โอเชี่ยน จำกัด
870/52 ถ.สุขุมวิท ต.บางปลาสร้อย อ.เมือง จ.ชลบุรี 20000 โทร. (038) 275061-69 Fax : (038) 275070
870/52 SUKUMVIT RD, T.BANGPLASOY, A.MUANG, CHONBURI TEL. (038) 275061-69 FAX. (038) 275070



ที่ มท 0710/483

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม.10400

22 มกราคม 2547

เรื่อง ข้อหารือตามประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสงขลา ที่ สข 0020/19631 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสงขลาขอหารือออิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองกรณีเทศบาลนครหาดใหญ่ ได้รับแจ้งการก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ จากบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2546 และได้ออกใบรับแจ้งให้บริษัทฯ เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2546 ต่อมาเทศบาลนครหาดใหญ่ ได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2546 ให้บริษัทฯ ทำการแก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลน พร้อมทั้งให้จัดทำรายงานการศึกษาลดผลกระทบด้านการจราจรของเมืองซึ่งทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามคำสั่งดังกล่าวแล้วบางส่วน และในระหว่างการดำเนินการของทางบริษัทฯ ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทฯ ซึ่งประกาศราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2546 ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภท ค้าปลีก ค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 1,000.00 ตารางเมตร ในบริเวณดังกล่าว จังหวัดสงขลาจึงขอหารือว่าในกรณีดังกล่าวเทศบาลนครหาดใหญ่สามารถจะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ ได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมือง ขอเรียนว่า ได้นำเรื่องดังกล่าวหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้ว มีความเห็นว่า อาคารของบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด เป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งซึ่งก่อสร้างอยู่ในบริเวณที่ 1 ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทฯ ในจังหวัดสงขลา ลงวันที่ 2 กันยายน 2546 ซึ่งเป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามข้อ 2 (n) แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ดังนั้นอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้ต่อเมื่อเข้าเงื่อนไขตามข้อยกเว้นในข้อ 5 แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ กล่าวคือได้รับอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ใช้บังคับและยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ซึ่งตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏอาคารดังกล่าวได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ จากเทศบาลนครหาดใหญ่ เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2546 อันเป็นวันก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้มีผลใช้บังคับ แต่ข้อเท็จจริง

-/ยังไม่จบ

ยังไม่ชัดเจนว่าได้มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารแล้วหรือไม่ ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าได้มีการก่อสร้างอาคารยังไม่แล้วเสร็จก็เข้าเงื่อนไขที่ได้รับการยกเว้น ตามข้อ 5 แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว ซึ่งเป็นข้อเท็จจริงที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องเป็นผู้พิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1

ที่ สข 0020/19631

ศาลากลางจังหวัดสงขลา
ถนนราชดำเนิน สข 90000

28 ตุลาคม 2546

เรื่อง ข้อหารือ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือที่ สข. 5306/5037 ลงวันที่ 14 ตุลาคม 2546
2. สำเนาหนังสือของบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด ลงวันที่ 9 ตุลาคม 2546
3. สำเนาเอกสารประกอบ จำนวน 1 เล่ม

ด้วยเทศบาลนครหาดใหญ่ แจ้งว่า บริษัท เซ็นคาร์ จำกัด มีหนังสือขี้แจงการก่อสร้างอาคารสรรพสินค้า สำนักงานพาณิชย์ ภัตตาคาร ที่จอดรถ และป้ายชื่อ ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ ต่อเทศบาลนครหาดใหญ่ เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2546 และเทศบาลนครหาดใหญ่ ได้แจ้งให้แก้ไขผังบริเวณ แบบแปลน พร้อมทั้งให้จัดทำรายงานการศึกษาลดผลกระทบด้านการจราจรของเมือง แต่อย่างไรก็ตามทาง บริษัท เซ็นคาร์ จำกัด ได้ดำเนินการในเบื้องต้นบางส่วนแล้ว ได้แก่ การทำสัญญาว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาในโครงการ การทำสัญญามัดจำการเช่าที่ดิน การจ้างสำรวจเจาะดิน การรังวัดสอบเขตที่ดิน การประมูลตอกเสาเข็ม และการทำสัญญาเช่าที่ดิน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนั้น ต่อมาได้ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทฯ ลงวันที่ 2 กันยายน 2546 ซึ่งได้ประกาศราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2546

ในการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าว เทศบาลนครหาดใหญ่แจ้งให้จังหวัดสงขลาหารือกับกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาว่าทางเทศบาลนครหาดใหญ่ สามารถที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างได้ตามมาตรา 39 ทวิ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายเชิดพันธ์ ณ สงขลา
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ
โทร./โทรสาร 0 7431 3423

ที่ สข 5306/5037

สำนักงานเทศบาลนครหาดใหญ่
ถนนเพชรเกษม สข 90110

14 ตุลาคม 2546

เรื่อง ข้อหารือ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือของบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด เรื่อง ขอชี้แจงการก่อสร้าง ตามใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ลงวันที่ 9 ตุลาคม 2546 1 ฉบับ
2. สำเนาเอกสารประกอบ จำนวน 1 เล่ม

ด้วยบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด มีหนังสือชี้แจงการก่อสร้างอาคารสรรพสินค้า สำนักงานพาณิชย์ ภัตตาคาร ที่จอดรถ และป้าย ซึ่งได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ ต่อเทศบาลนครหาดใหญ่ ตามเลขรับที่ 223/2546 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2546 โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการในเบื้องต้นบางส่วนแล้ว ได้แก่ การทำสัญญาว่าจ้างบริษัท ที่ปรึกษาโครงการ การทำสัญญามัดจำการเช่าที่ดิน การจ้างสำรวจเจาะดิน การรังวัดสอบเขตที่ดิน การประมูลดอกเสาเข็ม และการทำสัญญาเช่าที่ดิน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนั้น ต่อมาได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทฯ ลงวันที่ 2 กันยายน 2546 ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2546 แล้ว

เทศบาลนครหาดใหญ่ ใคร่ขอความอนุเคราะห์จากจังหวัดในการแจ้งข้อหารือไปยังกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อกรณี การดำเนินการในเบื้องต้นของบริษัทฯ ที่ดำเนินการไปแล้วนั้น ได้รับการยกเว้นมิให้ใช้บังคับกับอาคารของบริษัทเซ็นคาร์ จำกัด ที่ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ ครั้งนี้หรือไม่

จึงเรียนมาขอความอนุเคราะห์จากจังหวัด เพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการแจ้งกระทรวงมหาดไทยทราบ ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายประสงค์ สุวรรณวงศ์
นายกเทศมนตรีนครหาดใหญ่

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร. 074 - 223350-9 ต่อ 1309
โทรสาร 074-220082

Carrefour

9 ตุลาคม 2546

เรื่อง ขอชี้แจงการก่อสร้างตามใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ

เรียน นายกเทศมนตรีเทศบาลนครหาดใหญ่

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน 1 ชุด

ตามที่บริษัท เซ็นคาร์ จำกัด ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ ตามเลขรับที่ 223/2546 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2546 เพื่อขอก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า/สำนักงาน/พาณิชย์/ภัตตาคาร/จอดรถ/ป้าย ต่อเทศบาลนคร-หาดใหญ่ พร้อมชำระค่าธรรมเนียมตรวจแบบ ค่าใบอนุญาตก่อสร้าง และค่าเชื่อมท่อบำบัดน้ำเสียในวันดังกล่าว และได้รับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่ 1/2546 ลงวันที่ 4 เมษายน 2546 แล้วนั้น

ต่อมาเทศบาลฯ ได้มีหนังสือคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามมาตรา 27 วรรคหนึ่ง เลขที่ 90/2546 ลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2546 โดยมีรายการแนบท้ายคำสั่งดังนี้

1. ผังบริเวณให้ระบุระดับถนนสาธารณะ ≠ 0.00 ม. ทางเท้า +0.20 ม. ให้ชัดเจน

2. บันไดจะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40.00 เมตร จากจุดไกลสุดของพื้นแต่ละชั้น (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 25)

