รวมข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๑



2008

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
www.dpt.go.th

กรมโยธาธิการและผังเมือง

คำนำ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกฎหมายฉบับหนึ่งที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย กฎหมายดังกล่าวมีอนุบัญญัติที่ออกมาบังคับใช้เป็นการทั่วไปจำนวนมาก และในการปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายนั้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการควบคุมอาคารโดยให้มีอำนาจหน้าที่กำกับ ดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้ซึ่งมีหน้าที่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งการให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการต่างๆ กรมโยธาธิการและผังเมืองเห็นว่าการให้คำปรึกษาหรือการตอบข้อหารือจะเป็นแนวทางปฏิบัติให้กับเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการตลอดจนผู้ใช้กฎหมายโดยทั่วไป จึงได้ดำเนินการรวบรวมข้อหารือนำมาจัดพิมพ์เผยแพร่ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นต้นมา และในการจัดทำครั้งนี้ได้รวบรวมข้อหารือในปี พ.ศ. ๒๕๕๑

กรมโยธาธิการและผังเมืองหวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือรวมข้อหารือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อส่วนราชการและหน่วยงานต่างๆ ตลอดจนผู้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

(นายอุดม พัวสกุล)
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
สิงหาคม ๒๕๕๒

สารบัญ

หน้า

๑. ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ๑

๑.๑ หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ๓

๑.๒ การวัดความสูงของอาคาร ๗

๑.๓ ขอหารือเกี่ยวกับระยะร่น ๙

๑.๔ ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูง ๑๒

๑.๕ ขอหารือเกี่ยวกับข้อ ๔๖ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๑๙

๑.๖ ขอหารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ๒๒

๑.๗ ขอหารือเกี่ยวกับสระว่ายน้ำและกำแพงกันดิน ๒๖

๑.๘ ขอความอนุเคราะห์ยืนยันความสูงของอาคาร ๒๙

๑.๙ หารือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ๓๒

๑.๑๐ ขอหารือในการตรวจแบบขออนุญาตก่อสร้าง ๓๗

๑.๑๑ ปรึกษาข้อกฎหมาย พรบ.ควบคุมอาคาร ๔๐

๑.๑๒ ปรึกษาข้อกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๔๒

๑.๑๓ ขออนุญาตหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ข้อ ๔๖ ๔๓

๑.๑๔ ขอหารือข้อกฎหมาย ๔๗

๑.๑๕ ขอหารือประเด็นข้อกฎหมาย ๕๐

๑.๑๖ ขอหารือการก่อสร้างอาคาร ๕๒

๑.๑๗ ขอหารือบันไดหลัก บันไดหนีไฟในอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๖๓

๑.๑๘ ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ๖๙

๒. ปัญหาเกี่ยวกับประกาศกระทรวงมหาดไทย กฎกระทรวงอื่นๆ และเรื่องทั่วๆไป ๗๕

๒.๑ งานก่อสร้างระบบสายส่ง ๑๑๕ KV ตามโครงการ คพส. ๖.๒ ๘๑

๒.๒ ขอหารือแนวทางปฏิบัติการก่อสร้างโรงแรมของบริษัท พิมพ์บุญพรอพเพอรตี้ จำกัด ๘๘

๒.๓ ขอหารือการก่อสร้างอาคารชุดของบริษัท มิลฟอร์ด พาราไดซ์ จำกัด ก่อสร้างอาคารผิดแบบ ๙๖

๒.๔	ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โรงแรม ในกรณีที่อาคารขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๕	๑๐๑
๒.๕	ขอหารือกรณีการออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๐๔
๒.๖	ขอหารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๐๗
๒.๗	ขอหารือแนวทางการตรวจพิจารณาแบบแปลนของ บริษัทนิคเคสยามอลูมิเนียม จำกัด	๑๑๖
๒.๘	หารือเรื่องการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร	๑๑๘
๒.๙	การติดตั้งอุปกรณ์สื่อสารบนป้ายโฆษณา	๑๒๔
๒.๑๐	หารือแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐	๑๒๗
๒.๑๑	การก่อสร้างอาคารที่พักผู้เข้ารับการฝึกอบรม สำนักงาน ป.ป.ช.	๑๓๐
๒.๑๒	หารือนิยาม “อาคารอยู่อาศัยรวม” และออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร อ.๖	๑๓๒
๒.๑๓	ขอหารือกรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารติดกับสะพานข้ามแม่น้ำที่ฝ่าฝืน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๓๕
๒.๑๔	ขอความกรุณาพิจารณาและมีคำสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ชี้แจงการกำหนดทิศทางและวิธีการวัดระยะแนวเขตควบคุมการก่อสร้างที่ถูกต้อง	๑๓๙
๒.๑๕	ขอหารือแนวทางการพิจารณาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒	๑๔๕
๒.๑๖	หารือข้อกฎหมายกรณีรถโฆษณาเคลื่อนที่ Hello Bangkok	๑๕๐
๒.๑๗	หารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๕๔
๒.๑๘	หารือการปลูกสร้างอาคารล่วงล้ำแม่น้ำ	๑๕๗
๒.๑๙	ขอหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๖๐
๒.๒๐	หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร	๑๖๕
๒.๒๑	ขอความอนุเคราะห์ในการหารือตรวจแบบ	๑๖๘
๒.๒๒	ขอความอนุเคราะห์พิจารณาประเภทอาคาร	๑๗๑
๒.๒๓	หารือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	๑๘๔
๒.๒๔	ขอหารือ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗๓	๑๘๙

๒.๒๕ หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๑๕๑
๒.๒๖ ขอหารือแนวทางการดำเนินงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๓๕ ๑๕๔
๒.๒๗ ขอหารือ ๑๕๗
๒.๒๘ ความเห็นกรณีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ๑๕๙
๒.๒๙ ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ๒๐๓
๒.๓๐ ขอสอบถามแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร ๒๐๖
๒.๓๑ ขอสอบถามแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร ๒๐๙
๒.๓๒ ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๒๑๒
๒.๓๓ ขอหารือแนวทางการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และพระราชบัญญัติการผังเมือง ๒๑๘
๒.๓๔ ขอหารือการอนุญาตก่อสร้างอาคาร ๒๒๑
๒.๓๕ ขอหารือกรณีการก่อสร้างอาคารเมรุเผาศพ ๒๒๔
๒.๓๖ ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ๒๒๖
๒.๓๗ การตรวจสอบอาคารของ บริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด ๒๒๗
๒.๓๘ ก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณในที่ดิน ภ.บ.ท.๕ ๒๓๓
๒.๓๙ หารือการขออนุญาตก่อสร้างโรงงานเอทานอลคาบเกี่ยวเขตปกครอง ๒ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ๒๓๗
๒.๔๐ คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ๒๔๓
๒.๔๑ ขอหารือแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวกับแพ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ๒๔๕
๒.๔๒ ขอให้ระงับการรื้อถอนป้ายโฆษณา ๒๔๘
๒.๔๓ หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร ๒๕๒
๒.๔๔ ขอหารือกฎกระทรวงฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๒๖๑
๒.๔๕ ขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคารจอดรถยนต์ ๒๖๓

๒.๔๖ ขอหารือความหมายของคำว่า รั้ว และที่สาธารณประโยชน์ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ๒๖๗
๒.๔๗ สอบถามกรณีการเปรียบเทียบคดีอาญาในความผิด ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๒๗๒
๒.๔๘ ขอหารือเกี่ยวกับการเปลี่ยนการใช้อาคารชุดเป็นโรงแรม ๒๗๖
๓. ปัญหาเกี่ยวกับอาคารค้าปลีกค้าส่ง ๒๗๙
๓.๑ ขอหารือตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๒๘๑
๓.๒ ขอหารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ๒๘๙
๓.๓ สอบถามข้อกฎหมายและระเบียบที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีก-ค้าส่ง ๒๙๓
๓.๔ ขอคำปรึกษาเรื่องการใช้ประโยชน์ในอาคารเพื่อการพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง ๒๙๗
๓.๕ หารือการชะลอการอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ ๓๐๑
๓.๖ หารือการก่อสร้างอาคารจอดรถของ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส) ๓๐๕
๓.๗ ขอหารือแนวทางการแก้ไขกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง ๓๐๙
๓.๘ ขอหารือการคิดพื้นที่อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ๓๑๒
๓.๙ ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ๓๑๕
๓.๑๐ ขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการตีความกฎกระทรวงเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรม ๓๑๙
๓.๑๑ ข้อหารือเกี่ยวกับการคิดพื้นที่อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง ๓๒๑



ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ



ที่ สข ๕๔๐๔ / ๒๑๓๖ สำนักงานเทศบาลเมืองสะเดา
ถนนกาญจนวณิชย์ สข ๙๐๑๒๐

๔ ธันวาคม ๒๕๕๐

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

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนผังการขออนุญาตก่อสร้างรั้ว จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยเทศบาลเมืองสะเดา อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา ได้รับคำร้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างรั้วก่ออิฐโชว์แนวความสูง ๑.๕๐ เมตร เพื่อกั้นระหว่างถนนสาธารณะกับที่เอกชน ตามรายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย ซึ่งเทศบาลเมืองสะเดาได้ออกตรวจสอบสถานที่ก่อสร้าง และพื้นที่บริเวณใกล้เคียงโดยรอบ ปรากฏว่ามีอาคารห้องแถว ตึกแถว (เดิม) ได้ถอยร่นอาคารจากเขตถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ตลอดแนวถนนทั้งสองข้างอยู่แล้ว ประกอบกับที่ดินแปลงดังกล่าวตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะสองข้าง คือ ถนนท่าพรุวิทยา ซอย ๒ ขนาดกว้าง ๑๐.๑๕ เมตร และถนนอนามัย ขนาดกว้าง ๑๒ เมตร

แต่ตามแผนผังบริเวณในแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาต ผู้ขออนุญาตจะทำการก่อสร้างรั้วติดเขตถนนสาธารณะทั้งสองข้าง ซึ่งตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นในลักษณะแบ่งกั้นระหว่างที่สาธารณะกับที่เอกชนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนถือว่าเป็นอาคาร และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕ รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่มุมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไปและมีมุมหักน้อยกว่า ๑๓๕ องศา ต้องปาดมุมรั้วหรือกำแพงกั้นเขตนั้นโดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า ๔ เมตรและทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน ข้อ ๔๑ อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ (๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ และข้อ ๔๗ รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อ หรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๓ เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ ดังนั้น เทศบาลเมืองสะเดาจึงใคร่ขอเรียนหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

/๑.การก่อสร้าง

๑. การก่อสร้างรั้วติดเขตถนนสาธารณะ ที่บริเวณด้านหน้าและด้านข้างของอาคารห้องแถว ตึกแถว (รายละเอียดตามแผนผัง) โดยปาดมุมรั้ว ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕ สามารถดำเนินการก่อสร้างได้หรือไม่

๒. รั้วที่ยื่นขออนุญาต หากต้องถอยร่นแนวรั้วห่างจากถนนสาธารณะทั้งสองข้าง ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๑ (๒) โดยถอยร่นด้านหน้าห่างจากถนนอนามัย ระยะ ๑.๒๐ เมตร และด้านข้างห่างจากถนนท่าพรุวิทยา ซอย ๒ ระยะ ๑.๐๑๕ เมตรแล้ว แต่แนวถอยร่นของรั้วไม่ได้อยู่ในแนวเดียวกันกับแนวของอาคารห้องแถว ตึกแถวหลังอื่นๆ ที่อยู่บริเวณเดียวกัน สามารถดำเนินการก่อสร้างได้หรือไม่

๓. การก่อสร้างรั้วติดเขตถนนสาธารณะที่บริเวณด้านหน้า ด้านข้างและด้านหลังของอาคารห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว โดยให้มีความสูงของรั้วไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร สามารถดำเนินการก่อสร้างได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าว เพื่อประกอบการพิจารณาแก้ไขปัญหา และใช้เป็นแนวทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไป และขอขอบคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายยุทธนา หมานเส็น
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองสะเดา

งานธุรการ/กองช่าง
โทร ๐-๗๔๔๑-๒๒๒๗ ต่อ ๑๒๒
โทรสาร ๐-๗๔๔๑-๑๔๗๐



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๗๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม ๑๐๔๐๐

๑๑ มกราคม ๒๕๕๑

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

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองสะเดา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองสะเดา ที่ สข ๕๔๐๔/๒๑๓๖ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองสะเดาขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีเทศบาลเมืองสะเดา อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างรั้วก่ออิฐโชว์แนวความสูง ๑.๕๐ เมตร บริเวณมุมถนนสาธารณะสองสาย คือถนนท่าพรุวิทยา ซอย ๓ กว้าง ๑๐.๑๕ เมตร และถนนอนามัยกว้าง ๑๒ เมตร ดังนี้

๑. การก่อสร้างรั้วติดเขตถนนสาธารณะที่บริเวณด้านหน้าและด้านข้างของอาคารห้องแถว ตึกแถว โดยปาดมุมรั้ว ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕ สามารถดำเนินการก่อสร้างได้หรือไม่

๒. รั้วที่ยื่นขออนุญาต หากต้องถอยร่นแนวรั้วห่างจากถนนสาธารณะทั้งสองข้างตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ (๒) โดยถอยร่นด้านหน้าห่างจากถนนอนามัย ระยะ ๑.๒๐ เมตร และด้านข้างห่างจากถนนท่าพรุวิทยา ซอย ๓ ระยะ ๑.๐๑๕ เมตรแล้ว แนวถอยร่นของรั้วไม่ได้อยู่ในแนวเดียวกันกับแนวของอาคารห้องแถว ตึกแถว หลังอื่น ๆ ที่อยู่บริเวณเดียวกัน สามารถดำเนินการก่อสร้างได้หรือไม่

๓. การก่อสร้างรั้วติดเขตถนนสาธารณะที่บริเวณด้านหน้า ด้านข้าง และด้านหลังของอาคารห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว โดยให้มีความสูงของรั้วไม่เกิน ๑. ๒๐ เมตร สามารถดำเนินการก่อสร้างได้หรือไม่

ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

-/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวประกอบกับแผนผังที่ตั้งสถานที่ขออนุญาตก่อสร้างรั้วดังกล่าวแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่า รั้ว หรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่มุมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ ๓ เมตรขึ้นไป และมีมุมหักน้อยกว่า ๑๓๕ องศา ต้องปาดมุมรั้ว หรือกำแพงกั้นเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และทำมุมกับแนวเขตถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน ดังนั้น การก่อสร้างรั้วหรือกำแพงติดเขตถนนสาธารณะที่บริเวณด้านหน้าและด้านข้างของอาคารห้องแถว หรือตึกแถว โดยปาดมุมรั้วตามที่กำหนดในข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ดังกล่าว สามารถทำได้

๒. การถอยร่นแนวอาคารจากถนนสาธารณะตามข้อ ๔๑ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ จะใช้บังคับกับประเภทอาคารตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔๑ วรรคสอง เท่านั้น ซึ่งได้แก่ อาคารที่สูงเกินสองชั้น หรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า จึงไม่มีข้อกำหนดระยะถอยร่นของรั้ว และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ก็ไม่มีข้อกำหนดเรื่องแนวของรั้วต้องอยู่ในแนวเดียวกับแนวของอาคารห้องแถว ตึกแถว หรืออาคารอื่นที่อยู่บริเวณเดียวกัน

๓. การก่อสร้างรั้วติดเขตถนนสาธารณะที่บริเวณด้านหน้าและด้านหลังให้มีความสูงของรั้วไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร สามารถทำได้ แต่จะก่อสร้างรั้วที่กั้นระหว่างห้องบริเวณที่ว่างด้านหลังของห้องแถวหรือตึกแถวไม่ได้ เนื่องจากจะขัดกับข้อ ๓๔ วรรคสองและวรรคห้า แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ที่กำหนดให้ที่ว่างด้านหลัง ห้องแถว หรือตึกแถว ต้องเป็นที่ว่างต่อเนื่องกันเพื่อใช้เป็นทางเดินหลังอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การวัดความสูงของอาคาร

เรียน ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยข้าพเจ้านายยุทธศาสตร์ เจริญโชติ ได้ซื้อที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครมา ๑ แปลง เนื้อที่ดิน ๑ ไร่ ๒ งาน โดยประสงค์จะถมดินทั้งแปลงที่ความสูงประมาณ ๑.๒๐ เมตร จากระดับดินเดิมเพื่อก่อสร้างอาคารสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร ซึ่งที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบางพื้นที่ และไม่มีข้อกำหนดเรื่องการวัดความสูงไว้โดยเฉพาะตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครแต่อย่างใด

ดังนั้น ข้าพเจ้าขอเรียนสอบถามว่า การวัดความสูงของอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และตามกฎกระทรวง จะให้เริ่มต้นวัดตั้งแต่ระดับใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายยุทธศาสตร์ เจริญโชติ

ติดต่อ คุณยุทธศาสตร์
๐ ๒๒๐๑ ๓๘๖๘
๐๘ ๙๑๑๓ ๒๔๖๖



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๗๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๑๑ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง การวัดความสูงของอาคาร

เรียน นายยุทธศาสตร์ เจริญโชติ

อ้างถึง หนังสือท่านลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอสอบถามเกี่ยวกับกรณีการวัดความสูงของอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและตามกฎกระทรวงว่าจะเริ่มต้นวัดตั้งแต่ระดับใด เนื่องจากจะดำเนินการถมดินสูงจากระดับดินเดิม ๑.๓๐ เมตร เพื่อก่อสร้างอาคารสูง ไม่เกิน ๒๓ เมตร ซึ่งที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบางพื้นที่ และไม่มีข้อกำหนดเรื่องการวัดความสูงไว้โดยเฉพาะตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครแต่อย่างใด ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า การวัดความสูงของอาคารที่มิใช่อาคารสูงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้วัดจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ซึ่งในกรณีดังกล่าวระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง หมายถึง ระดับพื้นดินที่ถมสูงจากระดับดินเดิม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ – ๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖ - ๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ กท ๐๕๐๗/๔๔๗๐ กรุงเทพมหานคร
๑๗๓ ถนนดินสอ กทม ๑๐๒๐๐

๔ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับระยะร่น

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่ ที่ประชุมคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการที่พักอาศัย ครั้งที่ ๓๒/๒๕๕๐ เมื่อวันศุกร์ที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ณ ห้องประชุม ๓ ชั้น ๖ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้อภิปรายในประเด็นระยะร่นของห้องพักขยะ โครงการ MY CONDO สุขุมวิท ๑๐๓ โดยห้องพักขยะมีความสูง ๒.๒ เมตร ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสาธารณะ อาจเข้าข่ายความเป็นอาคาร ซึ่งจะต้องจัดให้มีระยะถอยร่นของแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกรุงเทพมหานคร และกรมโยธาธิการ และที่ประชุมฯได้ขอความร่วมมือให้กรุงเทพมหานคร ในการตรวจสอบความเป็นอาคารของห้องพักขยะมูลฝอยรวม นั้น

กรุงเทพมหานคร ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. ห้องพักขยะ ซึ่งมีความสูง ๒.๒๐ เมตร หรือสิ่งก่อสร้างอื่นๆ ที่บุคคลไม่สามารถเข้าไปใช้สอยได้ เช่น ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองภายนอกอาคาร ห้องปั๊ม (Pump room) จะถือเป็นอาคารซึ่งจะต้องจัดให้มีระยะร่นของแนวอาคาร ห่างจากถนนสาธารณะให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฯ หรือไม่ อย่างไร

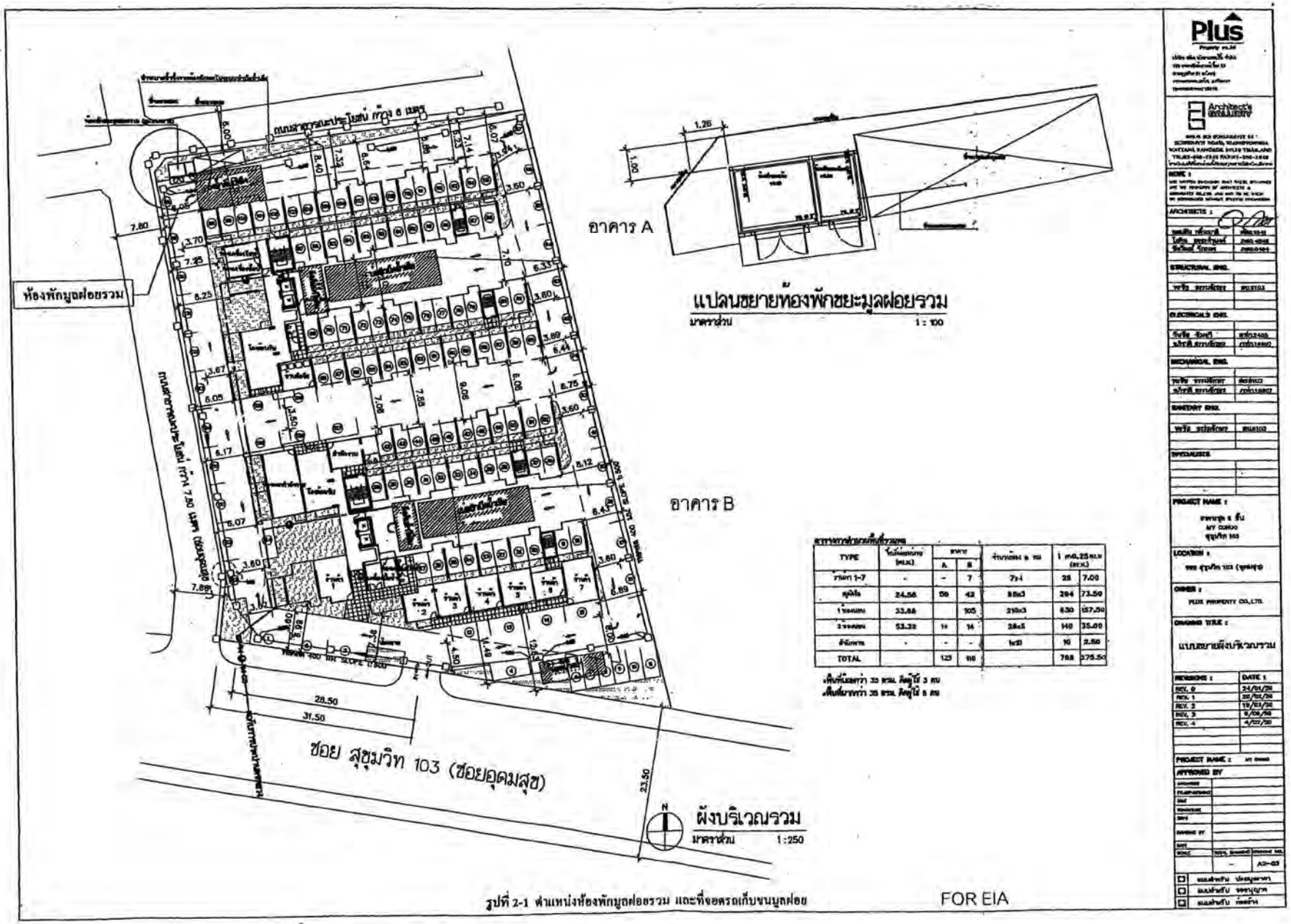
๒. สิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ตามข้อ ๑ หรือป้อมยาม สามารถก่อสร้างติดกับรั้ว หรือใช้รั้วเป็นส่วนหนึ่งของโครงสร้างได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นางบรรณโศภิษฐ์ เมฆวิชัย
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา
กองควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๔๖ ๐๓๓๒
โทรสาร ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๔

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม



TYPE	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา A	ราคา B	จำนวนห้อง x หน่วย	1 หน่วย (ตร.ม.)	
ร้านค้า 1-7	-	-	7	7x1	28	7.00
ชุดใหญ่	24.56	50	42	98x3	294	73.50
1 ห้องนอน	33.88		105	210x3	630	157.50
2 ห้องนอน	53.32	14	14	28x5	140	35.00
สำนักงาน	-	-	-	1x10	10	2.50
TOTAL		123	110		788	275.50

เพิ่มพื้นที่ขยายกว่า 25 ตร.ม. คิดพื้นที่ 3 ตร.ม
เพิ่มพื้นที่ขยายกว่า 25 ตร.ม. คิดพื้นที่ 5 ตร.ม

รูปที่ 2-1 ตำแหน่งห้องพักมูลฝอยรวม และที่จอดรถเก็บขนมูลฝอย



ที่ มท ๐๗๑๐/๐๔๘๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับระยะร่น

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๙๐๗ / ๔๔๗๐ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครแจ้งว่าที่ประชุมคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการที่พักอาศัย ได้อภิปรายในประเด็นระยะร่นของห้องพักขยะ โครงการ MY CONDO สุขุมวิท ๑๐๓ โดยห้องพักขยะมีความสูง ๒.๒๐ เมตร ตั้งอยู่บริเวณริมถนนสาธารณะ อาจเข้าข่ายเป็นอาคารซึ่งจะต้องจัดให้มีระยะถอยร่นของแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่ประชุมฯ ได้ขอให้กรุงเทพมหานครตรวจสอบความเป็นอาคารของห้องพักขยะมูลฝอยรวมนั้น กรุงเทพมหานครจึงขอหารือเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารจำนวน ๒ ข้อ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายสายัณห์ ทัศนโกศล วิศวกรโยธา ๖ว สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดของข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า กรณีห้องพักขยะความสูง ๒.๒๐ เมตร หรือสิ่งก่อสร้างอื่นๆ เช่น ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองภายนอกอาคาร ห้องปั๊ม (Pump room) หากบุคคลอาจเข้าใช้สอยได้ก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารตามมาตร ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และป้อมยามเป็นสิ่งที่สร้างขึ้นซึ่งบุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ก็เข้าข่ายเป็นอาคารตามมาตรา ๔ เช่นกัน ซึ่งการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารดังกล่าวใกล้ถนนสาธารณะต้องให้ร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธาณะตามข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖ – ๖๗



ที่ ชบ ๕๒๓๐๓/๑๐๕๘๗ ศาลาว่าการเมืองพัทยา
ถนนพัทยาเหนือ อำเภอบางละมุง
จังหวัดชลบุรี ๒๐๑๕๐

๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูง

เรียน ประธานกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาผังบริเวณและรูปตัด จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเมืองพัทยา ซึ่งเป็นหน่วยงานองค์กรส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่ตรวจสอบและออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยมีนายกเมืองพัทยาในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีข้อหารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารซึ่งมีอำนาจหน้าที่ให้คำปรึกษา แนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น การปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ตามมาตรา ๑๘ และสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง มีหน้าที่ประสานงานให้ความช่วยเหลือแก่ราชการส่วนท้องถิ่นในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ตามมาตรา ๒๐

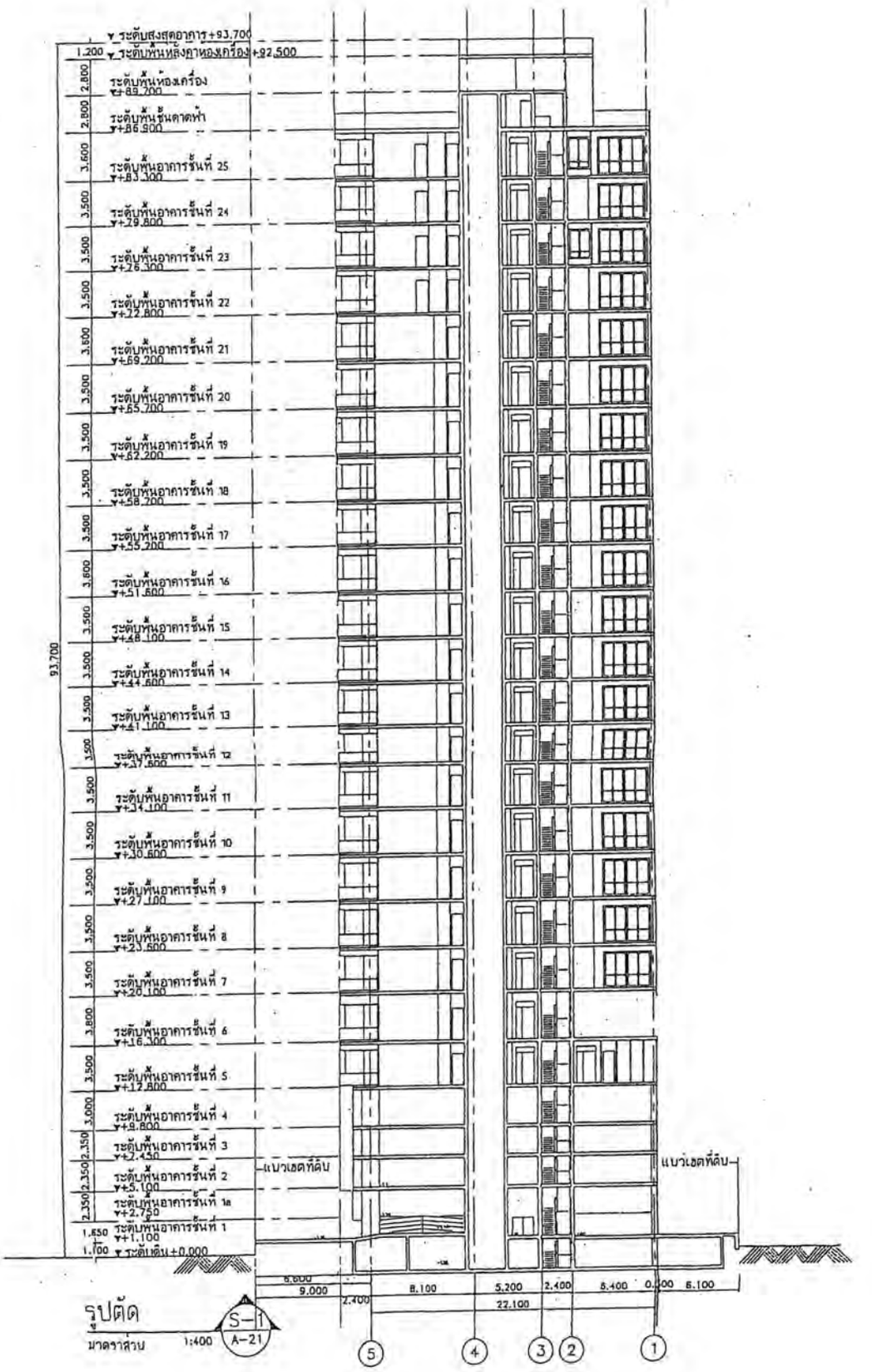
เมืองพัทยาขอหารือว่า ขณะนี้ได้มีผู้จะยื่นขออนุญาตอาคารสูง ๒๕ ชั้น ความสูงถึงดาดฟ้า ๘๖.๕๐ เมตร ซึ่งมีสภาพใกล้กับถนนสาธารณะ ตามข้อเท็จจริงดังผังบริเวณที่แนบมาด้วยนี้ คือ พื้นที่ตัวอาคารติดกับถนนสาธารณะ ๑ ด้าน คือ ด้านหน้าอาคาร ด้านข้างและด้านหลังไม่ติด มีที่ดินผู้ขออนุญาตได้ขายให้บุคคลอื่นไปแล้ว กว้างประมาณ ๔ เมตร ทั้ง ๒ ด้าน คั่นขวางอยู่ เมืองพัทยาใคร่ขอหารือว่าในการพิจารณาอนุญาตอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๔๔ , ๔๕ , และ ๔๖ ในเรื่องความสูงของอาคารจะต้องนำมาพิจารณาด้วยทุกข้อหรือไม่อย่างไร หรือจะพิจารณาเฉพาะด้านที่ติดกับถนนสาธารณะเท่านั้น ด้านที่ติดกับที่ดินของผู้อื่นต้องนำมาพิจารณาด้วยหรือไม่

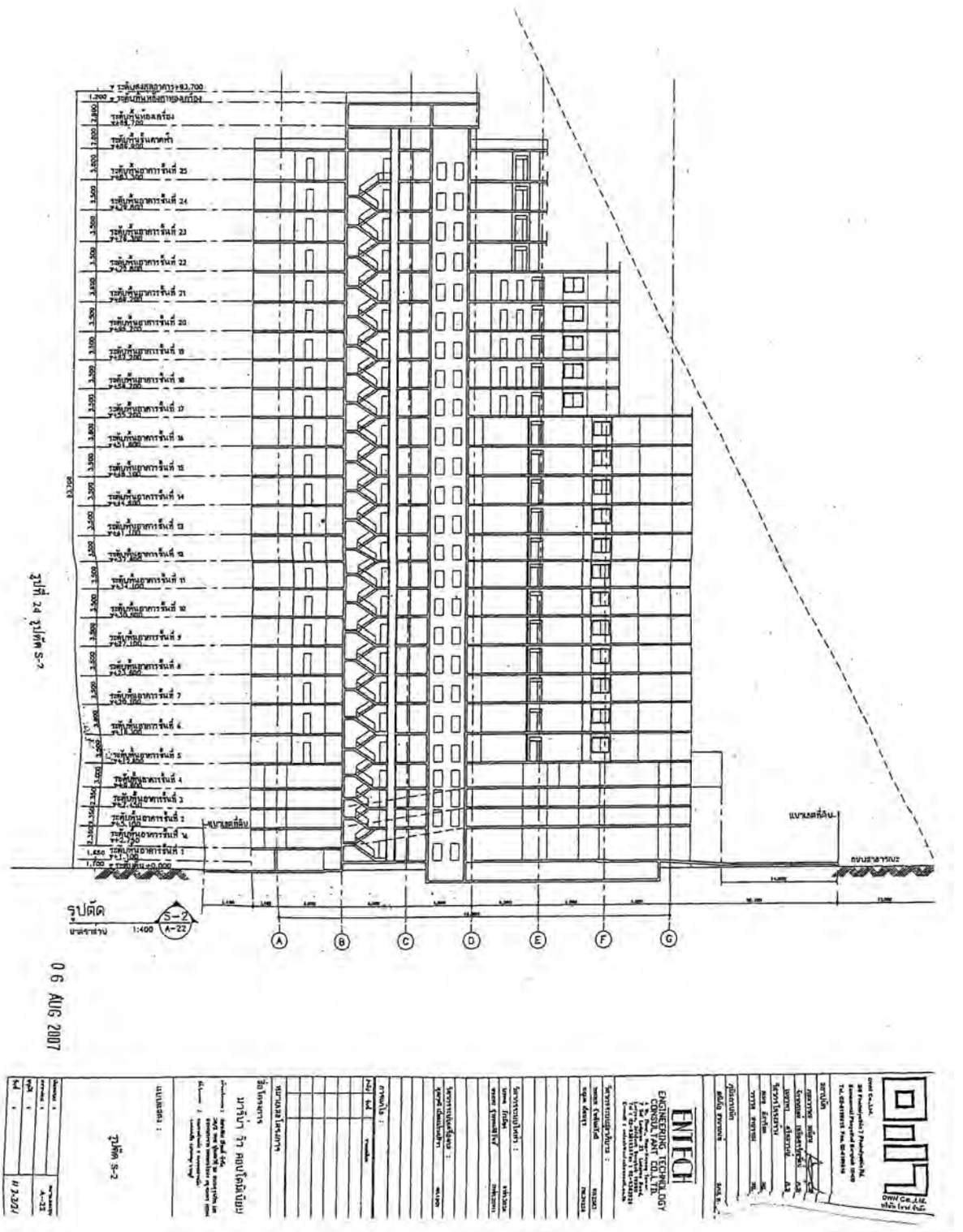
จึงเรียนมาเพื่อโปรดอนุเคราะห์ให้คำปรึกษา แนะนำเมืองพัทยา เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารให้กับผู้ขออนุญาตได้ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายนิรันดร์ วัฒนศาสตร์สาธร
นายกเมืองพัทยา

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
สำนักการช่าง เมืองพัทยา
โทร. ๐ ๓๘๒๕ ๓๑๘๑

รูปที่ 2.1-3 ผังต่อโฉนดที่ดินที่จะก่อสร้างโครงการ


ระดับสูงสุดอาคาร +93.700
ระดับพื้นหลังคาห้องเครื่อง +92.500
ระดับพื้นห้องเครื่อง +89.700
ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า +86.900
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 25 +83.300
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 24 +79.800
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 23 +76.300
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 22 +72.800
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 21 +69.200
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 20 +65.700
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 19 +62.200
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 18 +58.700
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 17 +55.200
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 16 +51.600
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 15 +48.100
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 14 +44.600
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 13 +41.100
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 12 +37.600
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 11 +34.100
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 10 +30.600
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 9 +27.100
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 8 +23.600
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 7 +20.100
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 6 +16.300
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 5 +12.800
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 4 +9.800
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 3 +7.450
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 2 +5.100
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 1a +2.750
ระดับพื้นอาคารชั้นที่ 1 +1.100
ระดับดิน +0.000
93.700
1.200
2.800
2.800
3.600
3.500
3.500
3.500
3.600
3.500
3.500
3.500
3.500
3.500
3.500
3.500
3.500
3.500
3.500
3.500
3.500
3.800
3.500
3.500
3.000
2.350
2.350
2.350
1.650
1.700
แบวเฮดที่ดิบ
แบวเฮดที่ดิบ
8.600
9.000
2.400
8.100
5.200
22.100
2.400
8.400
0.400
8.100
5
4
3
2
1
รูปตัด
มาตราส่วน 1:400
S-1
A-21


รูปที่ 24 รูปตัด S-2
06 AUG 2007
รูปตัด
มาตราส่วน 1:400
S-2
A-22
ENTECH
ENGINEERING TECHNOLOGY CONSULTANT CO.,LTD.
รูปตัด S-2
A-22



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๐๕๖๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูง
เรียน นายกเมืองพัทยา
อ้างถึง หนังสือเมืองพัทยา ที่ ชบ ๕๒๓๐๓/๑๐๕๘๗ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เมืองพัทยาขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับกรณีได้รับเรื่องขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูง ๒๕ ชั้น ความสูงถึงดาดฟ้า ๘๖.๕๐ เมตร มีสภาพใกล้กับถนนสาธารณะตามรายละเอียดผังบริเวณ พื้นที่ตัวอาคารติดกับถนนสาธารณะ ๑ ด้าน คือ ด้านหน้าอาคาร ด้านข้างและด้านหลังติดกับที่ดินของผู้อื่นที่มีขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ทั้ง ๒ ด้านคั่นขวางอยู่ เมืองพัทยาจึงขอหารือว่าในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ โดยในเรื่องความสูงของอาคารจะต้องนำมาพิจารณาด้วยทุกข้อหรือไม่อย่างไร หรือจะพิจารณาเฉพาะด้านที่ติดกับถนนสาธารณะเท่านั้นและด้านที่ติดกับที่ดินของผู้อื่นต้องนำมาพิจารณาด้วยหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวโดยมี นายญัติพงศ์ อินทรัตน์ หัวหน้าฝ่ายผังเมือง ผู้แทนเมืองพัทยาเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้วมีความเห็นว่า ตามข้อหารือของเมืองพัทยา ปรากฏข้อเท็จจริงว่าอาคารดังกล่าวจะขออนุญาตก่อสร้างในโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๑๔ เลขที่ ๕๕๑๕ เลขที่ ๕๕๑๙ และเลขที่ ๕๕๒๐ รวม ๔ แปลง โดยด้านทิศเหนือและทิศตะวันออกของที่ดินดังกล่าวติดที่ดินแปลงอื่นที่มีความกว้างเขตที่ดินประมาณ ๔ เมตร และมีถนนซอยพระตำหนัก ๕ เขตทางกว้างประมาณ ๑๔ เมตร และถนนสาธารณะเขตทางกว้างประมาณ ๖ เมตร ผ่านตามลำดับ ด้านทิศตะวันตกซึ่งเป็นด้านหน้าอาคารติดถนนริมหาด เขตทางกว้างประมาณ ๑๒ เมตร ส่วนด้านทิศใต้ติดแปลงที่ดินอื่น ดังนั้น ความสูงของอาคารตามข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ณ จุดใดในแต่ละด้านต้องคำนวณจากถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้จุดนั้นมากที่สุด ซึ่งอาจเป็นถนนริมหาด ถนนซอยพระตำหนัก ๕ หรือถนนสาธารณะที่อยู่ด้านทิศตะวันตก สุดแต่กรณี ส่วนข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ จะไม่นำมาใช้บังคับในการก่อสร้างกรณีนี้ เนื่องจากถนนริมหาดและถนนสาธารณะที่ขนาบแปลงที่ดินดังกล่าวมีระยะห่างกันเกิน ๖๐ เมตร กรณีจึงไม่ต้องด้วย

-/ข้อกำหนด

ข้อกำหนดตามข้อ ๔๕ และอาคารดังกล่าวไม่อยู่มุมถนนสาธารณะสองสาย เนื่องจากแปลงที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารมีแปลงที่ดินอื่นที่กว้างประมาณ ๔ เมตรคั่นอยู่ระหว่างแปลงที่ดินดังกล่าวกับมุมถนนสาธารณะนั้นทั้งสองสาย กรณีจึงไม่ต้องด้วยข้อกำหนดตามข้อ ๔๖

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗

เลขที่ ๒๓๑/๙ อาคารบางกอกเคเบิ้ล II ชั้น ๓
ซอยสารสิน ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี
กรุงเทพฯ ๑๐๓๓๐

ที่ PT ๐๒/๒๕๕๑

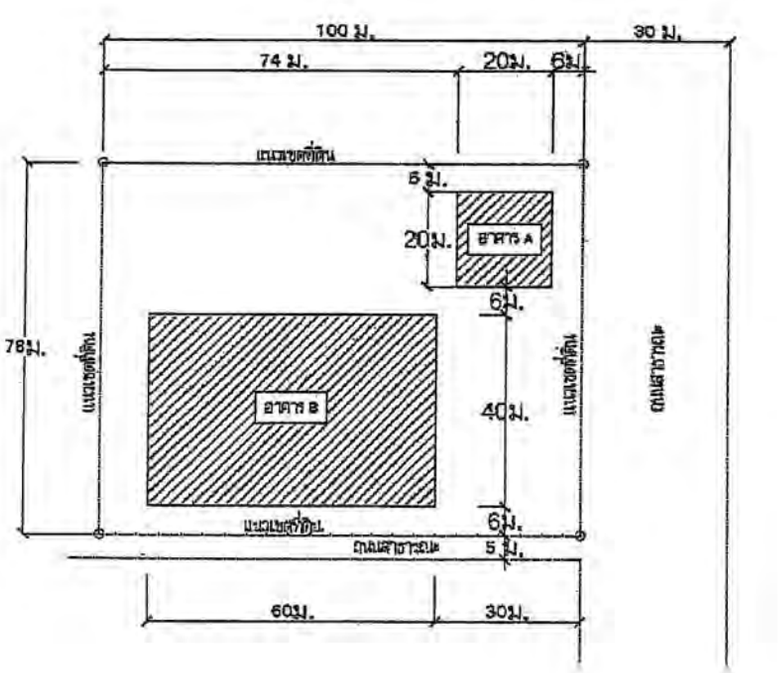
๑๑ เมษายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับข้อ ๔๖ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึงกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๖ “อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงกันข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร สำหรับอาคารซึ่งเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๑๕ เมตร’’

จึงขอหารือตามรายละเอียดรูปที่ดิน ดังนี้



ข้อหารือ

ในกรณีที่มีอาคาร A และอาคาร B อยู่ในที่ดินเดียวกันมีระยะห่างระหว่างตึก ๖.๐๐ เมตร การพิจารณาความสูงของอาคาร B ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามที่กว้างกว่าและอาคารตามแนวถนนที่แคบกว่า ต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร กรณีนี้ความสูงของอาคาร B เป็นไปตามข้อกำหนดของข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ใช่หรือไม่ และเริ่มนับความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าที่ต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร จากจุดใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ให้ความกระจ่าง

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

นายประภัส เรืองอ่อน
โทร ๐-๒๖๕๑-๕๑๘๐
หรือ ๐๘-๑๕๑๔-๔๗๘๐

ปร / วน



ที่ มท ๐๗๑๐/๓๙๑๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับข้อ ๔๖ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายประภัส เรืองอ่อน

อ้างถึง หนังสือของท่านที่ PT ๐๒/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ส่งรายละเอียดข้อมูลรูปที่ดินที่มีอาคาร A และอาคาร B เพื่อขอหารือ ข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ กรณีอาคาร A และอาคาร B อยู่ในที่ดินเดียวกันมีระยะห่างระหว่างตึก ๖.๐๐ เมตร การพิจารณาความสูงของอาคาร B ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามที่กว้างกว่าและอาคารตามแนวถนนที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร กรณีนี้ความสูงของอาคาร B เป็นไปตามข้อกำหนดของข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ใช่หรือไม่ และเริ่มนับความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าที่ต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร จากจุดใด ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาประเด็นข้อหารือดังกล่าวแล้วเห็นว่า ข้อหารือดังกล่าวยังไม่มีข้อเท็จจริงเกิดขึ้น จึงไม่สามารถพิจารณาได้ แต่อย่างไรก็ตามในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๖ กำหนดไว้ว่าในกรณีที่อาคารหลังเดียวกัน ตั้งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่แคบกว่าต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ bsi_b@ dpt.go.th



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ฝ่ายปฏิบัติการ โทร. ๐ ๕๓๑๑ ๒๗๒๗-๙
ที่ ชม ๐๐๒๐.๒/ ๓๘๑ **วันที่** ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๑
เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลสันพระเนตร มีหนังสือที่ ชม ๗๔๗๐๓/๐๒๘ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๑ ขอหารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณี นายอุดม บุญธนานุรักษ์ ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยมีข้อหารือดังนี้

๑. ระยะกึ่งกลางถนนสาธารณะที่ติดกับลำเหมืองเดิมต้องวัดอย่างไร (สิ่งที่ส่งมาด้วย)
๒. แนวอาคารคือแนวของส่วนใดของอาคาร เช่น เสา คาน ผนัง ระเบียง เป็นต้น
๓. ความกว้างของถนน วัดจากความกว้างผิวจราจรและไหล่ทางหรือความกว้างของเขตทาง

ในการนี้สำนักงานฯ จึงขอหารือในกรณีดังกล่าวข้างต้น พร้อมนี้ได้จัดส่งสำเนาเอกสารมาพร้อมบันทึกนี้ด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

นายนคร บุษยพันธุ์
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่



ที่ ชม ๗๔๗๐๓/๐๒๘ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลสันพระเนตร
อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๒๑๐