3. ระบุตำแหน่งทางหนีไฟให้ชัดเจน

4. ให้ทำรายงานการศึกษาลดผลกระทบด้านการจราจรของเมือง

และนายธีระ วรรธนะทรัพย์ ผู้รับมอบอำนาจของบริษัทฯ ได้มีหนังสือตอบเทศบาลฯ ลงวันที่ 4 มิถุนายน 2546 ว่าบริษัท ฯ ได้ว่าจ้างอาจารย์พิชัย ธานีรณานนท์ และคณะ เป็นผู้ทำการศึกษาลดผลกระทบด้านการจราจรของเมืองพร้อมแจ้งให้ทางเทศบาลฯ ทราบว่า สำหรับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพื่อลดผลกระทบการจราจร บริเวณหน้าห้างคาร์ฟูร์ นั้น ทางบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด จะเป็นผู้รับผิดชอบ

-/ทางคณะ

ทางคณะผู้ทำการศึกษาได้จัดทำรายงานและจัดให้มีการประชุมคณะทำงานเพื่อปรึกษาหารือและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการประเมินผลกระทบด้านการจราจรของห้างฯ ดังนี้

วันที่ 3 เมษายน 2546	ประชุมคณะทำงานพิจารณาแก้ไขปัญหา ณ ห้องประชุมสภาเทศบาลฯ
วันที่ 8 เมษายน 2546	ประชุมกลุ่มย่อย ณ โรงแรมเจบี
วันที่ 13 พฤษภาคม 2546	ประชุมกลุ่มย่อย ณ โรงแรมหาดใหญ่เซ็นทรัล
วันที่ 26 มิถุนายน 2546	ประชุมกลุ่มย่อย ณ โรงแรมเซ็นทรัลสุคนธา
วันที่ 3 กรกฎาคม 2546	ประชุมกลุ่มย่อย ณ โรงแรมเจบี
วันที่ 18 กรกฎาคม 2546	ประชุมคณะทำงานพิจารณาแก้ไขปัญหาด้านการจราจรและที่ประชุมมีมติเห็นด้วยกับมาตรการป้องกันปัญหาการจราจรตามที่คณะที่ปรึกษาได้นำเสนอ
วันที่ 29 สิงหาคม 2546	ประชุมคณะอนุกรรมการผังเมืองพิจารณาผังเมืองระดับจังหวัด ณ ศาลากลางจังหวัดสงขลา
วันที่ 4 กันยายน 2546	รายงานการประชุมคณะอนุกรรมการฯ
วันที่ 23 กันยายน 2546	สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลามีหนังสือแจ้งมติที่ประชุมคณะอนุกรรมการผังเมืองพิจารณาด้านผังเมืองระดับจังหวัดแก่นายกเทศมนตรีเทศบาลนครหาดใหญ่ เลขที่ สข 0022/942 ลงวันที่ 23 กันยายน 2546

เนื่องจากมีคำสั่งให้ศึกษาผลกระทบด้านการจราจร บริษัทฯ จึงชะลอการก่อสร้างเพื่อรอผลการศึกษา และพิจารณาผลกระทบจากประชาชนชาวหาดใหญ่ องค์กรเอกชน และสื่อมวลชนก่อน บริษัทฯ จึงมิได้ ดำเนินการก่อสร้างในที่ดินแปลงดังกล่าวทันทีที่ได้ไปรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ เพื่อเตรียมการก่อสร้างดังนี้

วันที่ 9 ธันวาคม 2545	ทำสัญญาว่าจ้างกับ Meinhardt (Thailand) Ltd. ให้เป็นที่ปรึกษาโครงการก่อสร้างคาร์ฟูร์หาดใหญ่
วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2546	ทำสัญญามัดจำการเช่าที่ดิน
วันที่ 17-24 กุมภาพันธ์ 2546	ทำการจ้างสำรวจชั้นดินบริเวณที่จะทำการก่อสร้าง และปรับพื้นดินบางส่วนก่อนลงมือตอกเสาเข็ม
วันที่ 28 มีนาคม 2546	ว่าจ้างอาจารย์พิชัย ธานีรณานนท์ ทำการศึกษาลดผลกระทบด้านการจราจร
วันที่ 21 เมษายน 2546	ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินเพื่อให้ทราบหลักหมุดและแนวเขตที่ดินที่ติดกับถนนสาธารณะอย่างชัดเจนก่อนลงมือก่อสร้าง
วันที่ 30 พฤษภาคม 2546	ดำเนินการตอกเสาเข็มทดสอบ (Test Pile)
วันที่ 15 กรกฎาคม 2546	ผู้รับเหมายื่นประมูลงานตอกเสาเข็ม