๒๑ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาและผังเมืองเชียงใหม่

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ภาพถ่ายอาคาร จำนวน ๑ ชุด
๒. แบบแปลนอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วย นายอุดม บุญธนานุรักษ์ อยู่บ้านเลขที่ ๘/๑๐ หมู่ ๓ ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อองค์การบริหารส่วนตำบลสันพระเนตร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ซึ่งอยู่ในระหว่างการตรวจสอบพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ องค์การบริหารส่วนตำบลสันพระเนตร ขอหารือ ดังนี้

- ระยะกึ่งกลางถนนสาธารณะที่ติดกับลำเหมืองเดิมต้องวัดอย่างไร (สิ่งที่ส่งมาด้วย)
- แนวอาคารคือแนวของส่วนใดของอาคาร เช่น เสา คาน ผนัง ระเบียง เป็นต้น

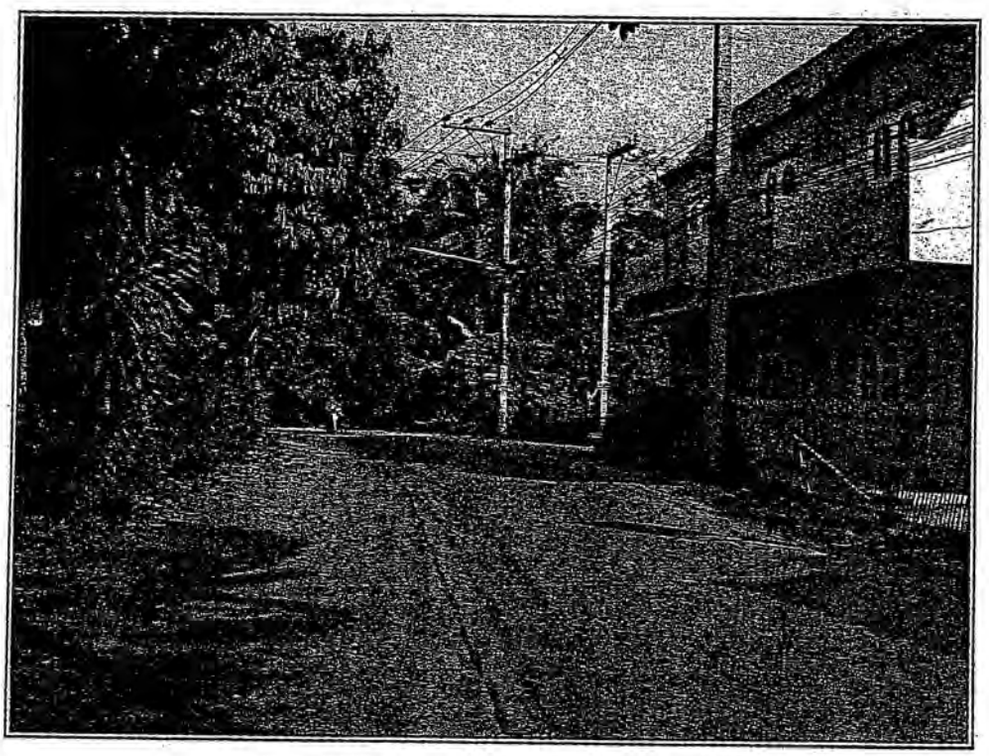
เพื่อให้การแก้ไขปัญหาดังกล่าวเป็นแนวทางในการบริการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แก่ประชาชนต่อไป

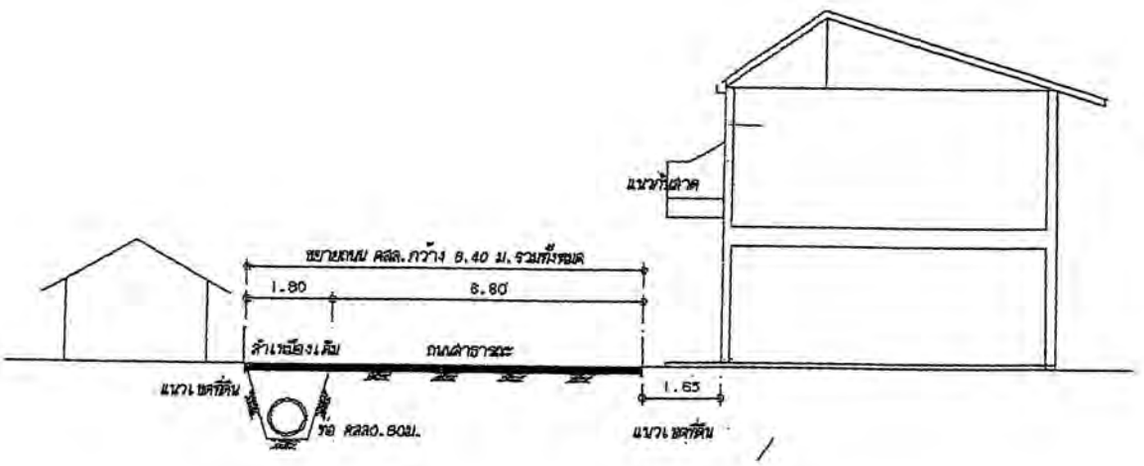
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลพิจารณาเป็นประการใดขอได้กรุณาแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลสันพระเนตรทราบต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายบุญชม นันธิ
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสันพระเนตร

ส่วนโยธา
โทร. ๐ ๕๓๓๘ ๕๐๖๖ , ๐๘ ๔๑๕๑ ๖๕๘๔

เอกสารแนบ ๑




แนวที่ดาด
ขยายหมู่ คสล. กว้าง 8.40 ม. รวมทั้งหมด
1.80
6.60
ลำเหมืองเดิม
ถนนสาธารณะ
แนวเขตที่ดิน
1.65
ท่อ คสล.ø80ซม.
แนวเขตที่ดิน



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
ที่ มท๐๗๑๐/๑๑๑ **วันที่** ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๕๑
เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ได้มีบันทึก ที่ ชม ๐๐๒๐.๒/๓๘๑ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๑ ขอหารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณี นายอุดม บุญธนารักษ์ ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดังนี้

๑. ระยะกึ่งกลางถนนสาธารณะที่ติดกับลำเหมืองเดิม (ตามรูปภาพประกอบ) ต้องวัดอย่างไร

๒. แนวอาคารคือแนวของส่วนใดของอาคาร เช่น เสา คาน ผนัง ระเบียง เป็นต้น

๓. ความกว้างของถนนวัดจากความกว้างผิวจราจรและไหล่ทางหรือความกว้างของเขตทาง ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือในกรณีลักษณะทำนองนี้แล้วมีความเห็นว่า อาคารที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะต้องร่นแนวอาคารตามข้อ ๔๑ ตามความกว้างของถนนสาธารณะ ซึ่งความกว้างของถนนสาธารณะหมายถึง ความกว้างของเขตถนนสาธารณะ และแนวอาคารคือแนวเสาหรือแนวผนังหรือแนวระเบียง ที่อยู่ด้านนอกสุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

วันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๕๑

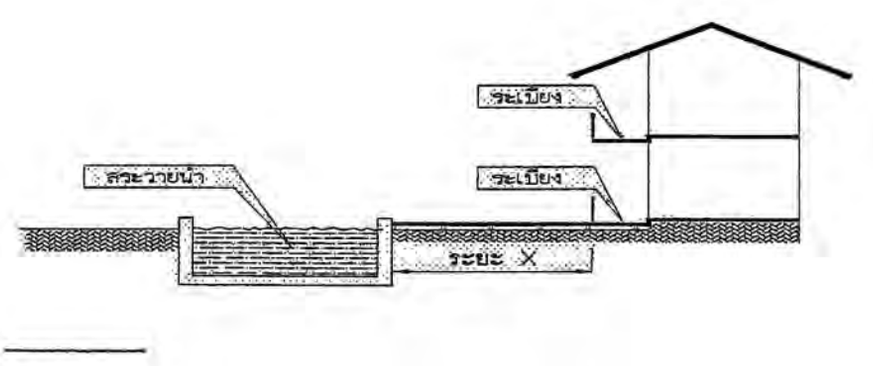
เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับสระว่ายน้ำและกำแพงกันดิน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ข้าพเจ้าขอความอนุเคราะห์ท่านเพื่อโปรดให้ความกระจ่างเกี่ยวกับสระว่ายน้ำและกำแพงกันดิน เพื่อเป็นแนวทางให้ข้าพเจ้าปฏิบัติได้ถูกต้องตามกฎหมาย ดังนี้

๑. สระว่ายน้ำที่มีปริมาตรเกิน ๑๐๐ ลบ.ม. ถือเป็นอาคาร หากสูงกว่าระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒ เมตร จะถือเป็นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคารได้หรือไม่

๒. สระว่ายน้ำที่มีลักษณะเป็นอาคารตามกฎหมายจะต้องห่าง (ระยะx) จากอาคารอื่นในโครงการเดียวกัน (ที่ดินเจ้าของเดียวกัน) เท่าใด



๓. กรณีคล้ายกับข้อ ๒ กำแพงกันดินที่เข้าข่ายเป็นอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร จะต้องมีระยะห่างจากอาคารอื่นๆ ในโครงการเดียวกันเท่าใด

อนึ่ง กรณีนี้ไม่ใช่กรณีสมมุติแต่เป็นกรณีที่เกิดขึ้นจริงเป็นประจำโดยเฉพาะโครงการประเภทรีสอร์ทและบ้านพักตากอากาศ ดังนั้นจึงได้ขอความกรุณาท่านโปรดตอบข้อหารือด้วยจักขอบพระคุณยิ่ง เนื่องจากจำเป็นต้องไปใช้ในการออกแบบมาก อีกทั้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่สามารถให้ความชัดเจนในเรื่องนี้ได้ งานจึงหยุดชะงัก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากตอบได้ภายในเดือน มิถุนายน ๒๕๕๑ จักขอบพระคุณท่านอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ
ทยุติ อิสริยฤทธานนท์
๐๘ ๑๘๔๘ ๕๗๑๐



ที่ มท ๐๗๑๐ / ๕๐๓๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับสระว่ายน้ำและกำแพงกันดิน

เรียน นายทยุติ อิสริยฤทธานนท์

ตามที่ท่านได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๕๑ ขอหารือเกี่ยวกับสระว่ายน้ำและกำแพงกันดิน เพื่อเป็นแนวทางให้ท่านปฏิบัติได้ถูกต้องตามกฎหมาย ดังนี้

๑. สระว่ายน้ำที่มีปริมาตรเกิน ๑๐๐ ลบ.ม. ถือเป็นอาคาร (ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร) หากสูงกว่าระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒ เมตร จะถือเป็นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคารได้หรือไม่

๒. สระว่ายน้ำที่มีลักษณะเป็นอาคารตามกฎหมายจะต้องห่างจากอาคารอื่นในโครงการเดียวกัน (ที่ดินเจ้าของเดียวกัน) เท่าใด

๓. กรณีคล้ายกับข้อ ๒ กำแพงกันดินที่เข้าข่ายเป็นอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารจะต้องมีระยะห่างจากอาคารอื่นๆ ในโครงการเดียวกันเท่าใด
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้ว มีความเห็น ดังนี้

๑. ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นิยามคำว่า ที่ว่าง หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น ดังนั้น หากพื้นที่บริเวณใดบริเวณหนึ่งมีสระว่ายน้ำที่อยู่ภายนอกอาคารและมีความสูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือสระว่ายน้ำพื้นที่นั้นก็เข้าข่ายเป็นที่ว่างตามนิยามดังกล่าวได้

-/๒.กฎหมาย

๒. กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมีข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะห่างระหว่างอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน ตามข้อ ๔๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะห่างระหว่างสระว่ายน้ำที่อยู่ภายนอกอาคารและกำแพงกันดิน กับอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖ - ๗

P&N RESORT CO.,LTD.
๗๕ Soi Vebhavadee ๖, Vebhavadee - Rangsit Rd, Dindaeng Bangkok ๑๐๔๐๐
Mobile : ๐ ๒๓๕๗ ๑๕๕๔ Fax : ๐ ๒๖๑๖ ๘๐๐๕

ที่ P&N/๐๐๒/๕๑

วันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ยืนยันความสูงของอาคาร

เรียน อธิบดี กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ จำนวน ๑ ชุด
๒. แบบแปลนชั้นล่าง จำนวน ๑ ชุด
๓. รูปด้าน จำนวน ๑ ชุด

ด้วย บริษัท พี แอนด์ เอ็น รีสอร์ท จำกัด ได้มีแผนงานดำเนินการก่อสร้างโครงการ อาคารพักอาศัยสูง ๘ ชั้น จำวน ๑ อาคาร (ความสูง ๒๒.๕๕ เมตร) และอาคาร ๒ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร (ความสูง ๖ เมตร) รวมทั้งห้องพักอาศัยจำนวน ๑๒๐ หน่วย ซึ่งมีพื้นที่ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท-พัทยา ๔๒ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

ในการนี้ บริษัท พี แอนด์ เอ็น รีสอร์ท จำกัด มีความจำเป็นต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อใช้ประกอบการอนุญาตก่อสร้างโครงการ จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์จากหน่วยงานของท่านในการยืนยันความสูงของอาคารให้กับโครงการ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒. และ ๓. เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและโปรดแจ้งยืนยันให้ทราบโดยด่วนจะเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นางรัชนี บุญแย้ม
กรรมการผู้จัดการบริษัท พี แอนด์ เอ็น รีสอร์ท จำกัด



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๐๗๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ยืนยันความสูงของอาคาร

เรียน นางรัชนี บุญแย้ม กรรมการผู้จัดการบริษัท พี แอนด์ เอ็น รีสอร์ท จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท พี แอนด์ เอ็น รีสอร์ท จำกัด ที่ P&N/๐๐๒/๕๑ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท พี แอนด์ เอ็น รีสอร์ท จำกัด ได้ส่งแบบแปลนอาคารพักอาศัยสูง ๘ ชั้น เพื่อขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองยืนยันเกี่ยวกับความสูงของอาคารพักอาศัย ๘ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร (ความสูง ๒๒.๘๕ เมตร) เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยจำนวน ๑๒๐ หน่วย ซึ่งตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท-พัทยา ๔๒ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี เพื่อจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการเสนอขอความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ประกอบการอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไป ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า สามารถให้คำแนะนำในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้แก่ภาคเอกชนได้ แต่ไม่มีอำนาจหน้าที่ยืนยันเพื่อรับรองเรื่องใด ๆ ในแบบแปลนให้แก่ภาคเอกชนได้ อย่างไรก็ตามในเรื่องการวัดความสูงอาคารนั้นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต้องพิจารณาเป็นกรณีๆ ไป เช่น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดวิธีการวัดความสูงของอาคารขนาดใหญ่ ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด แต่ในกรณีที่อาคารนั้นจะก่อสร้างในพื้นที่มีกฎกระทรวงออกตามความในมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับใช้ ซึ่งจะมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ก็จะต้องพิจารณาถึงวิธีการวัดความสูงของอาคารตามกฎกระทรวงฉบับนั้นๆ ด้วย เช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๐ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง

-/อาคารบางชนิด

อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่อำเภอบางละมุงและอำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน ๘ เมตร และภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน ๑๒ เมตร โดยการวัดความสูงให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖ - ๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี โทร/โทรสาร ๐ ๒๕๖๗ ๕๗๖๔-๖
ที่ ปท ๐๐๒๐/๑๑๑๕ **วันที่** ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๑
เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เรื่องเดิม

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี มีบันทึกที่ ปท ๐๐๒๐/๑๐๖๗ ลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๕๑ ส่งเรื่องการหารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขององค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดม ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาและตอบข้อหารือ

ข้อเท็จจริง

อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีหนังสือ ที่ ปท ๐๕๑๗/๒๐๔๗ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๑ มีความเห็นในประเด็นข้อหารือขององค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดม รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือที่ส่งมาด้วย

ข้อเสนอ

ขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร พิจารณาว่าความเห็นของอำเภอลำลูกกาดังกล่าวถูกต้องและเป็นไปตามข้อกฎหมายหรือไม่ ผลเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

นางสาวอาภรณ์ เสนีวงศ์ ณ อยุธยา
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี



ที่ ปท ๐๕๑๗/ ๒๐๔๗ ที่ว่าการอำเภอลำลูกกา
ถนนนิมิตใหม่ ปท ๑๒๑๕๐

๕ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารของนายเทียนชัย กีรสว่างพร และพวก

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. เรื่องขออนุญาตก่อสร้าง จำนวน ๑ ชุด เอกสารหมายเลข ๑
๒. แบบ คสล.๓ ชั้นครึ่ง จำนวน ๑ ชุด เอกสารหมายเลข ๒
๓. เอกสารเดิม จำนวน ๑ ชุด เอกสารหมายเลข ๓
๔. รูปถ่าย จำนวน ๑ ชุด เอกสารหมายเลข ๔
๕. หนังสือ อบต.พืชอุดม ที่ ปท ๗๔๘๐๓/๕๘ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

ด้วยอำเภอลำลูกกา ได้รับหนังสือหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดม กรณี นายเทียนชัย กีรสว่างพร กับพวก ขออนุญาตดัดแปลงอาคารซึ่งซื้อมาจากกองทุนรามบางกอกแคปปิตอลจำนวน ๕๒ ห้อง จึงได้หารือในปัญหาข้อกฎหมาย ซึ่งอำเภอลำลูกกาเห็นว่า

๑. การขออนุญาตอาคารดังกล่าว ในเมื่อไม่เคยขออนุญาตก่อสร้างเลยถึงแม้นายเทียนชัย กีรสว่างพร จะซื้อจากขายทอดตลาดมีการก่อสร้างอาคารแล้วยังไม่แล้วเสร็จก็ต้องขออนุญาตให้ถูกต้องตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ๒๕๒๒

๒. อาคารที่ก่อสร้างตั้งแต่ ปี ๒๕๓๘ แต่ละแถวมีจำนวน ๑๕ ห้อง ได้ก่อสร้างก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกใช้บังคับซึ่งมีข้อกำหนดอาคารแต่ละแถวรวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร และไม่เกิน ๑๐ คูหา แต่ตึกแถวดังกล่าวได้ปลูกสร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับนี้ใช้บังคับ ไม่มีข้อกำหนดเรื่องจำนวนคูหา และอาคารแต่ละแถว จึงต้องใช้กฎหมายเดิมก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ใช้บังคับกับกรณีนี้

๓. กรณีตามข้อ ๑ ตอนท้าย และ การทดสอบอาคารว่าเป็นไปตามแบบหรือไม่ มีความมั่นคงแข็งแรงหรือไม่ ตามข้อ ๓ นั้น เมื่อมีวิศวกรหรือสถาปนิกผู้รับผิดชอบตามกฎหมาย ตามมาตรา ๒๙ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคารแล้ว มาตรา ๒๘ กำหนดให้พนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาเฉพะในส่วนที่ไม่เกี่ยวกับรายการคำนวณ อบต.พืชอุดมจึงต้องดำเนินการตามมาตรา ๒๘ แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร

๔. การสั่งให้เจ้าของอาคารระงับการก่อสร้างไว้ก่อนนั้น เมื่อยังไม่มีการอนุญาตให้ก่อสร้าง จึงต้องได้รับใบอนุญาตก่อนจึงจะดำเนินการได้ การสั่งให้ระงับไว้ก่อนเห็นว่าชอบแล้ว

-/๕.เมื่อยังไม่เคย

๕. เมื่อยังไม่เคยขออนุญาตก่อสร้าง จึงต้องขออนุญาตก่อสร้าง และเอกสารประกอบการพิจารณานั้น เมื่อเป็นเอกสารที่วิศวกรหรือสถาปนิกผู้รับผิดชอบตามกฎหมายรับรองแล้ว เห็นว่าสามารถประกอบการยื่นได้

อำเภอลำลูกกา จึงขอหารือว่าความเห็นของอำเภอลำลูกกา ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล ไมยวงษ์
นายอำเภอลำลูกกา

ที่ทำการปกครองอำเภอ
โทร ๐ ๒๕๖๙ ๑๗๖๕
โทรสาร ๐ ๒๕๖๙ ๑๒๐๓



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๘ **วันที่** ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๑
เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานีได้มีบันทึก ที่ ปท ๐๐๒๐/๑๑๑๕ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๑ ขอหารือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กรณีอำเภอลำลูกกา มีความเห็นในประเด็นข้อหารือขององค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดม กรณีนายเทียนชัย กีรสว่างพร กับพวก ขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ซึ่งซื้ออาคารมาจากกองทุนรวมบางกอกแคปปิตอล จำนวน ๕๒ คูหา จึงขอหารือว่าความเห็นของอำเภอลำลูกกาชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร จำนวน ๕ ข้อ ดังนี้

๑. อาคารกรณีนี้ยังไม่เคยขออนุญาตก่อสร้างอาคารมาก่อน แม้จะซื้ออาคารจากการขายทอดตลาดที่มีการก่อสร้างอาคารแล้วแต่อาคารก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ก็ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

. ๒.อาคารดังกล่าวก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๘ แต่ละแถวมีจำนวน ๑๕ คูหา ได้ก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ ใช้บังคับ จึงไม่มีข้อกำหนดเรื่องจำนวนคูหาของอาคารในแต่ละแถว จึงต้องใช้กฎหมายเดิมก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ ใช้บังคับกับกรณีนี้

๓. กรณีข้อ ๑ การทดสอบอาคารว่าเป็นไปตามแบบแปลนหรือไม่ มีความมั่นคงแข็งแรงหรือไม่ หากมีวิศวกรหรือสถาปนิกผู้รับผิดชอบงานตามมาตรา ๒๘ และ มาตรา ๒๘ ทวิ แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็จะตรวจพิจารณาเฉพาะในส่วนที่ไม่เกี่ยวกับรายการคำนวณ องค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดมจึงต้องดำเนินการตามมาตรา ๒๘ และมาตรา ๒๘ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๔. การสั่งให้เจ้าของอาคารระงับการก่อสร้างไว้ก่อนนั้น เมื่อยังไม่มีการอนุญาตก่อสร้างจึงต้องได้รับอนุญาตก่อนจึงจะดำเนินการได้ การสั่งให้ระงับไว้ก่อนเห็นว่าชอบแล้ว

๕. อาคารนี้ยังไม่เคยขออนุญาตก่อสร้าง จึงต้องขออนุญาตก่อสร้าง และเอกสารประกอบการพิจารณา เมื่อเป็นเอกสารที่วิศวกรหรือสถาปนิกผู้รับผิดชอบตามกฎหมายรับรองแล้วเห็นว่าสามารถดำเนินการยื่นขออนุญาตได้

ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

-/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ในประเด็นข้อหารือตาม ๑. ๒. และ ๕. หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารดังกล่าวยังไม่เคยได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมาก่อนและดำเนินการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จโดยปล่อยทิ้งร้างไว้ เมื่อจะดำเนินการก่อสร้างต่อไป เจ้าของอาคารจะต้องยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องตรวจพิจารณาตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน เช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดให้ตึกแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน ๑๐ คูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร ฯลฯ

๒.ในประเด็นข้อหารือตาม ๓. ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารจะต้องแนบรายการคำนวณที่มีวิศวกรผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทสามัญวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรรับรอง และเมื่อมีวิศวกรที่มีใบประกอบวิชาชีพรับรองรายการคำนวณและความมั่นคงแข็งแรงแล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดมก็ตรวจพิจารณาแต่เฉพาะในส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับรายการคำนวณ ทั้งนี้ตามมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓.ในประเด็นข้อหารือตาม ๔. หากนายเทียนชัยฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารดังกล่าวโดยไม่ได้รับอนุญาต องค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดมก็ต้องดำเนินการออกคำสั่งระงับการก่อสร้างและคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในบริเวณที่มีการฝ่าฝืน ตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วพิจารณาว่าหากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขได้ ต้องออกคำสั่งให้ยื่นขออนุญาตหรือแก้ไขให้ถูกต้อง ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเมื่อแก้ไขเสร็จเรียบร้อยแล้วและได้รับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดมจึงจะสามารถก่อสร้างต่อไปได้ หรือหากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขได้ต้องออกคำสั่งให้รื้อถอน ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

๗๘/๑ หมู่ที่ ๑๑ ตำบลชุมแพ
อำเภอชุมแพ จังหวัดขอนแก่น ๔๐๑๓๐

๒๘ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือในการตรวจแบบขออนุญาตก่อสร้าง

เรียน ผู้อำนวยการคณะกรรมการควบคุมการก่อสร้าง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๑ แผ่น
๒. สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน
๓. ผัง จำนวน ๕ แผ่น

ด้วยข้าฯได้ตรวจสอบแบบแปลนในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของ นางตี่เกียง กิจจรรยา กับพวก จำนวน ๘ ห้อง โดยคำขอเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น เพื่อใช้พาณิชย์+ค้าขาย ตามเอกสารที่แนบมาพร้อม ข้าฯใคร่หารือในการพิจารณาแบบกับคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ ในการตรวจแบบพิจารณาอนุญาตตาม พ.ร.บ. ลักษณะอาคารเป็นตึกแถว ๘ คูหาแต่คำขอเป็นพาณิชย์+ค้าขาย ฉะนั้น เราจะพิจารณาอาคารเป็นลักษณะใด ถึงจะถูกต้องตาม พ.ร.บ. ข้อใดบ้าง

ประเด็นที่ ๒ สมมุติว่าข้าฯ พิจารณาอาคารของนางตี่เกียง กิจจรรยา กับพวก เป็นตึกแถว ตาม พ.ร.บ. ข้อ ๓๔ วรรค ๖ ระยะอาคารต้องห่างเขตที่ดินผู้อื่น ๒ เมตร หากนางตี่เกียง กิจจรรยากับพวก ต้องการสร้างอาคารชิดเขตที่ดินจะมีวิธีการขออนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่อย่างไร ตาม พ.ร.บ.ข้อใด

ประเด็นที่ ๓ การตรวจแบบพิจารณาอนุญาต ตาม พ.ร.บ. เราต้องดูจุดประสงค์ของคำขออนุญาตหรือดูลักษณะอาคารเป็นเกณฑ์หรือทั้ง ๒ อย่าง ประกอบกัน

ประเด็นอื่นๆ ลักษณะอาคารเป็นโชร์รูมขายรถยนต์ การพิจารณาอนุญาตจะเป็นอาคารพาณิชย์ ค้าขายหรืออาคารสำนักงาน หรือเป็นอย่างอื่น

ลักษณะอาคารเป็นห้องแถวชั้นเดียวจำนวน ๕ ห้อง ด้านข้างห่างเขตที่ดินผู้อื่น ๐.๕๐ ม. และอีกด้านห่าง ๒ เมตร ผู้ขออนุญาตจะขอเป็นอาคารบ้านพักอาศัยรวมเราพิจารณาเป็นบ้านพักอาศัยรวม ได้หรือไม่ ดู พ.ร.บ. ข้อใด

ฉะนั้น ข้าฯขอหารือท่านเกี่ยวกับข้อปฏิบัติผลประการใดขอได้โปรดแจ้งข้าพเจ้าด้วยเพื่อข้าพเจ้าจะได้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายนิสิต พิมเพ็ง



ที่ มท ๐๗๑๐ / ๘๓๗๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือในการตรวจแบบขออนุญาตก่อสร้าง

เรียน นายนิสิต พิมเพ็ง .

ตามที่ท่านได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๕๑ ขอหารือเกี่ยวกับการตรวจสอบแบบแปลนในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนางตี่เกี่ยง กิจจรรยา กับพวก จำนวน ๘ ห้อง โดยคำขอเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น เพื่อใช้พาณิชย์และค้าขาย ตามเอกสารที่แนบมา ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ ในการตรวจแบบพิจารณาอนุญาตตาม พ.ร.บ. ลักษณะอาคารเป็นตึกแถว ๘ คูหา แต่คำขอเป็นพาณิชย์และค้าขาย ฉะนั้น จะพิจารณาอาคารเป็นลักษณะใด ถึงจะถูกต้องตาม พ.ร.บ.ข้อใดบ้าง

ประเด็นที่ ๒ สมมุติว่าอาคารของนางตี่เกี่ยง กิจจรรยา กับพวกเป็นตึกแถว ตาม พ.ร บ. ข้อ ๓๔ วรรค ๖ ระยะอาคารต้องห่างเขตที่ดินผู้อื่น ๒ เมตร หากนางตี่เกี่ยง กิจจรรยา กับพวกต้องการสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน จะมีวิธีการขออนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่อย่างไร ตาม พ.ร.บ. ข้อใด

ประเด็นที่ ๓ การตรวจแบบพิจารณาอนุญาต ตาม พ.ร.บ. ต้องดูจุดประสงค์ของคำขออนุญาต หรือดูลักษณะอาคารเป็นเกณฑ์หรือทั้ง ๒ อย่าง ประกอบกัน

ประเด็นอื่นๆ ลักษณะอาคารเป็นโชว์รูมขายรถยนต์ การพิจารณาอนุญาตจะเป็นอาคารพาณิชย์ ค้าขายหรืออาคารสำนักงาน หรือเป็นอย่างอื่น

ลักษณะอาคารเป็นห้องแถวชั้นเดียวจำนวน ๕ ห้อง ด้านข้างห่างเขตที่ดินผู้อื่น ๐.๕๐ เมตร และอีกด้านห่าง ๒ เมตร ผู้ขออนุญาตจะขอเป็นอาคารบ้านพักอาศัยรวม ท่านจะพิจารณาเป็นบ้านพักอาศัยรวมได้หรือไม่ ดู พ.ร.บ. ข้อใด
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามข้อหารือประเด็นที่ ๑ - ๓ ห้องแถวหรือตึกแถว มีข้อกำหนดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไว้ชัดเจนอยู่แล้ว เช่น ตามข้อ ๓๔ วรรคหก กำหนดให้ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่ห้องแถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่

-/ของอาคารเดิม

ของอาคารเดิมและมีความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร เป็นต้น รวมทั้งมีข้อกำหนดตามกฎกระทรวงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารฉบับอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๗)ฯ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ฯ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘)ฯ เป็นต้น ซึ่งการพิจารณาอนุญาตเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ต้องพิจารณาตามข้อเท็จจริง และอนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ส่วนประเด็นอื่นๆ จะต้องพิจารณาจากข้อมูลรายละเอียดข้อเท็จจริงของลักษณะอาคารและการใช้สอยอาคารเป็นกรณีๆ ไป จึงไม่อาจพิจารณาให้ความเห็นได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช (วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๘๘ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๘๘ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ co_bldgctrl @ dpt.go.th

วันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๕๑

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง ปรึกษาข้อกฎหมาย พรบ.ควบคุมอาคาร

อ้างถึง กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓), หมวด ๔, ข้อ ๕๐ ว่าด้วยเรื่องระยะห่างของผนังอาคารจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

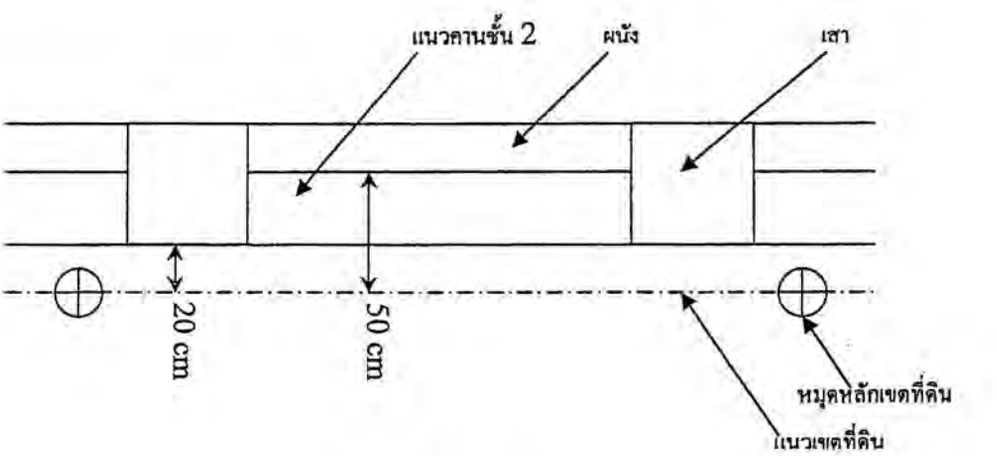
“ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตรผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตรเว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย”

<u>รูป Sketch</u>



Top View

<u>คำถาม</u>

หากข้าพเจ้าสร้างอาคาร โดยมีระยะห่างดังปรากฏในรูป จะถือว่าขัดแย้งกับกฎกระทรวงข้อดังกล่าวที่ว่า “ผนังต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร” หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความกระจ่างด้วยจักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายนิทัศน์ อังศิริโสภานนท์

๓๘๓ ถ.มหิดล ต.หนองหอย
อ.เมือง เชียงใหม่ ๕๐๐๐๐
โทร. ๐๘ ๙๖๔๔ ๐๕๑๕



ที่ มท ๐๗๑๐ / ๘๔๒๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ปรึกษาข้อกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายนิทัศน์ อังศิริโสภานนท์

ตามที่ท่านได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๕๑ ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๔ ข้อ ๕๐ ว่าด้วยเรื่องระยะห่างของผนังอาคารจากแนวเขตที่ดิน กรณีผนังของอาคารอยู่ห่างจากเขตที่ดิน ๕๐ เซนติเมตร แต่ผนังด้านนั้นมีเสาซึ่งอยู่ห่างจากเขตที่ดิน ๒๐ เซนติเมตร จะขัดแย้งกับข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วมีความเห็นว่า เสามิใช่ผนัง เนื่องจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้นิยามคำว่า “ผนัง” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกั้นด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน ดังนั้น ข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวจึงเป็นข้อกำหนดที่ใช้บังคับระยะห่างของผนังอาคารจากแนวเขตที่ดินเท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช (วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐ -๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖ – ๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ co_bldgctrl @ dpt.go.th

ที่ ปส./๑๓๓/๒๕๕๑

วันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขออนุญาตหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ข้อ ๔๖

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแปลน

ด้วยบริษัท เอพี แปซิฟิค สตาร์ (สาทร) จำกัด มีความประสงค์จะทำการก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) ๓๕ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัย ในโฉนดที่ดิน ๒๖๕๑ และ ๓๑๔๖ ซอยศึกษาวิทยา ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เนื่องจากที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร กรณีที่ขอหารือมานี้อยู่มุมถนนสาธารณะสองสายตัดกัน โดยด้านทิศเหนือติดกับถนนสาธารณะ กว้าง ๓.๕๐ เมตร ด้านทิศตะวันออกติดถนนสาธารณะ (ซอยศึกษาวิทยา) กว้าง ๑๘.๐๐ เมตร (ดังรายละเอียดในสิ่งที่ส่งมาด้วย) ซึ่งในกรณีเช่นนี้บริษัทฯ จึงขอหารือว่าอาคารกรณีที่ขออนุญาตก่อสร้างนี้จะเป็นอาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ข้อ ๔๖ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ “ความสูงของอาคารด้านถนนสาธารณะที่แคบกว่าสามารถสร้างได้มีความสูงเป็นสองเท่าของถนนสาธารณะสายที่กว้างกว่า แต่ความยาวของตัวอาคารจะมีความยาวได้ไม่เกิน ๖๐.๐๐ เมตร ไปตามถนนสาธารณะที่แคบกว่า” บริษัทฯ มีความเข้าใจเป็นดังนี้จะเป็นการปฏิบัติที่ถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๔๖ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง .

ขอแสดงความนับถือ
นายพิเชษฐ วิภวศุภกร
กรรมการผู้จัดการ

ฝ่ายประสานงานราชการ
โทร. ๐ ๒๒๖๑ ๒๕๑๘-๒๒ ต่อ ๑๒๑, ๑๒๓

ทางหลวงแผ่นดิน กว้าง 18.00 เมตร
ที่ดินใน
อาคารโรงงานผลิตเครื่องดื่ม
8.58
17.60
14.64
3.92
17.95
18.22
47.88
19.46
32.23
8.22
38.71
7.05
5.24
33.51
33.14
ทางเข้าออกสู่ที่ดินใน กว้าง 3.50 เมตร
(1)
(2)
(3)



ที่ มท ๐๗๑๐/๘๗๓๗ กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม ๑๐๔๐๐

๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขออนุญาตหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๖

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอพี แปซิฟิค สตาร์ (สาทร) จำกัด (นายพิเชษฐ วิภวศุภกร)

อ้างถึง หนังสือบริษัท เอพี แปซิฟิค สตาร์ (สาทร) จำกัด ที่ ปส./๑๓๓/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท เอพี แปซิฟิค สตาร์ (สาทร) จำกัด ขอหารือเกี่ยวกับกรณีที่จะก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล สูง ๓๕ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัยที่บริเวณซอยศึกษาวิทยา ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายตัดกัน ด้านทิศเหนือติดกับถนนสาธารณะกว้าง ๓.๕๐ เมตร ด้านทิศตะวันออกติดถนนสาธารณะ (ซอยศึกษาวิทยา) กว้าง ๑๘.๐๐ เมตร จะถือว่าอาคารดังกล่าวที่จะขออนุญาตก่อสร้างนั้นเป็นอาคารตามที่กำหนดในข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดความสูงของอาคารด้านถนนสาธารณะที่แคบกว่า สามารถก่อสร้างได้สูงเป็นสองเท่าของถนนสาธารณะสายที่กว้างกว่าแต่ความยาวของตัวอาคารจะมีความยาวได้ไม่เกิน ๖๐.๐๐ เมตรไปตามถนนสาธารณะที่แคบกว่าหรือไม่ เพื่อบริษัทฯ จะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีข้อหารือนี้จะต้องพิจารณาว่าทางสาธารณประโยชน์กว้าง ๓.๕๐ เมตร จะถือว่าเป็นถนนสาธารณะหรือไม่ ซึ่งต้องพิจารณาจากรายละเอียดข้อเท็จจริง เช่น เป็นถนนเพื่อการจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือไม่ และมีการยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วหรือไม่ หรือเป็นถนนที่อยู่ในที่ดินเอกชน ซึ่งเจ้าของที่ดินยินยอมหรือแสดงเจตนารมณ์สละการครอบครองที่ดินดังกล่าวและยินยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้ถนนนั้นเป็นทางสัญจรเชื่อมสู่ถนนสาธารณะอื่นเป็นเวลาเกิน ๑๐ ปีขึ้นไป หรือถนนดังกล่าวมีประชาชนทั่วไปที่ไม่ใช่ประชาชนกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งใช้สอยเป็นทางสัญจรเชื่อมสู่ถนนสาธารณะอื่นได้โดยไม่มีการสงวนสิทธิ เป็นต้น หากเข้าข่ายเป็นถนนสาธารณะแล้วและอาคารตั้งอยู่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคารจึงจะเป็นไปตามข้อ ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ อาคารดังกล่าวจะสามารถก่อสร้างได้โดยมี

-/ความสูงไม่เกิน

ความสูงไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้าม ของสายที่กว้างกว่า และมีความยาวที่ขนานไปกับถนนสาธารณะสายที่แคบกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช (วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมาย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยข้าพเจ้า นายวรวิทย์ เกียรติพงษ์ถาวร เจ้าของบ้านเลขที่ ๒๐/๔๕๗ หมู่บ้านแกรนด์คาแนล ถ.ประชาชื่น ต.บางตลาด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี มีข้อสงสัยเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านดังกล่าว โดยมีข้อเท็จจริงตามที่ระบุข้างล่างนี้

๑. หมู่บ้านแกรนด์คาแนล ประชาชื่น มีทางเข้าออกหมู่บ้านทางเดียวด้านติดถนนประชาชื่น ไม่สามารถใช้เป็นทางผ่านไปยังถนนอื่นได้

๒. ในการเข้าออกหมู่บ้านผู้ประสงค์จะติดต่อจะต้องแลกบัตรประจำตัวที่ป้อมยามหน้าหมู่บ้าน และจะต้องประทับตราประจำบ้านที่เข้าไปติดต่อจึงจะออกจากหมู่บ้านได้

๓. ถนนในหมู่บ้านเป็นที่มีโฉนด ปัจจุบันเป็นของเอกชนเจ้าของโครงการ และจะถูกโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลหมู่บ้านแกรนด์คาแนล มิได้ถูกยกให้เป็นทรัพย์สินสาธารณะแต่อย่างใด

๔. เจ้าของที่ดินในโครงการจะต้องจ่ายค่าส่วนกลางเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอันรวมถึงถนนในหมู่บ้าน

จากข้อเท็จจริงข้างต้น ข้าพเจ้าขอเรียนหารือสองประการ กล่าวคือ ประการแรก ถนนในหมู่บ้านแกรนด์คาแนล ประชาชื่น เข้าข่ายเป็น “ถนนสาธารณะ” ตามนิยามของกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ และประการที่สองการรื้อถอนอาคารที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านแกรนด์คาแนล ประชาชื่นจะต้องปฏิบัติอย่างไรและตามกฎหมายอะไร

ขอท่านได้โปรดพิจารณาตอบข้อหารือของข้าพเจ้าเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป หากได้ผลเป็นประการใด ได้โปรดแจ้งข้าพเจ้า นายวรวิทย์ เกียรติพงษ์ถาวร บ้านเลขที่ ๒๐/๔๕๗ หมู่บ้านแกรนด์คาแนล ถ.ประชาชื่น ต.บางตลาด อ.ปากเกร็ด จ.นนทบุรี ๑๑๑๒๐ จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายวรวิทย์ เกียรติพงษ์ถาวร



ที่ มท ๐๗๑๐/๘๗๓๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมาย

เรียน นายวรวิทย์ เกียรติพงษ์ถาวร

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือกรณีหมู่บ้านแกรนด์คาแนล ประชาชื่น มีทางเข้าออกหมู่บ้านทางเดียวด้านติดถนนประชาชื่นไม่สามารถใช้เป็นทางผ่านไปยังถนนอื่นได้ ในการเข้าออกหมู่บ้านผู้ประสงค์จะติดต่อต้องแลกบัตรประจำตัวที่ป้อมยามหน้าหมู่บ้าน และจะต้องประทับตราประจำบ้านที่เข้าไปติดต่อจึงจะออกจากหมู่บ้านได้ ถนนในหมู่บ้านเป็นที่มีโฉนด ปัจจุบันเป็นของเอกชนเจ้าของโครงการ และจะถูกโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลหมู่บ้านแกรนด์คาแนล มิได้ถูกยกให้เป็นทรัพย์สินสาธารณะแต่อย่างใด เจ้าของที่ดินในโครงการจะต้องจ่ายค่าส่วนกลางเพื่อบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอันรวมถึงถนนในหมู่บ้าน จากข้อเท็จจริงดังกล่าวจึงมีปัญหาดังนี้

๑. ถนนในหมู่บ้านแกรนด์คาแนล ประชาชื่น เข้าข่ายเป็น “ถนนสาธารณะ” ตามนิยามของกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่

๒. การร่นระยะของอาคารที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านแกรนด์คาแนล ประชาชื่น จะต้องปฏิบัติอย่างไรและตามกฎหมายอะไร

ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ตามข้อเท็จจริงที่ขอหารือมานั้น หากถนนในหมู่บ้านแกรนด์คาแนล ประชาชื่น เป็นของเอกชนเจ้าของโครงการและจะถูกโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของนิติบุคคลหมู่บ้านแกรนด์คาแนล มิได้ถูกยกให้เป็นทรัพย์สินสาธารณะ และเจ้าของที่ดินในโครงการจะต้องจ่ายค่าส่วนกลางเพื่อบำรุงทรัพย์สินส่วนกลางอันรวมถึงถนนในหมู่บ้านด้วย การเข้าออกหมู่บ้านมีทางเข้าออกทางเดียวและต้องมีการแลกบัตรตลอดจนประทับตราประจำบ้านที่เข้าไปติดต่อซึ่งแสดงให้เห็นว่า ถนนดังกล่าวเป็นถนนที่ใช้เฉพาะเจ้าของที่ดินที่อยู่ในโครงการ มิได้เป็นถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนทั่วไปเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรแล้ว ก็ถือว่าถนนดังกล่าวไม่ใช่ “ถนนสาธารณะ” ตามนิยามในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร การร่นระยะของอาคารที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านแกรนด์คาแนล ประชาชื่น จะต้องปฏิบัติตามข้อ ๕๐ แห่ง

-/กฎกระทรวง

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รวมทั้งข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ตามหมวด ๔ แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร และหมวด ๓ ที่ว่างภายนอกอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ และกรณีที่อาคารนั้นเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษก็ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช. (วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ นบ ๕๒๒๐๒/๕๑๗๐ สำนักงานเทศบาลนครปากเกร็ด
ถนนแจ้งวัฒนะ นบ ๑๑๑๒๐

๓ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือประเด็นข้อกฎหมาย

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๗ ได้ระบุว่า “รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๓ เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ” โดยมิได้ระบุถึงกรณีรั้วหรือกำแพงที่มิได้ติดกับทางสาธารณะ แต่เป็นรั้วหรือกำแพงที่ติดหรือกั้นระหว่างเขตที่ดินของเอกชนกับเอกชน ว่าจำต้องก่อสร้างสูงไม่เกิน ๓ เมตร ตามกฎกระทรวงดังกล่าว หรือจำต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฯ หรือไม่อย่างไรนั้น

เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติงาน เทศบาลนครปากเกร็ด จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์ในการหารือประเด็นข้อกฎหมายดังกล่าว หากผลเป็นประการใดโปรดแจ้งเทศบาลนครปากเกร็ดทราบ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นางยุพา ตรีพนากร
รองปลัดเทศบาล ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

กองวิชาการและแผนงาน
ฝ่ายนิติการ
โทร. ๐ ๒๕๖๐ ๕๗๐๔ ต่อ ๓๓๑



ที่ มท ๐๗๑๐/๘๕๐๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือประเด็นข้อกฎหมาย

เรียน นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครปากเกร็ด ที่ นบ ๕๒๒๐๒/๕๑๗๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครปากเกร็ดขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ตามข้อ ๔๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดว่ารั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๓ เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ หากเป็นรั้วหรือกำแพงที่ติดหรือกั้นระหว่างเขตที่ดินของเอกชนกับเอกชน จะต้องก่อสร้างสูงไม่เกิน ๓ เมตร ตามข้อ ๔๗ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว หรือจะต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการกฤษฎีกาและคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือทำนองเดียวกันนี้แล้วมีความเห็นว่า รั้วหรือกำแพงที่เป็นอาคารต้องมีลักษณะที่เป็นไปตามบทบัญญัติตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือ ต้องเป็นรั้วหรือกำแพงที่สร้างติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ ส่วนรั้วหรือกำแพงที่กั้นระหว่างที่ดินเอกชนต่างผู้ครอบครองโดยด้านตามยาวของแนวกำแพงแบ่งกั้นระหว่างที่ดินเอกชน ไม่ถือว่าเป็นอาคาร ดังนั้น รั้วหรือกำแพงที่หารือมานี้ จึงไม่อาจนำเอาข้อ ๔๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มาใช้บังคับได้ และไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช. (วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ bsi_b@dpt.go.th



ที่ สป.๗๓๑๐๓/ ๘๓๔ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย
๔๔ หมู่ที่ ๘ อำภอบางเสาธง สป. ๑๐๕๔๐

๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลนอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ อยู่ในพื้นที่เขตควบคุมอาคาร ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร อาคาร คสล. ๘ ชั้น ความสูง ๒๒.๕๐ เมตร ให้กับบริษัท เอ็นพี ชิน ดัง แอนด์ คอนซัลแท็นซ์ จำกัด แต่ได้รับการร้องเรียนจากที่ดินข้างเคียงด้านหลังอาคารว่า การอนุมัติการก่อสร้างดังกล่าวไม่ถูกต้องตาม พรบ.ควบคุมอาคาร องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย จึงขอหารือการก่อสร้างอาคารดังกล่าวดังนี้

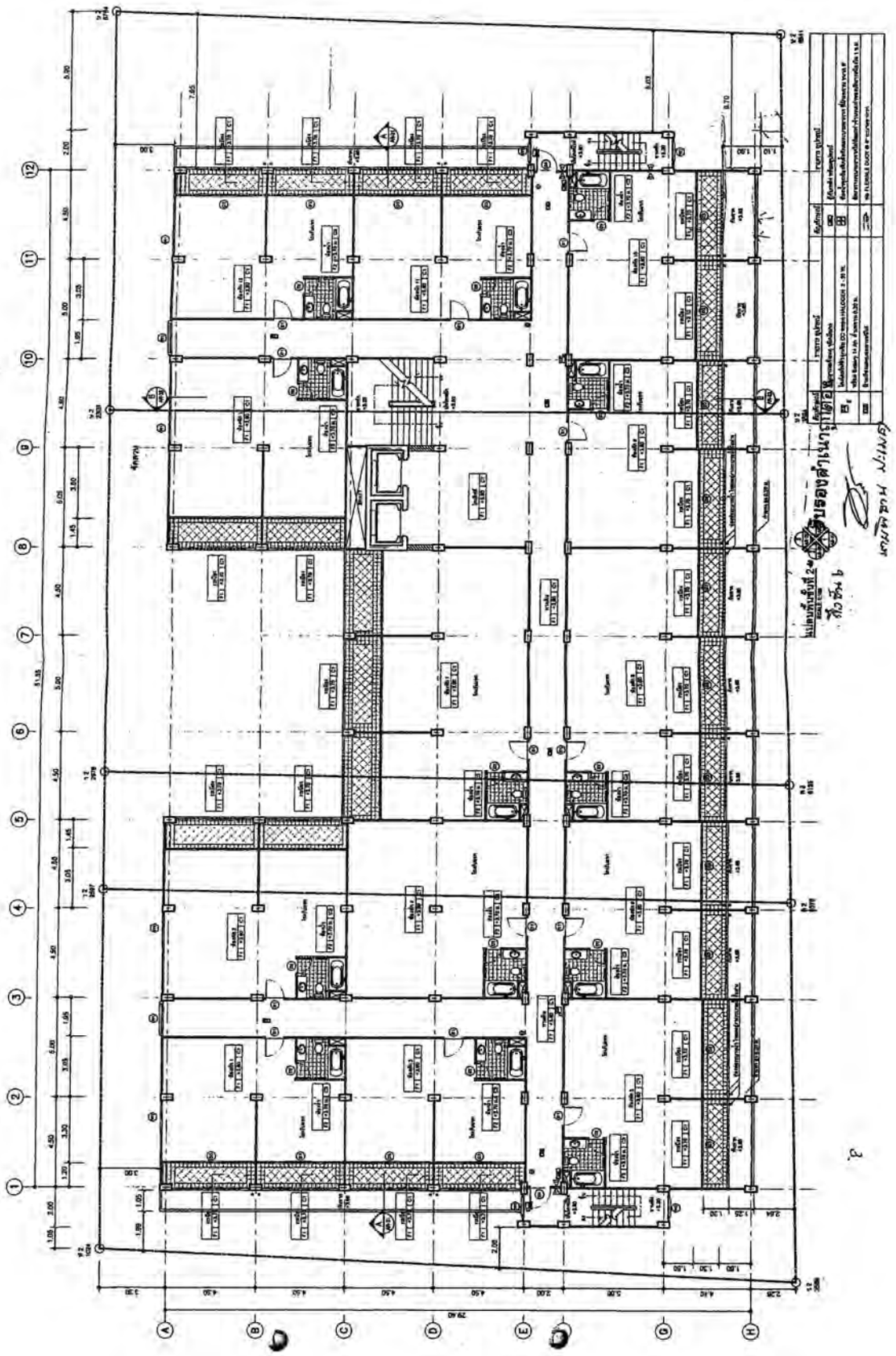
๑. กรณีการพิจารณาระยะร่นจากเขตที่ดินด้านหลังอาคาร ซึ่งมีเสาของอาคารอยู่ห่างเขตที่ดิน ๑.๑๐ เมตร และ ๒.๐๔ เมตร แต่แนวผนังของระเบียงหรือผนังอาคาร ชั้น ๒ ถึงชั้น ๘ ได้ร่นไปอยู่ที่ระยะ ๓.๐๐ เมตร จากเขตที่ดิน ถามว่าการพิจารณาดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ และต้องถอยร่นแนวเสาจากเขตที่ดิน ๓.๐๐ เมตร หรือไม่

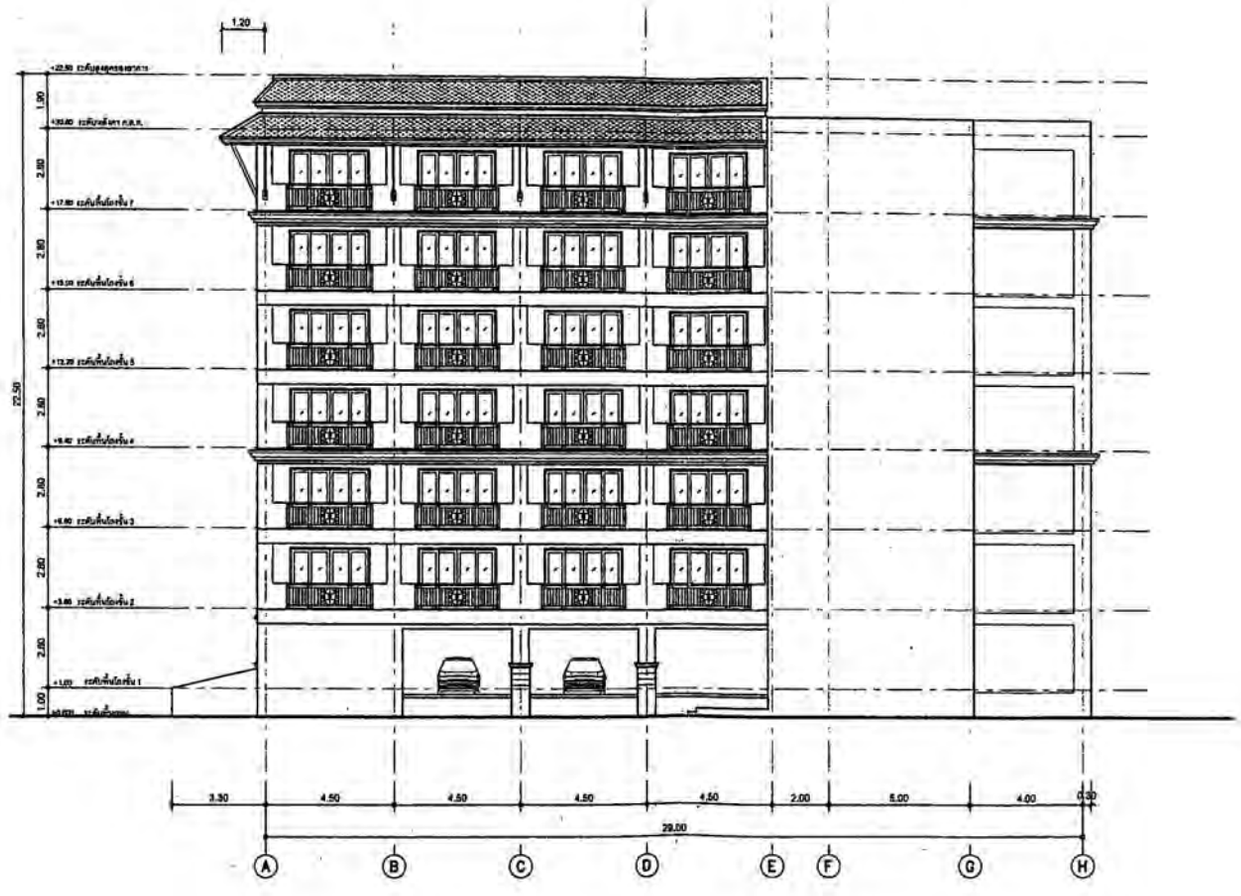
๒. กรณีการพิจารณาระยะร่นจากเขตที่ดินด้านข้างอาคาร (ติดอาคารเทาว์เฮ้าส์) ซึ่งมีแนวเสาและผนังของบันไดหนีไฟซึ่งปิดทึบตลอดแนวความสูงของอาคารชั้น ๒ ถึงชั้น ๘ อยู่ห่างเขตที่ดิน ๑.๔๐ เมตร ถามว่าการพิจารณาดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ และต้องถอยร่นแนวเสาและผนังดังกล่าวจากเขตที่ดิน ๓.๐๐ เมตร หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อยทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายพยนต์ เอี่ยมสะอาด
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อย

ส่วนโยธา
โทร. (โทรสาร) ๐ ๒๓๓๗ ๑๖๕๒ , ๐ ๒๗๓๙ ๑๕๕๖ ต่อ ๑๐๖





รูปด้าน 2
SCALE 1:100

รับรองสำเนาถูกต้อง

(นายพิธาน ปานสมุด)

รับรองสำเนาถูกต้อง
รูปด้าน 4
SCALE 1:100



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๑๑๓ กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจระเข้น้อย

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจระเข้น้อย ที่ สป.๗๓๑๐๓/๘๓๔
ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อยแจ้งกรมโยธาธิการและผังเมืองว่าได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๘ ชั้น ความสูง ๒๒.๕๐ เมตร ให้กับบริษัท เอ็นพี ชิน ดัง แอนด์ คอนซัลแท็นซ์ จำกัด แต่ได้รับการร้องเรียนจากที่ดินข้างเคียงด้านหลังอาคารว่า การอนุมัติการก่อสร้างดังกล่าวไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. กรณีการพิจารณาระยะร่นจากเขตที่ดินด้านหลังอาคาร ซึ่งมีเสาของอาคารอยู่ห่างเขตที่ดิน ๑.๑๐ เมตร และ ๒.๐๔ เมตร แต่แนวผนังของระเบียงหรือผนังอาคารชั้น ๒ ถึงชั้น ๘ ได้ร่นไปอยู่ที่ระยะ ๓.๐๐ เมตร จากเขตที่ดิน ถามว่าการพิจารณาดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ และต้องถอยร่นแนวเสาจากเขตที่ดิน ๓.๐๐ เมตร หรือไม่

๒. กรณีการพิจารณาระยะร่นจากเขตที่ดินด้านข้างอาคาร (ติดอาคารทาวน์เฮ้าส์) ซึ่งมีแนวเสาและผนังของบันไดหนีไฟซึ่งปิดทึบตลอดแนวความสูงของอาคารชั้น ๒ ถึงชั้น ๘ อยู่ห่างเขตที่ดิน ๑.๔๐ เมตร ถามว่าการพิจารณาดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ และต้องถอยร่นแนวเสาและผนังดังกล่าวจากเขตที่ดิน ๓.๐๐ เมตร หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อมูลที่องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อยส่งมาเพื่อประกอบการพิจารณานั้นไม่มีแผนผังบริเวณแสดงแนวเขตที่ดินและตำแหน่งที่ตั้งอาคาร รวมทั้งไม่ได้ส่งสำเนาโฉนดที่ดินบริเวณที่ก่อสร้างอาคาร จึงไม่ทราบแนวเขตที่ดินที่ถูกต้อง อย่างไรก็ตาม ข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดให้อาคารที่มีความสูงเกิน ๙.๐๐ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓.๐๐ เมตร ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ถ้าห่าง

-/เขตที่ดิน

เขตที่ดินน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ผนังของอาคารต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ ดังนั้นหากข้อเท็จจริงที่ปรากฏตามแบบแปลนที่องค์การบริหารส่วนตำบลศีรษะจรเข้น้อยส่งมาประกอบการพิจารณานั้นเป็นไปตามข้อกำหนดนี้ การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามข้อหารือดังกล่าวก็ถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช. (วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ co_bldgctrl @ dpt.go.th

เลขที่ ๒๓๑/๙ อาคารบางกอกเคเบิล II ชั้น ๓
ซอยสารสิน ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี
กรุงเทพฯ ๑๐๓๓๐

ที่ PT ๐๘/๐๓๒ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือบันไดหลัก บันไดหนีไฟในอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลนพื้นอาคาร จำนวน ๑ แผ่น

เนื่องด้วยข้าพเจ้า นายประภัส เรืองอ่อน จะทำการออกแบบอาคารประเภทอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีปัญหาในการวางตำแหน่งของบันไดต่าง ๆ ที่กำหนดการวัดระยะห่างตามแนวทางเดินไว้ในกฎกระทรวง และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งกฎกระทรวงและข้อบัญญัติดังกล่าวมีข้อกำหนดดังนี้

ก. กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒๒ ความว่า ย่อหน้า “ข้อ ๒๒ อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย ๒ บันได ตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ ณ จุดใดของอาคารสามารถมาถึงบันไดหนีไฟสะดวก แต่ละบันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน ๖๐.๐๐ เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน

ระบบบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่งต้องแสดงการคำนวณให้เห็นว่าสามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน ๑ ชั่วโมง”

ข. กฎระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๔ วรรคหนึ่ง ความว่า “ข้อ ๒๔ บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

ค. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๔๔ ความว่า “ข้อ ๔๔ ตำแหน่งที่ตั้งบันไดหนีไฟ ยกเว้นอาคารตามข้อ ๔๓ ต้องมีระยะห่างระหว่างประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตันไม่เกิน ๑๐ เมตร ระยะห่างระหว่างบันไดหนีไฟ ตามทางเดินต้องไม่เกิน ๖๐ เมตร

จึงขอหารือตามข้อเท็จจริงในการออกแบบโดยกำหนดให้มีบันไดในอาคารดังนี้

<u>กรณีที่ ๑</u> ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒๒ กำหนดให้มีบันไดในอาคารจำนวน ๒ บันได คือบันไดหนีไฟกว้าง ๐.๙๐ เมตรและบันไดหลักกว้าง ๑.๕๐ เมตร โดยกำหนดให้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟด้วย แต่ละบันไดอยู่ห่างกันไม่เกิน ๖๐.๐๐ เมตร วัดตามแนวทางเดินดังรูป จึงขอหารือว่า

๑.๑ ในข้อกำหนด ข้อ ๒๕ บันไดตามข้อ ๒๔ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น ในกรณีนี้ห้อง A, A.1, A.2 และ A.3 หรือ A’.1, A’.2, A’.3, A’.4 และ A’.5 สามารถเลือกใช้บันไดหนีไฟกว้าง ๐.๙๐ เมตร ได้ตามปกติและปลอดภัย ดังนั้นจึงไม่ถือว่าอยู่ห่างจากบันไดเกิน ๔๐.๐๐ เมตร ใช่หรือไม่ อย่างไร

๑.๒ การวัดระยะจะวัดตามแนวทางเดินหรือแนวรัศมี และจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น วัดจากจุดใด เช่น จากจุดในห้องหรือวัดจากประตูห้องไปยังบันได

กรณีที่ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๔ วรรคหนึ่งกำหนดให้มีบันไดหลัก กว้าง ๑.๒๐ เมตร ๒ บันได ใช้เป็นบันไดหนีไฟได้ทั้งสองบันได แต่ละบันไดอยู่ห่างกันไม่เกิน ๖๐.๐๐ เมตร วัดตามแนวทางเดิน จึงขอหารือว่า

๒.๑ ห้องดังกล่าว ตามข้อ ๑.๑ ทางเดินจากห้องต่างๆ อยู่ในระยะห่างไม่เกิน ๔๐.๐๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้นใช่หรือไม่อย่างไร

๒.๒ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๔๔ ห้อง B, C, D อยู่ในระยะห่างจากประตูหนีไฟเกิน ๑๐ เมตร ตามความเป็นจริงสามารถเลือกหนีไฟได้ทุกแนวทางเดินถือว่าเป็นทางตันตามข้อบัญญัติข้างต้นหรือไม่

กรณีที่ ๓ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดให้มีบันได ๒ บันได มีความกว้าง ๑.๒๐ เมตร และ ๑.๕๐ เมตร ทั้งสองบันไดใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วย แต่ละบันไดอยู่ห่างกันไม่เกิน ๖๐.๐๐ เมตร วัดตามแนวทางเดิน จึงขอหารือว่า

๓.๑ ห้องดังกล่าว ตามข้อ ๑.๑ ทางเดินจากห้องต่างๆ อยู่ในระยะห่างไม่เกิน ๔๐.๐๐ เมตร จะถือว่าเป็นระยะห่างจากจุดที่ไกลสุด บนพื้นชั้นนั้นใช่หรือไม่ อย่างไร

กรณีที่ ๔ ตามความในกรณีที่ ๑ กรณีที่ ๒ และ กรณีที่ ๓ ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ หมวด ๖ กำหนดให้มีลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิง ซึ่งลิฟต์ดับเพลิงกำหนดให้ใช้เป็นลิฟต์โดยสารในเวลาปกติได้ จึงขอหารือว่า

๔.๑ ในเมื่อมีลิฟต์โดยสารในอาคาร ในเวลาปกติบุคคลในอาคารใช้ลิฟต์ขึ้นลงเป็นปกติได้เช่นเดียวกับการใช้บันไดหลักด้วยแล้วจะต้องคำนึงถึงระยะห่างไม่เกิน ๔๐.๐๐ เมตร ตามข้อ ๒๕ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ อีกหรือไม่

จึงเรียนมาโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ให้ความกระจ่างด้วย

ขอแสดงความนับถือ

นายประภัส เรืองอ่อน
โทร ๐ ๒๖๕๑ ๙๑๘๐
หรือ ๐๘ ๑๙๑๔ ๔๗๘๐

ปร/วน

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1
แปลนพื้น 1:300



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๐๒๐๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือบันไดหลัก บันไดหนีไฟในอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายประภัส เรืองอ่อน

อ้างถึง หนังสือของท่าน ที่ PT ๐๘/๐๓๒ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งว่าจะทำการออกแบบอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ แต่มีปัญหาในการวางตำแหน่งของบันไดต่างๆ ที่กำหนดการจัดระยะห่างตามแนวทางเดินไว้ในกฎกระทรวง และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ จึงขอหารือเกี่ยวกับข้อกำหนดเรื่องระยะห่างจากจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้น และระยะห่างระหว่างบันไดของบันไดหลักและบันไดหนีไฟ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อกำหนดเรื่องทางตันตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ และกรณีที่อาคารมีลิฟต์โดยสารแล้วยังต้องคำนึงถึงระยะห่าง ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลที่สุดบนพื้นชั้นนั้นอีกหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแบบแปลนที่ส่งมาประกอบการพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่มีรายละเอียดข้อมูลเพียงพอที่จะให้ความเห็นตามที่หารือมาได้ แต่อย่างไรก็ตาม กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนดังนี้

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๓ ถึงข้อ ๒๖ เป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดตามปกติของอาคาร ซึ่งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษก็ต้องมีบันไดตามปกติ ตามข้อกำหนดนี้ สำหรับข้อกำหนดเกี่ยวกับบันไดหนีไฟของอาคารสูงจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒๒ ถึงข้อ ๒๗ ซึ่งจากข้อกำหนดดังกล่าว กรณีอาคารสูงสามารถใช้บันไดตามปกติของอาคารเป็นบันไดหนีไฟได้ แต่ลักษณะของบันไดจะต้องถูกต้องตามข้อกำหนดของทั้งบันไดตามปกติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ และบันไดหนีไฟตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ เช่น ในกรณีอาคารอยู่อาศัยรวมที่เป็นอาคารสูง มีพื้นที่แต่ละชั้นเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีบันไดตามปกติที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๔

-/วรรคหนึ่ง

วรรคหนึ่ง และบันไดจะต้องมีระยะห่างไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๕ สำหรับบันไดหนีไฟของอาคารสูงต้องมีอย่างน้อย ๒ บันได โดยหากจะนำเอาบันไดตามปกติดังกล่าวมาใช้เป็นบันไดหนีไฟด้วยนั้น ก็จะต้องมีระยะห่างจากบันไดหนีไฟอีกบันไดหนึ่งไม่เกิน ๖๐ เมตร เป็นต้น

๒. ระยะห่างระหว่างบันไดจะวัดตามแนวทางเดิน ส่วนจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น จะมีข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๕ ที่กำหนดให้บันไดตามปกติของอาคารจะต้องมีระยะห่างไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ไกลสุดบนพื้นชั้นนั้น ซึ่งหมายถึง ระยะตามทางเดินที่บุคคลซึ่งอยู่ในพื้นชั้นนั้นไม่ว่าจะเป็นจุดใดก็ตาม จะสามารถเดินไปสู่บันไดที่อยู่ใกล้ที่สุดโดยมีระยะไม่เกิน ๔๐ เมตร

๓. ข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะห่างระหว่างประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตันไม่เกิน ๑๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๔๔ กำหนดไว้ชัดเจนอยู่แล้ว ซึ่งหากมิใช่ทางตันก็ไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้

๔. ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารจะไม่มีข้อยกเว้น ผ่อนผันใด ๆ เกี่ยวกับข้อกำหนดต่าง ๆ ของบันไดของอาคารและบันไดหนีไฟ แม้ว่าอาคารจะมีการติดตั้งลิฟต์โดยสารแล้วก็ตาม

๕. สำหรับบันไดที่ไม่ใช่บันไดหนีไฟของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ข้อ ๘ ทวิ ด้วย กล่าวคือ ต้องมีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่สามารถปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเมื่อเกิดเพลิงไหม้เข้าไปในบริเวณบันไดที่มิใช่บันไดหนีไฟของอาคาร ผนัง หรือประตู ดังกล่าวต้องสามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๑ ชั่วโมง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช. (วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๕๘ – ๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖ - ๗



ที่ ชม๕ ๒๐๐๔ / ๕๒๖๒

สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่
ถนนวังสิงห์คำ อำเภอเมือง
จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๓๐๐

๓ กันยายน ๒๕๕๑

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

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลนครเชียงใหม่ ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารจาก นายจุลพงศ์ จันทร์ต๊ะ ลักษณะอาคารที่ขออนุญาตเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น มีชั้นลอย (๑ หลัง ๑ คูหา) ผังบริเวณที่ก่อสร้างชิดเขตที่ดินข้างเคียงทั้ง ๒ ด้าน (ด้านข้าง) ด้านหนึ่งเป็นตึกแถวและชิดเขตที่ดินแปลงนี้เหมือนกัน ซึ่งก่อสร้างมานานแล้วก่อนกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯบังคับใช้ เทศบาลฯจึงขอเรียนหารือดังนี้

๑. อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าวจะถือว่าเป็นตึกแถวตามความหมายของกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่

๒. การขออนุญาตจากที่ดินข้างเคียงโดยมีหนังสือยินยอมให้ชิดเขตที่ดินจากเจ้าของที่ข้างเคียง แต่อาคารที่ขออนุญาตต้องสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร นั้น ถ้าที่ดินข้างเคียงมีอาคารอื่นไม่ว่าจะเป็นตึกแถว ห้องแถว หรืออาคารอื่นใดชิดเขตที่ดินของผู้ขออนุญาตอยู่ก่อน อยากทราบว่าจะทำให้อาคารของผู้ที่ขออนุญาตทีหลังมีสภาพเป็นตึกแถว ห้องแถว ตามความหมายของกฎหมายควบคุมอาคารด้วยหรือไม่ และต้องนับความยาวต่อเนื่องรวมกับตึกแถวเดิมตามที่กฎหมายกำหนดไม่เกิน ๔๐ เมตร หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และผลเป็นประการใด โปรดแจ้งเทศบาลนครเชียงใหม่ทราบด้วย จักขอบคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสุนทร ยามศิริ
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
งานธุรการ ๐ ๕๓๒๕ ๕๑๘๕ , ๑๘๘ , ๑๘๕
www.Building-controlcm.com
Email :building_control@hotmail.com



ที่ ชม ๕๒๐๐๔ / ๑๑๔๒๕

สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่
ถนนวังสิงห์คำ อำเภอเมือง
จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๓๐๐

๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง ส่งเอกสารเพิ่มเติมกรณีขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง ๑. หนังสือสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ ชม ๕๒๐๐๔/๘๒๖๒ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๑
๒. หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๗๙๓๗ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ภาพถ่ายสถานที่ก่อสร้างอาคาร จำนวน ๓ ภาพ
๒. แผนผังบริเวณอาคารที่ขอหารือและอาคารข้างเคียง จำนวน ๑ แผ่น

ตามที่สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้แจ้งขอเพิ่มเติมของข้อมูลพร้อมเอกสารกรณีหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ตามที่อ้างถึงนั้น

เทศบาลนครเชียงใหม่ ได้ดำเนินการตรวจสอบบริเวณดังกล่าวแล้ว ขอเรียนดังนี้

๑. อาคาร A ด้านทิศใต้เป็นอาคารเก่า สูง ๓ ชั้นครึ่ง ๑ หลัง จำนวน ๘ คูหา

๒. อาคาร C ได้รับอนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารพักอาศัย สูง ๓ ชั้นครึ่ง ๑ หลัง จำนวน ๑ คูหา (ยังไม่ได้ก่อสร้าง)โดยก่อสร้างชิดเขตที่ดิน

๓. อาคาร D เป็นอาคารที่กำลังพิจารณาอนุญาตโดยขออนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัย ค.ส.ล. ๓ ชั้นครึ่ง จำนวน ๑ หลัง โดยขออนุญาตก่อสร้างชิดเขตที่ดิน

๔. อาคาร B เป็นอาคาร ค.ส.ล.เดิม สูง ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ซึ่งจะรื้อถอนภายหลัง

-/พร้อมนี้

พร้อมนี้ เทศบาลฯ ได้แนบแผนผังบริเวณของอาคารที่ขอหารือและอาคารข้างเคียงที่มีอยู่ในสภาพปัจจุบัน รวมทั้งภาพถ่ายอาคารที่ขนาบอยู่ทั้งสองด้านมาด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และผลเป็นประการใด โปรดแจ้งเทศบาลนครเชียงใหม่ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสุนทร ยามศิริ
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
งานธุรการ ๐ ๕๓๒๕ ๖๑๘๖ , ๑๘๘ , ๑๘๕
www.Building-controlcm.com
email : building_control@hotmail.com

แสดงที่ตั้ง
สัญลักษณ์แสดงทิศเหนือ
N
โรงพยาบาล
เชียงใหม่ลานนา
เชียงใหม่
ไนท์บาซาร์
32.00
ถนนช้างคลาน
สถานที่ก่อสร้างอาคาร
12.00
PROJ

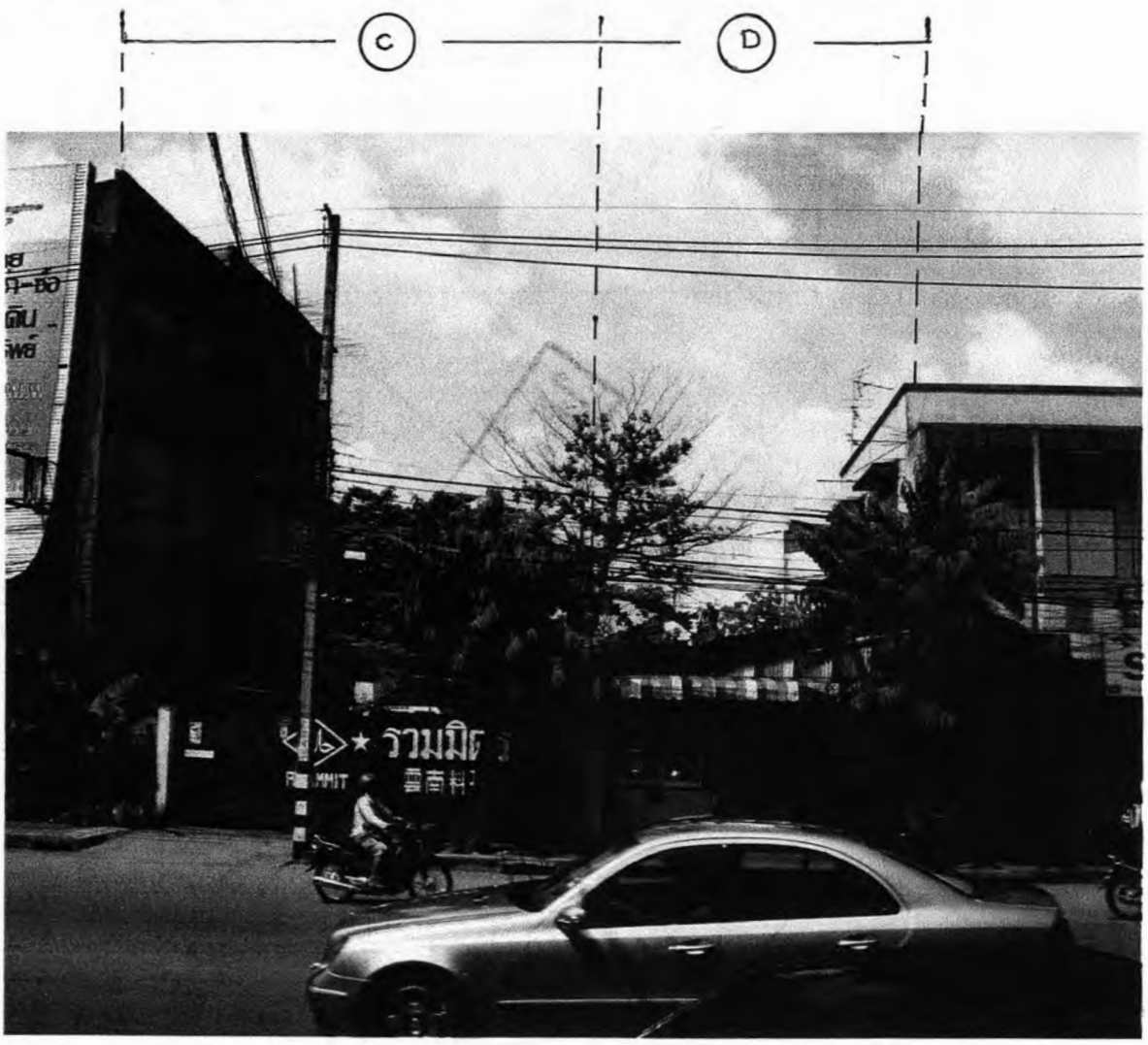
รูปถ่ายอาคารตึกแถว 8 คูหา (อาคารเดิม) ตึก Ⓐ



รูปอาคาร 3 ชั้น จะขอรื้อถอนภายหลัง (ด้านข้างอาคารที่ขออนุญาต) ตึก B



รูปถ่ายสถานที่ก่อสร้างอาคารพักอาศัย 3 ชั้นครึ่ง ที่อนุญาต และยังไม่อนุญาต (ยังอยู่ในระหว่างตรวจอนุญาต) ตึก A และ B





ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๐๒๘๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม ๑๐๔๐๐

๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๑

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

เรียน นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

อ้างถึง ๑. หนังสือสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ ชม ๕๒๐๐๔/๕๒๖๒ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๑
๒. หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐ / ๗๕๓๗ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑
๓. หนังสือสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ ชม ๕๒๐๐๔/๑๑๔๒๕ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ได้ขอหารือเกี่ยวกับกรณีได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากนายจุลพงศ์ จันทร์ต๊ะ ซึ่งเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น มีชั้นลอย จำนวน ๑ หลัง (๑ คูหา) ก่อสร้างชิดเขตที่ดินข้างเคียงทั้ง ๒ ด้าน (ด้านข้าง) ด้านหนึ่งเป็นตึกแถวและชิดเขตที่ดิน โดยได้ก่อสร้างก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ บังคับใช้ อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าวจะถือว่าเป็นตึกแถวตามความหมายของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ ถ้าที่ดินข้างเคียงมีอาคารอื่นไม่ว่าจะเป็นตึกแถว ห้องแถว หรืออาคารอื่นใดชิดเขตที่ดินของผู้ขออนุญาตอยู่ก่อน อยากทราบว่าจะทำให้อาคารของผู้ที่ขออนุญาตทีหลังมีสภาพเป็นตึกแถว ห้องแถวตามความหมายของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วยหรือไม่ และต้องนับความยาวต่อเนื่องรวมตึกแถวเดิมตามที่กฎหมายกำหนดไม่เกิน ๔๐ เมตรหรือไม่อย่างไร และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. กรมโยธาธิการและผังเมืองได้แจ้งให้เทศบาลนครเชียงใหม่จัดส่งเอกสารข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว ต่อมาเทศบาลนครเชียงใหม่ได้จัดส่งข้อมูลเพิ่มเติมตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(๑) อาคาร A ด้านทิศใต้เป็นอาคารเก่า สูง ๓ ชั้นครึ่ง ๑ หลัง จำนวน ๘ คูหา

(๒) อาคาร C ได้รับอนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารพักอาศัยสูง ๓ ชั้นครึ่ง ๑ หลัง จำนวน ๑ คูหา (ยังไม่ได้ก่อสร้าง) โดยก่อสร้างชิดเขตที่ดิน

(๓) อาคาร D เป็นอาคารที่กำลังพิจารณาอนุญาตโดยขออนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัย ค.ส.ล. ๓ ชั้นครึ่ง จำนวน ๑ หลัง โดยขออนุญาตก่อสร้างชิดเขตที่ดิน

(๔) อาคาร B เป็นอาคาร ค.ส.ล. เดิม สูง ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง จำนวน ๑ คูหา ซึ่งจะรื้อถอนภายหลัง (เอกสารหมายเลข ๑)

-/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ได้กำหนดนิยาม “ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ประกอบกับข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวกำหนดให้ตึกแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหาและมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม หากข้อเท็จจริงปรากฏตามข้อมูลที่เทศบาลนครเชียงใหม่ได้ส่งมาเพื่อประกอบการพิจารณานั้น อาคาร A และอาคาร C จะเป็นตึกแถวที่สร้างต่อเนื่องกัน ดังนั้น หากอาคารที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง (อาคาร D) จะก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินด้านที่ติดกับอาคาร C ก็จะเข้าข่ายเป็นตึกแถวตามคำนิยาม “ตึกแถว” และตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ต้องนับความยาวต่อเนื่องรวมกับตึกแถวเดิมคืออาคาร A และอาคาร C ต้องไม่เกิน ๔๐ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการเฉพาะด้าน (วิศวกรรมโยธา) ระดับสูง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ปัญหาเกี่ยวกับประกาศกระทรวงมหาดไทย กฎกระทรวงอื่น ๆ และเรื่องทั่ว ๆไป



ด่วนที่สุด

ที่ สฎ ๐๐๒๐ / ๑๕๖๗๕ ศาลากลางจังหวัดสุราษฎร์ธานี
ถนนดอนนก อำเภอเมือง สฎ ๘๔๐๐๐

๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง งานก่อสร้างระบบสายส่ง ๑๑๕ KV ตามโครงการ คพส. ๖.๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือ ที่ มท ๕๓๐๔.๔๑ / ๗๗ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๐
๒.สำเนาหนังสือ ที่ มท ๕๓๐๔.๔๑ / ๗๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

ด้วยจังหวัดสุราษฎร์ธานีได้รับเรื่องจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต ๒ ภาคใต้จะดำเนินงานก่อสร้างสถานีไฟฟ้าและสายส่งไฟฟ้าระบบ ๑๑๕ KV ช่วงสถานีไฟฟ้าเกาะสมุย (บ้านพังกา)-สถานีไฟฟ้าเกาะสมุย ๒ (บ้านแม่น้ำ) โดยใช้เสา คอร. ขนาดความสูง ๒๒ เมตร รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย แต่เนื่องจากในพื้นที่อำเภอเกาะสมุยได้มีกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน ๑๒ เมตร ซึ่งตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑ (๕) สิ่งที่สร้างขึ้นฯ ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป เป็นอาคารฯ

จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีความจำเป็นต้องเพิ่มขีดความสามารถในการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้สอดคล้องและเพียงพอต่อความต้องการพลังงานไฟฟ้าของเกาะสมุย ซึ่งเป็นแหล่งทองเที่ยวที่มีความสำคัญของประเทศ ดังนั้น จึงขอเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวงยกเว้น ผ่อนผันฯ งานก่อสร้างระบบสายส่งดังกล่าว ให้สามารถดำเนินการได้ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ
นายวินัย บัวประดิษฐ์
ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
โทร. ๐ ๗๗๒๗ ๓๕๓๖ , ๐ ๗๗๒๒ ๒๕๖๓ มท ๖๕๑๕๓

การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
๒๐๐ ถนนงามวงศ์วาน จตุจักร กรุงเทพ ฯ ๑๐๙๐๐
โทรศัพท์ ๐ ๒๕๘๙ ๐๑๐๐-๑

ที่ มท ๕๓๐๔.๔๑ / ๗๗

การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต ๒ ภาคใต้
๑๖๗ หมู่ที่ ๓ ตำบลนาสาร อำเภอพระพรหม
จังหวัดนครศรีธรรมราช ๘๐๐๐๐

๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง งานก่อสร้างสถานีไฟฟ้าและสายส่งไฟฟ้าระบบ ๑๑๕ kV ช่วงสถานีไฟฟ้าเกาะสมุย (บ้านพังกา)-สถานีไฟฟ้าเกาะสมุย 2 (บ้านแม่น้ำ)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายละเอียดโครงการ ฯ

ตามรายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) มีงานก่อสร้างสถานีไฟฟ้าเกาะสมุย ๒ (ที่บริเวณบ้านแม่น้ำ) และก่อสร้างสายส่งไฟฟ้าแรงสูง จากสถานีไฟฟ้าเกาะสมุย ไปยังสถานีไฟฟ้าเกาะสมุย ๒ ตามโครงการ คพส. ๖.๒ เพื่อจ่ายไฟรองรับความต้องการใช้ไฟฟ้าให้แก่พื้นที่ธุรกิจท่องเที่ยวที่สำคัญของเกาะสมุย ได้แก่พื้นที่ เฉวง ละไม บ่อผุด ซึ่งปัจจุบันมีปริมาณความต้องการใช้พลังงานไฟฟ้าสูงขึ้นทุก ๆ ปี ประมาณปีละ ๑๐ เมกกะวัตต์ (MW) หรือประมาณ ๑๒% ของปริมาณความต้องการพลังงานไฟฟ้าในปัจจุบัน ซึ่งคาดว่าในอีกประมาณ ๒ ปีข้างหน้า ปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าจะเต็มพิกัดของสายระบบจำหน่ายที่มีในปัจจุบัน โดยไม่สามารถจะเพิ่มจำนวนสายระบบจำหน่ายได้อีก เนื่องจากข้อจำกัดด้านพื้นที่ กฟภ. จึงจำเป็นต้องดำเนินการก่อสร้างสถานีไฟฟ้าพร้อมสายส่งไฟฟ้าที่จุดใกล้ศูนย์กลางการใช้ไฟฟ้า โดยโครงสร้างของสายส่งไฟฟ้า ใช้เสา คอร. ขนาดความสูง ๒๒ เมตร ซึ่งเป็นเสาขนาดมาตรฐานของระบบสายส่ง

แต่เนื่องจาก ในพื้นที่อำเภอเกาะสมุย ได้มีพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ที่ระดับความสูง ๑๒ เมตร โครงสร้างเสาของสายส่งไฟฟ้าจึงไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามประกาศดังกล่าว อันเป็นเหตุให้มิอาจดำเนินการก่อสร้างเพิ่มระบบไฟฟ้าเพื่อรองรับความเจริญเติบโตของเกาะสมุยได้

กฟภ. จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์มายังท่านเพื่อโปรดประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อโปรดพิจารณาผ่อนปรนหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้แก่ กฟภ. เพื่อจะได้ดำเนินโครงการเสริมความมั่นคงด้านระบบไฟฟ้าของเกาะสมุย เพื่อรองรับธุรกิจท่องเที่ยวที่สำคัญของเกาะสมุยต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายทรงพล ยุวนิชยากุล
ผู้อำนวยการ
การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต ๒ ภาคใต้

กองแผนงานและปฏิบัติการ ฝ่ายปฏิบัติการเครือข่าย
การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต ๒ ภาคใต้
โทร ๐ ๗๕๓๗ ๘๔๓๐ ต่อ ๔๒๒๑๐

๑. ชื่อโครงการ โครงการพัฒนาระบบสายส่งและสถานีไฟฟ้า ระยะที่ ๖ ส่วนที่ ๒ (คพส. ๖.๒)

๒. ชื่องาน งานก่อสร้างสายส่งและสถานีไฟฟ้าเกาะสมุย ๒

๓. ระยะเวลาดำเนินการ ปี ๒๕๔๙ - ๒๕๕๓

๔. หน่วยงานรับผิดชอบ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต ๒ ภาคใต้

๕. วัตถุประสงค์

๑) เพื่อให้สามารถรองรับความต้องการใช้ไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกิจการธุรกิจท่องเที่ยว

๒) เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความมั่นคงของระบบไฟฟ้า

๓) เพื่อลดปัญหาในด้านการปฏิบัติการและบำรุงรักษา ตลอดจนลดหน่วยสูญเสียของระบบไฟฟ้า

๖. หลักการและเหตุผล

เกาะสมุยเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญและเป็นที่รู้จักกันของคนทั้งในและนอกประเทศ ซึ่ง กฟภ. ได้ดำเนินการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่พื้นที่ เกาะสมุยตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๐๓ มาจนถึงปัจจุบัน โดยในปี พ.ศ. ๒๕๐๓ ได้ก่อสร้างโรงจักรไฟฟ้า ขนาด ๕๕ kw และเพิ่มกำลังผลิตจนถึง ๒,๐๐๐ kw พ.ศ.๒๕๒๕ ได้ก่อสร้างเคเบิลใต้น้ำระบบ ๓๓ kV จำนวน ๑ วงจร ปี พ.ศ.๒๕๓๕ ได้ก่อสร้างเคเบิลใต้นำระบบ ๑๑๕ kV ชนิด oil Filled จำนวน ๑ วงจร ก่อสร้างสถานีไฟฟ้าเกาะสมุย ขนาด ๒x๕๐ MVA จำนวน ๑ แห่ง (บริเวณบ้านพังกา) และปี พ.ศ. ๒๕๔๙ ได้ก่อสร้างเคเบิลใต้น้ำระบบ ๑๑๕ kV ชนิด XLPE เพิ่มอีกจำนวน ๑ วงจร ซึ่งรวมความสามารถในการจ่ายกระแสไฟฟ้าผ่านทางสายเคเบิลใต้น้ำทั้ง ๓ เส้น สามารถรองรับโหลดได้รวมกัน ๑๔๘ MW โดยจ่ายผ่านสถานีไฟฟ้าเกาะสมุยขนาด ๒x๕๐ MVA (๙๐ MW ที่ p.f. ๐.๙)

เนื่องจากปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าบนเกาะสมุยเพิ่มขึ้นทุกปี เฉลี่ยปีละประมาณ ๑๐ MW (ประมาณ ๑๒% ของปริมาณความต้องการพลังงานไฟฟ้าในปัจจุบัน) โดยปัจจุบัน เกาะสมุยมีความต้องการใช้พลังงานไฟฟ้าสูงสุด ประมาณ ๘๐ MW ซึ่งใกล้จะถึงจุดพิกัดสูงสุดของสถานีไฟฟ้าเกาะสมุย ดังนั้น การแก้ปัญหาในเบื้องต้น กฟภ. ได้ดำเนินการก่อสร้างสถานีไฟฟ้าชั่วคราว ขนาด ๕๐ MVA (๔๕ MW ที่ p.f. ๐.๙) เพื่อเสริมการจ่ายไฟของสถานีไฟฟ้าเกาะสมุย

แต่เนื่องจากข้อจำกัดของวงจรการจ่ายไฟแต่ละวงจร กำหนดให้รองรับโหลดในสภาพปกติที่พิกัด ๑๐ MW และสภาพพื้นที่ ที่ตั้งของสถานีไฟฟ้าเกาะสมุย ไม่อำนวยต่อการเพิ่มวงจรการจ่ายไฟมากกว่า ๑๐ วงจรจึงไม่สามารถรองรับโหลดได้มากกว่า ๑๐๐ MW ซึ่งคาดการณ์ว่า ในปี พ.ศ.๒๕๕๓ ความต้องการใช้ไฟฟ้าของเกาะสมุย จะสูงถึง ๑๐๐ MW

ดังนั้น เพื่อความมั่นคงในการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่เกาะสมุย ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศ จึงจำเป็นต้องเร่งดำเนินการก่อสร้างสถานีไฟฟ้าเกาะสมุย ๒ ในบริเวณใกล้จุดศูนย์กลางที่มีความต้องการใช้กระแสไฟฟ้าสูงสุด โดยก่อสร้างสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ระบบ ๑๑๕ kV รับไฟจากสถานีไฟฟ้าเกาะสมุย