-/วันที่ 8

วันที่ 8 สิงหาคม 2546 ทำสัญญาเช่าที่ดินและจดทะเบียนเช่าที่ดินกับบริษัท หาดใหญ่ทักษิณดินทอง จำกัด มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี

จากข้อมูลที่บริษัทฯ ได้เรียนชี้แจ้งมาเบื้องต้นนั้น บริษัทฯ มีเจตนาอย่างแน่วแน่ที่จะดำเนินการก่อสร้างห้างคาร์ฟูร์หาดใหญ่ ให้ลุล่วงภายในกำหนดระยะเวลาที่ได้รับจากทางเทศบาลฯ แต่เนื่องจากเหตุสุดวิสัยต่างๆ ที่นอกเหนือจากการที่บริษัทฯ จะควบคุมได้ จึงทำการก่อสร้างล่าช้าไปมาก ประจวบกับการที่กระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ลงวันที่ 2 กันยายน 2546 ทำให้เทศบาลฯ มีข้อท้วงติง ด้วยวาจามายังบริษัทฯ

ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการใดๆ เพื่อก่อสร้างอาคารต่อไปได้ บริษัทฯ จึงใคร่ขอความกรุณาทางเทศบาลฯ กรุณาทบทวนกรณีดังกล่าว โดยพิจารณาถึงความตั้งใจของบริษัทฯ และความพยายามอย่างดีที่สุดที่บริษัทฯ จะดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จโดยเร็วมาโดยตลอด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายพีระพล แสงจันทร์
ผู้จัดการฝ่ายพัฒนา
ผู้ประสานงานของบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด



บันทึก

ที่สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เรื่อง ข้อหารือตามประกาศกระทรวงมหาดไทย

วันที่ 24 พฤศจิกายน 2546

ข้าพเจ้า นายพิมล เจริญยิ่ง เกิดปี 2482 อายุ 64 ปี เกิดที่จังหวัดหนองบัวลำภู ประเทศไทย สัญชาติไทย อยู่บ้านเลขที่ 400/433 หมู่ที่ 8 ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี อาชีพวิศวกร

ขอให้ถ้อยคำต่อ นายวีระ วิสุทธิรัตนกุล ตำแหน่ง นิติการ 6 ว. ด้วยความจริง ดังนี้

1. ข้าพเจ้าขอสาบานว่าจะให้การตามความเป็นจริงทุกประการ

2. ข้าพเจ้าเกี่ยวข้องกับเรื่องที่หารือเป็นวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้างอาคารสรรพสินค้า คาร์ฟูร์ ของ บริษัท เซ็นคาร์ จำกัด และเป็นผู้ประสานงานในการก่อสร้างทั้งหมด (Project Coordinator) มีอำนาจเต็มในการให้ข้อมูลเกี่ยวกับการก่อสร้างของโครงการนี้ได้ทั้งหมด

3. ข้าพเจ้าขอให้ข้อมูลดังนี้

3.1 โครงการที่ทำการก่อสร้าง ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรเกษม ซอย 6 ตำบลคอหงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา เมื่อดูตามแผนที่ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลน้ำน้อยฯ ลงวันที่ 2 กันยายน 2546 แล้ว สถานที่ก่อสร้างอยู่ในบริเวณที่ 1 ซึ่งห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง

3.2 บริษัท เซ็นคาร์ จำกัด ได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ ต่อเทศบาลนครหาดใหญ่ เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2546 โดยเทศบาลนครหาดใหญ่ได้ออกใบรับแจ้งให้เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2546 และหลังจากได้รับใบรับแจ้งแล้ว เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2546 บริษัทฯ ได้ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินเพื่อให้ทราบหลักหมุดและแนวเขตที่ดินที่ติดกับถนนสาธารณะอย่างชัดเจนก่อนลงมือก่อสร้างและ เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2546 ทางบริษัทฯ ได้ทำการตอกเสาเข็มเพื่อทดสอบคุณสมบัติการรับน้ำหนักของชั้นดิน (Test Pile) จำนวน 4 ต้น ซึ่งข้าพเจ้าถือว่าได้ลงมือก่อสร้างแล้ว โดยเหตุที่ทางบริษัทฯ ยังไม่ได้ทำการตอกเสาเข็มหรือดำเนินการใดๆ ต่อเนื่องจากทางเทศบาลนครหาดใหญ่ได้สั่งให้ทางบริษัททำรายงานการศึกษาลดผลกระทบด้านการจราจรของเมือง ตามคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือ รายการคำนวณตามมาตรา 27 วรรคหนึ่ง (แบบ ค.1) เลขที่ 90/2546 ลงวันที่ 7 พฤษภาคม 2546 ซึ่งทางบริษัทได้ดำเนินการตามคำสั่งและนำเสนอจนเป็นที่พอใจของเทศบาลนครหาดใหญ่แล้ว และเตรียมการ

-/มาแล้ว

มาแล้วไว้ก่อน จนกว่าทางเทศบาลฯ ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับคำตอบ ที่ชัดเจนแล้ว จึงจะดำเนินการต่อไป ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลที่แจ้งนี้เป็นความจริงทุกประการ

ลงชื่อ นายพิมล เจริญยิ่ง
ผู้ให้ข้อมูล

ลงชื่อ นายวีระ วิสุทธิ์รัตนกุล
ผู้บันทึก

บันทึกเพิ่มเติม

ข้าพเจ้าจะนำเอกสารและภาพถ่ายการดำเนินการก่อสร้างมามอบให้ภายในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2546

ลงชื่อ นายพิมล เจริญยิ่ง
ผู้ให้ข้อมูล



ที่ มท 0710/0906

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

7 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีที่มีการอนุญาตต่อเติม ดัดแปลงอาคารขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองอุตรดิตถ์

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ ที่ อต 52003/3566 ลงวันที่ 7 ตุลาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ได้หารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติ กรณีการขออนุญาต ดัดแปลงอาคารขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ว่าจะมีแนวทางในการดำเนินการกับเจ้าของอาคารโรงแรมฟรายเดย์อย่างไร ซึ่งเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ได้เคยหารือ เกี่ยวกับอาคารดังกล่าวมาแล้วครั้งหนึ่งกรณีโรงแรมฟรายเดย์มีการดัดแปลงโดยไม่ถูกต้องและไม่มี บันไดหนีไฟ และคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยตอบข้อหารือว่าหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า การขออนุญาตดัดแปลงหลังจากวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ มีผลใช้บังคับแล้วก็ จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ด้วย ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวโดยมีนายสมพงษ์ ยอดเมือง ผู้อำนวยการกองช่าง นายโชติ เพ็งแสงทอง นิติกร 3 และนายอรรถพล สิงห์ชนะ นายช่างโยธา 5 เทศบาลเมืองอุตรดิตถ์เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดต่อที่ประชุมแล้ว มีความเห็นว่า กรณีดังกล่าวเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์จะต้องออกคำสั่งเพิกถอนคำสั่งที่อนุญาตให้ดัดแปลงอาคารเสียก่อน แล้วจึงปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต่อไป โดยดำเนินการออกคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา 40 (1) ก่อน จากนั้นจึงออกคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคารนั้นตามมาตรา 40 (2) แล้ว จึงพิจารณาตามมาตรา 40 (3) ว่าจะสั่งให้แก้ไขอาคารตามมาตรา 41 กรณีหากการก่อสร้างอาคารโดยไม่ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแต่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง

-/ได้



ที่ อต 52003/3566

สำนักงานเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์
ถนนประชานิมิตร อต 53000

7 ตุลาคม 2545

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีที่มีการอนุญาตต่อเติมดัดแปลงอาคารขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการ ที่ มท 0818/15831 ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2545

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. หนังสือเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ ลับ ที่ อต 52003/64 ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2545
2. หนังสือกรมโยธาธิการ ที่ มท 0818/15831 ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2545