๗) ขอบเขตของงาน

- ก่อสร้างสายส่งไฟฟ้า ระบบ ๑๑๕ kv โดยรับไฟจากสถานีไฟฟ้าเกาะสมุย
- ก่อสร้างสถานีไฟฟ้าเกาะสมุย ๒ เพื่อจ่ายไฟให้แก่พื้นที่ ที่มีความต้องการใช้ไฟฟ้าสูง

๘) ปริมาณงาน

- ก่อสร้างสายส่งไฟฟ้า ระบบ ๑๑๕ kv ระยะทางประมาณ ๓๔ วงจร-กม.
- ก่อสร้างสถานีไฟฟ้า ระบบ ๑๑๕/๓๓ kv จำนวน ๑ แห่ง
- ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้ากำลัง ขนาด ๕๐ MVA จำนวน ๒ เครื่อง

๙) แผนการดำเนินงาน

๒๕๔๙ นำเสนองานก่อสร้างสถานีไฟฟ้าและสายส่งไฟฟ้าเข้าในโครงการ คพส.๖.๒

๒๕๔๙ - ๒๕๕๐ สำรวจ ออกแบบ สถานีไฟฟ้า และสายส่งไฟฟ้า

๒๕๕๐ เตรียมงานก่อสร้าง

๒๕๕๑ - ๒๕๕๓ ดำเนินการก่อสร้าง

๑๐) ค่าใช้จ่าย

ก่อสร้างสถานีไฟฟ้า วงเงิน ๑๖๘ ล้านบาท

ก่อสร้างสายส่งไฟฟ้า วงเงิน ๑๖๐ ล้านบาท

รวม ๓๒๘ ล้านบาท

๑๑) ผลประโยชน์ของโครงการ

- เพิ่มขีดความสามารถในการจ่ายกระแสไฟฟ้าของระบบไฟฟ้า ให้สอดคล้องและเพียงพอต่อความต้องการพลังงานไฟฟ้าของเกาะสมุย
- สามารถให้บริการกระแสไฟฟ้าที่มีประสิทธิภาพ ลดปัญหาไฟตก ไฟดับ และความสูญเสียในระบบไฟฟ้า
- เพิ่มคุณภาพการให้บริการ ให้มีความแน่นอน สม่ำเสมอมั่นคง น่าเชื่อถือได้
- ลดปัญหาในการปฏิบัติการและบำรุงรักษาของระบบไฟฟ้า
- สนับสนุนและส่งเสริมธุรกิจการท่องเที่ยวของจังหวัด เพื่อนำรายได้มาสู่การพัฒนาท้องถิ่น

การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

๒๐๐ ถนนงามวงศ์วาน จตุจักร กรุงเทพฯ โทร. ๐ ๒๕๘๙ ๐๑๐๐
เทเล็กซ์ : ๗๒๒๒๔ PEMG TH โทร. ๐ ๒๕๘๙ ๐๑๐๐-๑

ที่ มท ๕๓๐๔.๔๑/ ๗๘

การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต ๒ (ภาคใต้) จ. นครศรีธรรมราช
๑๖๗ ถนนสายเอเชีย ตำบลนาสาร อำเภอพระพรหม
จังหวัดนครศรีธรรมราช ๘๐๐๐๐

๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอนำส่งข้อมูล รายงานการประชุมชี้แจงความคิดเห็นของประชาชน อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานีเกี่ยวกับงานก่อสร้างระบบสายส่ง ๑๑๕ KV ตามโครงการ คพส.๖.๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แผ่น DVD วีดีทัศน์ บันทึกการประชุม จำนวน ๒ แผ่น
๒. แผ่น CD ข้อมูลภาพนิ่งบันทึกภาพ จำนวน ๑ ชุด
๓. รูปถ่ายการประชุม จำนวน ๑ ชุด
๔. รายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม จำนวน ๕ แผ่น

ตามที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค มีโครงการ งานก่อสร้างสายส่งระบบ ๑๑๕ KV ตามโครงการ คพส.๖.๒ ในพื้นที่บ้านพังกา-บ้านแม่น้ำ อ.เกาะสมุย จ.สุราษฎร์ธานี ซึ่งปัจจุบันได้มีการประชุม-ชี้แจงความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ อำเภอเกาะสมุยแล้ว เมื่อวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ดังนั้น การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จึงขอนำส่งข้อมูลรายงานการประชุม (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายนพพงศ์ วิชัยดิษฐ์
ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการเครือข่าย
การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต ๒ (ภาค ๔)



ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๗๑๐/ ๐๔๓๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๑๘ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง งานก่อสร้างระบบสายส่ง ๑๑๕ Kv ตามโครงการ คพส. ๖.๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสุราษฎร์ธานี ด่วนที่สุด ที่ สฎ ๐๐๒๐/๑๙๖๗๙ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึงจังหวัดสุราษฎร์ธานี แจ้งว่า ได้รับเรื่องจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เขต ๒ ภาคใต้ จะดำเนินงานก่อสร้างสถานีไฟฟ้า และสายส่งไฟฟ้าระบบ ๑๑๕ KV ช่วงสถานีไฟฟ้าเกาะสมุย (บ้านพังกา)-สถานีไฟฟ้าเกาะสมุย ๒ (บ้านแม่น้ำ)โดยใช้เสาคอนกรีตอัดแรง ขนาดความสูง ๒๒ เมตร ซึ่งขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน ๒ เมตร ดังนั้น เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้สอดคล้องและเพียงพอต่อความต้องการพลังงานไฟฟ้าของเกาะสมุย ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่มีความสำคัญของประเทศ จึงขอเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวง ยกเว้น ผ่อนผันฯ งานก่อสร้างระบบสายส่งดังกล่าวให้สามารถดำเนินการได้ต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. เสาไฟฟ้าคอนกรีดอัดแรงสูง ๒๒ เมตร เป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน ๑๒ เมตร โดยต้องพิจารณาเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมที่เสาสูงอาจเป็นมลพิษทางสายตา

-/๒. การยกเว้น

๒.การยกเว้นผ่อนผันกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น สามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี คือ การออกกฎกระทรวง ตามมาตรา ๗ และการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา ๑๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยการออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๗ เป็นอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยตรง ซึ่งไม่ต้องได้รับคำแนะนำจากคณะกรรมการควบคุมอาคารการออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๗ เพื่อยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเกี่ยวกับอาคารของราชการส่วนกลาง ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในราชการ หรือในกิจการขององค์การ หรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ซึ่งขั้นตอนการออกกฎกระทรวงจะต้องเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติในหลักการและส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา ซึ่งต้องใช้เวลานาน และการออกกฎกระทรวงดังกล่าวต้องใช้บังคับทั่วไปในหลายท้องที่ ไม่ใช่บังคับเฉพาะท้องที่ใดท้องที่หนึ่ง ส่วนการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา ๑๐ (๒) นั้น หากราชการส่วนท้องถิ่นมีความจำเป็น หรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่นก็สามารถออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงได้ โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร และได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วก็มีผลใช้บังคับได้ ซึ่งจะเป็นวิธีการที่สะดวก รวดเร็ว และเหมาะสมกว่าการออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมชาย ชุ่มรัตน์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ นว ๕๒๐๐๔ / ๕๐๔๐ สำนักงานเทศบาลนครนครสวรรค์
๑๑๒ ถนนอรรถกวี จ.นครสวรรค์

๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติการก่อสร้างโรงแรมของบริษัท พิมพ์บุญพรอพเพอรตี้ จำกัด

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง หนังสือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ที่ มท ๐๗๑๐/๐๒๘๗ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมือง ที่ นว ๐๐๒๐/๑๑๘๓
ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๘
๒. สำเนาหนังสือจังหวัดนครสวรรค์ ที่ นว ๐๐๑๗.๑/๒๑๗๘๔
ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๐

ด้วยเทศบาลนครนครสวรรค์ ได้พิจารณาอนุญาตให้บริษัท พิมพ์บุญพรอพเพอรตี้ จำกัด โดยนางสาวจินณ์เกษม สาระคุณ ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๘ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรมตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ปรากฏรายละเอียดพร้อมสิ่งที่ส่งมาด้วย นั้น

จากกรณีดังกล่าว ปัจจุบันผู้ได้รับใบอนุญาตได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคาร โดยยังไม่ได้รับอนุมัติในหลักการให้ก่อสร้างจากนายทะเบียนโรงแรมแต่อย่างใด ตามหนังสือจังหวัดนครสวรรค์ ที่ นว ๐๐๑๗.๑/๒๑๗๘๔ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๐ โดยผู้ว่าราชการจังหวัดนครสวรรค์ ในฐานะนายทะเบียนโรงแรมแจ้งความเห็นของคณะกรรมการพิจารณากลั่นกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ มีมติเป็นเอกฉันท์ไม่อนุญาตให้ใช้อาคารดังกล่าวเป็นโรงแรม เนื่องจากขัดกับคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๖๓/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๔๕ เรื่องการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๔๗๘ ข้อ ๑ (๒) เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาในการพิจารณาดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ เทศบาลนครนครสวรรค์ จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและไม่ให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ได้รับใบอนุญาต ถ้าอาคารได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าว ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลนครนครสวรรค์ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายจิตตเกษม นิโรจน์
นายกเทศมนตรีนครนครสวรรค์

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมการก่อสร้างอาคารและผังเมือง
โทร ๐ ๕๖๒๑ ๕๕๕๕ ต่อ ๒๔๐๖
โทรสาร ๐ ๕๖๒๑ ๕๕๑๕



ที่ นว ๐๐๒๗ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์
ถนนสวรรค์วิถี อำเภอเมือง นว ๖๐๐๐๐

๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

เรื่อง แจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

เรียน นายกเทศมนตรีนครนครสวรรค์

อ้างถึง คำสั่งตามแบบ น.๒ ที่ นว ๕๒๐๐๔ / ๓๑๓๒ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำวินิจฉัยอุทธรณ์ ที่ ๑ / ๒๕๔๘ ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดนครสวรรค์ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ตามที่บริษัท พิมพ์บุญ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้ได้รับคำสั่งจากเทศบาลนครนครสวรรค์ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่ได้สั่งตามแบบ น.๒ ที่ นว ๕๒๐๐๔ / ๓๑๓๒ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๘ เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาวินิจฉัย นั้น

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์รายนี้แล้ว ดังรายละเอียดปรากฏตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑/๒๕๔๘ ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ที่ได้แนบมาพร้อมนี้ด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสุพจน์ กิจธัญญปรีดา
กรรมการและเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

ฝ่ายปฏิบัติการ
โทร. ๐ ๕๖๒๒ ๒๔๐๕ , ๐ ๕๖๒๒ ๑๕๗๐
สป.มท. ๑๕๔๕๓



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑/๒๕๔๘ วันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

บริษัท พิมพ์บุญพรอพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้อุทธรณ์

นายกเทศมนตรีนครนครสวรรค์ เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (รองนายกเทศมนตรีปฏิบัติราชการแทนนายกเทศมนตรีนครนครสวรรค์) ได้มีคำสั่งตามแบบ น.๒ ที่ นว ๕๒๐๐๔/๓๑๓๒ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๘ แจ้งไม่อนุญาตให้บริษัท พิมพ์บุญพรอพเพอร์ตี้ จำกัด ก่อสร้างอาคาร (โรงแรม) ชนิด ค.ส.ล. ๘ ชั้น จำนวน ๑ หลัง บริเวณถนนสายเอเซีย ตำบลปากน้ำโพ อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ เนื่องจากอาคาร (โรงแรม) ที่ขออนุญาตก่อสร้างติดกับสถานที่ราชการ โรงเรียนสตรีนครสวรรค์ โรงพยาบาลปากน้ำโพ ในรัศมี ๑๐๐ เมตร ขัดกับคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๔๖๓/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๔๕

บริษัท พิมพ์บุญพรอพเพอร์ตี้ จำกัด โดยนางสาวจินณ์เกษม สาระคุณ ได้มีหนังลือลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ความว่าผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ไม่อนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคาร (โรงแรม) เนื่องจากบริษัทพิมพ์บุญพรอพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.๒๔๗๘ ดังกล่าว จึงอุทธรณ์ด้วยเหตุผล ดังนี้

ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ย่อมมีอำนาจที่จะใช้ดุลพินิจ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังกล่าว ในการอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารใด ๆ ได้ และผู้อุทธรณ์ได้ทำการยื่นแผนผังและรายการโรงแรมเพื่อขออนุญาตก่อสร้างต่อนายทะเบียนตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๔๗๘ มาตรา ๕ แล้ว ตามใบแจ้งความประสงค์ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๘ ก่อนที่จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างต่อเทศบาลนครนครสวรรค์ในวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๔๘ ซึ่งต่อมาผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือแจ้งจากที่ว่าการอำเภอเมืองนครสวรรค์ ที่ นว ๐๑๑๗/๒๒๕๕ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๘ ว่าเทศบาลนครนครสวรรค์ขอให้อำเภอเมืองนครสวรรค์แจ้งผู้อุทธรณ์ไปยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ณ สำนักงานเทศบาลนครนครสวรรค์ โดยอำเภอเมืองนครสวรรค์ได้แนบหนังสือสำนักงานเทศบาลนครนครสวรรค์ ที่ นว ๕๒๐๐๔/๒๖๗๐ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๔๘ มาด้วย ในหนังสือดังกล่าวมีข้อความระบุไว้ชัดเจนว่าเทศบาลนครนครสวรรค์ทราบว่าทางอำเภอเมืองนครสวรรค์ได้รับใบแจ้งความประสงค์ขออนุญาตเปิดหรือขอจดทะเบียนหรือสร้าง

-/โรงแรมและ

โรงแรมและรวมถึงแบบแปลนแผนผังรายการของโรงแรมจากผู้อุทธรณ์ แล้ว ดังนั้นการที่เทศบาลนครนครสวรรค์ มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคาร (โรงแรม) จึงไม่ชอบที่จะกระทำได้ ถือเป็นการจงใจปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยมิชอบด้วยกฎหมายเป็นการละเมิดต่อผู้อุทธรณ์ ผู้ยื่นคำขอซึ่งอำนาจหน้าที่ของเทศบาลนครนครสวรรค์ ในกรณีนี้ในการไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (โรงแรม) ต้องเป็นการใช้ดุลยพินิจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เท่านั้น

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาเรื่องนี้แล้ว ข้อเท็จจริงได้ความจากคำอุทธรณ์ พยานหลักฐานต่างๆ จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเจ้าหน้าที่ฝ่ายเลขานุการ ประกอบคำชี้แจงโดยสรุป คือ

๑. เรื่องสิทธิการอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ ระยะเวลานับแต่วันที่รับทราบคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้างอาคาร จนถึงวันยื่นอุทธรณ์คือตั้งแต่วันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๔๘ ถึงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๘ รวมเป็นระยะเวลา ๘๒ วัน ซึ่งตามมาตรา ๕๒ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ต้องยื่นอุทธรณ์ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง ทั้งนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งสิทธิการอุทธรณ์ให้ผู้อุทธรณ์ทราบตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ไว้ด้วย แต่ในกรณีนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้แจ้งสิทธิการอุทธรณ์ในคำสั่งดังกล่าว ดังนั้นผู้อุทธรณ์จึงมีสิทธิอุทธรณ์ได้ภายในระยะเวลา ๑ ปี นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง ผู้อุทธรณ์จึงมีสิทธิยื่นอุทธรณ์ได้

๒.เรื่องคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น พิจารณาได้ ๒ กรณี คือ

๒.๑ กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบรายละเอียดแบบแปลนแล้วถูกต้องให้ปฏิบัติตามมาตรา ๑๓ ทวิ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ความว่า “ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำเตือนไว้ในใบอนุญาตที่ได้ออกให้ตามพระราชบัญญัตินี้ว่าผู้ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย” คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีความเห็นให้แจ้งคำเตือนไว้ในใบอนุญาต สำหรับกรณีนี้

๒.๒ กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบรายละเอียดแบบแปลนแล้วไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีความเห็นว่าควรให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้ผู้ขออนุญาตดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ทั้งนี้ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งสิทธิการอุทธรณ์ให้ผู้ขออนุญาตทราบด้วย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้แก้คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบ น.๒ ที่ นว ๕๒๐๐๔/๓๑๓๒ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๘ เนื่องจากเหตุผลคำสั่งไม่อนุญาตนั้นไม่ถูกต้อง โดยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุเหตผลให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เท่านั้น

-/อนึ่ง

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

ลายมือชื่อ.....สุเมธ ชัยเลิศวณิชกุล..... ประธานกรรมการ
(นายสุเมธ ชัยเลิศวณิชกุล)

ลายมือชื่อ.....เส่ง สิงห์โตทอง..... กรรมการ
(นายเส่ง สิงห์โตทอง)

ลายมือชื่อ.....วรวุฒิ สัมมาทัต..... กรรมการ
(นายวรวุฒิ สัมมาทัต)

ลายมือชื่อ.....สมยศ มณีฉาย..... กรรมการ
(นายสมยศ มณีฉาย)

ลายมือชื่อ.....พ.ต.ท.ดำรงค์ ภู่มาลี..... กรรมการ
(พ.ต.ท.ดำรงค์ ภู่มาลี)

ลายมือชื่อ.....ธีรรัตน์ อัศรานุรักษ์..... กรรมการ
(นายธีรรัตน์ อัศรานุรักษ์)

ลายมือชื่อ.....สุพจน์ กิจธัญญปรีดา..... กรรมการและเลขานุการ
(นายสุพจน์ กิจธัญญปรีดา)

สำเนาคู่ฉบับ

ที่ นว ๐๐๑๗.๑ / ๒๑๗๘๔ ศาลากลางจังหวัดนครสวรรค์
ถนนสวรรค์วิถี นว ๖๐๐๐๐

๑๕ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง การพิจารณาขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมพิมพ์บุญเรสซิเดนส์

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วน ลับ ที่ มท ๐๒๐๕.๓/๑๗๕๑ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๕
๒. หนังสือจังหวัดนครสวรรค์ ลับ ที่ นว ๐๐๑๗.๑/๔๐๓ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๕
๓. หนังสือจังหวัดนครสวรรค์ ลับ ที่ นว ๐๐๑๗.๑/๒๕๐๑๖ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๔๕
๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ลับ ที่ มท ๐๒๐๕.๓/๓๖๕๕ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือจังหวัดนครสวรรค์ ที่ นว ๐๐๑๗.๑/ ลงวันที่ พฤษภาคม ๒๕๕๐
จำนวน ๑ ฉบับ

ตามอ้างถึง บริษัทพิมพ์บุญพรอพเพอรตี้ จำกัด โดยนางสาวจินณ์เกษม สาระคุณ ได้ยื่นคำร้องขออนุญาตตั้งโรงแรมพิมพ์บุญเรสซิเดนส์ สูง ๘ ชั้น จำนวน ๗๘ ห้อง บริเวณโฉนดเลขที่ ๕๔๑๗ เลขที่ดิน ๑๐๕ และโฉนดเลขที่ ๒๒๓๐๓ เลขที่ดิน ๕๔ ตำบลปากน้ำโพ อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ ซึ่งอาคารตั้งอยู่ใกล้โรงเรียนสตรีนครสวรรค์ในระยะห่าง ๗ เมตร พร้อมทั้งขอผ่อนผันหลักเกณฑ์การตั้งโรงแรมห่างจากโรงเรียนและโรงพยาบาลในรัศมี ๑๐๐ เมตร ไปให้จังหวัดนครสวรรค์พิจารณา และต่อมาได้ขอให้มีการทบทวนและเร่งรัดให้มีการพิจารณาการอนุญาต ซึ่งจังหวัดนครสวรรค์ได้รายงานการดำเนินการเบื้องต้นให้ทราบเล้ว รายละเอียดปรากฏแล้ว นั้น

จังหวัดนครสวรรค์ได้ตรวจสอบสถานที่จะตั้งโรงแรมและได้ขอความเห็นจากโรงเรียนสตรีนครสวรรค์ โรงพยาบาลปากน้ำโพที่อยู่ใกล้เคียง และสถานีตำรวจภูธรอำเภอเมืองนครสวรรค์ มาเพื่อประกอบการพิจารณา และได้แจ้งข้อเท็จจริงให้โอกาสบริษัท พิมพ์บุญพรอพเพอรตี้ จำกัด ได้โต้แย้งแสดงพยานหลักฐานเป็นหนังสือและส่งผู้แทนเข้าร่วมชี้แจงต่อคณะกรรมการพิจารณากลั่นกรองการดำเนินงานตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ จังหวัดนครสวรรค์ แล้ว คณะกรรมการพิจารณากลั่นกรองการ ดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งทำหน้าที่พิจารณากลั่นกรองการขออนุญาตตั้งโรงแรม ได้มีการประชุมและพิจารณาโดยมีการชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๔๕ ที่ประชุมมีความเห็นว่า ไม่ควรอนุญาต

-/ให้ตั้งโรงแรม

ให้ตั้งโรงแรมพิมพ์บุญเรสซิเดนส์บริเวณที่ขออนุญาต เนื่องจากสถานที่ตั้งขัดกับคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๖๓/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๔๕ เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติโรงแรม พุทธศักราช ๒๔๗๘ ข้อ ๑ (๒) สถานที่ตั้งต้องไม่อยู่ใกล้โรงเรียน สถานศึกษา สถานรักษาพยาบาล หรือโรงพยาบาลในรัศมี ๑๐๐ เมตร ซึ่งสถานที่ตั้งโรงแรมพิมพ์บุญเรสซิเดนส์ อาคารโรงแรมก่อสร้างติดกับอาคารโรงเรียนสตรีนครสวรรค์ ประมาณ ๗ เมตร โดยขนานกับโรงเรียนตลอดความยาว ประมาณ ๓๔ เมตร อาคารโรงแรมมีความสูง ๘ ชั้น ขณะที่อาคารโรงเรียนสูง ๕ ชั้น ห่างจากโรงพยาบาลปากน้ำโพ ประมาณ ๕๐ เมตร มีพื้นที่ติดกัน เมื่อพิจารณาในภาพรวมอาจส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมและการเรียนการสอน สภาพจิตใจ ทัศนคติ และส่งผลกระทบทางกายภาพ เช่น เสียงและอุณหภูมิจากเครื่องปรับอากาศ แสงสว่าง ทิศทางลม เนื่องจากมีอาคารโรงแรมบดบัง และเมื่อบริษัท พิมพ์บุญพรอพเพอรตี้ จำกัด ได้ยื่นขอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดนครสวรรค์ขอให้มีการทบทวนการพิจารณา จังหวัดนครสวรรคจึงได้ให้โรงเรียนสตรีนครสวรรค์นำประเด็นดังกล่าวไปพิจารณา ซึ่งโรงเรียนสตรีนครสวรรค์ได้ชี้แจงและสอบถามความคิดเห็นผู้เกี่ยวข้องแล้ว ได้มีมติ ไม่เห็นด้วยอย่างยิ่งที่จะให้ก่อสร้างบริเวณดังกล่าว ซึ่งคณะกรรมการพิจารณากลั่นกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ จังหวัดนครสวรรค์ จึงได้มีการทบทวนการพิจารณาคำขออนุญาตอีก ๓ ครั้ง ในการประชุมวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๙ และวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๐ ซึ่งที่ประชุมได้มีมติยืนยันตามมติที่ประชุมวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๔๙ และวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๕๐ ได้มีมติเป็นเอกฉันท์ไม่ควรอนุญาต ถือเป็นการพิจารณาที่ได้มีการรับฟังข้อเท็จจริงเพียงพอแล้ว

ผู้ว่าราชการจังหวัดนครสวรรค์ ในฐานะนายทะเบียน อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๔ มาตรา ๑๕ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง แต่งตั้งนายทะเบียนตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๔๘ พิจารณาแล้ว ไม่อนุญาตให้ตั้งโรงแรมพิมพ์บุญเรสซิเดนส์ ตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณากลั่นกรองการดำเนินการตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ จังหวัดนครสวรรค์ และเหตุผลข้างต้น ทั้งนี้ จังหวัดได้แจ้งนางสาวจินณ์เกษม สาระคุณ ผู้ยื่นคำขอทราบและแจ้งสิทธิการอุทธรณ์คำสั่งตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๔๓ ด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายชนินทร์ บัวประเสริฐ
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครสวรรค์

ที่ทำการปกครองจังหวัด
กลุ่มงานปกครอง
โทร ๐ ๕๖๒๒ ๖๘๗๑ , ๐ ๕๖๒๒ ๖๕๓๗



ที่ มท ๐๗๑๐ / ๐๖๓๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๓ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติการก่อสร้างโรงแรมของบริษัท พิมพ์บุญพรอพเพอรตี้ จำกัด

เรียน นายกเทศมนตรีนครนครสวรรค์

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครนครสวรรค์ ที่ นว ๕๒๐๐๔/๘๐๔๐ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครนครสวรรค์ได้พิจารณาอนุญาตให้ บริษัท พิมพ์บุญพรอพเพอรตี้ จำกัด โดยนางสาว จินณ์เกษม สาระคุณ ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล ๘ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรมตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ซึ่งปัจจุบันผู้ได้รับใบอนุาตได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคาร โดยยังไม่ได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และไม่ให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ได้รับใบอนุญาต ถ้าอาคารได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดว่าในการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตราฯ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เท่านั้น ดังนั้น เมื่อยื่นคำขอรับใบอนุญาต โดยมีแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งคำเตือนไว้ในใบอนุญาตว่า ผู้ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารนี้ ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย ซึ่งในกรณีนี้ คือ กฎหมายว่าด้วยโรงแรม ทั้งนี้ตามมาตรา ๑๓ ทวิ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งคำเตือน ตามมาตรา ๑๓ ทวิ (๓) ดังกล่าวแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารก็จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖ - ๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ co_bldgctrl @ dpt.go.th



ที่ ปข ๗๑๘๐๑/๐๕๔ องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ
อำเภอปราณบุรี ปข. ๗๗๒๒๐

๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือ การก่อสร้างอาคารชุดของบริษัท มิลฟอร์ด พาราไดซ์ จำกัด ก่อสร้างอาคารผิดแบบ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารสำนักงานราชดำเนินทนายความและบัญชี จำนวน ๑ ชุด

ตามที่สำนักงานราชดำเนินทนายและบัญชี ในฐานะผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดมิลฟอร์ด พาราไดซ์ คอนโดเทล ได้ฟ้องร้อง บริษัท มิกฟอร์ด พาราไดซ์ จำกัด ในข้อหาก่อสร้างอาคารผิดแบบหลายแห่งในอาคาร (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) และขอให้ องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่รับผิดชอบดำเนินการตามกฎหมาย กับ บริษัท มิลฟอร์ด พาราไดซ์ จำกัด และผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้สำนักงานราชดำเนินทนายความและบัญชี ทราบภายใน ๑๕ วัน นั้น

องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณขอแจ้งให้ทราบว่า ในขณะที่ บริษัท มิลฟอร์ด พาราไดซ์ จำกัด โดยนายวิชิต วิกรานตโนรส กรรมการผู้จัดการ ได้ทำการก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าวจนแล้วเสร็จ ได้ดำเนินการก่อนองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ จัดตั้งตามพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ และบังคับใช้เมื่อวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๓๘ โดยปัจจุบันอาคารดังกล่าวอยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ

ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ จึงขอหารือมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่าควรจะดำเนินการอย่างไรในกรณีที่เกิดขึ้นดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาขอหารือด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายเสรี หมู่น้อย
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ

กองช่าง
โทร. ๐ ๓๒๖๓ ๐๗๗๗



ประกาศพนักงานเจ้าหน้าที่
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒
จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์
เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

ด้วย บริษัท.....มิลฟอร์ด พาราไดซ์ จำกัด.....ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่.....๗๖๒ และ ๑๒๕๒๑.....ตำบล.....ปากน้ำปราณ..... อำเภอ.....ปราณบุรี.....จังหวัด.....ประจวบคีรีขันธ์.....และอาคารจำนวน .....๑.....หลัง ได้ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน.....ให้เป็นอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าที่ดินและอาคารของ.....บริษัท มิลฟอร์ด พาราไดซ์ จำกัด.....ดังกล่าว อยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสมควรเป็นอาคารชุดได้ จึงรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดชื่อ.....“มิลฟอร์ด พาราไดซ์ คอนโดเทล”.....เมื่อวันที่...๒๗....เดือน.....กรกฎาคม....พ.ศ. ....๒๕๓๗....

จึงประกาศเพื่อทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่...๒๗...เดือน...กรกฎาคม...พ.ศ....๒๕๓๗...
(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. วิวัฒน์ จงมีพรชัย
พนักงานเจ้าหน้าที่



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์
สาขาหัวหิน

วันที่ ๒๗ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๓๗

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามคำขอของ บริษัท มิลฟอร์ด พาราไดซ์ จำกัด ทะเบียนเลขที่ ๑ / ๒๕๓๗ เมื่อวันที่ ๒๗ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๓๗ โดยมีรายการดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด มิลฟอร์ด พาราไดซ์ คอนโดเทล

๒. โฉนดที่ดินเลขที่ โฉนดเลขที่ ๗๖๒ และ ๑๒๕๒๑ ตำบล ปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

๓. ก. จำนวนอาคาร ๑ หลัง

ข. จำนวนห้องชุด ๖๔๕ ห้องชุด

๔. บันทึกรายละเอียด ก.ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๖๒ และ ๑๒๕๒๑ อำเภอปราณบุรี เนื้อที่จำนวน ๗-๐-๐๐ ไร่ และอาคารชุดเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท มิลฟอร์ด พาราไดซ์ จำกัด ข.ทรัพย์ส่วนบุคคลได้แก่ ห้องชุดเลขที่ ๒๐๐/๑ – ๒๐๐/๖๔๕ ค. ทรัพย์ส่วนกลางได้แก่ ๑. ที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๖๒ และ ๑๒๕๒๑ อำเภอปราณบุรี เนื้อที่จำนวน ๗-๐-๐๐ ไร่ ๒. อาคารชุดเลขที่ ๒๐๐ จำนวน ๑ หลัง ๓. รั้วโครงการ ๔. สวนหย่อมโดยทั่วไป ๕. ห้องเครื่องไฟฟ้าพร้อมอุปกรณ์ห้องแปลง ๖. ห้องเครื่องปั๊มพร้อมอุปกรณ์ปั๊มน้ำ ๗. ห้องน้ำชาย – หญิง ชั้นล่าง ๘. ห้องโถงพักผ่อนส่วนกลางพร้อมเฟอร์นิเจอร์ห้องโถงส่วนกลาง ๙. สระว่ายน้ำพร้อมอุปกรณ์ ๑๐. ห้องเครื่องสระน้ำ ๑๑. ลิฟท์โดยสาร ๕ ชุด ๑๒. บันไดขึ้นลง ๑๓. ทางเดินร่วมห้องชุดโดยทั่วไปพร้อมดวงโคมส่องสว่างทางเดิน ๑๔. ถังเก็บน้ำใต้ดิน ๑๕. ถังเก็บน้ำบนหลังคา ๑๖. บ่อน้ำบำบัดน้ำเสียพร้อมอุปกรณ์

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. วิวัฒน์ จงมีพรชัย พนักงานเจ้าหน้าที่
ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๐๘๕๕ กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคารชุดของบริษัท มิลฟอร์ด พาราไดซ์ จำกัด ก่อสร้างอาคารผิดแบบ

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณ ที่ ปข ๗๑๘๐๑/๑๐๕๕
ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณแจ้งว่าสำนักงานราชดำเนินทนายความและบัญชี ในฐานะผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดมิลฟอร์ด พาราไดซ์ คอนโดเทล ได้ฟ้องร้องบริษัท มิลฟอร์ด พาราไดซ์ จำกัด ในข้อหาก่อสร้างอาคารผิดแบบหลายแห่งในอาคาร และขอให้องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่รับผิดชอบดำเนินการตามกฎหมายกับ บริษัท มิลฟอร์ด พาราไดซ์ จำกัด องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณจึงขอหารือว่าควรจะดำเนินการอย่างไรในกรณีดังกล่าว ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาจากหลักฐานเอกสารที่ส่งมาแล้วปรากฏว่า อาคารชุดมิลฟอร์ด พาราไดซ์ คอนโดเทล ได้มีการก่อสร้างอยู่ริมทะเลในเขตตำบลปากน้ำปราณ อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ แล้วเสร็จเมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๖ และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดที่สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน ออกให้เมื่อวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๓๗ แต่ไม่มีข้อมูลอาคารดังกล่าวว่าเริ่มต้นดำเนินการก่อสร้างเมื่อใด ก่อนหรือหลังจากได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับในท้องที่บางแห่งในจังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดราชบุรี จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดชุมพร จังหวัดสุราษฎร์ธานี จังหวัดนครศรีธรรมราช จังหวัดสงขลา จังหวัดปัตตานี และจังหวัดนราธิวาส พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๒๓ ตุลาคม ๒๕๓๔ อย่างไรก็ตามหากอาคารได้ก่อสร้างก่อนการประกาศพระราชกฤษฎีกาฯ บังคับใช้ การก่อสร้างอาคารก็ไม่ถูกบังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร แต่ถ้าอาคารก่อสร้างภายหลังจากที่ได้มีประกาศพระราชกฤษฎีกาฯ บังคับใช้องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณก็จะต้องตรวจสอบอาคารจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนจังหวัดในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในขณะนั้น หากปรากฏว่ามีการก่อสร้างอาคารที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต องค์การบริหารส่วนตำบลปากน้ำปราณในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ๒๕๒๒ ในปัจจุบันก็สามารถดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ได้ ดังนี้

-/๑. มีคำสั่งให้

๑. มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ฯลฯ ระงับการกระทำดังกล่าว ตามมาตรา ๔๐ (๑)

๒.มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารที่มีการกระทำดังกล่าว ตามมาตรา ๔๐ (๒)

๓. พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาต หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารให้ถูกต้อง หรือมีคำสั่งตามมาตรา ๔๒ ให้เจ้าของอาคารรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมด หรือบางส่วน แล้วแต่กรณี ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม ๑

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ bsi_b@dpt.go.th



ที่ สฎ ๕๒๕๐๔/๔๒๕๖ สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะสมุย
ถนนทวีราษฎร์ภักดี สฎ. ๘๔๑๐๔

๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โรงแรม ในกรณีที่อาคารขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๕

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง ๑. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกาศใช้ เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๔๕
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ.๒๕๓๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ตามที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎรธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกาศใช้เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๔๕ เพื่อให้เกิดความชัดเจนในกฎข้อบังคับและการปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง เทศบาลตำบลเกาะสมุยจึงใคร่ขอหารือในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

๑. กรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงแรมอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ ๒ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ซึ่งกำหนดห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย พ.ศ. ๒๕๔๕ ยกเว้นโรงแรมไม่กำหนดพื้นที่แต่กำหนดความสูงไม่เกิน ๑๒.๐๐ เมตร จะถือปฏิบัติอย่างไร

๒. กรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) จะต้องจัดให้มีที่ว่างที่ปราศจากสิ่งปกคลุมกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร โดยรอบที่ดินที่ก่อสร้างหรือโดยรอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาหากได้ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้เทศบาลตำบลเกาะสมุยทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายวรากรณ์ รัตนรักษ์
นายกเทศมนตรีตำบลเกาะสมุย

กองช่าง
โทร./โทรสาร ๐ ๗๗๔๒ ๑๗๘๕



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๑๑๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงแรมในกรณีที่อาคารขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๕

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเกาะสมุย

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลเกาะสมุย ที่ สฎ ๕๒๕๐๔/๔๒๕๖ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลเกาะสมุยขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ รวม ๒ ประเด็น ดังนี้

๑. กรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงแรมอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ ซึ่งกำหนดห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่ง ชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย พ.ศ. ๒๕๔๕ ยกเว้นโรงแรมไม่กำหนดพื้นที่ แต่กำหนดความสูงไม่เกิน ๑๒.๐๐ เมตร จะถือปฏิบัติอย่างไร

๒.กรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ จะต้องจัดให้มีที่ว่างที่ปราศจากสิ่งปกคลุมกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร โดยรอบที่ดินที่ก่อสร้างหรือโดยรอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่าได้นำเรื่องดังกล่าวเข้าหารือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อพิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. กรณีการขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมในพื้นที่บริเวณที่ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ ซึ่งห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร และอาคารขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร และตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ จะให้ก่อสร้างอาคารไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร เว้นแต่เฉพาะโรงแรมให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๒ เมตร โดยไม่จำกัดพื้นที่ ฉะนั้น การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารโรงแรม

-/ในพื้นที่

ในพื้นที่ดังกล่าวที่มีกฎหมายทั้ง ๒ ฉบับ ใช้บังคับร่วมกันนี้จะต้องใช้ข้อกำหนดของกฎหมายทั้ง ๒ ฉบับ มาประกอบการพิจารณา ดังนั้น อาคารโรงแรมที่จะก่อสร้างในบริเวณนี้ จึงต้องมีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร และมีพื้นที่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

๒.ตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒กำหนดว่า อาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารไม่ใช่โดยรอบที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส bsi_b@dpt.go.th



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง โทร. /โทรสาร ๐ ๓๘๖๕ ๔๐๔๐- ๑
ที่ รย ๐๐๒๐/๐๖๘ **วันที่** ๓๑ มกราคม ๒๕๕๑
เรื่อง ขอหารือกรณีการออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเทศบาลตำบลบ้านค่ายได้มีหนังสือหารือ โดยได้ตรวจสอบพบว่าเมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๔๕ นายธวัชชัย อึ้งเจริญทรัพย์ ได้ทำการก่อสร้างอาคารชนิด คสล. ๓ ชั้น ขนาดกว้าง ๑๖.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ณ หมู่ที่ ๖ ตำบลบ้านค่าย อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลตำบลบ้านค่ายจึงได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือให้ระงับการรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๓) ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ (เอกสารหมายเลข ๑) คำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๔) ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ (เอกสารหมายเลข ๒) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและให้คำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง ซึ่งกรณีที่กระทำโดยไม่ได้รับอนุญาต (แบบ ค.๑๐) ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๐ (เอกสารหมายเลข ๓) ต่อมาเทศบาลตำบลบ้านค่ายได้ตรวจสอบเอกสารพบว่าได้พิมพ์แบบ ค.๔ (คำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง) ผิดพลาด กล่าวคือเนื้อหาและรายละเอียดเป็นคำสั่งแบบ ค.๔ แต่พิมพ์อักษรด้านบนเป็น ค.๖

จึงขอหารือในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. กรณีที่เทศบาลตำบลบ้านค่ายได้ออกคำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๔) โดยมีเนื้อหาและรายละเอียดเป็นคำสั่งแบบ ค.๔ แต่พิมพ์อักษรด้านบนเป็น ค.๖ ซึ่งอาจทำให้หนังสือคำสั่งนั้นไม่ชัดเจนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติมฉบับปัจจุบัน และต้องดำเนินการอย่างไรให้ถูกต้อง

๒.กรณีถ้าจะออกคำสั่ง (แบบ ค.๔) ใหม่ให้ถูกต้อง เริ่มวันที่ปัจจุบัน คำสั่งเดิมทุกคำสั่งตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ๒๕๔๕ จนถึงปัจจุบันจะต้องถูกยกเลิกและออกคำสั่งใหม่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาต่อไป ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ทราบด้วย

นายเมธาวัฒน์ ศรีวงศ์
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑ วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑
เรื่อง ขอหารือกรณีออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยองได้มีบันทึกที่ รย ๐๐๒๐/๐๖๘ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๑ ขอหารือกรณีเทศบาลตำบลบ้านค่ายออกคำสั่งให้นายธวัชชัย อึ้งเจริญทรัพย์ ระงับการก่อสร้างอาคารซึ่งก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต โดยใช้แบบคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ ค. ๓) ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ คำสั่งห้ามใช้อาคาร หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภยันตราย (แบบ ค. ๔) ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ ค. ๑๐) ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๐ ต่อมาเทศบาลตำบลบ้านค่ายตรวจพบว่า คำสั่งห้ามใช้อาคาร ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ มีเนื้อหาตามแบบ ค.๔ ท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ห้ามใช้อาคารที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต แต่ได้พิมพ์ชื่อแบบเป็นแบบ ค. ๖ ซึ่งเป็นกรณีการสั่งห้ามใช้อาคารที่กระทำผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ดังนี้ จึงมีปัญหาว่า

๑. กรณีที่เทศบาลตำบลบ้านค่ายได้ออกคำสั่งห้ามใช้อาคารโดยมีเนื้อหา และรายละเอียดตามแบบ ค. ๔ แต่พิมพ์ชื่อแบบผิดเป็นแบบ ค. ๖ อาจทำให้หนังสือคำสั่งนั้นไม่ชัดเจน ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม จะต้องดำเนินการอย่างไรให้ถูกต้อง

๒.กรณีถ้าจะออกคำสั่ง (แบบ ค. ๔) ใหม่ให้ถูกต้องเริ่มวันที่ปัจจุบัน คำสั่งเดิมทุกคำสั่งตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ๒๕๔๕ จนถึงปัจจุบัน จะต้องถูกยกเลิกและออกคำสั่งใหม่หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. ในมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ทำให้การอ้างบทมาตราในคำสั่งตามแบบท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ตรงกับบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ ในระหว่างที่ยังมิได้มีการออกกฎกระทรวง เพื่อแก้ไขแบบคำสั่งให้ตรงกับบทบัญญัติใหม่ จึงต้องใช้แบบคำสั่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยการออกคำสั่งต้องพิจารณาในเนื้อหาของคำสั่งให้ตรงกับบทกฎหมายในปัจจุบัน และในท้ายคำสั่งให้แจ้ง

-/ด้วยว่าบทมาตรา

ด้วยว่าบทมาตราตามคำสั่งได้แก้ไขเป็นบทมาตราใดในปัจจุบัน ดังนั้น กรณีแบบคำสั่งมีเนื้อหาตามแบบ ค. ๔ แต่ได้พิมพ์ชื่อแบบผิดเป็นแบบ ค. ๖ นั้น ต้องพิจารณาในเนื้อหาของแบบคำสั่งมากกว่าชื่อแบบ เมื่อแบบคำสั่งมีเนื้อหาถูกต้องตรงตามเจตนารมณ์ที่ออกคำสั่งแล้ว คำสั่งนั้นย่อมใช้บังคับได้ แต่หากในเนื้อหามิได้แจ้งว่าบทมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมเป็นมาตรา ๔๐ (๑) โดยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ แล้ว ก็ควรเพิกถอนคำสั่งเดิม แล้วออกคำสั่งใหม่ ตามวิธีการที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๒.การจะออกคำสั่งตามแบบ ค. ๔ ใหม่ให้ถูกต้องนั้นต้องเพิกถอนคำสั่งเดิมตามวิธีการที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จากนั้น จึงออกคำสั่งใหม่ซึ่งจะมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ออกคำสั่งใหม่ คำสั่งใดที่ออกถูกต้องแล้วก็ไม่จำเป็นต้องเพิกถอนแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ด่วนมาก **บันทึกข้อความ**

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหนองคาย โทร ๐ ๔๒๔๑ ๑๐๕๒
FAX ๐ ๔๒๔๒ ๒๘๒๖

ที่ นค ๐๐๒๐/ ๑๔๕ **วันที่** ๒๔ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหนองคาย ได้รับแจ้งจากสำนักงานท้องถิ่นจังหวัดหนองคาย เพื่อหารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รวม ๓ ประเด็น รายละเอียดตามสำเนาหนังสือที่แนบ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหนองคาย ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าข้อหารือดังกล่าวมีความเกี่ยวเนื่องและคาบเกี่ยวข้อกฎหมายหลายข้อ จึงขอความร่วมมือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าวเพื่อที่จะได้แจ้งสำนักงานท้องถิ่นจังหวัดหนองคาย ดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคงได้รับความกรุณาด้วยดีเช่นเคย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายสุชน หนูเกื้อ
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหนองคาย



ด่วนมาก

ที่ มท ๐๘๔๐.๔/ ๐๕๘ ศาลากลางจังหวัดหนองคาย
ถนนมิตรภาพ นค ๔๓๐๐๐

๑๘ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหนองคาย

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสืออำเภอเมืองหนองคาย ที่ มท ๐๘๔๐.๖ / ๖๒๘๘ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๑

ด้วยอำเภอเมืองหนองคายแจ้งว่า ได้รับรายงานจากสำนักงานเทศบาลตำบลหนองสองห้อง หารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในกรณี ได้ตรวจพบว่า นายมณเฑียร ศรีสุนทร ได้ก่อสร้างอาคารทำพื้นฐานรากเสา คาน และทำโครงหลังคา แต่ยังไม่ก่อสร้างผนัง โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ ต่อมาจึงได้ยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล. ๑ ชั้น เพื่อประกอบกิจการโรงงานผลิตน้ำแข็งแบบล่องหน พื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารโรงงานน้ำแข็ง จำนวน ๒๕๒ ตารางเมตร โรงงานผลิตน้ำแข็งที่ขอก่อสร้าง กว้าง ๙ เมตร ยาว ๒๘ เมตร ซึ่งผนังของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน สำหรับอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร แต่จากการตรวจสอบจากแบบแปลน ด้านข้างเหลือที่ว่างเพียงข้างละ ๕๐ ซ.ม. และผู้ขออนุญาตได้รับความยินยอมก่อสร้างชิดเขตที่ดินเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นแล้ว ตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๓ แต่ที่ว่างนอกเขตอาคารของโรงงานห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นน้อยกว่า ๓ เมตร จำนวนสองด้านซึ่งไม่เป็นไปตาม ข้อ ๓๙ ของกฎกระทรวงดังกล่าว จึงขอหารือดังนี้

๑. เมื่อผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงงานผลิตน้ำแข็งได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๓ ข้อ ๕๐ อาคารโรงงานผลิตน้ำแข็งต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จำนวน ๒ ด้าน ตามข้อ ๓๙ อีกหรือไม่ อย่างไร ซึ่งหนังสือยินยอมที่ข้างเคียงได้ยื่นมาหลังการก่อสร้างโรงงานไปก่อนแล้ว

๒. ผู้ก่อสร้างอาคาร ยังคงถือว่าเป็นผู้ฝ่าฝืน มาตรา ๒๑ ซึ่งกำหนดโทษตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๖๕ อยู่หรือไม่ เพราะได้ก่อสร้างโรงงานไปก่อนที่จะขออนุญาตจากผู้บริหารท้องถิ่น

-/๓. อาคาร

๓. อาคารโรงงานผลิตน้ำแข็งที่ขออนุญาตก่อสร้างตามแบบแปลนที่แนบต้องมีวิศวกรเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างหรือไม่ อย่างไร นั้น

สำนักงานท้องถิ่นจังหวัดพิจารณาแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. กรณีหารือที่ ๑ เห็นว่า ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ พ.ศ. ๒๕๔๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ วรรคสอง กำหนดว่า “ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องสร้างเป็นผนังทึบสูงจากคาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง” ดังนั้น เมื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดแนวเขตที่ดิน ตามกฎกระทรวงดังกล่าวแล้ว ก็ถือได้ว่าปฏิบัติโดยชอบด้วยระเบียบกฎหมายแล้ว สำหรับกรณีหารือว่าจะต้องถือปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๓๙ อีกหรือไม่นั้น เห็นว่าตามกฎกระทรวง ข้อ ๓๙ ได้กำหนดเป็นหลักการไว้ว่าพื้นที่ที่ดำเนินกิจการรวมกันตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตจำนวน ๓ เมตร จำนวน ๒ ด้านนั้น เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์การประกอบกิจการโรงงาน ในกรณีที่ไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้ขออนุญาตก่อสร้างได้ให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงยินยอมแล้วก็ไม่ต้องถือปฏิบัติตามกฎกระทรวง ข้อ ๓๙ อีก กรณี การให้ความยินยอมของเจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ขออนุญาตก่อสร้างต้องดำเนินการก่อนได้รับอนุญาตให้ทำการก่อสร้าง

๒. กรณีหารือที่ ๒ เห็นว่า ผู้ขออนุญาตยังคงถือว่าเป็นผู้ฝ่าฝืน ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เนื่องจากยังไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เว้นแต่ดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ

๓. กรณีหารือที่ ๓ เห็นว่า ผู้ควบคุมงานจะเป็นบุคคลใดหรือเป็นเจ้าของอาคารก็ได้ เว้นแต่ จะเป็นการต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมหรือกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม ตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แต่หากผู้ขออนุญาตดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ จะต้องถือปฏิบัติตามมาตรา ๓๙ ทวิ (ค) ด้วย จึงขอหารือว่าความเห็นของสำนักงานท้องถิ่นจังหวัดหนองคาย ถูกต้องหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป ผลประการใดแจ้งให้สำนักงานท้องถิ่นจังหวัดหนองคายทราบต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ
นายสุวิทย์ จันทร์ทวร
ท้องถิ่นจังหวัดหนองคาย

สำนักงานท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานกฎหมายฯ
โทร ๐ ๔๒๔๒ ๒๕๘๖



ที่ มท ๐๘๔๐.๖ / ๖๒๘๘ ที่ว่าการอำเภอเมืองหนองคาย
ถนนมิตรภาพ นค ๔๓๐๐๐

๓ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดหนองคาย

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือ สำนักงานเทศบาลตำบลหนองสองห้อง ที่ นค ๖๒๐๐๕/๑๐๓๗
ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๐

ด้วยอำเภอได้รับหนังสือจากสำนักงานเทศบาลตำบลหนองสองห้อง ได้หารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในกรณีได้ตรวจพบว่า นายมณเฑียร ศรีสุนทร ได้ก่อสร้างอาคารทำพื้นฐานราก เสา คานและทำโครงหลังคา แต่ยังไม่ก่อสร้างผนังโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ ต่อมาจึงได้ยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล. ๑ ชั้น เพื่อประกอบกิจการโรงงานผลิตน้ำแข็งแบบล่องหน พื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารโรงงานผลิตน้ำแข็ง จำนวน ๒๕๒ ตารางเมตร ในพื้นที่หมู่ที่ ๑๓ ตำบลค่ายบกหวาน อำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย โฉนดที่ดิน เลขที่ ๔๓๖๒๑ หน้าสำรวจ ๓๓๕๓ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑๓ ตารางวา ซึ่งมีด้านหน้าติดถนนมิตรภาพหนองคาย - อุดรธานี ขนาดพื้นที่ กว้าง ๑๐.๐๐ เมตร ยาว ๑๖๐ เมตร และก่อนก่อสร้างอาคารโรงงานผลิตน้ำแข็ง พื้นที่ดังกล่าวได้มีการถมดินซึ่งมีความกว้าง ๑๐.๐๐ เมตร ยาว ๓๐.๐๐ เมตร ถมดินสูงจากระดับดินเดิมประมาณ ๑.๒๐ เมตร รวมพื้นที่ถมดิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต่อมาเทศบาลตำบลหนองสองห้อง ได้ยื่นเอกสารเพิ่มเติม แบบแปลนไฟฟ้า แบบแปลนประปา แบบแปลนถังเก็บน้ำและแบบแปลนห้องน้ำ เพื่อประกอบการพิจารณา เทศบาลตำบลหนองสองห้องพิจารณาแล้วเห็นว่าอาคารโรงงานผลิตน้ำแข็งที่ขอก่อสร้างกว้าง ๙ เมตร ยาว ๒๘ เมตร ซึ่งผนังของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน สำหรับอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร แต่จากการตรวจสอบจากแบบแปลน ด้านข้างเหลือที่ว่างเพียงข้างละ ๕๐ ซ.ม. และผู้ขออนุญาตได้รับความยินยอมก่อสร้างชิดเขตที่ดินเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นแล้ว ตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๓ แต่ที่ว่างนอกเขตอาคารของโรงงานห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้าง อาคารนั้นน้อยกว่า ๓ เมตร จำนวนสองด้านซึ่งไม่เป็นไปตามข้อ ๓๙ ของกระทรวงดังกล่าว จึงขอหารือ ดังนี้

-/๑.เมื่อผู้ขออนุญาต.....

๑. เมื่อผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงงานผลิตน้ำแข็งได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๓ ข้อ ๕๐ อาคารโรงงานผลิตน้ำแข็งต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จำนวน ๒ ด้าน ตามข้อ ๓๕ อีกหรือไม่ อย่างไร ซึ่งหนังสือยินยอมที่ข้างเคียงได้ยื่นมาหลังการก่อสร้างโรงงานไปก่อนแล้ว

๒. ผู้ก่อสร้างอาคาร ยังคงถือว่าเป็นผู้ฝ่าฝืน มาตรา ๒๑ ซึ่งมีกำหนดโทษตาม พ.ร.บ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๖๕ อยู่หรือไม่ เพราะได้ก่อสร้างโรงงานไปก่อนที่จะขออนุญาตจากผู้บริหารท้องถิ่น

๓. อาคารโรงงานผลิตน้ำแข็งที่ขออนุญาตก่อสร้างตามแบบแปลนที่แนบต้องมีวิศวกรเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายคเณศ ศรีจันทร์
ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง ๗) รักษาราชการแทน
นายอำเภอเมืองหนองคาย

สำนักงานท้องถิ่นอำเภอฯ
โทร ๐ ๔๒๔๑ ๓๓๑๒



ที่ นค ๖๒๐๐๕ / ๑๐๓๗ สำนักงานเทศบาลตำบลหนองสองห้อง
ถนนมิตรภาพ นค. ๔๓๑๐๐

๒ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายอำเภอเมืองหนองคาย

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๓
๒. เอกสารและแบบแปลนขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน แผ่น

ด้วยเทศบาลตำบลหนองสองห้อง ได้ตรวจพบว่า นายมณเฑียร ศรีสุนทร ได้ก่อสร้างอาคารทำพื้น ฐานราก เสา คานและทำโครงหลังคา แต่ยังไม่ก่อสร้างผนังโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ ต่อมาจึงได้ยื่นคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล. ๑ ชั้น เพื่อประกอบกิจการโรงงานผลิตน้ำแข็งแบบล่องหน พื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารโรงงานผลิตน้ำแข็ง จำนวน ๒๕๒ ตารางเมตร ในพื้นที่หมู่ที่ ๑๓ ตำบลค่ายบกหวาน อำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย โฉนดที่ดิน เลขที่ ๔๓๖๒๑ หน้าสำรวจ ๓๓๕๓ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑๓ ตารางวา ซึ่งมีด้านหน้าติดถนนมิตรภาพหนองคาย - อุดรธานี ขนาดพื้นที่ กว้าง ๑๐.๐๐ เมตร ยาว ๑๖๐ เมตร และก่อนก่อสร้างอาคารโรงงานผลิตน้ำแข็ง พื้นที่ดังกล่าวได้มีการถมดินซึ่งมีความกว้าง ๑๐.๐๐ เมตร ยาว ๓๐.๐๐ เมตร ถมดินสูงจากระดับดินเดิมประมาณ ๑.๒๐ เมตร รวมพื้นที่ถมดิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต่อมาเทศบาลตำบลหนองสองห้องได้แจ้งให้ยื่นเอกสารเพิ่มเติมคือ แบบแปลนไฟฟ้า แบบแปลนประปา แบบแปลนถังเก็บน้ำ และแบบแปลนห้องน้ำ เพื่อประกอบการพิจารณา

เทศบาลตำบลหนองสองห้อง ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าอาคารโรงงานผลิตน้ำแข็งที่ขอก่อสร้างกว้าง ๙ เมตร ยาว ๒๘ เมตร ซึ่งผนังของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน สำหรับอาหารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร แต่จากการตรวจสอบจากแบบแปลนด้านข้างเหลือที่ว่างเพียงข้างละ ๕๐ ซม. และผู้ขออนุญาตได้รับความยินยอมก่อสร้างชิดเขตที่ดินเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นแล้ว ตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๓ แต่ที่ว่างนอกเขตอาคารของโรงงานห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นน้อยกว่า ๓ เมตร จำนวนสองด้านซึ่งไม่เป็นไปตามข้อ ๓๙ ของกฎกระทรวงดังกล่าว

-/จึงขอหารือ

จึงขอหารือดังนี้

๑. เมื่อผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงงานผลิตน้ำแข็งได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๓ ข้อ ๕๐ แล้ว อาคารโรงงานผลิตน้ำแข็งต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้น ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จำนวน ๒ ด้าน ตามข้อ ๓๕ อีกหรือไม่ อย่างไร ซึ่งหนังสือยินยอมที่ข้างเคียงได้ยื่นมาหลังการก่อสร้างโรงงานไปก่อนแล้ว

๒. ผู้ก่อสร้างอาคาร ยังคงถือว่าเป็นผู้ฝ่าฝืน มาตรา ๒๑ ซึ่งมีกำหนดโทษตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๖๕ อยู่หรือไม่ เพราะได้ก่อสร้างโรงงานไปก่อนที่จะขออนุญาตจากผู้บริหารท้องถิ่น

๓. อาคารโรงงานผลิตน้ำแข็งที่ขออนุญาตก่อสร้างตามแบบแปลนที่แนบต้องมีวิศวกรเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างหรือไม่ อย่างไร .

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งเทศบาลตำบลหนองสองห้องทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ
นางสมานจิตร โคตรชมภู
นายกเทศมนตรีตำบลหนองสองห้อง

กองวิชาการและแผนงาน
โทร. ๐ ๔๒๔๕ ๕๑๐๑ ต่อ ๑๕



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๖๑
ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๐ **วันที่** ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑
เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหนองคาย

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหนองคายได้มีบันทึก ด่วนมาก ที่ นค ๐๐๒๐/๑๔๕ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๕๑ ขอหารือเกี่ยวกับกรณีได้รับแจ้งจากสำนักงานท้องถิ่นจังหวัดหนองคายว่า ได้รับรายงานจากเทศบาลตำบลหนองสองห้องได้ตรวจพบว่า มีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยได้มีการก่อสร้างโครงสร้างอาคาร เช่น ฐานราก เสา คาน พื้นและโครงหลังคาไปแล้ว ต่อมาเจ้าของอาคารจึงได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว กว้าง ๙ เมตร ยาว ๒๘ เมตร ขนาดพื้นที่ ๒๕๒ ตารางเมตร เพื่อใช้ประกอบกิจการโรงงานผลิตน้ำแข็งแบบล่องหน ด้านข้างของอาคารห่างจากเขตที่ดินผู้อื่น ๐.๕๐ เมตร โดยผู้ขออนุญาตได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงหลังจากก่อสร้างโรงงานไปก่อนแล้ว จึงขอหารือดังนี้

๑. เมื่อผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงงานผลิตน้ำแข็งได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ อาคารโรงงานผลิตน้ำแข็งต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จำนวน ๒ ด้าน ตามข้อ ๓๙ อีกหรือไม่ อย่างไร ซึ่งหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ยื่นมาหลังการก่อสร้างโรงงานไปก่อนแล้ว

๒. ผู้ก่อสร้างอาคารยังคงถือว่าเป็นผู้ฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ซึ่งกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๖๕ อยู่หรือไม่ เพราะได้ก่อสร้างโรงงานไปก่อนที่จะขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. อาคารโรงงานผลิตน้ำแข็งที่ขออนุญาตก่อสร้างตามแบบแปลนที่แนบต้องมีวิศวกรเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างหรือไม่ อย่างไร
ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. กรณีการก่อสร้างโรงงานต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นตามข้อ ๓๙ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ และหากอาคารโรงงานที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมให้ใช้ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๘ (พ.ศ. ๒๕๔๖)ฯ ส่วนกรณีตามข้อ ๕๐

-/แห่งกฎกระทรวง

แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เป็นการกำหนดระยะห่างของผนังอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ฯลฯ จากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นคนละกรณีกัน ดังนั้น แม้ว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงจะยินยอมให้ก่อสร้างชิดเขตที่ดินตามข้อ ๕๐ ก็ไม่สามารถก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินได้

๒. หากเจ้าของอาคารได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารไปก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแม้ว่าต่อมาได้มายื่นขออนุญาตภายหลังก็ยังคงถือว่าเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ซึ่งยังคงมีโทษตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. อาคารโรงงานดังกล่าว ต้องมีวิศวกรเป็นผู้ควบคุมงานหรือไม่ ต้องพิจารณาตามประเภทและขนาดของวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดสาขาวิชาชีพวิศวกรรมและวิชาชีพวิศวกรรควบคุม พ.ศ. ๒๕๕๐

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ที่ ปท. ๕๒๓๐๓/๘๙ สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง
ถนนสีขาว ปท ๑๒๑๒๐

๑๘ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางการตรวจพิจารณาแบบแปลนของ บริษัทนิคเคสยามอลูมิเนียม จำกัด

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาแบบแปลนที่แจ้งการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ จำนวน ๑ ชุด

ด้วย บริษัทนิคเคสยามอลูมิเนียม จำกัด ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะทำการดัดแปลงอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ และมีรายละเอียด คือ บริษัท ฯ มีอาคารเดิมที่มีพื้นที่ใช้สอยเป็นโรงงานประมาณ ๑๒,๐๐๐.๐๐ ตารางเมตร อยู่แล้วและได้แจ้งความประสงค์ที่จะดัดแปลงอาคารหลังดังกล่าวให้มีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นอีก ๗๒๘.๐๐ ตารางเมตร ซึ่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๓ ที่ว่างภายนอกอาคารข้อ ๓๙ วรรคท้าย กำหนดว่าโรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นร่วมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ทุกด้าน แต่ที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินของอาคารหลังเดิมนี้มีระยะห่างตั้งแต่ ๔.๐๐ เมตร ถึง ๑๙.๕๐ เมตร ซึ่งไม่เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง

ดังนั้น เทศบาลเมืองท่าโขลงขอหารือแนวทางการตรวจพิจารณาว่าสามารถแจ้งข้อทักท้วงให้บริษัท ฯ ทราบได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายสมหมาย โสนามิตร
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองท่าโขลง

กองช่าง
โทร ๐ ๒๕๒๙ ๕๑๔๖ - ๕๕ ต่อ ๓๐๓, ๓๐๔
โทรสาร ๐ ๒๕๒๙ ๕๑๔๖ - ๕๕ ต่อ ๒๐๙

"ดำรงธรรมนำไทยใสสะอาด"



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๕๑๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม ๑๐๔๐๐

๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางการตรวจพิจารณาแบบแปลนของ บริษัท นิคเคสยามอลูมิเนียม จำกัด

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองท่าโขลง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลงที่ ปท ๕๒๓๐๓/๘๕ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองท่าโขลงได้ส่งแบบแปลนเพื่อขอหารือกรณีบริษัท นิคเคสยามอลูมิเนียม จำกัด ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะทำการดัดแปลงอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๕ ทวิ โดยอาคารเดิมมีพื้นที่เพื่อใช้เป็นโรงงานประมาณ ๑๒,๐๐๐ ตารางเมตรอยู่แล้วและได้แจ้งดัดแปลงอาคารหลังดังกล่าวให้มีพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นอีก ๗๒๘ ตารางเมตร แต่ที่ว่างของอาคารหลังเดิมนี้ห่างแนวเขตที่ดินมีระยะตั้งแต่ ๔.๐๐ เมตร ถึง ๑๕.๕๐ เมตร เทศบาลฯ จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติการตรวจพิจารณาแบบแปลนว่า ตามข้อ ๓๕ วรรคท้าย แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สามารถจะแจ้งข้อทักท้วงให้บริษัทฯ ทราบได้หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๓๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดให้อาคารโรงงานต้องมีที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารมีเจตนารมณ์เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดกับอาคารข้างเคียง เช่น ความเดือดร้อนรำคาญจากเสียง กลิ่น ควัน รวมทั้งเพื่อมิให้เพลิงลุกลามไปอาคารข้างเคียงได้ง่ายหากเกิดเพลิงไหม้โรงงาน กรณีข้อหารือนี้ เป็นการดัดแปลงโรงงานเดิมให้มีพื้นที่เพิ่มขึ้นภายหลังวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๔๓ ซึ่งเป็นวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มีผลใช้บังคับก็จะต้องถือปฏิบัติตามข้อ ๓๕ วรรคท้าย ด้วย กล่าวคือโรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตรทุกด้าน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th



สมาคมสถาปนิกสยาม
ในพระบรมราชูปถัมภ์

ที่ ๐๓๐/๒๕๕๑

วันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือเรื่องการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

เนื่องจากทางสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ ได้รับการร้องเรียนและสอบถามจากสมาชิกในประเด็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้กำหนดวิธีปฏิบัติในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ซึ่งสมาชิกที่ร้องเรียนมีความเห็นว่าน่าจะไม่เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่เป็นไปตามหลักการและเหตุผลอันสมควร ดังรายละเอียดต่อไปนี้

ก. หัวข้อประเด็นปัญหา

(๑) การลงลายมือมือผู้รับผิดชอบงานออกแบบในสำเนาเอกสารทุกชุดทุกแผ่น

(๒) การลงลายมือชื่อผู้รับผิดชอบงานออกแบบในแบบทุกแผ่นรวมถึงแบบที่ตนไม่ได้เป็นผู้รับผิดชอบ

(3) การระบุชื่อผู้ควบคุมงานในขั้นตอนการขออนุญาต

ข. ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(๑) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขโดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๒๙ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว ให้ผู้ได้รับใบอนุญาต มีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบพร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย”

(๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ท้ายกฎกระทรวง กำหนดแบบ ข.๑ คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร กำหนด “ข้อ 3 มี..... เป็นผู้ควบคุมงาน.....เป็นผู้ออกแบบและคำนวณ” และ “ข้อ ๕ พร้อมคำขอนี้ ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐานต่างๆ มาด้วยแล้ว คือ... (๘) หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานตามข้อ ๓ จำนวน.....ฉบับ”

(3) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ข้อ ๑ วรรคสอง กำหนดว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน ตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๑ และ ข.๒ จำนวนห้าชุดพร้อมกับคำขอ.....”

(๔) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ข้อ ๑๐ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “ผู้รับผิดชอบงานออกแบบหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ ต้องลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อด้วยตัวบรรจง ในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณทุกแผ่น และให้ระบุสำนักงาน หรือที่อยู่พร้อมกับคุณวุฒิของผู้รับผิดชอบดังกล่าวไว้ในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณแต่ละชุดด้วย หรือจะใช้สิ่งพิมพ์ สำเนา ภาพถ่ายที่ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ หรือผู้รับผิดชอบ งานออกแบบและคำนวณได้ลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อด้วยตัวบรรจง และระบุรายละเอียดดังกล่าวแทนก็ได้”

ค. <u>การลงลายมือชื่อผู้รับผิดชอบงานออกแบบในสำเนาเอกสารทุกชุดทุกแผ่น</u>

ประเด็นนี้ สมาชิกที่ร้องเรียนเห็นว่าการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในบางท้องถิ่นบังคับให้ผู้ออกแบบ และผู้ออกแบบและคำนวณ ต้องลงลายมือชื่อในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนที่ยื่นพร้อมคำขอโดยต้องลงลายมือชื่อจริงทุกชุดทุกแผ่นไม่น่าจะจำเป็นและน่าจะไม่ถูกต้องตามกฎหมาย

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ข้อ ๑ วรรคสอง ระบุให้แนบเอกสารพร้อมกับ คำขอเป็นจำนวน ๕ ชุด และในกฎกระทรวง ฉบับเดียวกัน ข้อ ๑๐ วรรคหนึ่งก็ได้ระบุไว้ว่า “...หรือจะใช้ สิ่งพิมพ์สำเนาภาพถ่ายที่ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ หรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณได้ลงลายมือชื่อ พร้อมกับเขียนชื่อด้วยตัวบรรจง และระบุรายละเอียดดังกล่าวแทนก็ได้” ซึ่งก็น่าจะหมายความว่า ผู้รับผิดชอบ งานออกแบบและผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณสามารถลงนามในต้นฉบับ แล้วจึงนำต้นฉบับไปจัดทำ สำเนาก็ได้ มิฉะนั้นการเขียนชื่อด้วยตัวบรรจงก็จะต้องเขียนจริงทำสำเนาไม่ได้เช่นกัน

อนึ่ง สมาชิกที่ร้องเรียนมีความเห็นว่า การที่ผู้รับผิดชอบงานออกแบบจะต้องลงลายมือชื่อจริงในเอกสารทุกชุดทุกแผ่นนั้นเป็นการสิ้นเปลืองเวลาและแรงงานโดยไม่มีความจำเป็นอันสมควรโดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการบางโครงการซึ่งมีเอกสารแต่ละชุดเป็นจำนวนมาก และในความเป็นจริงก็ทราบกันดีว่าสำเนา นั้นย่อมเหมือนกับต้นฉบับ ในทางปฏิบัติผู้รับผิดชอบงานออกแบบคงไม่ตรวจสอบสำเนาทุกชุดทุกแผ่น เพราะการตรวจสอบต้นฉบับเพียงชุดเดียวก็เป็นการตรวจสอบที่เพียงพอแล้ว

ง. <u>การลงลายมือชื่อผู้รับผิดชอบงานออกแบบในแบบทุกแผ่นรวมถึงแบบที่ตนไม่ได้เป็นผู้รับผิดชอบ</u>

สมาชิกที่ร้องเรียนเห็นว่าการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในบางท้องถิ่นบังคับให้ผู้ออกแบบ และผู้ออกแบบและคำนวณ ต้องลงลายมือชื่อในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนที่ยื่นพร้อมคำขอขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ทุก ๆ แผ่นแม้ว่าจะเป็นเอกสารที่ตนไม่ได้เป็นผู้จัดทำ ไม่น่าจะถูกหลักการที่ถูกต้อง เนื่องจากเป็นการลงลายมือชื่อรับรองเอกสารซึ่งตนเองไม่ได้เป็นผู้รับผิดชอบ

ตามปกติ ในเอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตซึ่งประกอบด้วย แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการ ประกอบแบบแปลนนั้นประกอบด้วยเอกสารที่มีผู้รับผิดชอบงานแตกต่างกันไปตามระบบงาน เช่นแผนผัง บริเวณ แบบแปลนทางสถาปัตยกรรม และรายการประกอบแบบทางสถาปัตยกรรมรับผิดชอบโดยสถาปนิก ส่วนแบบแปลนวิศวกรรมโครงสร้าง รายการประกอบแบบวิศวกรรมโครงสร้าง และรายการคำนวณรับผิดชอบ โดยวิศวกรโครงสร้าง สถาปนิกและวิศวกรโครงสร้างย่อมมีความรับผิดชอบในระบบงานซึ่งแตกต่างกันตามวิชาชีพของตน การลงลายมือชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบ (สถาปนิก) หรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบ และคำนวณ (วิศวกรโครงสร้าง) จึงควรจะเป็นการลงลายมือชื่อเฉพาะในเอกสารที่แต่ละคนรับผิดชอบ

จ. <u>การระบุชื่อผู้ควบคุมงานในขั้นตอนการขออนุญาต</u>

สมาชิกที่ร้องเรียนเห็นว่าการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นบังคับให้ผู้ขออนุญาตต้องแจ้งชื่อผู้ควบคุม งานทั้งๆ ที่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตและยังไม่ได้เริ่มก่อสร้างนั้นไม่ถูกต้องตามกฎหมายและมักจะมีผลทำให้มี การแจ้งชื่อผู้ที่ไม่ใช่ผู้ควบคุมงานที่แท้จริง และมีผลตามมาทำให้จะต้องมีการแจ้งขอยกเลิกและเปลี่ยนแปลงผู้ควบคุมงานอีกในภายหลัง เป็นการยุ่งยากโดยไม่จำเป็น

ตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่เดิมได้เคยกำหนดให้ผู้ขอรับใบอนุญาตจะต้องระบุชื่อผู้ควบคุมงานพร้อมกับหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานไว้ ในคำขอรับใบอนุญาต แต่ต่อมาได้มีการแก้ไขมาตรา ๒๙ โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้จะต้องระบุชื่อผู้ควบคุมงานพร้อมกับหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานหลังจากที่ผู้ขออนุญาตได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง แล้ว อย่างไรก็ตาม แบบซึ่งใช้ในการยื่นขออนุญาต ก่อสร้างดัดแปลงอาคาร คือแบบ ข.๑ ซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ไม่ได้มีการ ปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับมาตรา ๒๙ ที่ปรับปรุงใหม่ จึงยังคงใช้เป็นแบบในการยื่นขออนุญาตอยู่ใน ปัจจุบัน โดยที่ แบบ ข.๑ มีข้อความในข้อ ๓ ที่มีช่องให้ใส่ชื่อผู้ควบคุมงาน และ ข้อ ๕ (๘) ที่ให้ยื่นหนังสือ แสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานอยู่ด้วย จึงอาจเป็นสาเหตุให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นในหลายๆ ท้องถิ่นบังคับให้ผู้ขออนุญาตระบุชื่อผู้ควบคุมงานและยื่นหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานด้วยแม้ว่ามาตรา ๒๙ จะได้ระบุไว้ชัดเจนแล้วว่าให้แจ้งชื่อผู้ควบคุมงานต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว ตามรายละเอียดดังที่กล่าวมาข้างต้น ทางสมาคมสถาปนิกสยามฯ ใคร่ขอเรียนสอบถาม เพื่อให้เกิดความชัดเจนในประเด็นปัญหาดังกล่าวดังต่อไปนี้

๑. ตามปกติในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการ ประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ที่ต้องใช้ยื่นขออนุญาตมากกว่า ๑ ชุด จะเป็นการจัดทำสำเนาจากต้นฉบับ (เช่น พิมพ์เขียว หรือถ่ายเอกสาร) การลงลายมือชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบ และผู้รับผิดชอบ งานออกแบบและคำนวณ ในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ ดังกล่าว จะใช้วิธีลงลายมือในเอกสารต้นฉบับที่นำไปทำสำเนาโดยไม่ต้องลงลายมือชื่อในสำเนาทุกแผ่นทุกชุด ได้หรือไม่

๒. ในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร สถาปนิก (ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ) จะต้องลงลายมือชื่อในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณทุกแผ่น ของวิศวกร (ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ) ด้วยหรือไม่ และในทางกลับกัน วิศวกรจะต้องลงลายมือชื่อในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน ของสถาปนิกด้วยหรือไม่

๓. ในขั้นตอนการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร กรณีซึ่งไม่ใช่เป็นการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ผู้ยื่นขออนุญาตจำเป็นจะต้องแจ้งชื่อและยื่นเอกสารรับรองของผู้ควบคุมงานด้วยหรือไม่

๔. แบบ ข.๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) หากผู้ยื่นขออนุญาตไม่กรอก ข้อความระบุชื่อผู้ควบคุมงานในข้อ ๓ ของแบบ และไม่ได้ยื่นเอกสารรับรองของผู้ควบคุมงานตามข้อ ๕ (๘) ของแบบ จะทำให้คำขออนุญาตและเอกสารที่แนบพร้อมคำขอ ไม่ครบถ้วนหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและให้คำตอบเพื่อที่สมาคมฯ จะได้นำไปเผยแพร่แก่สมาชิกต่อไป และหวังว่าคำตอบที่ได้รับจะสามารถใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติอันเป็นมาตรฐานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้

ขอแสดงความนับถือ
นายศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์
อุปนายกฝ่ายวิชาชีพ
สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ ปี ๒๕๔๙-๒๕๕๑

๒๔๘/๑ ซอย ๑๗ ถนนพระราม ๙ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ ๑๐๓๒๐
โทรศัพท์. ๐ ๒๓๑๙ ๖๕๕๕ โทรสาร ๐ ๒๓๑๙ ๖๔๑๙



ที่ มท ๐๗๑๐ / ๑๗๒๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือเรื่องการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร

เรียน อุปนายกฝ่ายวิชาชีพ สมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ (นายศุภฤกษ์ มัลลิกะมาลย์)

อ้างถึง หนังสือสมาคมสถาปนิกสยามฯ ที่ ๐๓๐/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้แจ้งว่า ได้รับการร้องเรียนและสอบถามจากสมาชิก ในประเด็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้กำหนดวิธีปฏิบัติในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ว่าน่าจะไม่เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่เป็นไปตามหลักการและเหตุผลอันสมควรเกี่ยวกับการลงลายมือชื่อผู้รับผิดชอบงานออกแบบในสำเนาเอกสารทุกชุดทุกแผ่น การลงลายมือชื่อผู้รับผิดชอบงานออกแบบในแบบที่ตนไม่ได้เป็นผู้รับผิดชอบและการระบุชื่อผู้ควบคุมงานในขั้นตอนการขออนุญาต สมาคมสถาปนิกสยามฯ จึงใคร่ขอเรียนสอบถาม เพื่อให้เกิดความชัดเจนในประเด็นปัญหาดังกล่าว ดังต่อไปนี้

(๑) ตามปกติในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณที่ต้องใช้ยื่นขออนุญาตมากกว่า ๑ ชุด จะเป็นการจัดทำสำเนาจากต้นฉบับ (เช่น พิมพ์เขียว หรือถ่ายเอกสาร) การลงลายมือชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบ และผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณดังกล่าว จะใช้วิธีลงลายมือในเอกสารต้นฉบับที่นำไปทำสำเนาโดยไม่ต้องลงลายมือชื่อในสำเนาทุกแผ่นทุกชุดได้หรือไม่

(๒) ในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร สถาปนิก (ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ) จะต้องลงลายมือชื่อในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณทุกแผ่นของวิศวกร (ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ) ด้วยหรือไม่ และในทางกลับกัน วิศวกรจะต้องลงลายมือชื่อในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน ของสถาปนิกด้วยหรือไม่

(๓) ในขั้นตอนการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร กรณีซึ่งไม่ใช่เป็นการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ผู้ยื่นขออนุญาตจำเป็นจะต้องแจ้งชื่อและยื่นเอกสารรับรองของผู้ควบคุมงานด้วยหรือไม่

(๔) แบบ ข.๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๒๘)ฯ หากผู้ยื่นขออนุญาตไม่กรอกข้อความระบุชื่อผู้ควบคุมงานในข้อ ๓ ของแบบ และไม่ได้ยื่นเอกสารรับรองของผู้ควบคุมงานตามข้อ ๕(๘) ของแบบ จะทำให้คำขออนุญาตและเอกสารที่แนบพร้อมคำขอ ไม่ครบถ้วนหรือไม่
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

-/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

(๑) วิศวกรและสถาปนิกผู้ออกแบบอาคารนั้นจะใช้วิธีลงลายมือในเอกสารต้นฉบับที่นำไปทำสำเนาโดยไม่ต้องลงลายมือชื่อในสำเนาทุกแผ่นทุกชุดก็ได้ เพราะตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ข้อ ๑๐ วรรคหนึ่งได้ระบุว่า ".....หรือจะใช้สิ่งพิมพ์สำเนา ภาพถ่ายที่ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ หรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณได้ลงลายมือชื่อพร้อมกับเขียนชื่อด้วยตัวบรรจง และระบุรายละเอียดดังกล่าวแทนก็ได้"

(๒) วิศวกรและสถาปนิกจะต้องลงลายมือชื่อในแบบแปลนทุกแผ่น ทั้งนี้เพราะว่างานทุกระบบในแบบก่อสร้างอาคารหลังเดียวกันจะเกี่ยวข้องกันทั้งหมดและเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกันเพื่อให้งานถูกต้องสมบูรณ์ด้วย

(๓) ในขั้นตอนการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร กรณีซึ่งไม่ใช่เป็นการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ผู้ยื่นขออนุญาตไม่จำเป็นจะต้องแจ้งชื่อและยื่นเอกสารรับรองของผู้ควบคุมงานด้วยเพราะตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้จะต้องระบุชื่อผู้ควบคุมงานพร้อมกับหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานหลังจากที่ผู้ขออนุญาตได้รับใบอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงแล้ว

(๔) แบบ ข. ๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ ศ. ๒๕๒๘)ฯ หากผู้ยื่นขออนุญาตไม่กรอกข้อความระบุชื่อผู้ควบคุมงานในข้อ ๓ ของแบบ ข. ๑ และไม่ได้ยื่นเอกสารรับรองของผู้ควบคุมงานตามข้อ ๕ (๘) ของแบบ ข. ๑ ก็ได้ โดยจะไม่มีผลทำให้คำขออนุญาตและเอกสารที่แนบพร้อมคำขอไม่ครบถ้วนทั้งนี้ โดยผลของมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๒- ๓
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๒

AL ๐๑๗ / ๒๐๐๘

เขียนที่ บริษัท เอ.แอล.ที.อินเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการ

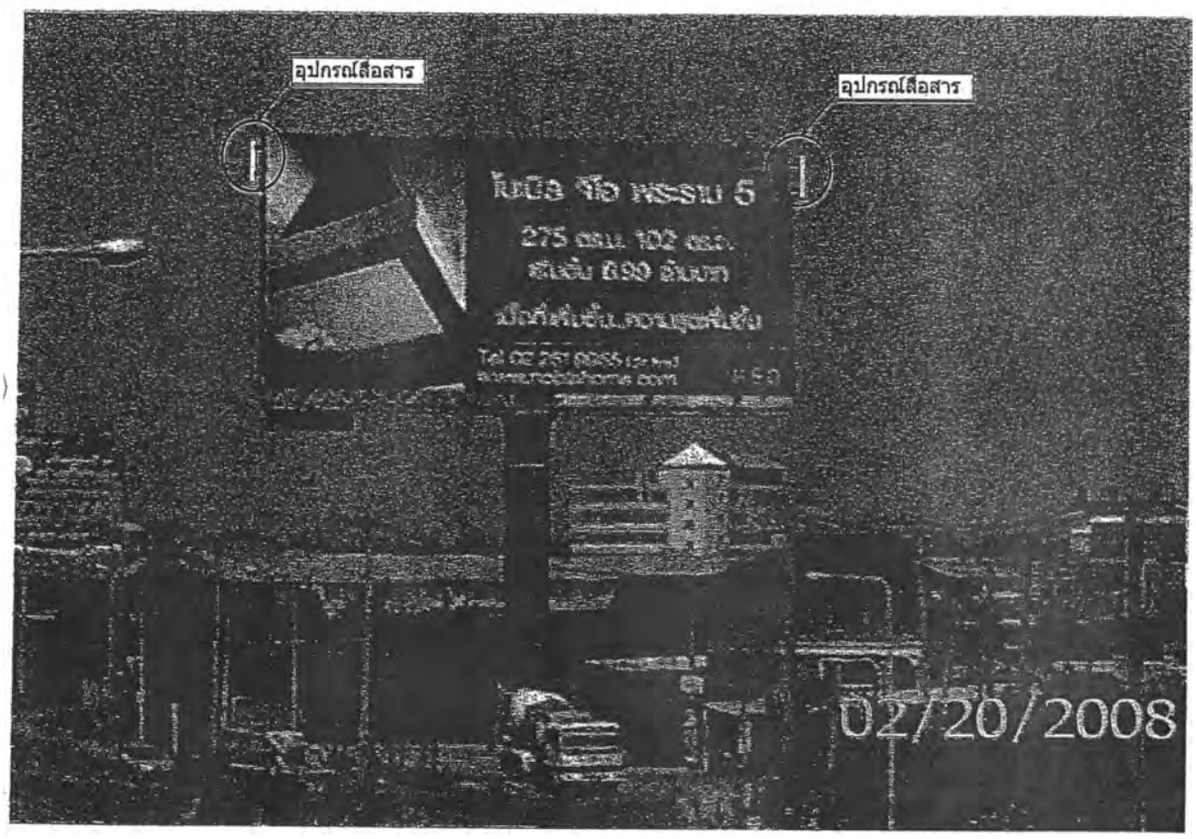
เรื่อง การติดตั้งอุปกรณ์สื่อสารบนป้ายโฆษณา

สิ่งที่แนบมาด้วย ตัวอย่างภาพถ่ายป้ายโฆษณา

ด้วย ทางบริษัท เอ.แอล.ที. อินเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีความประสงค์จะใคร่ขอสอบถามเรื่องการติดตั้งอุปกรณ์สื่อสารบนป้ายโฆษณาว่าในลักษณะตามภาพถ่ายที่แนบมาดังกล่าวจะต้องทำการขออนุญาตใดๆ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อขอสอบถามกรณีดังกล่าว

ขอแสดงความนับถือ
ไพโรจน์ รุจิรวณิช
Turnkey Division Manager



ตัวอย่างภาพถ่ายป้ายโฆษณาที่ทำการติดตั้งอุปกรณ์สื่อสาร



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๕๖๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๐ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การติดตั้งอุปกรณ์สื่อสารบนป้ายโฆษณา

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท เอ. แอล. ที. อินเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท เอ. แอล. ที. อินเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ที่ AL๐๑๗ / ๒๐๐๘
ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท เอ. แอล. ที. อินเตอร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้ส่งภาพถ่ายป้ายโฆษณาที่ได้ติดตั้งอุปกรณ์สื่อสาร เพื่อขอหารือว่าการติดตั้งอุปกรณ์สื่อสารบนป้ายโฆษณาในลักษณะตามภาพถ่าย จะต้องดำเนินการขออนุญาตใด ๆ หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า การติดตั้งอุปกรณ์สื่อสารบนป้ายโฆษณาดังกล่าวซึ่งเป็นอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หากเป็นการเปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลดหรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของป้ายหรือส่วนต่าง ๆ ของป้าย ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม บริษัทฯ ก็จะต้องดำเนินการขออนุญาตดัดแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต่อไป เว้นแต่เป็นการกระทำตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เช่น การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่างๆ ของป้าย ที่ไม่เป็นโครงสร้างของป้าย ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของป้ายเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ ๑๐ ซึ่งไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคารและไม่ต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ bsi_b@dpt.go.th



ที่ กท ๐๕๐๗ / อ.๑๓๘๐

สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
ถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง
กทม. ๑๐๔๐๐

๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรื่อง หารือแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร มีปัญหาในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑ ซึ่งกำหนดให้ “การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารบางชนิดหรือบางประเภทผู้ขอรับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ต้องจัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร” โดยกฎกระทรวงไม่ได้บัญญัติชัดเจนว่า ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคารนั้นจะหมายรวมถึงผู้ยื่นแจ้งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ ก่อนวันที่กฎกระทรวงฉบับนี้ใช้บังคับด้วยหรือไม่

สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า กรณีผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร และได้รับใบรับแจ้งก่อนวันที่กฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ มีผลใช้บังคับ ซึ่งอยู่ระหว่างพิจารณาจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับนี้หรือไม่อย่างไร เพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ทราบด้วยจักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายชาตินัย เนาวภูต
ผู้อำนวยการสำนักการโยธา

กองควบคุมอาคาร
โทร ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๖
โทรสาร ๐ ๒๒๔๗ ๐๑๐๖



ที่ มท ๐๗๑๐ / ๒๑๘๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๘ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

เรียน ผู้อำนวยการสำนักการโยธา

อ้างถึง หนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๙๐๗/อ.๑๓๘๐ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึงสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่ากรณีผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารและได้รับใบรับแจ้งก่อนวันที่กฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ มีผลใช้บังคับ ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับนี้หรือไม่อย่างไร เพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้นำเรื่องดังกล่าวหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้วมีความเห็นว่า ตามกฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ มิได้กำหนดยกเว้นสำหรับอาคารที่ได้ยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไว้ก่อนวันที่กฎกระทรวงฯ ใช้บังคับ และตามมาตรา ๓๙ ตรี วรรคสองและวรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดว่า ภายใน ๑๒๐ วัน นับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามที่ได้แจ้งไว้แล้วแต่กรณี ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพบว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่ได้แจ้งไว้ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของอาคารที่ได้ยื่นไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงให้ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ทราบโดยเร็ว และถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้มีหนังสือแจ้ง

-/ทักท้วงภายใน

ทักท้วงภายในกำหนดเวลา ๑๒๐ วันดังกล่าวให้ถือว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ดังนั้น ภายในระยะเวลา ๑๒๐ วันดังกล่าว จึงยังไม่ถือว่าผู้แจ้งได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ถ้ากฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคาร หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ มีผลใช้บังคับในช่วงระยะเวลา ๑๒๐ วันที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถแจ้งข้อทักท้วงได้ตามมาตรา ๓๙ ตรีวรรคสองแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถแจ้งข้อทักท้วงเพื่อให้ผู้แจ้งปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ ทส ๑๐๐๙.๕ / ๑๖๓๑

สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
๖๐/๑ ซอยพิบูลวัฒนา ๗
ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การก่อสร้างอาคารที่พักผู้เข้ารับการฝึกอบรม สำนักงาน ป.ป.ช.

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงาน ป.ป.ช. ที่ ปช ๐๐๑๗/๐๑๒ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

ด้วย สำนักงาน ป.ป.ช. ขอหารือมายังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารที่พักสำหรับผู้เข้ารับการฝึกอบรมสัมมนาที่เป็นบุคคลภายนอกและเจ้าหน้าที่สำนักงาน ป.ป.ช. มีจำนวนห้องพัก ๑๒๐ ห้อง เป็นกรณีของโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจหรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕) และฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) หรือไม่ อย่างไร

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาแล้ว ขอเรียนว่า ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจหรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) กำหนดประเภทโครงการหรือกิจการโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ อาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งสำนักงานยังมีความเห็นว่า การก่อสร้างอาคารที่พักสำหรับผู้เข้ารับการฝึกอบรม สัมมนาที่เป็นบุคคลภายนอกและเจ้าหน้าที่สำนักงาน ป.ป.ช. ดังกล่าว เข้าข่ายความเป็นโครงการหรือกิจการอาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือโครงการโรงแรม จึงขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการและผังเมืองให้ความกระจ่างและชัดเจน เพื่อสำนักงานจะได้แจ้งสำนักงาน ป.ป.ช. ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบพระคุณ มา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นางสาวสุทธิลักษณ์ ระวิวรรณ
รองเลขาธิการ/รักษาราชการแทน
เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โทรศัพท์ ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๒๓
โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๑๖



ที่ มท ๐๗๑๐ /๒๒๓๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การก่อสร้างอาคารที่พักผู้เข้ารับการฝึกอบรมสำนักงาน ป.ป.ช.