ด้วยเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ ได้หารือการขออนุญาตก่อสร้างต่อเติมดัดแปลงอาคารห้างสรรพสินค้าและโรงแรมฟรายเดย์ ไปยังคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย กรณีโรงแรมฟรายเดย์ ได้มีการก่อสร้างต่อเติมดัดแปลงโดยไม่ถูกต้องและไม่มีบันไดหนีไฟ ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารและโรงแรม ซึ่งเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ได้ตรวจสอบอาคารห้างสรรพสินค้าและโรงแรมฟรายเดย์แล้ว แต่เดิมได้ขออนุญาตก่อสร้างเพื่อใช้เป็นการพาณิชย์ 6 ชั้น ซึ่งได้รับอนุญาต ตามใบอนุญาตเลขที่ อต 5203/ช. 03/35 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2535 (โดยยื่นขออนุญาตก่อสร้างก่อนการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) ต่อมาได้ขออนุญาตดัดแปลงอาคารเดิม เพื่อเป็นอาคารชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น เพื่อใช้เป็นการพาณิชย์และโรงแรม ตามใบอนุญาตฯ เลขที่ อต 5203/ช. 34/36 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2535 ซึ่งการขออนุญาตดังกล่าวอยู่ในช่วงของการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 109 วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2535 รายละเอียดตามหนังสือเทศบาลฯ ลับ ที่ อต 52003/64 ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2545 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.)

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาตอบข้อหารือของเทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ในเรื่องดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า ตามข้อ 49 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)ฯ ได้กำหนดให้การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ได้ยื่นคำขออนุญาตหรือได้รับอนุญาตก่อนวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)ฯ ใช้บังคับให้ได้รับยกเว้น ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ ดังนั้น ถ้าข้อเท็จจริงปรากฏว่า การขออนุญาตดัดแปลงอาคาร 6 ชั้น เป็นอาคาร 7 ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และโรงแรม หลังจากวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ มีผลใช้บังคับแล้ว อาคารดังกล่าวก็จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ แจ้งตามหนังสือกรมโยธาธิการ ที่ มท 0818/15831 ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2545 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2.)

-/เทศบาล

เทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ จึงใคร่ขอเรียนหารือและขอคำเสนอแนะจากกรมโยธาธิการ ถึงแนวทางการปฏิบัติในกรณีที่มีการอนุญาตดัดแปลงอาคารฯ ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ว่าจะมีแนวทางในการดำเนินการกับเจ้าของอาคารดังกล่าวอย่างไรผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้เทศบาลเมืองอุตรดิตถ์ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นางประกายแก้ว รัตนนาคะ
นายกเทศมนตรีเมืองอุตรดิตถ์

กองช่าง
งานธุรการ
โทร. 0-5541-122 ต่อ 303



ที่ มท 0710/0938

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

10 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือการขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดนครราชสีมา ที่ นม 0023.03 /43424 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดแจ้งว่า องค์การบริหารส่วนตำบลจอหอได้ขอหารือจังหวัดนครราชสีมา กรณีนายทรงศักดิ์ จันทร์รัตนปรีดา ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากองค์การบริหารส่วนตำบลจอหอ เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2545 ต่อมานายทรงศักดิ์ฯ ได้ยื่นคำขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างตามแบบ ข. 8 ให้แก่ นายวีระกาญจน์ แสงจันทร์ เนื่องจากเปลี่ยนแปลงการซื้อขายและเปลี่ยนธนาคาร จังหวัดจึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า การพิจารณาคำขอโอนใบอนุญาตอย่างไร เป็นการสมควรหรือไม่สมควรให้โอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ 8 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดวิธีการโอนใบอนุญาตไว้ว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตผู้ใดประสงค์จะโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ฯลฯ ให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. 8 พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. 8 ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอดังกล่าวจะต้องพิจารณาคำขอและเห็นเป็นการสมควรนั้น กฎหมายไม่ได้แสดงรายละเอียดไว้ว่าอะไรจึงเป็นการสมควรอะไรจึงเป็นการไม่สมควร ดังนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงต้องพิจารณาการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ผู้รับโอนใบอนุญาต โดยพิจารณาจากคำขอเช่นเดียวกับการพิจารณาคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้โอนใบอนุญาต เนื่องจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเจ้าพนักงานท้องถิ่นอนุญาตให้กับเจ้าของอาคารทำการก่อสร้างอาคาร ดังนั้นการพิจารณาการโอนใบอนุญาตจะต้องพิจารณาจากเอกสารหลักฐาน ซึ่งต้องเปลี่ยนแปลงไปเป็นของเจ้าของอาคารรายใหม่ให้ถูกต้องครบถ้วน