เรียน เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส ๑๐๐๕.๕/๑๖๓๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแจ้งว่าได้รับเรื่องหารือจากสำนักงาน ป.ป.ช. เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารที่พักสำหรับผู้เข้ารับการฝึกอบรมสัมมนาที่เป็นบุคคลภายนอกและเจ้าหน้าที่สำนักงาน ป.ป.ช. มีห้องพักจำนวน ๑๒๐ ห้อง ว่าเป็นกรณีของโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือไม่ อย่างไร ซึ่งสำนักงานนโยบายฯ เห็นว่าการก่อสร้างอาคารที่พักสำหรับผู้เข้ารับการฝึกอบรมสัมมนาที่เป็นบุคคลภายนอกและเจ้าหน้าที่สำนักงาน ป.ป.ช. ดังกล่าวต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจหรือเอกชน และเข้าข่ายความเป็นโครงการหรือกิจการอาคาร อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือโครงการโรงแรม จึงขอความอนุเคราะห์กรมโยธาธิการและผังเมืองให้ความกระจ่างและชัดเจนในเรื่องดังกล่าว เพื่อสำนักงานจะได้แจ้งสำนักงาน ป.ป.ช. ต่อไป ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า จากข้อมูลที่สำนักงาน ป.ป.ช.แจ้งมาเพื่อประกอบการพิจารณานั้น อาคารดังกล่าวมีความสูง ๗ ชั้นโดยประมาณ ห้องพักจำนวน ๑๒๐ ห้อง ขนาดพื้นที่ห้องละ ๒๕- ๓๐ ตารางเมตร แต่ละห้องมี ๒ เตียงนอน โดยสร้างเป็นแบบมาตรฐานเดียวกันทุกห้อง มีลักษณะเป็นอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลายห้อง และเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละห้องสามารถเทียบเคียงได้กับคำนิยาม “อาคารอยู่อาศัยรวม” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐ – ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕๔๓๖๖ – ๗



ที่ ขก ๗๕๕๐๓/ ๓๗๗ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลศิลา
อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น
๔๐๐๐๐

๑๓ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือนิยาม “อาคารอยู่อาศัยรวม” และออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร อ.๖

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลศิลา มีความประสงค์หารือนิยามคำว่า “อาคารอยู่อาศัยรวม” ส่วนใหญ่ผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง จะยื่นเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่ที่ขออนุญาตเป็นโดยรอบรั้วมหาวิทยาลัยขอนแก่น ซึ่งจากการตรวจสอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ความหมายของ อาคารอยู่อาศัยรวม คือ อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว ดังนั้นในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง ควรออกเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม หรือหอพัก และเมื่อก่อสร้างเสร็จเรียบร้อย ต้องยื่นขอใบรับรองการก่อสร้าง (อ.๖) ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือไม่อย่างไร เพื่อทางองค์การบริหารส่วนตำบลศิลา จะได้นำไปปฏิบัติตามกฎหมาย ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายยอดยิ่ง จันทนพิมพ์
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลศิลา

ส่วนโยธา
โทร ๐ ๔๓๒๔ ๖๕๐๕ ต่อ ๑๓
โทรสาร ๐ ๔๓๒๔ ๖๕๐๗



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๗๗๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๘ เมษายน ๒๕๕๑

เรื่อง หารือนิยาม “อาคารอยู่อาศัยรวม” และออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร อ.๖

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลศิลา

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลศิลา ที่ ขก ๗๕๕๐๓/๓๗๗ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลศิลาขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า คำนิยาม “อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว ซึ่งผู้ขออนุญาตก่อสร้างบริเวณโดยรอบรั้วมหาวิทยาลัยขอนแก่น มักจะยื่นขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม จึงมีปัญหาว่าในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง ควรจะออกเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม หรือหอพัก และเมื่อก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ต้องยื่นขอใบรับรองการก่อสร้าง (อ.๖) ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่ อย่างไรเพื่อองค์การบริหารส่วนตำบลศิลาจะได้นำไปปฏิบัติต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่าตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร มิได้กำหนดคำนิยาม “หอพัก” ไว้ ดังนั้น คำว่า “หอพัก” จึงต้องหมายความถึงสถานที่ที่จัดขึ้นเพื่อรับผู้พักตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ และ “ผู้พัก” ตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ หมายความถึง ผู้ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาในมหาวิทยาลัย วิทยาลัย โรงเรียนของรัฐบาลหรือโรงเรียนราษฎร์ และเข้าอยู่ในหอพักโดยให้ทรัพย์สินตอบแทน ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาว่าการขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว มีเจตนาจะให้เป็นหอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ หรือไม่ หากไม่มีเจตนาจะจัดขึ้นเพื่อรับผู้ซึ่งอยู่ในระหว่างการศึกษาในมหาวิทยาลัย วิทยาลัย โรงเรียนของรัฐบาล หรือโรงเรียนราษฎร์ โดยมีค่าตอบแทนก็ไม่เป็นหอพักตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. ๒๕๐๗ แต่เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งอาคารอยู่อาศัยรวม หรือหอพัก ถือว่าเป็นอาคารสำหรับอยู่อาศัย จึงมิใช่อาคารประเภทควบคุมการใช้ที่ต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการตรวจสอบ

-/การก่อสร้างฯ

การก่อสร้างฯ เพื่อออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (อ.๖) ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓)พ.ศ. ๒๕๔๓ แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗



ที่ มค ๗๑๕๐๑/๑๕๖ สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยาง
ถนนถีนานนท์ ตำบลท่าขอนยาง
อำเภอกันทรวิชัย จังหวัดมหาสารคาม ๔๔๑๕๐

๖ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือกรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารติดกับสะพานข้ามแม่น้ำที่ฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยางได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างจากนางสายฝน ขันห้าม เพื่อก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย ค.ส.ล ๑ ชั้น ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย และเมื่อองค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยางได้ตรวจสอบแบบแปลน แผนผังบริเวณ และเอกสารประกอบคำขอรับอนุญาตแล้ว ปรากฏว่าบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลคนเดียวกันกับบุคคลที่กระทำการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ คือกระทำการฝ่าฝืนก่อสร้างอาคาร (สะพาน) โดยไม่ได้รับอนุญาต และกระทำอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันกับอาคาร (สะพาน) และในกรณีที่กระทำการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ องค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยางได้ดำเนินการกับผู้ฝ่าฝืนอย่างถูกต้องครบถ้วนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วและขณะนี้องค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยางได้ฟ้องคดีต่อศาลแล้วด้วย ซึ่งเรื่องอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล

ดังนั้น เพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทางราชการและเกิดผลกระทบกับคดีระหว่างองค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยางกับนางสายฝน ขันห้าม และการพิจารณาขอรับใบอนุญาตในครั้งนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยาง จึงใคร่ขอหารือมายังท่านในประเด็นต่างๆ ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ การที่บุคคลดังกล่าวได้กระทำการฝ่าฝืนก่อสร้างอาคาร (สะพาน) ในพื้นที่เดียวกันกับที่จะขออนุญาตครั้งใหม่นี้ และเรื่องการฝ่าฝืนกฎหมายการก่อสร้างอาคารครั้งแรกยังไม่ได้ข้อยุติเนื่องจากยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล บุคคลดังกล่าวจะนำเอาที่ดินแปลงดังกล่าวมายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิดใหม่ในพื้นที่เดียวกันได้หรือไม่ อย่างไร

ประเด็นที่ ๒ ในการพิจารณาในกรณีดังกล่าวนี้ มีกรณีตัวอย่างให้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องหรือไม่อย่างไร

-/ในการนี้จึง

ในการนี้จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์จากท่านได้พิจารณาตอบข้อหารือ ให้กับองค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยางทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายชวน บุตราช
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยาง

องค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยาง
โทร ๐๔๓-๗๔๘-๑๐๐



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๘๓๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๙ เมษายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือกรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคารติดกับสะพานข้ามแม่น้ำที่ฝ่าฝืน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยาง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยาง ที่ มค ๗๑๕๐๑/๑๕๖ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยางได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยางได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างจากนางสายฝน ขันห้าม เพื่อก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย ค.ส.ล. ๑ ชั้น และเมื่อองค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยางได้ตรวจสอบแบบแปลน แผนผังบริเวณ และเอกสารประกอบคำขอรับใบอนุญาตแล้ว ปรากฏว่า บุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลคนเดียวกันกับบุคคลที่กระทำการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ คือกระทำการฝ่าฝืนก่อสร้างอาคาร (สะพาน) โดยไม่ได้รับอนุญาต และกระทำอยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันกับอาคาร (สะพาน) และในกรณีที่กระทำการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ องค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยางได้ดำเนินการกับผู้ฝ่าฝืนอย่างถูกต้องครบถ้วนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วและขณะนี้องค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยางได้ฟ้องคดีต่อศาลไปแล้วด้วย ซึ่งเรื่องอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล องค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยาง จึงขอหารือมายังกรมโยธาธิการและผังเมืองในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ การที่บุคคลดังกล่าวได้กระทำการฝ่าฝืนก่อสร้างอาคาร (สะพาน) ในพื้นที่เดียวกันกับที่จะขออนุญาตครั้งใหม่นี้ และเรื่องการฝ่าฝืนกฎหมายการก่อสร้างอาคารครั้งแรกยังไม่ได้ข้อยุติเนื่องจากยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาล บุคคลดังกล่าวจะนำเอาที่ดินแปลงดังกล่าวมายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิดใหม่ในพื้นที่เดียวกันได้หรือไม่ อย่างไร

ประเด็นที่ ๒ ในการพิจารณาในกรณีดังกล่าวนี้ มีกรณีตัวอย่างให้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องหรือไม่อย่างไร

ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

-/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การที่นางสายฝน ขันห้าม จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารใหม่ในที่ดินแปลงเดียวกับที่ได้มีการก่อสร้างสะพานโดยไม่ได้รับอนุญาตก็สามารถกระทำได้เพราะไม่มีบทบัญญัติใดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่ห้ามไว้ และการก่อสร้างอาคารใหม่ถือว่าเป็นคนละกรณีกับการก่อสร้างสะพานที่ไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งเป็นกรณีที่องค์การบริหารส่วนตำบลท่าขอนยางต้องพิจารณาดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗

ทำที่ จอมเทียนคอมเพล็กซ์คอนโดเทล
๔๑๔ หมู่ที่ ๑๒ ตำบลหนองปรือ
อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอความกรุณาพิจารณาและมีคำสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ชี้แจงการกำหนดทิศทางและวิธีการวัดระยะแนวเขตควบคุมการก่อสร้างที่ถูกต้อง

เรียน ฯพณฯ ร้อยตำรวจเอก ดร.เฉลิม อยู่บำรุง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. คำฟ้อง
๒. รายงานการปฏิบัติงานของกรมโยธาธิการและผังเมือง
๓. ภาพถ่ายวิธีการวัด
๔. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ พ.ศ.๒๕๑๘
๕. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ พ.ศ.๒๕๒๑ .
๖. แผนที่ท้าย พระราชกฤษฎีกา (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ พ.ศ.๒๕๑๘)
๗. แผนที่ท้าย พระราชกฤษฎีกา (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ พ.ศ.๒๕๒๑)
๘. ภาพถ่ายอาคาร โครงการวิวทะเลจอมเทียน คอนโดมิเนียม (๑๙๙๙) จำกัด

เนื่องจากข้าพเจ้านิติบุคคลอาคารชุด จอมเทียนคอมเพล็กซ์ คอนโดเทล โดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ฟ้องคดีต่อศาลปกครองระยอง เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๐ เพื่อดำเนินคดีกับนายกเทศบาลเมืองพัทยา ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นเมืองพัทยา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้พิจารณาและมีคำสั่งออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๖๒/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๙ ให้แก่ บริษัท วิวทะเลจอมเทียน คอนโดมิเนียม (๑๙๙๙) จำกัด โดยมิชอบด้วยกฎหมายซึ่งเป็นการอนุญาตก่อสร้างอาคารโดยไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ พ.ศ. ๒๕๒๑ ข้อ ๓. ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ และบริษัท วิวทะเลจอมเทียน คอนโดมิเนียม (๑๙๙๙) จำกัด ปลูกสร้างอาคารสูงขนาดใหญ่พิเศษเป็นการถาวร จำนวน ๙๑๒ ห้องชุด ๒๗ ชั้น ลงบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๔๖๐๖, ๑๒๓๒๓๘ และ (๑๐๔๙ เป็นภาระจำยอม) โดยนิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ร้องขอต่อศาลปกครองระยองให้มีคำสั่งทุเลาการบังคับด้วยการระงับใบอนุญาตและการก่อสร้างไว้เป็นการชั่วคราวและให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฉบับดังกล่าว ต่อมาศาลปกครองระยองวินิจฉัยและมีคำสั่งให้ระงับใบอนุญาตและการก่อสร้างไว้เป็นการชั่วคราวก่อนศาลจะมีคำสั่งหรือชี้ขาดคดี รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

บริษัท วิวทะเลจอมเทียน คอนโดมิเนียม (๑๙๙๙) จำกัด ร้องขอต่อศาลเข้าเป็นผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และยื่นอุทธรณ์คำสั่งต่อศาลปกครองระยองให้ยกเลิกคำสั่งระงับการก่อสร้างชั่วคราว โดยศาลปกครองระยองได้มีหนังสือถึงกรมโยธาธิการและผังเมืองให้ดำเนินการวัดระยะห่างจากแนวชายฝั่งที่ระดับน้ำทะเลปานกลางตามกฎกระทรวงข้างต้นจนถึงตัวอาคารพิพาทว่าเป็นระยะเท่าใด

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ทำการวัดระยะและทิศทางการวัด เพื่อกำหนดบริเวณก่อสร้างอาคารตามข้อ ๓. แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ พ.ศ. ๒๕๒๑ นั้น กำหนดบริเวณภายในระยะ ๒๐๐ เมตร เป็นบริเวณซึ่งอาคารที่มีความสูงจากระดับถนนเกิน ๑๔ เมตร (๘) จะปลูกสร้างขึ้นมิได้ ตามความในกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว เจ้าพนักงานกรมโยธาธิการและผังเมืองในฐานะหน่วยงานรับผิดชอบการออกพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช ๒๔๗๙ ได้ตีความไม่ชัดเจนและไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย กล่าวคือ เจ้าพนักงานกรมโยธาธิการทำรายงานการดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดทิศทางและวิธีการวัดระยะการก่อสร้างอาคาร โดยเริ่มที่แนวชายฝั่งที่ระดับน้ำทะเลปานกลางต้องเริ่มวัดจากน้ำทะเลปานกลางที่มีค่าเป็น ๐.๐๐ เมตร ซึ่งเมื่อวัดจากจุดดังกล่าวออกไปในทะเล ๑๐๐ เมตร จะเป็นเขตควบคุมการก่อสร้างอาคาร ตามแผนที่ท้าย พระราชกฤษฎีกา (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ พ.ศ. ๒๕๒๑ ข้อ ๓.) แล้วจึงวัดจากจุดดังกล่าวเข้าไปในแผ่นดินอีก ๒๐๐ เมตรจะเป็นระยะและแนวเขตควบคุมการก่อสร้างอาคาร ซึ่งการวัดตามวิธีการของกรมโยธาธิการและผังเมืองนั้นไม่ตรงตามที่กฎกระทรวงฉบับที่ ๙ พ.ศ. ๒๕๒๑ ข้อ ๓ บัญญัติไว้ คือวัดได้ ๓๐๐ เมตร **รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยด้วย ๒. และ ๓. (เส้นสีแดง)** ศาลปกครองระยองพิจารณาแล้วเห็นชอบด้วยกับวิธีการวัดดังกล่าว จึงมีคำสั่งยกเลิกการระงับการก่อสร้างชั่วคราวและให้บริษัท วิวทะเลจอมเทียน คอนโดมิเนียม(๑๙๙๙) จำกัดก่อสร้างอาคารต่อไปได้

ข้าพเจ้าและเจ้าของกรรมสิทธิร่วมขอเรียนว่า เจตนารมณ์ของกฎหมายที่ถูกต้อง คือ การตีความตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ พ.ศ. ๒๕๑๙ ข้อ ๓. เป็นการวัดเริ่มจากระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามธรรมชาติเข้าไปในแผ่นดินระยะ ๑๐๐ เมตร เป็นเขตควบคุมการก่อสร้างอาคาร ต่อมาเมื่อมีการพิจารณาออกกฎกระทรวงฉบับที่ ๙ พ.ศ. ๒๕๒๑ เพื่อแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ พ.ศ. ๒๕๑๙ ให้กำหนดบริเวณภายในระยะ ๒๐๐ เมตร โดยวัดจากเขตควบคุมการก่อสร้างเช่นกัน ดังนั้นการวัดระยะเพื่อหาแนวเขตควบคุมการก่อสร้างจึงต้องเริ่มจากระดับน้ำทะเลปานกลางเข้าไปในแผ่นดินระยะ ๒๐๐ เมตร จึงเป็นระยะและแนวเขตควบคุมการก่อสร้างอาคาร ตรงตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย และหากดูจากภาพถ่ายวิธีการวัด จะเห็นได้ว่า ทิศทางการวัดระยะเพื่อกำหนดบริเวณเขตควบคุมการก่อสร้างอาคารจะได้ระยะ ๒๐๐ เมตรตามที่กำหนด และที่มีหมายเหตุไว้ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ พ.ศ. ๒๕๒๑ เรื่องเหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เพื่อขยาย ให้กว้างออกไปกว่าเดิมจาก ๑๐๐ เมตร เป็น ๒๐๐ เมตร ซึ่งเป็นการห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารบางชนิดที่มีความสูงมากกว่า ๑๔ เมตร (๘) จากระดับถนนภายในแนวเขตควบคุมการก่อสร้างอาคาร ก็เพื่อป้องกันการก่อสร้างอาคารที่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓. (เส้นสีเขียว), ๔., ๕. และ ๖.

การที่นายกเทศบาลเมืองพัทยาอนุญาตให้ บริษัท วิวทะเลจอมเทียน คอนโดมิเนียม (๑๙๙๙) จำกัด ก่อสร้างอาคารสูงขนาดใหญ่พิเศษเป็นการถาวร จำนวน ๙๑๒ ห้องชุด ๒๗ ชั้น ซึ่งเกิน ๑๔ เมตรจากระดับถนนภายในแนวเขตควบคุมการก่อสร้าง เป็นคำสั่งที่มิชอบด้วยกฎหมาย และทำให้อาคารวิวทะเลจอมเทียนคอนโดมิเนียม (๑๙๙๙) จำกัด บดบังทัศนียภาพทางทะเล บดบังทิศทางลม และทำให้ห้องอาคารชุดผู้พักอาศัยของจอมเทียนคอมเพล็กซ์ คอนโดเทลแตกร้าวได้รับความเสียหาย รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๗. และสิ่งสำคัญที่สุด การกระทำดังกล่าวเป็นการร่วมกันกระทำผิดและฝ่าฝืนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ พ.ศ. ๒๕๒๑ ข้อ ๓. อย่างร้ายแรง และหากศาลปกครองระยองมีคำสั่งให้นายกเมืองพัทยาผู้ถูกฟ้องที่ ๑ กับบริษัท วิวทะเลจอมเทียน คอนโดมิเนียม (๑๙๙๙) จำกัด ผู้ถูกฟ้องที่ ๒ ชนะคดี จะเป็นเหตุให้ผู้ที่หวังผลประโยชน์ นำผลแห่งคดีความนี้ไปใช้ประโยชน์และทำให้มีผู้ก่อสร้างอาคารสูง เกิดขึ้นตลอดแนวชายหาดซึ่งเป็นระยะที่ใกล้ชิดชายหาดมากเกินไป จะมีผลเสียโดยตรงต่อท้องที่เมืองพัทยา ซึ่งเป็นสถานที่ตากอากาศที่มีชื่อเสียงของประเทศ และเป็นสถานที่ท่องเที่ยวในระดับโลกจะมีสภาพแวดล้อมที่เสียไป ดังปรากฏตามเจตนารมณ์ของท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ พ.ศ. ๒๕๑๙ และฉบับที่ ๙ พ.ศ. ๒๕๒๑

ข้าพเจ้าและเจ้าของกรรมสิทธิร่วมในอาคารชุดจอมเทียนคอมเพล็กซ์ คอนโดเทล ซึ่งได้รับความเสียหายโดยตรง จึงมีความสับสนในการตีความและการใช้กฎหมายของเจ้าพนักงานกรมโยธาธิการและผังเมือง ซึ่งวินิจฉัยขัดต่อกฎกระทรวงทั้งสองฉบับ ดังนั้นข้าพเจ้าใคร่ขอความกรุณาจาก ฯพณฯ ได้โปรดสั่งการให้กรมโยธาธิการและผังเมืองซึ่งเป็นหน่วยงานของกระทรวงมหาดไทย โดยผู้ชำนาญการตีความตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ พ.ศ. ๒๕๑๙ ข้อ ๓ และฉบับที่ ๙ พ.ศ. ๒๕๒๑ ข้อ ๓. และดำเนินการชี้แจงการกำหนดบริเวณและวิธีการวัดระยะการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างอย่างถูกต้อง โดยวัดจากเขตควบคุมการก่อสร้างอาคาร ตามแผนที่ท้าย พระราชกฤษฎีกา ปรากฏตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ พ.ศ. ๒๕๑๙ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ พ.ศ. ๒๕๒๑ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ เพื่อประโยชน์สูงสุดในการใช้กฎหมายและเพื่อเป็นบรรทัดฐานในการปฏิบัติงานอย่างถูกต้องและเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม

ขอแสดงความเคารพอย่างสูง

๑. ดร.อาณัฐชัย รัตตกุล	ที่ปรึกษาคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ
๒. นาย Jack Lindeborg	ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ
๓. นาย Regis Tezier	รองประธานคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
๔. นาย Richard Haines	คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ
๕. นาย Jerald Brent Abrams	คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ
๖. นางนิติยา มาร์เลอ	ผู้จัดการอาคารชุด
๗. นางอภิศรณ์ ยังปรีดา	ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๓๓๖๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๓๐ เมษายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอความกรุณาพิจารณาและมีคำสั่งให้กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทยชี้แจงการกำหนดทิศทางและวิธีการวัดระยะแนวเขตควบคุมการก่อสร้างที่ถูกต้อง

เรียน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจอมเทียน คอมเพล็กซ์ คอนโดเทล

อ้างถึง หนังสือนิติบุคคลอาคารชุดจอมเทียน คอมเพล็กซ์ คอนโดเทล ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง นิติบุคคลอาคารชุดจอมเทียน คอมเพล็กซ์ คอนโดเทล ได้ขอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย (ร้อยตำรวจเอก ดร.เฉลิม อยู่บำรุง) สั่งการให้กรมโยธาธิการและผังเมืองตีความข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๕ และชี้แจงการดำเนินการกำหนดบริเวณและวิธีการวัดระยะการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างอย่างถูกต้อง โดยวัดจากเขตควบคุมการก่อสร้างอาคารตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายให้กรมโยธาธิการและผังเมืองดำเนินการตรวจสอบเรื่องดังกล่าว ซึ่งกรมโยธาธิการและผังเมืองได้ตรวจสอบแล้วมีความเห็นว่า ตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช ๒๔๗๕ บัญญัติว่า “ให้กำหนดบริเวณภายในระยะ ๑๐๐ เมตร โดยวัดจากเขตควบคุมการก่อสร้างอาคารตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๕ ในท้องที่ตำบลบางละมุง ตำบลนาเกลือ และตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๔๘๕ ด้านริมทะเล เป็นบริเวณซึ่งอาคารชนิดดังต่อไปนี้จะปลูกสร้างขึ้นมิได้

(๑) สถานที่เก็บและจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง
(๒) โรงมหรสพ
(๓) ห้องแถว
(๔) ตึกแถว
(๕) ตลาดสด
(๖) โรงซ่อม หรือ โรงพ่นสีรถยนต์ หรือจักรยานยนต์
(๗) โรงเก็บสินค้า
(๘) อาคารที่มีความสูงจากระดับถนนเกิน ๑๔ เมตร”

-/และตามแผนที่

และตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ในท้องที่ตำบลบางละมุง ตำบลนาเกลือ และตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๔๙๙ กำหนดเขตควบคุมการก่อสร้างอาคารตามแนวชายฝั่งด้านริมทะเล แต่มิได้กำหนดว่า แนวชายฝั่งให้วัดที่ระดับน้ำทะเลใด ทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติเนื่องจากแนวชายฝั่งมีความไม่แน่นอน ต่อมาจึงได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ในท้องที่ตำบลบางละมุง ตำบลหนองปลาไหล ตำบลนาเกลือและตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๒๑ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๒๑ และให้มีผลใช้บังคับในวันถัดไปเพื่อขยายพื้นที่ควบคุมการก่อสร้างอาคารออกไปทั้งบนบกและในทะเล โดยเฉพาะด้านริมทะเลได้กำหนดแนวเขตควบคุมการก่อสร้างอาคารให้วัดจากแนวชายฝั่งที่ระดับน้ำทะเลปานกลางออกไปในทะเล ๑๐๐ เมตร พร้อมกับมีการออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๒๑ แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช ๒๔๗๙ จำนวน ๒ ข้อ คือ แก้ไขเพิ่มเติมความในข้อ ๑ เป็นดังนี้

“ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ในท้องที่ตำบลบางละมุง ตำบลหนองปลาไหล ตำบลนาเกลือ และตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๒๑” และแก้ไขความในข้อ ๓ เป็นดังนี้

“ข้อ ๓ ให้กำหนดบริเวณภายในระยะ ๒๐๐ เมตร โดยวัดจากเขตควบคุมการก่อสร้างอาคารตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ในท้องที่ตำบลบางละมุง ตำบลหนองปลาไหล ตำบลนาเกลือ และตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๒๑ ด้านริมทะเล เป็นบริเวณซึ่งอาคารชนิดดังต่อไปนี้จะปลูกสร้างขึ้นมิได้

(๑) สถานที่เก็บและจำหน่ายน้ำมันเชื้อเพลิง

(๒) โรงมหรสพ

(๓) ห้องแถว

(๔) ตึกแถว

(๕) ตลาดสด

(๖) โรงซ่อม หรือ โรงพ่นสีรถยนต์ หรือจักรยานยนต์ หรือเรือยนต์

(๗) โรงเก็บสินค้า

(๘) อาคารที่มีความสูงจากระดับถนนเกิน ๑๔ เมตร”

-/โดยความแตกต่าง

โดยความแตกต่างที่สำคัญของกฎกระทรวงทั้ง ๒ ฉบับ คือ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๑๙)ฯ กำหนดแนวเขตควบคุมการก่อสร้างอาคาร คือ แนวชายฝั่งทะเลซึ่งมิได้กำหนดให้วัดที่ระดับน้ำทะเลใด ส่วนในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ.๒๕๒๑)ฯ กำหนดแนวเขตควบคุมการก่อสร้างอาคาร คือ แนวที่วัดจากแนวชายฝั่งที่ระดับน้ำทะเลปานกลางออกไปในทะเล ๑๐๐ เมตร และตามข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๑๙)ฯ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารที่อยู่ในระยะ ๑๐๐ เมตร โดยวัดจากเขตควบคุมการก่อสร้างอาคารตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาฯ พ.ศ. ๒๔๙๙ คือ ระยะ ๑๐๐ เมตร จากแนวชายฝั่งนั่นเองซึ่งตามข้อ ๓ ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๑)ฯ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารภายในระยะ ๒๐๐ เมตร โดยวัดจากเขตควบคุมการก่อสร้างอาคารตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาฯ พ.ศ. ๒๕๒๑ แนวเขตควบคุมการก่อสร้างอาคารดังกล่าว จึงต้องวัดจากแนวชายฝั่งที่ระดับน้ำทะเลปานกลางที่อยู่ออกไปในทะเล ๑๐๐ เมตร ซึ่งถ้าวัดจากแนวชายฝั่งที่ระดับน้ำทะเลปานกลางขึ้นไปบนบก ๑๐๐ เมตร จะได้บริเวณแนวเขตห้ามก่อสร้างอาคารที่วัดจากแนวเขตควบคุมการก่อสร้างอาคารตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาฯ พ.ศ. ๒๕๒๑ เป็นระยะ๒๐๐ เมตร พอดี จึงน่าจะตรงกับเจตนารมณ์เดิมของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๑๙)ฯ ที่กำหนดระยะจากแนวชายฝั่ง ๑๐๐ เมตร แต่ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๑)ฯ ได้กำหนดไว้ชัดเจนกว่า คือให้วัดจากแนวชายฝั่งที่ระดับน้ำทะเลปานกลางและได้ขยายขอบเขตการควบคุมการก่อสร้างอาคารออกไปในทะเลด้วยอีก ๑๐๐ เมตร จากแนวชายฝั่งที่ระดับน้ำทะเลปานกลาง ซึ่งเดิมเขตควบคุมการก่อสร้างอาคารไม่ครอบคลุมพื้นที่ในทะเล ดังนั้นอาคารที่ยื่นขออนุญาตหลังจากวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๒๑ จะต้องบังคับตามข้อ ๓ ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๑)ฯ โดยต้องวัดจากแนวเขตควบคุมการก่อสร้างอาคารขึ้นไปบนบกเป็นระยะ ๒๐๐ เมตร หรือวัดจากแนวชายฝั่งที่ระดับน้ำทะเลปานกลางขึ้นไปบนบกเป็นระยะ ๑๐๐ เมตร จะมีพื้นที่บริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบนบกเท่ากันทั้งในข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๑๙)ฯ และข้อ ๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๑)ฯ เนื่องจากจุดเริ่มต้นในการวัดคือ ที่ระดับน้ำทะเลปานกลาง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสกลนคร โทร. ๐-๔๒๗๑-๒๑๔๔, ๐-๔๒๗๑-๖๓๔๖
ที่ สน ๐๐๒๐/๐๒๔๕ **วันที่** ๓ เมษายน ๒๕๕๑
เรื่อง ขอหารือแนวทางการพิจารณาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานเทศบาลเมืองสกลนคร ได้มีหนังสือขอหารือแนวทางการพิจารณาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รายละเอียดตามหนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองสกลนคร ที่ สน ๕๑๐๐๔/๑๒๐๔ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๑ และเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสกลนคร จึงขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าว ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสกลนครทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

นายธีระชัย สีตลารมณ์
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสกลนคร



ที่ สน ๕๒๐๐๔/๑๒๐๔ สำนักงานเทศบาลเมืองสกลนคร
๑๖๕๕ ถนนสุขเกษม สน ๔๗๐๐๐

๒๗ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางการพิจารณาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสกลนคร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาแบบแปลนอาคาร จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลเมืองสกลนคร ได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างของนายไพบูลย์ นามประกาย ชนิดอาคาร ค.ส.ล. ๕ ชั้น จำนวน ๓ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวมในที่ดินแปลงเดียวกัน มีห้องพักรวม ๑๖๐ ห้อง มีพื้นที่รวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ในหลังเดียวกันและสูงเกิน ๑๕.๐๐ เมตร ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ จุดก่อสร้างอยู่ระหว่างหมู่บ้านไตรภพและโรงเรียนสกลนครพัฒนศึกษา บริเวณพื้นที่สีเขียวหมายเลข ๖.๑๓ (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม)

เนื่องจากเป็นอาคารพักรวมขนาดใหญ่ ต้องอาศัยความรอบคอบในการพิจารณาตามข้อกฎหมายตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เทศบาลเมืองสกลนครจึงขอหารือดังนี้

๑. อาคารพักอาศัยรวม ค.ส.ล. ๕ ชั้น รวม ๓ หลัง มีห้องพักเกิน ๘๐ ห้อง ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโยลีสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) หรือไม่

๒. พิจารณาจากหลักฐานโฉนดที่ดินแปลงที่จะก่อสร้าง ปรากฏว่าไม่มีทางสาธารณประโยชน์เข้า-ออกโครงการพักอาศัยรวมที่ขออนุญาตจะสามารถพิจารณาอนุญาตได้หรือไม่

-/๓. เนื่องจาก

๓. เนื่องจากเป็นอาคารขนาดใหญ่ จะต้องจัดทำรายละเอียดเพิ่มเติมในการวางผังระบบระบายน้ำภายในโครงการเชื่อมต่อระบบระบายน้ำสาธารณะหรือไม่

๔. อาคารพักอาศัยรวมขนาดใหญ่สูง ๕ ชั้น ต้องมีลิฟท์ขนส่งหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลประการใดโปรดแจ้งเทศบาลเมืองสกลนครทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายวิโรจน์ เสนาธิบดี
รองปลัดเทศบาล รักษาราชการแทนปลัดเทศบาล
ปฏิบัติหน้าที่นายกเทศมนตรีเมืองสกลนคร

กองช่าง
ฝ่ายแบบแผนฯ โทร. ๐ ๔๒๗๑ ๑๗๐๓
ผอ. กองช่าง โทร. ๐ ๔๒๗๑ ๔๘๗๔
โทรสาร โทร. ๐ ๔๒๗๑ ๔๘๗๔



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๐๐ **วันที่** ๖ พฤษภาคม ๒๕๕๑
เรื่อง ขอหารือแนวทางการพิจารณาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสกลนคร

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสกลนครได้มีบันทึกที่ สน ๐๐๒๐/๐๒๕๕ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๕๑ แจ้งว่าเทศบาลเมืองสกลนครได้ขอหารือสำนักงานฯ เกี่ยวกับแนวทางการพิจารณาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ กรณีนายไพบูลย์ นามประกายได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๕ ชั้น จำนวน ๓ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวมในที่ดินแปลงเดียวกัน มีห้องพักรวม ๑๖๐ ห้อง พื้นที่อาคารรวมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และสูงเกิน ๑๕ เมตร ในอาคารหลังเดียวกัน ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ เทศบาลจึงขอหารือจำนวน ๔ ข้อ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสกลนครจึงขอหารือประเด็นดังกล่าว ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

๑. อาคาร ค.ส.ล. ๕ ชั้น จำนวน ๓ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม มีห้องพักรวม ๑๖๐ ห้อง ซึ่งเป็นการก่อสร้างอาคารดังกล่าวในที่ดินแปลงเดียวกันว่าจะต้องให้ผู้ขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้วยหรือไม่ กรณีนี้ ขอให้เทศบาลฯ สอบถามไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมโดยตรงจะได้คำตอบที่ถูกต้องกว่า

๒. อาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุดที่มีพื้นที่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไปต่อหน่วย ภัตตาคารพื้นที่ตั้งโต๊ะอาหาร ๑๕๐ ตารางเมตรขึ้นไป ห้างสรรพสินค้าพื้นที่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป สำนักงานพื้นที่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป และอาคารขนาดใหญ่จะต้องจัดที่จอดรถ ที่กลับรถ ทางเข้าออกของรถ ตั้งแต่ที่ตั้งอาคารไปจนเชื่อมติดต่อกับทางสาธารณะ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เทศบาลฯ จึงต้องให้ผู้ขออนุญาตก่อสร้างนำหลักฐาน โฉนดที่ดินทุกแปลงของทางเข้าออกของรถมายื่นเพื่อพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารด้วย

๓. อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างเข้าข่ายเป็นอาคารประเภท ค ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๑ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงต้องมีการบำบัดน้ำเสียและวิธีการระบายน้ำให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าว

-/๔. กฎหมายว่าด้วย

๔. กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีข้อบังคับให้อาคารต้องติดตั้งลิฟต์ มีเพียงกรณีอาคารสูง ถ้าจะติดตั้งระบบลิฟต์ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ที่ กท ๑๗๐๖/๑๖๔๘ กรุงเทพมหานคร
๑๗๓ ถนนดินสอ กทม ๑๐๒๐๐

๔ เมษายน ๒๕๕๑

เรื่อง หารือข้อกฎหมายกรณีรถโฆษณาเคลื่อนที่ Hello Bangkok

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ประเภทป้ายฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๕ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกรุงเทพมหานครได้รับเรื่องหารือกรณี รถโฆษณาเคลื่อนที่ Hello Bangkok ติดตั้งป้ายโฆษณาบนรถนำไปจอดในที่สาธารณะ เช่น บนผิวจราจร ป้ายรถโดยสาร จุดจอดรถแท็กซี่อัจฉริยะเป็นต้น โดยอยู่ริมถนนสายหลักในเขตใจกลางเมือง ซึ่งมีผลกระทบต่อการจราจร ความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินของประชาชน ความสวยงาม ทัศนียภาพ การมองเห็น และมลทัศน์ของเมือง โดยเฉพาะในบริเวณโดยรอบอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ถนนวิทยุ ถนนดินแดง และถนนวิภาวดีรังสิต มีลักษณะเป็นรถบรรทุกทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่จอดเรียงรายอยู่เป็นจำนวนมาก และในเวลากลางคืนจะเปิดไฟส่องสว่างเพื่อให้เห็นสินค้าที่โฆษณาได้อย่างชัดเจน กรณีเช่นนี้จะถือว่าขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๕ ซึ่งออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๕ หรือไม่

กรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้ได้ข้อสรุปในปัญหาข้อกฎหมายที่ชัดเจนและเป็นแนวทางการปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ต่อไป จึงขอเรียนหารือ ดังนี้

๑) รถโฆษณาเคลื่อนที Hello Bangkok ซึ่งมีลักษณะเป็นรถบรรทุกที่มีป้ายโฆษณาและสื่อโฆษณาในรูปแบบใหม่ จะถือเป็นอาคารประเภทป้ายตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่

-/๒) กรณีที่

๒) กรณีที่รถโฆษณาเคลื่อนที่ Hello Bangkok จอดในที่สาธารณะหรือในที่ดินของเอกชน จะถือว่าขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๕ หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลการพิจารณาเป็นประการใด โปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายพิชัย ไชยพจน์พานิช
รองปลัดกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนกรุงเทพมหานคร

สำนักผังเมือง
โทร. ๐ ๒๓๕๔ ๑๓๘๖
โทรสาร ๐ ๒๓๕๔ ๑๒๘๕



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๐๓๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือข้อกฎหมายกรณีรถโฆษณาเคลื่อนที่ Hello Bangkok

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๑๗๐๖/๑๖๔๘ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครขอหารือออธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีรถโฆษณาเคลื่อนที่ Hello Bangkok ติดตั้งป้ายโฆษณาบนรถนำไปจอดในที่สาธารณะโดยอยู่ริมถนนสายหลักในเขตใจกลางเมือง ซึ่งมีผลกระทบต่อการจราจร ความปลอดภัยในชีวิต และทรัพย์สินของประชาชน ฯลฯ มีลักษณะเป็นรถบรรทุกทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่จอดเรียงรายอยู่เป็นจำนวนมาก กรณีนี้จะถือว่าขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารประเภทป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๕ และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๕ หรือไม่ กรุงเทพมหานครจึงขอหารือกรณีดังกล่าวจำนวน ๒ ข้อ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า ตามมาตรา ๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีเจตนารมณ์ที่จะกำหนดให้ป้ายเป็น “อาคาร” สำหรับป้ายที่ติดตั้งบนอาคาร หรือติดตั้งอยู่บนพื้นดินเท่านั้น หากติดหรือตั้งป้ายบนรถโฆษณาเคลื่อนที่จะไม่ถือว่าเป็นอาคาร ส่วนประเด็นที่เกี่ยวกับว่าจะขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๕ หรือไม่อย่างไร กรมโยธาธิการและผังเมือง เห็นว่า ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง “การใช้ประโยชน์ที่ดิน” หมายถึง การใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใด ๆ ไม่ว่ากิจการนั้น

-/จะกระทำ

จะกระทำบนพื้นดิน เหนือพื้นดิน หรือใต้พื้นดิน และไม่ว่าจะอยู่ภายในอาคารหรือนอกอาคาร ดังนั้น รถโฆษณาเคลื่อนที่จอดในที่สาธารณะหรือในที่ดินของเอกชน จึงถือได้ว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อติดหรือตั้งป้าย หากการใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ กรุงเทพมหานครสามารถดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ ตก ๕๓๓๐๓/๒๒๘ สำนักงานเทศบาลตำบลไม้งาม
อำเภอเมืองตาก จังหวัดตาก ๖๓๐๐๐

๕ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน ๑ ชุด

ตามที่เทศบาลตำบลไม้งาม ได้ดำเนินการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในรายของนายสุชาติ เป้าศรีวงษ์ เป็นอาคารหอพัก ๓ ชั้น ค.ส.ล. จำนวน ๑ หลัง ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๘๑๓ บริเวณซอย ๓-๔ บ้านหนองกะโห้ หมู่ที่ ๗ ตำบลไม้งาม อำเภอเมืองตาก จังหวัดตาก ซึ่งได้รับการร้องเรียนว่าก่อสร้างอาคารหลังดังกล่าวทับเส้นทางสาธารณะ ทำให้ใช้สัญจรไม่ได้ และผู้บุกรุกรายดังกล่าวได้รื้อถอนอาคารและรั้วที่รุกล้ำทางสาธารณประโยชน์ออกไปบ้างแล้ว โดยยังมีบางส่วนของอาคารรุกล้ำทางสาธารณประโยชน์อยู่ประมาณ ๐.๑๐ – ๐.๓๐ ม. (ในส่วนที่รุกล้ำทางสาธารณประโยชน์เป็นตำแหน่งเสาหลัก ผนังและระเบียงชั้น ๒ - ๓ บางส่วน ของอาคารหอพักหลังดังกล่าวข้างต้น)

เทศบาลตำบลไม้งาม จึงขอเรียนหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังต่อไปนี้

๑. กรณีดังกล่าวข้างต้น เทศบาลตำบลไม้งาม จะต้องดำเนินการออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ อย่างไร โดยอ้างบทบัญญัติกฎหมายมาตราใดและมีวิธีการหรือแนวทางปฏิบัติอย่างไร

๒. เมื่อดำเนินการตามข้อ ๑ แล้ว ผู้ได้รับคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะมีแนวทางหรือวิธีปฏิบัติในการดำเนินคดีอาญาและคดีปกครองอย่างไร

๓. ถ้าไม่สามารถดำเนินการตามข้อ ๑ และข้อ ๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายไพศาล ชมภู
นายกเทศมนตรีตำบลไม้งาม

กองช่าง
โทร. ๐ ๕๕๕๑ ๓๓๐๑ ต่อ ๑๕
โทรสาร ๐ ๕๕๕๑ ๓๓๐๑ ต่อ ๑๑



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๔๐๓๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ..ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลไม้งาม

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลไม้งาม ที่ ตก ๕๓๓๐๓/๒๒๘ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลไม้งามได้ขอหารือการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีนายสุชาติ เป้าศรีวงษ์ ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. หอพัก ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๘๑๓ บริเวณซอย ๓-๔ บ้านหนองกะโห้ หมู่ที่ ๗ ตำบลไม้งาม อำเภอเมืองตาก จังหวัดตาก ซึ่งได้รับการร้องเรียนว่า อาคารดังกล่าวก่อสร้างทับทางสาธารณประโยชน์ทำให้ใช้สัญจรไม่ได้ และนายสุชาติฯ ได้รื้อถอนอาคารและรั้วที่รุกล้ำทางสาธารณประโยชน์ออกไปบางส่วนแล้ว โดยยังมีส่วนของอาคารรุกล้ำอยู่ประมาณ ๐.๑๐-๐.๓๐ เมตร (ส่วนที่เป็นเสาหลัก ผนังและระเบียงชั้น ๒-๓ บางส่วน) เทศบาลฯ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารรวม ๓ ประเด็น ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้อนุญาตให้นายสุชาติ เป้าศรีวงษ์ ก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๔๕ และปรากฏว่าอาคารดังกล่าวได้รุกล้ำทางสาธารณประโยชน์ ซอย ๓ และซอย ๔ หมู่บ้านหนองกะโห้ ดังนั้นเทศบาลตำบลไม้งามจึงต้องดำเนินการดังนี้

๑. ตรวจสอบข้อเท็จจริงว่า อาคารได้รับอนุญาตก่อสร้างอย่างไร อาคารส่วนใดที่มีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น มีอาคารส่วนใดที่ก่อสร้างรุกล้ำที่สาธารณะหรือมีการก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ แล้วจึงดำเนินการออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยใช้แบบคำสั่งตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ. ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และหากผู้ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้เอง ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

-/๒. เจ้าพนักงาน

๒. เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการร้องทุกข์กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวน ณ ท้องที่ที่เกิดเหตุดังกล่าว หากนายสุชาติฯ กระทำความผิดทางอาญาสำเร็จแล้ว เช่น มีการก่อสร้างให้ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ มีโทษทางอาญาตามมาตรา ๖๕ และมีโทษปรับรายวันตามคดีปกครองตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์: bsi_b @dpt.go.th



ที่ นว ๖๑๑๐๔/๔๖๙ สำนักงานเทศบาลตำบลพยุหะ
ถนนชิดวารีใต้ นว ๖๐๑๓๐

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือการปลูกสร้างอาคารล่วงล้ำแม่น้ำ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง คำสั่งกรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี ที่ ๑๘๕/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำสั่งกรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย มาตรา ๑๑๗ และมาตรา ๑๑๘ ทวิ จำนวน ๒ แผ่น
๓. รูปถ่ายอาคารส่วนที่ล่วงล้ำลำแม่น้ำ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่ ประชาชนได้มายื่นคำร้องขออนุญาตซ่อมแซมที่พักอาศัย ที่ปลูกสร้างมานานแล้ว บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ซึ่งมีสภาพทรุดโทรมไม่สามารถพักอาศัยได้ ทางเทศบาลตำบลพยุหะจึงอนุญาตให้ซ่อมแซมได้ เพื่อการพักอาศัยเท่านั้น แต่ทางเจ้าของอาคารได้ทำการต่อเติมอาคารล่วงล้ำแม่น้ำ ตามความในพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. ๒๔๕๖ มาตรา ๑๑๗ ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำเข้าไปเหนือน้ำ ในน้ำ และใต้น้ำของแม่น้ำ ลำคลอง บึง อ่างเก็บน้ำ ทะเลสาบ อันเป็นทางสัญจรของประชาชนหรือที่ระบบใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือทะเลภายในน่านน้ำไทยหรือบนชายหาดของทะเลดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าท่า เทศบาลจึงประสานงานกับขนส่งทางน้ำ ที่ ๑ สาขานครสวรรค์ ในกรณีดังกล่าว ทางสำนักงานขนส่งทางน้ำ ให้ยึดถือปฏิบัติ ตามหนังสือที่อ้างถึงและพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทยมาตรา ๑๑๗ และมาตรา ๑๑๘ ทวิ

เทศบาลตำบลพยุหะ จึงมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารในส่วนที่ล่วงล้ำแม่น้ำ แต่เจ้าของอาคารยังดำเนินการก่อสร้างต่อ เทศบาลมีอำนาจสั่งรื้อถอนอาคารโดยอาศัยอำนาจตามหนังสือที่อ้างถึงและพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย มาตรา ๑๑๗ และมาตรา ๑๑๘ ทวิ ได้หรือไม่

จึงเรียนหารือในเรื่องดังกล่าว เพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายอนุรักษ์ พงษ์สาลี
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีตำบลพยุหะ

กองช่าง
โทร ๐-๕๖๓๔-๑๑๓๔ ต่อ ๑๗, ๑๘
โทรสาร. ๐-๕๖๓๔-๑๑๓๓



ที่ มท ๐๗๑๐/๔๖๔๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง หารือการปลูกสร้างอาคารล่วงล้ำแม่น้ำ

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลพยุหะ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลพยุหะ ที่ นว ๖๑๑๐๔/๔๖๙ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลพยุหะขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีเจ้าของอาคารได้ทำการต่อเติมอาคารล่วงล้ำแม่น้ำ ซึ่งเทศบาลฯ ได้ประสานงานกับขนส่งทางน้ำที่ ๑ สาขานครสวรรค์ในกรณีดังกล่าวแล้ว สำนักงานขนส่งทางน้ำให้เทศบาลฯ ถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี ที่ ๑๘๕/๒๕๔๘ เรื่อง มอบอำนาจ “เจ้าท่า” ตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๘ และพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย มาตรา ๑๑๗ และมาตรา ๑๑๘ ทวิ เทศบาลฯ จึงมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารในส่วนที่ล่วงล้ำแม่น้ำ แต่เจ้าของอาคารยังดำเนินการก่อสร้างต่อ ดังนี้ เทศบาลฯ มีอำนาจสั่งรื้อถอนอาคารโดยอาศัยอำนาจตามคำสั่งกรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี ที่ ๑๘๕/๒๕๔๘ และพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย มาตรา ๑๑๗ และมาตรา ๑๑๘ ทวิ ได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามคำสั่งกรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี ที่ ๑๘๕/๒๕๔๘ เรื่องมอบอำนาจ “เจ้าท่า” ตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๘ ได้มอบอำนาจให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการพิจารณาอนุญาตให้ปลูกสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ ตามมาตรา ๑๑๗ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ ไว้ ๔ ประเภท คือ การอนุญาตให้ปลูกสร้างท่าเทียบเรือขนาดไม่เกิน ๒๐ ตันกรอส โป๊ะเทียบเรือและสะพานปรับระดับสะพานข้ามคลอง และคานเรือเท่านั้น ไม่ได้มอบอำนาจให้ดำเนินการกับสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นและไม่ได้มอบอำนาจให้ดำเนินการตามมาตรา ๑๑๘ ทวิ ด้วย อำนาจการดำเนินการตามมาตรา ๑๑๘ ทวิเป็นอำนาจของเจ้าท่าคืออธิบดีกรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชยนาวี ดังนั้น เทศบาลตำบลพยุหะ จึงไม่มีอำนาจตามมาตรา ๑๑๘ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ แต่อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการควบคุมอาคารเคยให้ความเห็นเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในที่สาธารณประโยชน์ว่า อาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง

-/ที่เข้าลักษณะ

ที่เข้าลักษณะเป็นอาคารตามคำนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หากอยู่ในท้องที่ซึ่งมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารบังคับในท้องที่นั้น ก็ต้องอยู่ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ทั้งสิ้น ไม่ว่าอาคารนั้นจะสร้างอยู่ในที่ดินของเอกชน หรือที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินก็ตาม และเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดำเนินการกับอาคารดังกล่าวได้ อีกทั้งตามข้อ ๔๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่า การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร หรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไปในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น หมายความว่า หากเจ้าพนักงานซึ่งมีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้นอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารในที่สาธารณะนั้นได้ ก็สามารถขออนุญาตเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารได้ ดังนั้น ถ้ามีการก่อสร้างโดยฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเป็นกรณีที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้นแล้ว และสิ่งก่อสร้างนั้นเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจสั่งตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ แล้วแต่กรณี แต่ถ้าเจ้าพนักงานซึ่งมีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่สาธารณะนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่สามารถอนุญาตการก่อสร้างนั้นจึงต้องสั่งตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้รื้อถอนอาคาร กรณีนี้เทศบาลฯ อาจดำเนินการกับอาคารดังกล่าวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ นม ๖๑๑๐๑/๒๕๖ สำนักงานเทศบาลตำบลพิมาย
ถนนหฤทัยรมณ์ อำเภอพิมาย นม ๓๐๑๑๐

๑๓ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลตำบลพิมาย ได้รับเรื่องร้องเรียนจากประชาชนว่ามีผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารบุกรุกที่สาธารณะ (เอกสารหมายเลข ๑) จากการตรวจสอบพบว่าผู้ที่ก่อสร้างอาคารดังกล่าวยังไม่ได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารและมีบางส่วนของอาคารดังกล่าวรุกล้ำที่ดินริมตลิ่งลำน้ำมูล (เอกสารหมายเลข ๒, ๓) จึงได้แจ้งคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างและให้เจ้าของอาคารดังกล่าวมายื่นคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ (เอกสารหมายเลข ๔) ซึ่งต่อมาเจ้าของอาคารดังกล่าวได้มายื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (เอกสารหมายเลข ๕, ๖) จากการตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างและเอกสารที่เจ้าของอาคารนำมาแสดงพบว่าแบบแปลนแผนผังบริเวณไม่ถูกต้อง จึงได้แจ้งให้ดำเนินการแก้ไขและแจ้งคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง (เอกสารหมายเลข ๗ - ๑๓) แต่ไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าว เทศบาลตำบลพิมายจึงได้ร้องทุกข์ กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวนให้ดำเนินคดีแก่ผู้เกี่ยวข้อง (เอกสารหมายเลข ๑๔, ๑๕) และต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาว่าผู้เป็นเจ้าของอาคาร มีความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ฐานก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ระงับการก่อสร้าง ให้ลงโทษจำคุกและปรับ โทษจำคุกให้รอการ ลงโทษ (เอกสารหมายเลข ๑๖)

ปัจจุบันอาคารดังกล่าวได้มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยยังไม่ได้รับอนุญาตจากทางเทศบาลแต่อย่างใด และมีบางส่วนของอาคารรุกล้ำที่ดินริมตลิ่งลำน้ำมูล เทศบาลตำบลพิมาย พิจารณาแล้ว กรณีดังกล่าวนี้เทศบาลตำบลพิมายได้เคยมีคำสั่งแจ้งระงับการก่อสร้างตามมาตรา ๔๐ (๑) และแจ้งให้เจ้าของอาคารมายื่นคำขออนุญาต รวมถึงแจ้งให้มาดำเนินการแก้ไขแบบแปลน ผังบริเวณให้ถูกต้อง ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อจะได้ดำเนินการออกใบอนุญาตให้แก่เจ้าของอาคาร แต่ไม่มีการมาติดต่อเพื่อขอดำเนินการตามที่แจ้งแต่อย่างใด และในขณะนั้นเทศบาลเองก็มิได้ดำเนินการแจ้งเจ้าของอาคารให้ทำการรื้อถอนอาคารดังกล่าวตามมาตรา ๔๒ ต่อมาได้มีการดำเนินคดีแก่เจ้าของอาคาร และศาลได้มีคำพิพากษาให้ลงโทษปรับเจ้าของอาคาร โดยศาลมิได้มีคำพิพากษาให้ลงโทษเจ้าของอาคาร

ตามความในมาตรา ๖๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ทำให้เจ้าของอาคารเพิกเฉยไม่ดำเนินการอย่างใด เทศบาลตำบลพิมาย เห็นว่า แม้ศาลจะมิได้มีคำพิพากษาให้ลงโทษปรับผู้ฝ่าฝืนเป็นรายวันตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง แต่ความผิดตามมาตรา ๖๕ เกิดจากการฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๑ ซึ่งกำหนดให้ผู้ที่จะก่อสร้างอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและถือเป็นความผิดต่อเนื่อง เมื่อเจ้าของอาคารดังกล่าวนี้ยังไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงถือว่ายังไม่ได้มีการปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมาย ผู้เป็นเจ้าของจึงยังคงต้องมีหน้าที่ยื่นคำร้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นจนกระทั่งได้รับใบอนุญาตจึงจะเป็นการปฏิบัติที่ถูกต้อง เพื่อบังคับให้เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร เทศบาลตำบลพิมายจึงเรียนมาเพื่อหารือแนวทางปฏิบัติว่า ควรดำเนินการ

๑. แจ้งคำสั่งระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) แจ้งคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง และมายื่นคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารตามมาตรา ๔๑ เนื่องจากกรณีนี้ถือว่าสามารถแก้ไขให้ถูกต้องและสามารถออกใบอนุญาตได้ แต่หากเจ้าของอาคารยังละเลยจึงจะดำเนินการแจ้งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ และดำเนินการรื้อถอนอาคารมาตรา ๔๓ ต่อไปตามลำดับ หรือ

๒. แจ้งให้เจ้าของอาคารดำเนินการรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ เนื่องจากได้เคยแจ้งคำสั่งตามมาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๑ ดังกล่าวแล้ว แต่ยังไม่มีการปฏิบัติตามและดำเนินการตามมาตรา ๔๓ ต่อไป หากเจ้าของอาคารไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง

เนื่องจากกรณีดังกล่าวนี้เป็นปัญหาเกี่ยวกับข้อกฎหมายที่ต้องปฏิบัติและมีผลกระทบต่อหน่วยงานและผู้เกี่ยวข้อง ควรดำเนินการด้วยความรอบคอบ เทศบาลตำบลพิมาย จึงใคร่ขอหารือมายังท่านว่าความเห็นดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ และควรดำเนินการอย่างไรจึงจะชอบด้วยกฎหมาย เพื่อจักได้ยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอขอบคุณท่านมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายธวัช อิทธิวุฒิ
ปลัดเทศบาล ปฏิบัติหน้าที่
นายกเทศมนตรีตำบลพิมาย

สำนักปลัดเทศบาล
งานธุรการ
โทร. ๐ ๔๔๔๘ ๑๖๓๒ ต่อ ๑๑



ที่ นม ๖๑๑๐๓/๔๓๕ สำนักงานเทศบาลตำบลพิมาย
๓๑๖/๑๔ ถ.หฤทัยรมย์ นม ๓๐๑๑๐

๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอส่งแบบแปลนอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณา

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง หนังสือด่วนที่สุด ที่ มท ๐๐๑๐/๑๔๘๕ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง จำนวน ๑ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เรียนเชิญนายกเทศมนตรีตำบลพิมายหรือผู้แทนที่ได้รับมอบหมายเข้าร่วมประชุม เพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดของข้อหารือกรณีมีผู้ก่อสร้างอาคารบุกรุกที่สาธารณะ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและบางส่วนรุกล้ำที่ดินริมตลิ่งลำน้ำมูล และเทศบาลตำบลพิมายได้มอบหมายให้นายฐิติพงศ์ คงแย้ม ตำแหน่งผู้อำนวยการกองช่าง เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริง และรายละเอียดของข้อหารือดังกล่าว ในวันพฤหัสบดีที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๑ เวลา ๑๓.๓๐ น. ณ ห้องประชุม ๓๐๔ ชั้น ๓ กรมโยธาธิการและผังเมืองที่ผ่านมา โดยในที่ประชุมขอให้เทศบาลตำบลพิมายส่งแบบแปลนอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างของนางวรนาฏ สมเจริญ เพื่อประกอบการพิจารณาใหม่อีกครั้งนั้น

เทศบาลตำบลพิมายจึงใคร่ขอส่งแบบแปลนอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างของนางวรนาฏ สมเจริญ เพื่อประกอบการพิจารณาข้อหารือดังกล่าว ตามรายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นางสาวกรรณิการ์ พัฒนพีระเดช
นายกเทศมนตรีตำบลพิมาย

กองช่าง
โทร ๐ ๔๔๔๗ ๑๑๒๑ ต่อ ๑๕
โทรสาร ๐ ๔๔๗ ๑๑๒๑ ต่อ ๑๑



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๔๘๕๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลพิมาย

อ้างถึง ๑. หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลพิมาย ที่ นม ๖๑๑๐๑/๒๕๖ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๑
๒. หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลพิมาย ที่ นม ๖๑๑๐๓/๔๓๕ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ เทศบาลตำบลพิมายขอหารือประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเทศบาลฯ ได้รับเรื่องร้องเรียนจากประชาชนว่ามีผู้ก่อสร้างอาคารบุกรุกที่สาธารณะ อาคารดังกล่าวยังไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและบางส่วนรุกล้ำที่ดินริมตลิ่งลำน้ำมูล เทศบาลฯ จึงได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างและให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ต่อมาเจ้าของอาคารได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารและเทศบาลฯ ตรวจสอบพบว่าแบบแปลน แผนผังบริเวณ ไม่ถูกต้อง จึงได้ออกคำสั่งให้แก้ไขและแจ้งคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง แต่เจ้าของอาคารไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง เทศบาลฯจึงได้ร้องทุกข์ กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวนให้ดำเนินคดีแก่ผู้เกี่ยวข้อง และต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาว่าเจ้าของอาคารมีความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ฐานก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและไม่ปฏิบัติตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ระงับการก่อสร้าง ให้ลงโทษจำคุกและปรับ โทษจำคุกให้รอการลงโทษ ปัจจุบันอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างเสร็จแล้ว โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตจากเทศบาลฯ แต่อย่างใด และบางส่วนของอาคารรุกล้ำที่ดินริมตลิ่งลำน้ำมูล เทศบาลฯ จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติ จำนวน ๒ ข้อ และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ เทศบาลฯ ได้ส่งแบบแปลนอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างของนางวรนาฏ สมเจริญ เพื่อประกอบการพิจารณาข้อหารือดังกล่าว ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายฐิติพงศ์ คงแย้ม ผู้อำนวยการกองช่าง และนายสิฐคณัส พงษ์พิมาย นายช่างผังเมือง ๓ เทศบาลตำบลพิมาย เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดของข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า การออกคำสั่งของเทศบาลฯ ยังไม่ถูกต้องตามขั้นตอน

-/และวิธีการ

และวิธีการที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนด กรณีการฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งต้องพิจารณาออกคำสั่งตามขั้นตอนที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๐ (๑) (๒) และมาตรา ๔๐ (๓) ก่อนจึงจะพิจารณาสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณีโดยใช้แบบคำสั่งตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สำหรับในกรณีนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกคำสั่งตามแบบ ค. ๔ ตามมาตรา ๔๐ (๒) ห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ต่อจากคำสั่งตามแบบ ค. ๓ ตามมาตรา ๔๐ (๑) แล้วจึงพิจารณาตรวจสอบข้อเท็จจริงการบุกรุกที่สาธารณะและการรุกล้ำที่ดินริมตลิ่งลำน้ำมูลเสียก่อน เพื่อสั่งตามแบบ ค.๑๐ ตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หรือออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วน ตามแบบ ค. ๗ ตามมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ส่วนเรื่องการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๑ จะมีความผิดทางอาญาตามมาตรา ๖๕ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงต้องร้องทุกข์กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวน ณ ท้องที่ที่เกิดเหตุเพื่อดำเนินคดีอาญาแก่เจ้าของอาคารต่อไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ฝ่ายปฏิบัติการ โทร. ๐ ๕๓๑๑ ๒๗๒๗
ที่ ชม.๐๐๒๐.๒/๖๘๖ **วันที่** ๕ มิถุนายน ๒๕๕๑
เรื่อง หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยได้รับหนังสือจากสำนักงานเทศบาลตำบลสุเทพ ที่ ชม ๖๔๘๐๓/๐๔๑๓ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๑ ขอหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร ว่าเทศบาลตำบลสุเทพ ได้แจ้งให้ท่าอากาศยานเชียงใหม่ จัดส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน ให้กับเทศบาล เพื่อดำเนินการตามหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายควบคุมอาคาร แต่ได้รับแจ้งจากการท่าอากาศยานเชียงใหม่ว่าอาคารภายในท่าอากาศยานเชียงใหม่เป็นอาคารขององค์การของรัฐ ซึ่งได้รับการยกเว้นตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ แต่การท่าอากาศยาน ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๔๕ โดยมีข้อหารือว่า อาคารภายในท่าอากาศยานเชียงใหม่ ถือเป็นอาคาร ตามข้อ ๒ ของกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต ตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ และมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๓๕ และฉบับที่ ๓ พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือ ไม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ จึงขอหารือมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีดังกล่าวข้างต้น พร้อมนี้ได้จัดส่งสำเนาหนังสือเทศบาลตำบลสุเทพ และสำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัทฯ ของท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) มาพร้อมบันทึกนี้ด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

นายนคร บุษยพันธุ์
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่



ที่ ชม ๖๔๘๐๓ / ๐๔๑๓

สำนักงานเทศบาลตำบลสุเทพ
๙๘ หมู่ที่ ๕ ถนนคันคลองชลประทาน
ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่
จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๒๐๐

๒๑ เมษายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หารือเพื่อการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

อ้างถึง กฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือรับรอง จดทะเบียนบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน ๘ แผ่น

ด้วยเทศบาลตำบลสุเทพ ได้แจ้งให้ท่าอากาศยานเชียงใหม่ จัดส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงที่อ้างถึง ของอาคารต่าง ๆ ในท่าอากาศยานเชียงใหม่ ให้กับเทศบาลตำบลสุเทพ เพื่อจะได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายควบคุมอาคาร แต่ได้รับแจ้งจากท่าอากาศยานเชียงใหม่ว่า อาคารภายในท่าอากาศยานเชียงใหม่ เป็นอาคารขององค์กรของรัฐ ตามกฎกระทรวงที่อ้างถึง จึงได้รับการยกเว้นตามกฎกระทรวงดังกล่าว แต่สำเนาหนังสือที่ส่งมาด้วยระบุว่า บริษัทท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) ผู้บริหารงานท่าอากาศยานเชียงใหม่ ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ตามกฎหมายว่าด้วย บริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๔๕

เพื่อเป็นการปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร เทศบาลตำบลสุเทพจึงขอเรียนหารือว่าอาคารภายในท่าอากาศยานเชียงใหม่ ถือเป็นอาคารตามข้อ ๒ ของกฎกระทรวงที่อ้างถึง ซึ่งได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต ตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ หรือไม่อย่างไร หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคงจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดีเช่นเคยและขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ
นายทวีพงษ์ หินคำ
นายกเทศมนตรีตำบลสุเทพ

กองช่าง
โทรศัพท์ ๐ ๕๓๒๗ ๗๔๒๕, ๐ ๕๓๒๗ ๗๗๐๔ ต่อ ๑๓๐ - ๑๓๓
โทรสาร ต่อ ๑๐๖



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๘๘ ๔๓๖๐-๑
ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๔๐ **วันที่** ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๑
เรื่อง หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ได้มีบันทึก ที่ ชม ๐๐๒๐.๒/๖๘๖ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๑ แจ้งว่า ได้รับหนังสือจากสำนักงานเทศบาลตำบลสุเทพขอหารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยเทศบาลตำบลสุเทพได้แจ้งให้ท่าอากาศยานเชียงใหม่จัดส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายงานประกอบแบบแปลนให้กับเทศบาลฯ เพื่อดำเนินการตามหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่ได้รับแจ้งจากการท่าอากาศยานเชียงใหม่ว่า อาคารภายในท่าอากาศยานเชียงใหม่เป็นอาคารขององค์การของรัฐ ซึ่งได้รับการยกเว้นตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ แต่การท่าอากาศยานได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๔๕ จึงขอหารือว่าอาคารภายในท่าอากาศยานเชียงใหม่เข้าข่ายเป็นอาคารตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต ตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ และมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ท่าอากาศยานเชียงใหม่เป็นท่าอากาศยานระหว่างประเทศที่อยู่ในความดูแลรับผิดชอบของบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) หรือ ทอท. ซึ่งคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) (ทอท.) ได้แปรรูปจากการท่าอากาศยานแห่งประเทศไทยซึ่งจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการท่าอากาศยานแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ และมีพระราชกฤษฎีกากำหนดอำนาจ สิทธิ และประโยชน์เช่นเดียวกับการท่าอากาศยานแห่งประเทศไทยจึงเป็นรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ ดังนั้น ถ้าอาคารของท่าอากาศยานเชียงใหม่ที่ใช้ในกิจการของ ทอท. หรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ก็จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ที่ สป ๗๒๗๐๑/ ๔๔๕ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวน
ถนนลูกโค-ศรีคง สป ๑๐๒๕๐
อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ

๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ในการหารือตรวจแบบ

เรียน ผู้อำนวยการกองควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบรูปตัด ๑ แผ่น

ด้วย นายพิบูลย์ ยงค์ผล ทำการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล. ๒ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารเรียน กับทางองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวน อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ เจ้าของพื้นที่ โดยส่วนโยธาองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวน ได้ทำการตรวจสอบแล้ว พบว่าอาคารมีความสูงจากระดับพื้นถึงคานชั้นบนสุด ๒๒.๕๕ เมตร แต่ในส่วนของจั่วโดมมีความสูงจากพื้นถึงยอดโคม ๓๕.๕๕ เมตร

องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวน จึงใคร่ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ว่าอาคาร หลังดังกล่าวเข้าข่ายหรือหลีกเลี่ยงกฎอาคารสูง และเป็นอาคารสูงหรือไม่ เนื่องจากอาคารหลังดังกล่าว เป็นอาคารสาธารณะมีบุคคลที่ไปใช้ประโยชน์ ผลเป็นประการใดใคร่ขอให้ทางสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้โปรดแจ้ง ให้ทราบด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ
นายเชี่ยวชาญ ชั้นประเสริฐ
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวน

ส่วนโยธา
โทร ๐ ๒๔๕๒ ๓๘๔๐-๒
โทรสาร ๐ ๒๔๕๒ ๓๘๔๓

รูปตัดอาคาร



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๒๘๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๗ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ในการตอบหารือตรวจแบบ

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวน

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวน ที่ สป ๗๒๗๐๑/๔๔๕ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวนขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณี นายพิบูลย์ ยงค์ผล ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเรียนต่อองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวน อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ โดยส่วนโยธาองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคลองสวนได้ทำการตรวจสอบแล้วพบว่า อาคารมีความสูงจากระดับพื้นถึงคานชั้นบนสุด ๒๒.๕๕ เมตร แต่ในส่วนของจั่วโดมมีความสูงจากพื้นถึงยอดโดม ๓๕.๕๕ เมตร ดังนี้ อาคารหลังดังกล่าวเข้าข่ายหรือหลีกเลี่ยงกฎอาคารสูงและเป็นอาคารสูงหรือไม่ เนื่องจากอาคารหลังดังกล่าว เป็นอาคารสาธารณะมีบุคคลที่ไปใช้ประโยชน์ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ตามคำนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดว่า อาคารสูง หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด เมื่อพิจารณาจากแบบรูปตัดที่มีความสูงจากระดับพื้นถนนถึงระดับหลังคานใต้หลังคา ๒๒.๕๕ เมตร จึงไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐ - ๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖ - ๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ พน ๐๓๐๔/ ๑๔๓๒

กรมเชื้อเพลิงธรรมชาติ
อาคารชินวัตรทาวเวอร์ ๓ ชั้น ๒๕
ถนนวิภาวดีรังสิต กทม. ๑๐๕๐๐

๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์พิจารณาประเภทอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือบริษัทเอ็กซอนโมบิล เอ็กซ์โพลเรชั่น แอนด์โพรดักชั่น โคราช อิงค์ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลกุดน้ำใส ที่ ขก ๗๑๔๐๓/ว.๐๐๕๕ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ จำนวน ๑ ฉบับ
๓. เอกสารแสดงแผนผัง ที่ตั้งอุปกรณ์ อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และรายละเอียดของบริษัทเอ็กซอนโมบิล เอ็กซ์โพลเรชั่น แอนด์โพรดักชั่น โคราช อิงค์ จำนวน ๘ หน้า

ด้วยกรมเชื้อเพลิงธรรมชาติได้รับแจ้งจากบริษัทเอ็กซอนโมบิล เอ็กซโพลเรชั่น แอนด์โพรดักชั่น โคราช อิงค์ ว่าเทศบาลตำบลกุดน้ำใส อำเภอน้ำพอง จังหวัดขอนแก่น แจ้งให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎกระทรวงการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ และกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ๒) ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ไม่อยู่ในเกณฑ์ที่จะต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม จึงมีหนังสือขอหารือกรมเชื้อเพลิงธรรมชาติในประเด็นดังกล่าว

กรมเชื้อเพลิงธรรมชาติจึงใคร่ขอความอนุเคราะห์พิจารณาประเภทอาคารสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ซึ่งเป็นอาคารชั้นเดียวปลูกสร้างภายในเขตสัมปทานปิโตรเลียมเพื่อประกอบกิจการปิโตรเลียม (รายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓) ว่าต้องดำเนินการในเรื่องการตรวจสอบประเภทใด

จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์เพื่อกรมเชื้อเพลิงธรรมชาติจะได้แจ้งบริษัทฯ ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายไกรฤทธิ์ นิลคูหา
อธิบดีกรมเชื้อเพลิงธรรมชาติ

สำนักเทคโนโลยีการประกอบกิจการปิโตรเลียม
โทร. ๐ ๒๗๕๑ ๘๓๖๕-๖
โทรสาร ๐ ๒๗๕๑ ๘๓๖๗

ExxonMobil Exploration and Production Khorat Inc.
3195/17-29 Rama IV Road, Klong Ton
Klong Toey District, Bangkok 10110

บริษัท เอ็กซอนโมบิล เอ็กซ์โพลเรชั่น แอนด์ โพรดักชั่น โคราช อิงค์
3195/17-29 ถนนพระราม 4 แขวงคลองตัน
เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางการตีความพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมเชื้อเพลิงธรรมชาติ

อ้างถึง หนังสือแจ้งให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวงการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ และกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ จากเทศบาลตำบลกุดน้ำใส ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนผังศูนย์ผลิตก๊าซธรรมชาติและแบบแปลนอาคาร

ตามที่ เทศบาลตำบลกุดน้ำใส ได้มีหนังสือแจ้งมายังบริษัทเอ็กซอนโมบิล เอ็กซ์โพลเรชั่น แอนด์โพรดักชั่น โคราช อิงค์ ให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวงการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ และกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ นั้น ทางบริษัทฯได้ตรวจสอบลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในบริเวณอาณาเขตของบริษัทฯ ตามคำจำกัดความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แล้วพบว่า ไม่อยู่ในเกณฑ์ที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคาร

จากการเข้าหารือกับสำนักงานเทศบาลตำบลกุดน้ำใส ทางเทศบาลยืนยันว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ อยู่ในเกณฑ์ที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคาร เนื่องจากมีปล่องไฟที่มีความสูง ๘๐ ฟุต ซึ่งจัดว่าเป็นอาคารสูง จำเป็นต้องมีการตรวจสอบอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อขอทราบแนวทางในการตีความลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เพื่อที่บริษัทจะได้ใช้เป็นบรรทัดฐานในการดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายยงยศ หาญสุวณิช
รองประธาน

สำเนา นายกเทศมนตรีตำบลกุดน้ำใส
ผู้อำนวยการสำนักเทคโนโลยีการประกอบกิจการปิโตรเลียม



ที่ ขก ๗๑๔๐๓/ว. ๐๐๕๕ สำนักงานเทศบาลตำบลกุดน้ำใส
อำเภอน้ำพอง จังหวัดขอนแก่น ๔๐๓๑๐

๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรื่อง ให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวงการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ และกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘

เรียน ผู้จัดการบริษัท เอ็กซอลโมบิล เอ็กซ์โพลเรชั่น แอนด์ โคราช อิงค์

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศเทศบาลตำบลกุดน้ำใส จำนวน ๑ ชุด

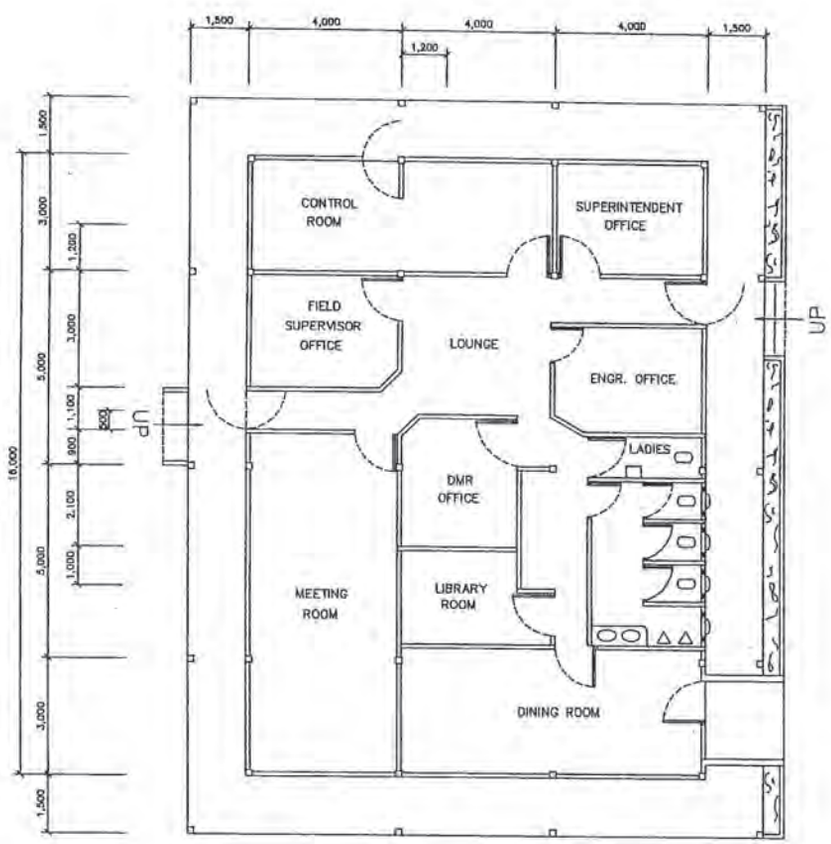
ด้วยเทศบาลตำบลกุดน้ำใส ได้ประกาศเทศบาลตำบลกุดน้ำใส เรื่อง ให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวงการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารปี พ.ศ. ๒๕๔๘ และกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๔๘ และได้มีผลบังคับใช้ และเพื่อเป็นการปฏิบัติตามกฎกระทรวงจึงแจ้งให้เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครองอาคาร และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จัดจ้างผู้ตรวจสอบอาคาร ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนผู้ตรวจสอบกับกรมโยธาธิการและผังเมือง หารือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ปี พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายวิรัตน์ เย็นสบาย
นายกเทศมนตรีตำบลกุดน้ำใส

กองช่าง
โทร/โทรสาร. ๐ ๔๓๓๗ ๓๔๓๒, ๐ ๔๓๓๗ ๓๓๒๓
http://www.kudnamsai.com

SAFETY EQUIPMENT LOCATION : CPU / NP-1 / NP-7 AREA
LEGEND:
- ESD
- WIND SOCK
- SCOT AIR PACK
- 27-LB FIRE EXTINGUISHER
- 350-LB FIRE EXTINGUISHER
- EMERGENCY WASHER
- FIXED H_2S MONITORS (12ea)
N
EMERGENCY EXIT
EMERGENCY EXIT
EMERGENCY EXIT
NP-7
NP-1
SALES GAS
WAREHOUSE
OFFICE
Guard House
TEG REBOILERS
TEG CONTACTORS
SEPARATORS
MANIFOLD
PIG MANIFOLD
IA COMPRESSOR
RO/NF UNIT
FLARE
PIT-003A
PIT-003B
PIT-005
PIT-001
PIT-002
PIT-004
T-100
T-102
V-109
Materials shed
Chemical shed
Chemical truck
HIGHWAY No. 2109
100 m
345 m
Rectifier
y 2008



N

NOTES :

1. THIS DRAWING IS TO BE USED TO PROVIDE GUIDELINES FOR THE DESIGN OF THE OFFICE/LAB AND WAREHOUSE. INCLUDING THE FOUNDATION, SEPTIC SYSTEM AND RELATED ITEMS AS DESCRIBED IN THE BID DOCUMENTS. DESIGN INCLUDING LAYOUT AND MATERIALS OF CONSTRUCTION. SHALL BE SUBMITTED TO ESSO EXPLORATION AND PRODUCTION KHORAT INC. FOR APPROVAL.
2. THIS DRAWING SHALL BE USED IN CONJUNCTION WITH THE GENERAL CONCRETE NOTES DRAWING NP-100-56 AND THE FOLLOWING EXXON SPECIFICATIONS :
   - IS E-1-0 BUILDINGS
   - IS E-9-1 EXTERNAL PROTECTIVE COATINGS
3. FOR LOCATION SEE DWG. NP-100-53.
4. EXTERIOR WALLS AND THE WAREHOUSE PARTITION WALL SHALL BE CONSTRUCTED OF CONC. MASONRY UNITS (C.M.U.).
5. INTERIOR WALLS SHALL BE GYPSUM BOARD ON WOOD STUDS (OR APPROVED EQUAL).
6. ROOF SHALL BE CONSTRUCTED OF MATERIALS NORMALLY USED FOR THIS TYPE OF BUILDING.
7. OUT-TO-OUT DIMENTIONS ARE BASED ON NOMINAL C.M.U.SIZE 200 (200mm.X195mm.X395mm.) ($7\frac{3}{8}$"X$7\frac{3}{8}$"X$15\frac{1}{2}$") BLOCKS WITH 10mm. ($\frac{3}{8}$") MORTAR JOINTS. ACTUAL DIM. MAY VARY SLIGHTLY.

DWG. NO.	REFERENCE DRAWINGS
NP-100-53	FOUNDATION LOCATION PLAN

NO.	ZONE	DATE	REVISIONS
			ISSUED FOR BID PACKAGE

EXXONMOBIL EXPLORATION AND PRODUCTION KHORAT INC.
BANGKOK, THAILAND – HOUSTON, TEXAS

LITWIN AMCA INTERNATIONAL
LITWIN ENGINEERS & CONTRACTORS, INC.

DR.	JAKE	11-21-89	CHK. 12-12-89
DES.	MALCOM	12-11-89	
ENGR.	TOLLACK	12-11-89	12/13/89

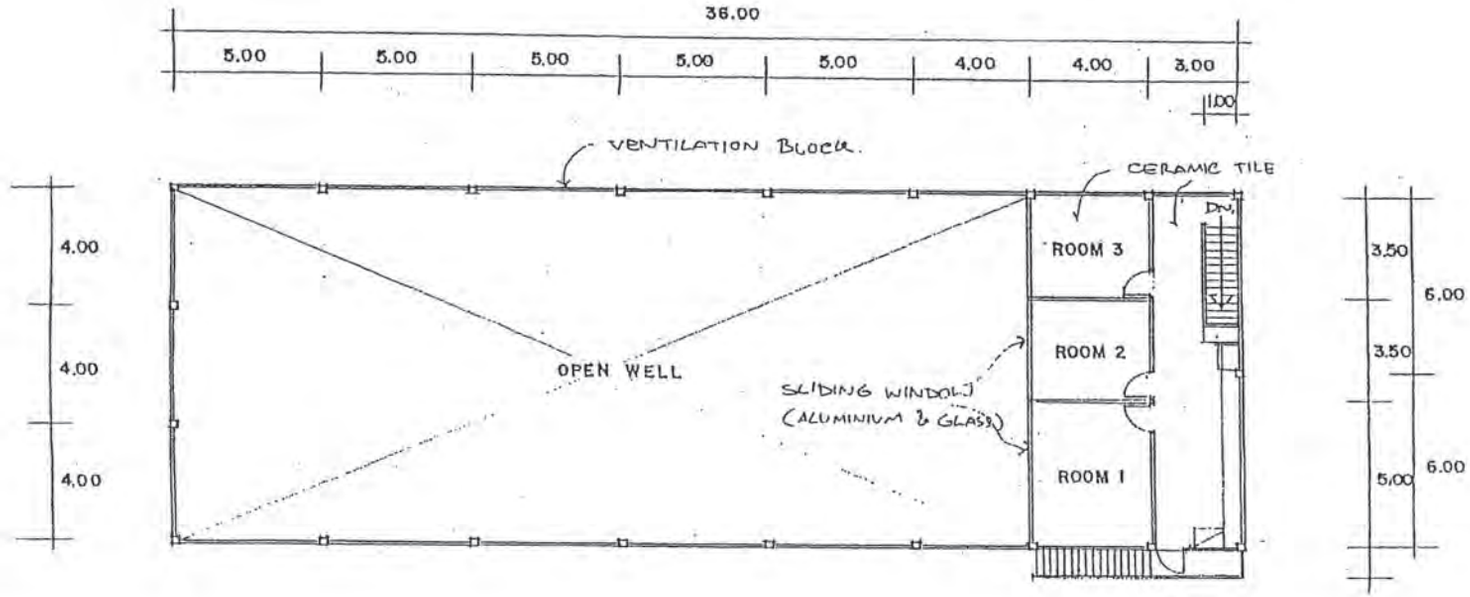
OFFICE
FLOOR LAYOUT
NAM PHONG GAS DEVELOPMENT PROJECT

ESSO KHORAT — NAM PHONG, THAILAND

SCALE	CONT. NO.	DRAWING NO.	REV.
NONE	4808	NP-100-56	Z

© 2012 รายชื่อเอกสารนี้เป็นทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทฯ ห้ามนำไปใช้ประโยชน์ด้านการค้าหรือเผยแพร่ต่อสาธารณชน โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ

ATTACHMENT II
GROUND FLOOR PLAN 1:200
WARE HOUSE 348 M2
STORE ROOM
WORKING ROOM
CONCRETE BLOCK
CHAIN-LINK
SLIDING WINDOW CAL.+GLASS)
SLIDING DOOR (STEEL)
ROLLING DOOR
RAMP UP
RAMP UP
UP
UP
+0.40
+0.25
±0.00
36.00
1.50
3.00
4.00
5.00
6.00
2.00
4.50
NATURAL TRACING PAPER 90/95 gm2 SIZE A4

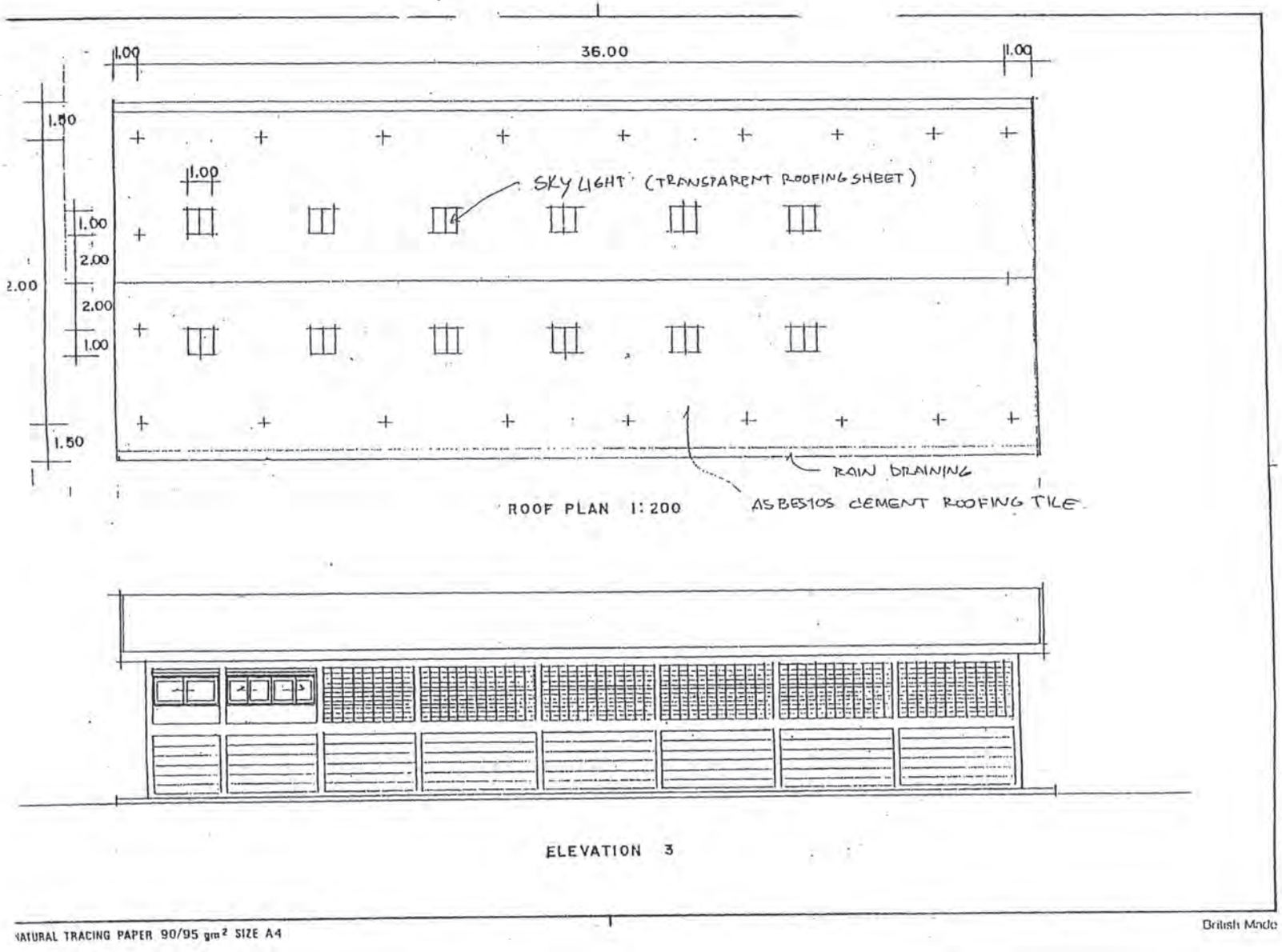


UPPER FLOOR PLAN 1:200

ATURAL TRACING PAPER 90/95 gm² SIZE A4

© ๒๕๖๗ สงวนลิขสิทธิ์ตามกฎหมายโดยสถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

VENTILATION BLOCK
FIRE STAIR CASE (STEEL) ESCAPE
ELEVATION 2
ELEVATION 4
ROLLING DOOR
FIXED GLASS
SLIDING DOOR
ELEVATION 1
SCALE 1:200
British Made
NATURAL TRACING PAPER 90/95 gm2 SIZE A4



ROOF PLAN 1:200

ELEVATION 3

NATURAL TRACING PAPER 90/95 gm² SIZE A4

British Made

© ๒๕๖๗ สงวนลิขสิทธิ์ตามกฎหมายโดยกรมทรัพย์สินทางปัญญา กระทรวงพาณิชย์

ASBESTOS CEMENT SHEET.
ASBESTOS CEMENT ROOFING TILE.
VENTILATION BLOCK.
CONCRETE BLOCK.
SLIDING DOOR.
CHAIN-LINK WALL 2"#
CONCRETE BLOCK
TOP BEAM LEVEL
UPPER FLOOR LEVEL
CEILING LEVEL
GROUND FLOOR LEVEL
2.80
2.80
0.50
2.50
1.50
6.00
6.00
1.50
12.00
SECTION A 1:100
NATURAL TRACING PAPER 90/95 gm² SIZE A4
British Made

FLARE RATE DATA:

AMOUNT (SCFD)		M.W.	TEMP. (°)	PRESSURE DROP FLARE TIP
12"	40 MM	17.03	80	3 PSIG

PURGE RATE: (OXYGEN FREE GAS)

NORMAL PURGE GAS FLOW = 65 SCFH W/12" NFF-CG -50 MPH WIND

PILOT GAS:

FUEL GAS	1000 BTU/FT3
AMOUNT	45 SCFH PER PILOT AT 10 PSIG

IGNITION SYSTEM: SHORT DURATION ONLY

FUEL GAS	1000 BTU/CF
AMOUNT	80 SCFH AT 10 PSIG
AIR REQUIREMENT	15 SCFM AT 20 PSIG
ELECTRIC	120 V / 50 HZ/ 1 PH

NOTE: MAXIMUM FUEL GAS PRESSURE - 150 PSIG

THERMAL RADIATION CALCULATIONS

DESIGN DATA:	FLARE TYPE	NFF
	STACK HEIGHT	80 FT.
	WIND SPEED	50 MPH

LOCATION FROM FLARE BASE	ELEVATION ABOVE BASE	RADIATION BTU/HR FT2 12" SYSTEM
(FT)	(FT)	40 MM SCFD
0	0	795
50	0	715
100	0	525
200	0	360
300	0	250
300	0	180



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๔๕๕ กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์พิจารณาประเภทอาคาร

เรียน อธิบดีกรมเชื้อเพลิงธรรมชาติ

อ้างถึง หนังสือกรมเชื้อเพลิงธรรมชาติ ที่ พน ๐๓๐๔/๑๔๓๒ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมเชื้อเพลิงธรรมชาติขอหารือกรณีได้รับแจ้งจาก บริษัท เอ็กซอนโมบิล เอ็กซ์โพลเรชั่น แอนด์ โพรดักชั่น โคราช อิงค์ ว่า เทศบาลตำบลกุดน้ำใส อำเภอน้ำพอง จังหวัดขอนแก่น แจ้งให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ และกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบอาคาร หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า อาคารสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ไม่อยู่ในเกณฑ์ที่จะต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม ดังนั้น กรมเชื้อเพลิงธรรมชาติจึงขอหารือว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ซึ่งเป็นอาคารชั้นเดียวที่ปลูกสร้างภายในเขตสัมปทานปิโตรเลียมเพื่อประกอบกิจการนั้นต้องดำเนินการในเรื่องการตรวจสอบประเภทใด ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. ตามแบบแปลนอาคารที่กรมเชื้อเพลิงธรรมชาติแนบมาเพื่อประกอบการพิจารณา เป็นอาคารสำนักงานสูง ๑ ชั้นกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร ยาว ๑๖.๐๐ เมตร ขนาดพื้นที่ ๑๙๒ ตารางเมตร จำนวน ๑ หลัง และอาคารโกดังเก็บของ สูง ๒ ชั้น กว้าง ๑๒.๐๐ เมตร ยาว ๓๖.๐๐ เมตร ขนาดพื้นที่ ๔๕๖ ตารางเมตร จำนวน ๑ หลัง ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารที่จะต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘

๒. กรณีที่เทศบาลตำบลกุดน้ำใสยืนยันว่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ อยู่ในเกณฑ์ที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคาร เนื่องจากมีปล่องไฟที่มีความสูง ๘๐ ฟุต จึงจัดว่าเป็นอาคารสูงนั้น

-/ปล่องไฟ

ปล่องไฟดังกล่าวเป็นสิ่งก่อสร้างที่บุคคลไม่สามารถเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ จึงไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงตามนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และไม่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี โทร/โทรสาร. ๐ ๒๕๖๗ ๕๗๖๔-๖
ที่ ปท ๐๐๒๐/๑๐๖๗ **วันที่** ๙ มิถุนายน ๒๕๕๑
เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วย การควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ต้นเรื่อง

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดม อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีหนังสือ ที่ ปท ๗๔๘๐๓/๕๙ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ขอหารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เกี่ยวกับการพิจารณาขออนุญาตดัดแปลงอาคารของ นายเทียนชัย กีรสว่างพร กับพวก ซึ่งเป็นอาคารที่ได้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารมาจากกองทุนรวมบางกอกแคปปิตอล โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมวรรณ จำกัด สภาพโดยรวมสิ่งก่อสร้างยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ ได้ขออนุญาตดัดแปลงอาคารรายละเอียดตามสำเนาเอกสารที่ส่งมาพร้อมนี้

ข้อเสนอ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นการหารือตามข้อกฎหมาย จึงเห็นควรส่งเรื่องให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาและตอบข้อหารือดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

นางสาวอาภรณ์ เสนีวงศ์ ณ อยุธยา
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี



ที่ ปท ๗๔๘๐๓/๕๔ องค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดม
อำเภอลำลูกกา ปท ๑๒๑๕๐

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วย การควบคุมอาคารต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารของนายเทียนชัย กีรสว่างพร กับพวก

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. เรื่องขออนุญาตก่อสร้าง จำนวน ๑ ชุด เอกสารหมายเลข ๑
๒. แบบ ค.ส.ล. ๓ ชั้นครึ่ง จำนวน ๑ ชุด เอกสารหมายเลข ๒
๓. เอกสารเดิม จำนวน ๑ ชุด เอกสารหมายเลข ๓
๔. รูปถ่าย จำนวน ๑ ชุด เอกสารหมายเลข ๔

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดมได้รับเรื่องการขออนุญาตดัดแปลงอาคารจากนายเทียนชัย กีรสว่างพร กับพวกซึ่งเดิมเมื่อวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๘ นายเทียนฯ ได้จัดซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารมาจากกองทุนรวมบางกอกแคปปิตอล โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมวรรณ จำกัด มีพื้นที่ รวม ๗ ไร่ - ๒ งาน - ๒๗ ตารางวา พร้อมอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้นครึ่ง จำนวน ๕๒ ห้อง ซึ่งสภาพโดยรวมสิ่งก่อสร้างยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ ตั้งอยู่ริมถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓๑๒ (พหลโยธิน-ลำลูกกา) บริเวณปากทางเข้าตลาดวิคตอเรีย หมู่ที่ ๕ ตำบลพืชอุดม อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

ต่อมาเมื่อวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ นาบเทียนชัยฯ ได้ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารต่อองค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดมซึ่งเมื่อได้ทำการสำรวจอาคารแล้วปรากฏว่าอาคารยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้นครึ่ง เป็นตึกแถวติดกัน แถวละ ๑๕ ห้อง ๓ ชุด แถวละ ๕ ห้อง และ ๒ ห้อง รวมจำนวน ๕๒ ห้อง ขนาดความกว้าง ๔.๐๐ เมตร ความยาว ๑๒.๐๐ เมตร ซึ่งได้ก่อสร้างทิ้งร้างไว้มาตั้งแต่ปี ๒๕๓๘ (๑๓ ปี) พื้นผนังบางส่วนชำรุดเสียหาย และจากการตรวจสอบเอกสารการขออนุญาตเดิมไม่ปรากฏเอกสารการขออนุญาตก่อสร้างแต่ประการใดและนายเทียนชัยฯ ได้เข้าดำเนินการดัดแปลงอาคารอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าองค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดม จะมีคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงการก่อสร้างอาคารไว้ก่อนแล้วก็ตาม

-/ดังนั้น...