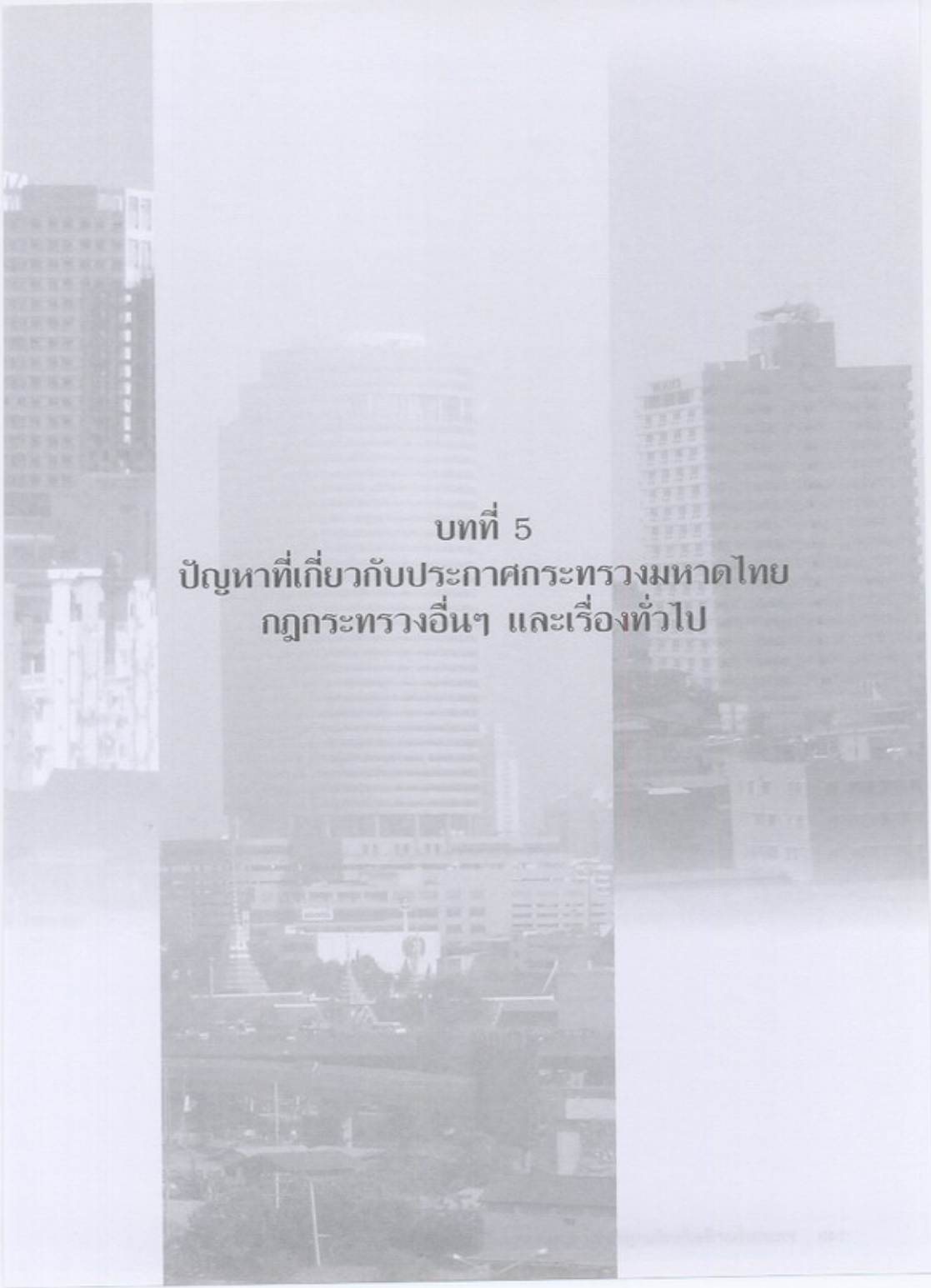
-/เช่น

เช่น หนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานว่ายินยอมควบคุมงานให้แก่เจ้าของอาคารรายใหม่ เอกสารเฉพาะบุคคลของผู้รับโอนใบอนุญาต เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายธีระพันธ์ ทองประวัติ
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4363



บทที่ 5
ปัญหาที่เกี่ยวกับประกาศกระทรวงมหาดไทย กฎกระทรวงอื่นๆ และเรื่องทั่วไป

รวบรวมข้อหารือ เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ปี 2546-2547