ดังนั้น เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วยความเรียบร้อย ถูกต้อง และมีความปลอดภัยในการใช้อาคารดังกล่าว จึงขอหารือประเด็นข้อกฎหมาย ดังต่อไปนี้

๑. การขออนุญาตอาคารดังกล่าวข้างต้นนี้ จะต้องขออนุญาต “ดัดแปลงอาคารหรือก่อสร้างอาคาร” และจะต้องใช้เอกสารเดิมประกอบการพิจารณา ด้วยหรือไม่อย่างไร

๒. ถ้าจะให้อนุญาตฯ การเว้นระยะห่างระหว่างห้องของอาคาร ให้เป็นไปตามกฎหมายใดในการยึดถือ และควรปฏิบัติอย่างไร

๓. การทดสอบโครงสร้างของอาคารที่ก่อสร้างไปแล้วว่าเป็นไปตามแบบหรือไม่ มีความมั่นคงแข็งแรงหรือไม่ จะมีวิธีปฏิบัติอย่างไร

๔. การสั่งให้เจ้าของอาคารระงับการก่อสร้างไว้ก่อนนั้น ชอบหรือไม่ประการใด

๕. ถ้าจะออกใบอนุญาตจะออกเป็นใบอนุญาตประเภทใด และจะต้องใช้เอกสารเดิมประกอบการพิจารณาด้วยหรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการจัดส่งข้อหารือไปยังสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี เพื่อได้ตอบข้อหารือหรือประเด็นดังกล่าวข้างต้นต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายแย้ม อิ่มผล
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดม

ส่วนโยธา
โทร ๐ ๒๕๖๓ ๐๐๕๘ ต่อ ๑๒
โทรสาร ๐ ๒๕๖๓ ๐๐๕๘ ต่อ ๑๕



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๔๓๖๑
ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๕๖ **วันที่** ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑
เรื่อง หารือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี ได้มีบันทึก ที่ ปท ๐๐๒๐/๑๐๖๗ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๑ ขอหารือการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดม ขอให้พิจารณาการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร รายนายเทียนชัย กีรสว่างพร กับพวก ซึ่งเป็นอาคารที่ได้จัดซื้อที่ดินและสิ่งก่อสร้างอาคารมาจากกองทุนรวมบางกอกแคปปิตอล โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวมวรรณ จำกัด ซึ่งต่อมาองค์การบริหารส่วนตำบลพืชอุดมได้ตรวจสอบอาคารดังกล่าวแล้ว ปรากฏว่าอาคารยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้นครึ่ง ชนิดตึกแถว ๑๕ คูหา ๓ ชุด ตึกแถว ๕ คูหา และตึกแถว ๒ คูหา รวมอาคาร ๕๒ คูหา ตึกแถวแต่ละคูหากว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๑๒.๐๐ เมตร ซึ่งได้ก่อสร้างทิ้งร้างไว้ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๘ พื้นและผนังบางส่วนชำรุดเสียหาย จากการตรวจสอบเอกสารการขออนุญาตเดิม ไม่ปรากฏเอกสารการขออนุญาตก่อสร้างอาคารแต่ประการใด และนายเทียนชัยฯ ได้เข้าดำเนินการดัดแปลงอาคารอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะได้มีคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคารไว้ก่อนแล้วก็ตาม จึงขอหารือเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จำนวน ๕ ประเด็น ดังนี้

๑. การขออนุญาตอาคารดังกล่าวข้างต้นนี้ จะต้องขออนุญาต “ดัดแปลงอาคารหรือก่อสร้างอาคาร” และจะต้องใช้เอกสารเดิมประกอบการพิจารณาด้วยหรือไม่ อย่างไร

๒. ถ้าจะให้อนุญาตฯ การเว้นระยะห่างระหว่างห้องของอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายใดในการยึดถือและควรปฏิบัติอย่างไร

๓. การทดสอบโครงสร้างของอาคารที่ก่อสร้างไปแล้ว ว่าเป็นไปตามแบบหรือไม่ มีความมั่นคงแข็งแรงหรือไม่ จะมีวิธีปฏิบัติอย่างไร

๔. การสั่งให้เจ้าของอาคารระงับการก่อสร้างไว้ก่อนนั้น ชอบหรือไม่ประการใด

๕. ถ้าจะออกใบอนุญาตจะออกเป็นใบอนุญาตประเภทใด และจะต้องใช้เอกสารเดิมประกอบการพิจารณาด้วยหรือไม่ อย่างไร

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารดังกล่าวยังไม่เคยได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมาก่อน เจ้าของอาคารจะต้องยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมเอกสารหลักฐานตามที่กำหนด

-/ในกฎกระทรวง

ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเนื่องจากอาคารหลังดังกล่าวได้มีการก่อสร้างทิ้งร้างไว้นานแล้ว จึงต้องมีผลรับรองการตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร โดยเจ้าของอาคารจะต้องจัดหา “สถาบันที่เชื่อถือได้” ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบและส่งรายงานผลการตรวจสอบดังกล่าวให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อประกอบการพิจารณาขออนุญาตก่อสร้างอาคารด้วย

๒. เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เช่น ที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของตึกแถว ฯลฯ รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ณ ปัจจุบันขณะยื่นคำขออนุญาต

๓. การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ แก่เจ้าของอาคารดังกล่าว เป็นการกระทำตามอำนาจหน้าที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้นถูกต้องแล้ว นอกจากนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังต้องพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ ต่อไปอีกด้วย และในกรณีนี้เป็นการก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต จึงเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ รวมทั้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างไว้แล้ว แต่นายเทียนชัยฯ ยังคงดำเนินการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง จึงเป็นการฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอีกกรณีหนึ่ง ซึ่งต้องระวางโทษตามมาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๗ ตามลำดับเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงต้องแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีอาญาต่อไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

บ้านเลขที่ ๒๐๓-๒๐๕ หมู่ ๔ ตำบลคุ้งสำเภา
อำเภอมโนรมย์ จังหวัดชัยนาท

๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗๓

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยข้าพเจ้า นางอรวรรณ คิดหงัน (ตัวแทน) อายุ ๔๕ ปี ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ คูหา เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย พื้นที่ ๗๕ ตารางเมตร ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๕/๒๕๔๘ ออกให้ ณ วันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๔๘ โดยนายกเทศมนตรีตำบลคุ้งสำเภา เมื่อข้าพเจ้าได้รับใบอนุญาตแล้ว จึงได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาต และได้ก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยอยู่ระหว่างการขอบ้านเลขที่ ข้าพเจ้าได้ถูกนายไพศาล นิลชัยศรี อายุ 78 ปี อยู่บ้านเลขที่ ๒๓๖ หมู่ ๔ ตำบลคุ้งสำเภา อำเภอมโนรมย์ จังหวัดชัยนาท ร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน สถานีตำรวจภูธรอำเภอมโนรมย์ เมื่อวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ เวลา ๑๔.๐๐ น. ในความผิดตามมาตรา ๗๓ แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีนายไพศาล นิลชัยศรี ซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคาร ที่อยู่ใกล้ชิดหรือติดต่อกับอาคารของข้าพเจ้าที่ถูกกล่าวอ้างว่ากระทำผิด โดยการก่อสร้างรั้วยาว ๕.๐๐ เมตร สูง ๑.๘๐ เมตร เพื่อกั้นแนวขอบเขตที่ดินของข้าพเจ้า ซึ่งข้าพเจ้าได้ก่อสร้างรั้วในแนวเขตที่ดินของข้าพเจ้าโดยมิได้รุกล้ำที่ดินผู้อื่นแต่อย่างไร

ตามมาตรา ๗๓ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติว่า “ในกรณีกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ถือว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคารที่อยู่ใกล้ชิดหรือติดต่อกับอาคารที่มีการกระทำความผิดเกิดขึ้นหรือบุคคลซึ่งความเป็นอยู่หรือการใช้สอยที่ดินหรืออาคารถูกกระทบกระเทือนเนื่องจากการกระทำความผิดดังกล่าว เป็นผู้เสียหายตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาความอาญา” ข้าพเจ้าจึงใคร่ขอหารือในกรณีอาคารถูกกระทบกระเทือนเนื่องจากการกระทำความผิดดังกล่าว นั้น การกระทำเพียงใดจึงถือว่ากระทบกระเทือนเนื่องจากการกระทำความผิดดังกล่าว ตามพระราชบัญญัตินี้ เพราะเนื่องจากรั้วที่ข้าพเจ้าก่อสร้าง ได้ก่อสร้างอยู่ในขอบเขตที่ดินของข้าพเจ้า และอยู่ห่างจากบ้านผู้ร้องทุกข์ประมาณ ๓๐-๔๐ เมตร และที่ดินของผู้ร้องทุกข์เดิมก็มีรั้วคอนกรีตบล็อกกั้นแนวเขตของตนอยู่แล้ว ซึ่งข้าพเจ้าก็ได้เว้นระยะระหว่างรั้วของผู้ร้องทุกข์กับรั้วของข้าพเจ้าประมาณ ๐.๒๐ เมตร จึงได้ก่อสร้างรั้วของข้าพเจ้า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ในข้อหารือดังกล่าวด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นางอรวรรณ คิดหงัน

โทรศัพท์ ๐ ๘๑๘๘ ๕๔๐๐



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๖๕๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗๓

เรียน นางอรวรรณ คิดหงัน

ตามที่ท่านได้มีหนังสือ ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๑ ขอหารือ กรณีท่านได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย พื้นที่อาคาร ๗๕ ตารางเมตร และได้ก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้วอยู่ระหว่างการขอเลขที่บ้าน ต่อมานายไพศาล นิลชัยศรี ซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคารที่อยู่ใกล้ชิดหรือติดต่อกับอาคารของท่านได้ร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรอำเภอมโนรมย์ ในความผิดตามมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยกล่าวอ้างว่าท่านกระทำผิด โดยการก่อสร้างรั้วยาว ๕.๐๐ เมตร สูง ๑.๘๐ เมตร เพื่อกั้นแนวเขตที่ดินของท่านอยู่ห่างจากแนวรั้วบ้านของผู้ร้องทุกข์ประมาณ ๐.๒๐ เมตร จึงขอหารือตามมาตรา ๗๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในประเด็นว่าอาคารถูกกระทบกระเทือนเนื่องจากการกระทำผิดดังกล่าวนั้น การกระทำเพียงใดจึงถือว่ากระทบกระเทือนเนื่องจากการกระทำความผิดดังกล่าว ตามพระราชบัญญัตินี้ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยามคำว่า “อาคาร” หมายความรวมถึงรั้วหรือกำแพงที่ก่อสร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย ซึ่งการก่อสร้างรั้วของท่านห่างจากรั้วของผู้ร้องทุกข์ประมาณ ๐.๒๐ เมตร ดังกล่าว เป็นรั้วที่ก่อสร้างติดต่อหรือใกล้กับที่ดินเอกชนต่างเจ้าของกันและสร้างประชิดกับรั้วของผู้ร้องทุกข์ ซึ่งมิได้เป็นสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย แต่เป็นเพียงสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้บ่งบอกหรือกำหนดแนวเขตที่ดิน ดังนั้น รั้วที่สร้างขึ้น ยาว ๕.๐๐ เมตร สูง ๑.๘๐ เมตรดังกล่าว จึงไม่เข้าข่ายเป็นอาคาร ตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัตินี้และไม่สามารถนำเอาบทบัญญัติใด ๆ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไปใช้บังคับกับรั้วที่เป็นมูลกรณีของข้อหารือได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ ขก ๘๕๕๐๓/๕๒๕ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลพระบุ
อำเภอพระยืน จังหวัดขอนแก่น ๔๐๓๒๐

๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาอัตราค่าธรรมเนียม จำนวน ๑ แผ่น

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลพระบุ อำเภอพระยืน จังหวัดขอนแก่น อยู่ในเขตพื้นที่ที่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งได้ติดตามข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาโดยตลอด และได้รับข่าวสารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตก่อสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอนอาคาร และอื่นๆ ที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

องค์การบริหารส่วนตำบลพระบุจึงขอหารือว่าการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สามารถนำไปใช้ปฏิบัติได้เลยหรือไม่

หากผลการหารือเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลพระบุทราบ เพื่อจะได้พิจารณาดำเนินการต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยเรียนมาพร้อมหนังสือนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายบุญส่ง ผิวขาว
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพระบุ

ส่วนโยธา อบต.พระบุ
โทร. ๐ ๔๓๔๕ ๕๐๐๓
โทรสาร ๐ ๔๓๔๕ ๕๐๖๖

อัตราค่าธรรมเนียม

(๑) ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(๒) ใบอนุญาตดัดแปลง ฉบับละ ๑๐๐ บาท
(๓) ใบอนุญาตรื้อถอน ฉบับละ ๕๐ บาท
(๔) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๕๐ บาท
(๕) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ ๒๐๐ บาท
(๖)[๘๑]ใบรับรอง ฉบับละ ๑๐๐ บาท
(๖ ทวิ)[๘๒] ใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ฉบับละ ๕๐๐ บาท
(๖ ตรี)[๘๓] ใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร ฉบับละ ๑๐๐ บาท
(๗) ใบแทนใบอนุญาต หรือใบแทนใบรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท
(๘) การต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นไปตามอัตราใน (๑) ถึง (๔)
(๘ ทวิ)[๘๔] การต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหารสพให้เป็นไปตามอัตราใน (๖ ทวิ)
(๙) การตรวจแบบแปลนก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร ให้คิดค่าธรรมเนียมสำหรับการก่อสร้างหรือสำหรับส่วนที่มีการดัดแปลงดังนี้
(ก) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสามชั้นหรือไม่เกินสิบห้าเมตร คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคาร แต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๒ บาท
(ข) อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือเกินสิบห้าเมตร คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคาร แต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๔ บาท
(ค) อาคารประเภทซึ่งต้องมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกชั้นใดชั้นหนึ่งเกินห้าร้อยกิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร คิดตามพื้นที่ของพื้นอาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๔ บาท
(ง) ป้าย คิดตามพื้นที่ของป้ายโดยเอาส่วนกว้างที่สุดคูณด้วยส่วนยาวที่สุด ตารางเมตรละ ๔ บาท
(จ) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เขื่อน ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว หรือกำแพง รวมทั้งประตูรั้วหรือกำแพง คิดตามความยาวเมตรละ ๑ บาท

---

[๘๑] อัตราธรรมเนียม (๖) แก้ไขโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓
[๘๒] อัตราธรรมเนียม (๖ ทวิ) เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓
[๘๓] อัตราธรรมเนียม (๖ ตรี) เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓
[๘๔] อัตราธรรมเนียม (๘ ทวิ) เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๗๐๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพระบุ

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลพระบุ ที่ ขก ๘๕๕๐๓/๕๒๕ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลพระบุได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง เกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีได้ติดตามข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาโดยตลอดและได้รับข่าวสารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร และอื่นๆ ที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่าการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สามารถนำไปใช้ปฏิบัติได้เลยหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า อัตราค่าธรรมเนียมที่องค์การบริหารส่วนตำบลพระบุอ้างถึงนั้น เป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่กำหนดไว้ท้ายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งยังไม่สามารถนำมาใช้ในการเก็บค่าธรรมเนียมได้ เพราะตามมาตรา ๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว บัญญัติให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยต้องออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้เสียก่อน ซึ่งในขณะนี้มีเพียงกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดในเรื่องดังกล่าวโดยยังไม่มีการออกกฎกระทรวงแก้ไขเพิ่มเติมแต่อย่างใด การเก็บค่าธรรมเนียมจึงยังต้องถือปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ ชบ ๕๒๓๐๘/ ๔๓๐๖

ศาลาว่าการเมืองพัทยา
ถนนพัทยาเหนือ อ.บางละมุง
ชบ ๒๐๑๕๐

๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางการดำเนินงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๓๕

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำเนาถึง อธิบดีกรมควบคุมมลพิษ

ด้วยเมืองพัทยาได้มีปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๓๕ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบำบัดน้ำเสีย กล่าวคือ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓ กำหนดให้อาคารประเภท ก ข ค ง และ จ ต้องจัดให้มีการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพเพียงพอในการปรับปรุงน้ำเสียจากอาคารให้เป็นน้ำทิ้งที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ก่อนระบายออกสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง และตามมาตรา ๗๑ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองมลพิษในเขตควบคุมมลพิษหรือเขตท้องที่ใดที่ทางราชการได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมหรือระบบกำจัดของเสียรวมไว้แล้ว ซึ่งยังมิได้ก่อสร้าง ติดตั้งหรือจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมหรือระบบกำจัดของเสียรวมตามที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษกำหนด หรือไม่ประสงค์ที่จะทำการก่อสร้างหรือจัดให้มี มีหน้าที่ต้องจัดส่งน้ำเสีย หรือของเสียที่เกิดจากการดำเนินกิจการของตนไปทำการบำบัดหรือกำจัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียรวมหรือระบบกำจัดของเสียรวมภายในเขตควบคุมมลพิษหรือเขตท้องที่นั้น ซึ่งเมืองพัทยาได้ถูกกำหนดให้เป็นเขตควบคุมมลพิษ ตั้งแต่วันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๓๕ ตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๓๕) และได้จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวมสำหรับบริการบำบัดน้ำเสีย จำนวน ๒ แห่ง ประกอบด้วย

๑) โรงบำบัดน้ำเสีย ซอยหนองใหญ่ ๘ รับน้ำเสียในเขตพื้นที่นาเกลือและพัทยา โดยสามารถบำบัดน้ำเสียได้วันละ ๖๕,๐๐๐ ลบ.ม.

๒)โรงบำบัดน้ำเสีย ซอยวัดบุญย์กัญจนาราม รับน้ำเสียในเขตพื้นที่จอมเทียน โดยสามารถบำบัดน้ำเสียได้วันละ ๒๐,๐๐๐ ลบ.ม.

โรงบำบัดน้ำเสียทั้งสองแห่งนี้ได้มีผู้ประกอบการและเจ้าของอาคารประเภทต่างๆ รวมทั้งอาคารขนาดใหญ่ ได้ขออนุญาตเชื่อมท่อน้ำเสียเข้ากับระบบรวบรวมน้ำเสีย เพื่อนำน้ำเสียไปทำการบำบัด

โดยยินยอมชำระค่าบริการบำบัดน้ำเสียตามที่เมืองพัทยากำหนด ซึ่งรายได้จากการจัดเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียนี้ เมืองพัทยาได้นำมาใช้จ่ายในการเดินระบบบำบัดนำเสีย รายได้จากการจัดเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียส่วนใหญ่แล้วมาจากอาคารขนาดใหญ่และธุรกิจขนาดใหญ่ เช่น โรงแรม ห้างสรรพสินค้า คอนโดมิเนียม ฯลฯ แต่ในกรณีที่อาคารมีระบบบำบัดน้ำเสียที่บำบัดน้ำได้มาตรฐานที่กำหนด จะชำระค่าบริการน้ำทิ้งเป็นอัตราครึ่งหนึ่งของอัตราค่าบริการน้ำเสียที่เมืองพัทยากำหนด ดังนั้นในการดำเนินงานบำบัดน้ำเสียนี้ หากเมืองพัทยาไม่สามารถจัดเก็บค่าบริการบำบัดน้ำเสียได้ หรือได้ไม่เพียงพอ การเดินระบบบำบัดน้ำเสียอาจต้องหยุดลง ส่วนการควบคุมและตรวจสอบการบำบัดน้ำเสียของอาคารและสถานประกอบการที่ต่อเชื่อมท่อน้ำเสียเข้ากับระบบรวบรวมน้ำเสียของเมืองพัทยา และทำการบำบัดน้ำเสียโดยระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองพัทยาจะสามารถควบคุมได้ง่าย ดังจะเห็นได้จากข้อร้องเรียนในอดีตที่ผ่านมา มักจะพบอาคารที่มีระบบบำบัดน้ำเสียของตนเอง แล้วทำการบำบัดไม่ต่อเนื่องหรือระบบไม่มีประสิทธิภาพและมีระบายน้ำทิ้งที่ไม่ผ่านมาตรฐานลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น ทะเลเสื่อมโทรมลง

ในการประชุมคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ณ ห้องประชุมพระรักษาเทพ ศาลากลางจังหวัดชลบุรี คณะกรรมการผู้ชำนาญการได้มีความเห็นว่า อาคารขนาดใหญ่จะต้องดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓ โดยให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพบำบัดน้ำเสียได้มาตรฐานที่กำหนดไว้ก่อนระบายออกสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง แม้ว่าจะมีการต่อเชื่อมท่อน้ำเสียเข้ากับระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองพัทยาแล้วก็ตาม และเสนอให้เมืองพัทยาทำการออกข้อบัญญัติตามมาตรา ๑๐(๑) หรือ ๑๐(๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เพราะเป็นการขัดกับกฎกระทรวงดังที่กล่าวแล้ว จึงทำให้ผู้ประกอบการที่ต้องการปลูกสร้างอาคารขนาดใหญ่ มักประสพปัญหาในการเลือกวิธีการบำบัดน้ำเสียตามที่กฎหมายทั้งสองบัญญัติไว้ และเมืองพัทยาไม่สามารถดำเนินการส่งเสริมให้อาคารขนาดใหญ่ใช้บริการบำบัดน้ำเสียรวมได้ตามมาตรา ๗๑ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ.๒๕๓๕ เพราะจะขัดต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เมืองพัทยาพิจารณาแล้วเห็นว่า ปัญหาดังที่กล่าวข้างต้นเป็นปัญหาที่เกิดจากข้อกฎหมาย ดังนั้นในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องต้องมีความชัดเจนและถูกต้อง จึงขอหารือถึงแนวทางการดำเนินงานที่เมืองพัทยาต้องดำเนินงานภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๓๕ และการออกข้อบัญญัติตามมาตรา ๑๐(๑) หรือ ๑๐(๒) แห่งพระราช-บัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ตามที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการเสนอความเห็น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลการพิจารณาเป็นประการใดโปรดแจ้งแก่เมืองพัทยาทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายวุฒิศักดิ์ เริ่มกิจการ
รองนายกเมืองพัทยา ปฏิบัติราชการแทน
นายกเมืองพัทยา

กองช่างสุขาภิบาล เมืองพัทยา
โทร. ๐ ๓๘๒๕ ๓๒๔๕
โทรสาร ๐ ๓๘๒๕ ๓๒๔๗



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๐๖๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางการดำเนินงานตามพระราชบัญญัติควบบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕

เรียน นายกเมืองพัทยา

อ้างถึง หนังสือเมืองพัทยา ที่ ชบ ๕๒๓๐๘/๔๓๐๖ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เมืองพัทยาขอหารือแนวทางดำเนินงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบำบัดน้ำเสียและการออกข้อบัญญัติตามมาตรา ๑๐(๑) หรือ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า กรณีตามข้อหารือนี้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับระบบบำบัดน้ำเสียรวมไว้ ดังนั้น หากเมืองพัทยาจะออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดให้อาคารในเขตเมืองพัทยา จะต้องระบายน้ำเสียหรือของเสียที่เกิดขึ้นจากอาคารบางชนิดหรือบางประเภทไปทำการบำบัดหรือกำจัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองพัทยานั้น จะต้องออกข้อบัญญัติตามมาตรา ๑๐(๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เนื่องจากเป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘)ฯ ที่กำหนดให้แต่ละอาคารต้องทำการบำบัดน้ำเสียก่อนออกจากอาคาร ซึ่งเป็นเหตุผลและความจำเป็นพิเศษเฉพาะท้องถิ่น โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๑๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ นบ ๕๒๒๐๔/๓๖๔๐ สำนักงานเทศบาลนครปากเกร็ด
ถนนแจ้งวัฒนะ นบ ๑๑๑๒๐

๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือ

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนเสาอากาศและแผนที่สังเขป จำนวน ๒ แผ่น

ด้วยบริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งขออนุญาตก่อสร้างเสาอากาศชนิด SELF SUPPORT ความสูง ๓๗ เมตร สำหรับติดตั้งสถานีฐานเพื่อให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ CELLULAR ๙๐๐ ซึ่ง บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการตามรายละเอียด (สิ่งที่ส่งมาด้วย)

เทศบาลนครปากเกร็ด ขอเรียนว่าบริเวณที่ตั้งของเสาอากาศอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๑๓๘ เลขที่ดิน ๑๑ หน้าสำรวจ ๘๗๗ ซอยวัดสลักเหนือ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ได้ตรวจสอบที่ตั้งของเสาอากาศแล้ว อยู่บริเวณที่ ๔ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน ๒๓ เมตร ดังนั้น เทศบาลจึงขอเรียนหารือว่าความสูงของเสาอากาศจะขัดกับกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่ ประการใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลนครปากเกร็ดทราบด้วย เพื่อจักได้แจ้งให้บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) ทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายมนตรี ตั้งเจริญถาวร
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
โทร.๐ ๒๕๖๐ ๕๗๐๔-๑๔ ต่อ ๔๑๕ , ๔๒๖
โทรสาร.๐ ๒๕๖๐ ๕๗๐๓



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๐๙๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือ

เรียน นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครปากเกร็ด ที่ นบ ๕๒๒๐๔/๓๖๔๐ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครปากเกร็ดได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งขออนุญาตก่อสร้างเสาอากาศ ชนิด SELF SUPPORT ความสูง ๓๗ เมตร สำหรับให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ ซึ่ง บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการและบริเวณที่ตั้งเสาอากาศอยู่ที่ ซอยวัดสลักเหนือ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ได้ตรวจสอบที่ตั้งเสาอากาศแล้ว ปรากฏว่าตั้งอยู่บริเวณที่ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ห้ามก่อสร้างอาคารสูงเกิน ๒๓ เมตร เทศบาลฯ จึงขอหารือว่าความสูงของเสาอากาศจะขัดกับกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่ ประการใด ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายเศรษฐพงษ์ อุทัยจันทร์ นักบริหารงานช่าง ๖ เป็นผู้แทนนายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด เข้าร่วมประชุม เพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดของข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า เนื่องจากเสาอากาศที่ได้แจ้งขออนุญาตก่อสร้างมีความสูง ๓๗ เมตร จึงเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้น อย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ กำหนดให้อาคารที่ก่อสร้างในบริเวณที่ ๔ ต้องสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร ดังนั้น การก่อสร้างเสาอากาศ ดังกล่าวก็ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วย คือความสูงของเสาอากาศต้องสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ bsi_b @ dpt.go.th



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี โทร. ๐ ๒๕๖๗ ๕๗๖๔-๖ โทรสาร. ๐ ๒๕๖๗ ๕๗๖๗
ที่ ปท ๐๐๒๐/ ๑๑๖๓ **วันที่** ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๑
เรื่อง ความเห็นกรณีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ต้นเรื่อง

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานีได้รับหนังสือจากสถานีตำรวจภูธรสวนพริกไทย ตำบลสวนพริกไทย อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ที่ ปท ๐๑๒๕.๒(ส)/๓๑๘๕ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๑ ตามสำเนาที่ส่งมาด้วยแจ้งว่า ได้รับแจ้งความร้องทุกข์ดำเนินคดีจากนายประสิทธิชัย ชัชวาล ตำแหน่งวิศวกรโยธา ๔ รับมอบอำนาจจากนายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านกลาง ให้แจ้งความดำเนินคดีกับนายสุรใจ ทรัพย์สมบูรณ์ ผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น เพื่อพักอาศัย ที่ตั้งถนนปทุมธานี-รังสิต หมู่ที่ ๑ ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี โดยฝ่าฝืนคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๓/๒๕๕๑ ไม่ระบุวันที่ ในฐานะพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจภูธรสวนพริกไทย จึงขอสอบถามข้อปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารตามรายละเอียดหนังสือข้างต้น

ข้อเท็จจริง

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานีได้พิจารณาข้อสอบถามของพนักงานสอบสวนแล้ว มีความเห็นตามกรณีต่าง ๆ ดังนี้

๑. การออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารของนายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านกลาง เลขที่ ๕/๒๕๕๑ ไม่ระบุวันที่ ตามแบบ ค. ๕ เป็นการออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร กรณีที่กระทำการก่อสร้างผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ซึ่งจากเอกสารหลักฐานการให้ปากคำของนายประสิทธิชัย ชัชวาล พบว่า อาคารดังกล่าวก่อสร้างไม่แล้วเสร็จตามใบอนุญาต แต่เจ้าของอาคารมิได้ยื่นต่ออายุใบอนุญาต คงยังดำเนินการก่อสร้างต่อไป โดยงานก่อสร้างที่เหลือหลังจากสิ้นสุดอายุใบอนุญาต คือ งานทาสี งานปูกระเบื้องห้องน้ำภายในอาคาร และงานติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าภายในอาคาร องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านกลางในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงพิจารณาเห็นว่าเป็นการก่อสร้างไปโดยไม่ได้รับอนุญาต (ต่ออายุใบอนุญาต) จึงมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างดังกล่าว แต่เจ้าของอาคารฝ่าฝืนคำสั่งโดยก่อสร้างอาคารต่อไป องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านกลาง จึงแจ้งความดำเนินคดีเจ้าของอาคารกับสถานีตำรวจภูธรสวนพริกไทย ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานีพิจารณาเห็นว่า คำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารขององค์การบริหารส่วนตำบลบ้านกลาง เลขที่ ๕/๒๕๕๑ ไม่ระบุวันที่ ตามแบบ ค. ๕ เป็นคำสั่งที่ออกโดยไม่สอดคล้องกับข้อเท็จจริง เนื่องจากคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง

-/ตามแบบ ค. ๕

ตามแบบ ค. ๕ เป็นรูปแบบคำสั่งให้ใช้ในกรณีเป็นการก่อสร้างที่กระทำผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาต ซึ่งจากข้อเท็จจริงเจ้าของอาคารได้รับอนุญาตการก่อสร้างถูกต้องและไม่ปรากฏหลักฐานว่าได้มีการก่อสร้างผิดจากรูปแบบที่ได้รับอนุญาต เป็นเพียงการดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนที่ยังไม่เสร็จหลังจากใบอนุญาตหมดอายุ ซึ่งตามรูปแบบคำสั่งองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านกลาง ควรออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง โดยใช้รูปแบบ คำสั่งตามแบบ ค. ๓ ซึ่งเป็นกรณีก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต(หลังจากใบอนุญาตหมดอายุ) จึงจะเป็นไปโดยถูกต้อง ฉะนั้น คำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารขององค์การบริหารส่วนตำบลบ้านกลาง จึงเป็นการออกคำสั่งโดยมีเหตุผลไม่ถูกต้อง และใช้รูปแบบคำสั่งไม่เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย

๒. การดำเนินการก่อสร้างอาคารของเจ้าของอาคารหลังจากหมดอายุใบอนุญาตไปแล้ว โดยมีการก่อสร้างงานทาสี งานปูกระเบื้องห้องน้ำภายในอาคาร และงานติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าภายในอาคารนั้น เนื่องด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๖ มิได้กำหนดให้ชัดเจนว่า งานก่อสร้างอาคารส่วนใดหรือปริมาณงานเท่าใด หากดำเนินการไม่แล้วเสร็จให้มายื่นต่ออายุใบอนุญาต จากข้อเท็จจริงที่ปรากฏอาคารหลังนี้ได้ก่อสร้างอาคารในส่วนโครงสร้างหลักต่าง ๆ ไปเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วก่อนหมดอายุใบอนุญาต เหลือเพียง งานทาสี และงานตบแต่งภายในอาคาร ซึ่งไม่มีผลต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคารและไม่เป็นการก่อสร้าง ดัดแปลงให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ฉะนั้น เจ้าของอาคารจึงสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาต ฉะนั้น การที่องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านกลางออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างโดยใช้เหตุผลว่าเป็นการกระทำผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต และนำไปเป็นเหตุแจ้งความดำเนินคดีกับเจ้าของอาคารจึงไม่ถูกต้อง

ข้อเสนอ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานีได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การพิจารณาให้ความเห็นข้อกฎหมาย การให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้เป็นอำนาจของคณะกรรมการควบคุมอาคาร จึงขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเสนอความเห็นของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานีต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อพิจารณาว่าถูกต้องหรือไม่ หรือมีความเห็นเป็นอื่น เพื่อจะได้แจ้งให้พนักงานสอบสวนทราบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการและแจ้งทราบต่อไปด้วย

นายพิชัย เสริมสุวรรณ
วิศวกรโยธา ๘ วช. รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๔๓๖๐-๑
ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๗๓ **วันที่** ๖ สิงหาคม ๒๕๕๑
เรื่อง ความเห็นกรณีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี ที่ ปท ๐๐๒๐/๑๑๖๓ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๑ แจ้งว่า สถานีตำรวจภูธรสวนพริกไทย ตำบลสวนพริกไทย อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี ได้มีหนังสือ ที่ ปท ๐๑๒๕.๒ (ส)/๓๑๘๕ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๑ ขอหารือดังนี้

๑. การออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารต้องมีการชี้แจงเหตุผลที่ออกคำสั่ง หรือไม่

๒. การดำเนินการดังต่อไปนี้ จำเป็นที่จะต้องมีการขออนุญาตก่อสร้างหรือไม่ อย่างไร

๒.๑ การทาสีตัวอาคารบริเวณภายนอกตัวอาคารชั้นที่สอง

๒.๒ การปูกระเบื้องห้องน้ำชั้นล่าง และห้องน้ำชั้นที่สองของตัวอาคาร

๒.๓ การทำการตกแต่งภายใน เช่น การติดหลอดไฟฟ้า ทาสีภายใน

๓. ถ้ามีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่แล้วใบอนุญาตก่อสร้างอาคารขาดอายุและยังเหลือการก่อสร้างดังต่อไปนี้จะต้องมีการขอต่ออายุใบอนุญาตหรือไม่ อย่างไร

๓.๑ การทาสีตัวอาคารบริเวณภายนอกตัวอาคารชั้นที่สอง

๓.๒ การปูกระเบื้องห้องน้ำชั้นล่างและห้องน้ำชั้นที่สองของตัวอาคาร

๓.๓ การทำการตกแต่งภายใน เช่น การติดหลอดไฟฟ้า ทาสีภายใน

ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีตามข้อหารือนี้คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยมีความเห็นไว้แล้ว ดังนี้

๑. การออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารต้องเป็นไปตามแบบที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งหากเป็นการกระทำโดยไม่ได้รับอนุญาตจะต้องใช้แบบ ค. ๓ ซึ่งกำหนดเหตุผลไว้แล้วว่าไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ถ้าเป็นการกระทำผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตให้ใช้แบบ ค. ๕ ซึ่งจะต้องมีรายการแนบท้ายคำสั่งระบุรายละเอียดของการกระทำความผิดให้ชัดเจน

๒. การทาสีตัวอาคาร การปูกระเบื้อง และการติดหลอดไฟฟ้า ไม่ใช่การก่อสร้างอาคารแต่เป็นการตกแต่งและติดตั้งอุปกรณ์เพื่อให้อาคารมีความสมบูรณ์ใช้งานได้ ดังนั้น เมื่อมีการก่อสร้างโครงสร้างของอาคารทั้งหมดแล้วเสร็จ เหลือแต่การตกแต่งและติดตั้งอุปกรณ์เท่านั้น จึงไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารแต่อย่างใด

-/๓. ถ้ามีการ

๓. ถ้ามีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่แล้วใบอนุญาตก่อสร้างอาคารขาดอายุ และยังเหลืองานตกแต่งและติดตั้งอุปกรณ์เท่านั้น ก็ไม่ต้องขอต่ออายุใบอนุญาตเช่นเดียวกัน เนื่องจากมีการก่อสร้างงานโครงสร้างของอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ที่ นศ ๕๒๒๐๔/๑๘๐๒ สำนักงานเทศบาลเมืองทุ่งสง
ถนนชนปรีดา นศ ๘๐๑๑๐

๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่สิ่งมาด้วย แบบแปลน จำนวน ๕ แผ่น

เทศบาลเมืองทุ่งสง ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของ นายสุรเชษฐ์ สถาวรเป็นอาคาร คสล. ๗ ชั้นมีดาดฟ้า จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นสถานพยาบาล จากการตรวจสอบแบบแปลนก่อสร้างปรากฏว่าอาคารดังกล่าวมีความสูงทั้งหมด ๒๘.๑๐ เมตร แต่เมื่อดูตามแบบแปลนเกี่ยวกับความสูงของอาคารจากระดับพื้นอ้างอิงถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า ผู้ออกแบบอาคารได้กำหนดความสูงของอาคารจากพื้นอ้างอิงถึงพื้นดาดฟ้า สูง ๒๑.๕๐ เมตร ซึ่งชั้นดาดฟ้ามีห้องต่าง ๆ และมีหลังคาดาดฟ้าอีกชั้นหนึ่ง พร้อมมีหลังคาคลุมด้วย

เทศบาลเมืองทุ่งสงขอหารือว่ากรณีดังกล่าว ให้นับความสูงของอาคารว่าสูง ๒๑.๕๐ เมตร หรือ นับความสูงที่ ๒๖.๓๐ เมตร หรือนับความสูงของอาคารที่ ๒๘.๑๐ เมตร เพื่อจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ผลการพิจารณาเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลฯ ทราบด้วย ขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายพิเชษฐ์ อุษาสุมงคล
ปลัดเทศบาล ปฏิบัติหน้าที่
นายกเทศมนตรีเมืองทุ่งสง

กองช่าง
งานธุรการ
โทร. ๐ ๗๕๔๑ ๑๕๕๒
โทรสาร ๐ ๗๕๔๑ ๑๕๑๕
www.tungsong.com



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๖๓๐๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองทุ่งสง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองทุ่งสง ที่ นศ ๕๒๒๐๔/๑๘๐๒ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองทุ่งสงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเทศบาลฯ ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของ นายสุรเชษฐ์ สถาวร ชนิดอาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น มีดาดฟ้า จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นสถานพยาบาล เทศบาลฯ ได้ตรวจสอบแบบแปลนก่อสร้าง ปรากฏว่าอาคารมีความสูงทั้งหมด ๒๘.๑๐ เมตร และตามแบบแปลนความสูงอาคารวัดจากระดับพื้นอ้างอิงถึงระดับพื้นดาดฟ้า สูง ๒๑.๕๐ เมตร ซึ่งชั้นดาดฟ้ามีห้องต่าง ๆ และมีหลังคาดาดฟ้าอีกชั้นหนึ่ง พร้อมมีหลังคาคลุมด้วย เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า กรณีดังกล่าว จะให้วัดความสูงอาคารที่ระดับ ๒๑.๕๐ เมตร หรือวัดความสูงที่ระดับ ๒๖.๓๐ เมตร หรือวัดความสูงที่ระดับ ๒๘.๑๐ เมตร เพื่อจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐)ฯ ต่อไป ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายสนั่น ทิพย์วารีรมย์ ผู้อำนวยการกองช่าง เทศบาลเมืองทุ่งสง เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติมว่า ประเด็นที่เทศบาลฯ ต้องการหารือในกรณีนี้คืออาคารดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรือไม่ คณะกรรมการควบคุมอาคารจึงมีความเห็นว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดว่า การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ซึ่งตามแบบแปลนอาคารที่เป็นกรณีหารือระบุว่ามีพื้นชั้นดาดฟ้าที่ระดับ +๒๑.๕๐ เมตร แต่ปรากฏว่าพื้นดาดฟ้านี้มีหลังคาทรงจั่วปกคลุมอยู่ และมีการใช้สอยพื้นอาคารเป็นที่พักอาศัย จึงไม่อาจถือว่าเป็นพื้นดาดฟ้าได้ ต้องถือว่าเป็นชั้นสูงสุดของอาคาร ดังที่ได้นิยามไว้ ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

-/กล่าวคือ

กล่าวคือ “ดาดฟ้า” หมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้ ดังนั้น กรณีอาคารที่หารือมาจึงต้องวัดความสูงของอาคารจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ bsi_b @ dpt.go.th

ทำที่ ๑๙๘ ซอยเจริญนคร ๑๔
ถนนเจริญนคร แขวงคลองต้นไทร
เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง ขอสอบถามแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เนื่องด้วยข้าพเจ้ามีข้อสงสัยเป็นอย่างยิ่ง ในการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร จึงขอเรียนสอบถามมายังกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

กรณีเมื่อข้าพเจ้าได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร คสล.๗ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่ง พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว โดยตามแบบระบุมาตรการในการกันดินพังขณะทำการก่อสร้างชั้น BASEMENT ว่า

"๑. ตอก Sheet piles รอบหน่วยงาน
๒. เมื่อปลูกสร้างเสร็จ ให้ถอน Sheet piles รอบหน่วยงานออก
๓. .....มาตราการอื่นๆ....."

ก่อนเริ่มการปลูกสร้างชั้นใต้ดิน จะดำเนินการตอก Sheet piles ที่มีลักษณะเป็นแท่งซีเมนต์ ยาว ๙ เมตร ตอกกดลึกลงไปในดินห่างจากแนวเขตที่ดิน ๑๐ เซนติเมตรรอบหน่วยงาน

ตามข้อเท็จจริงนี้ ข้าพเจ้าขอเรียนสอบถามว่า

๑. การตอก Sheet piles รอบหน่วยงานที่มีลักษณะเป็นแท่งซีเมนต์ ยาว ๑ เมตร ตอกกดลึกลงไปในดินนี้ถือเป็นอาคารที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่

๒. ถ้ากรณี Sheet piles นี้ถือเป็นอาคาร ข้าพเจ้าต้องยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอีกหรือไม่ เนื่องจากข้อเท็จจริงข้าพเจ้าได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้ว และข้าพเจ้าควรดำเนินการตามกฎหมายอย่างไร จึงจะเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายที่ถูกต้อง

ด้วยเหตุที่ต้องการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารให้ถูกต้อง จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์จากกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อตอบข้อซักถามของข้าพเจ้าโดยด่วนด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นางสาววิริยา สุภะประเสริฐ

ติดต่อคุณวิริยา ๐๘ ๓๙๘๘ ๕๗๘๐



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๖๓๕๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอสอบถามแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นางสาววิริยา สุภะประเสริฐ

ตามที่ท่านได้มีหนังสือลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ขอหารือการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีท่านได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น ตามมาตรา ๓๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว โดยตามแบบแปลนระบุมาตรการกันดินพังขณะทำการก่อสร้างชั้น BASEMENT ๒ ข้อ ดังนี้

๑. ตอก Sheet piles รอบหน่วยงาน

๒. เมื่อปลูกสร้างเสร็จ ให้ถอน Sheet piles รอบหน่วยงานออก

และก่อนเริ่มก่อสร้างชั้นใต้ดินได้ดำเนินการตอก Sheet piles ที่มีลักษณะเป็นแท่งซีเมนต์ยาว ๕ เมตร โดยกดลึกลงในดินห่างจากแนวเขตที่ดิน ๑๐ เซนติเมตรรอบหน่วยงาน จึงขอหารือ ดังนี้

๑. การตอก Sheet piles ดังกล่าวรอบหน่วยงานถือว่าเป็นอาคารที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่

๒. หากกรณี Sheet piles ดังกล่าวนี้ถือว่าเป็นอาคาร จะต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอีกหรือไม่ เนื่องจากได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๕ ทวิ แล้ว และควรดำเนินการตามกฎหมายอย่างไรจึงจะเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายที่ถูกต้อง ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า Sheet piles ดังกล่าว ใช้เป็นกำแพงกันดิน ซึ่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดว่า กำแพงกันดินที่มีความสูงตั้งแต่ ๑.๕๐ เมตรขึ้นไปเป็นอาคาร ดังนั้น Sheet piles ในกรณีนี้ที่กดลึกลงไปในดิน ๕ เมตร จึงเข้าข่ายเป็นอาคาร แต่เนื่องจาก Sheet piles ดังกล่าวได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

-/เพื่อจะก่อสร้าง

เพื่อจะก่อสร้างพร้อมกับแบบแปลนระบุมาตรการกันดินพังขณะทำการก่อสร้างชั้น BASEMENT ตามมาตรา ๓๙ ทวิ และกรุงเทพมหานครได้ออกใบรับแจ้งให้แล้ว การดำเนินการตอก Sheet piles จึงไม่ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอีก และขณะดำเนินการก่อสร้างอาคารดังกล่าวต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ bsi_b @ dpt.go.th

ทำที่ ๕๖/๒๕๔ ซอยพระยาสุเรนทร์ ๔๕
แขวงสามวาตะวันออก เขตคลองสามวา
กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรื่อง ขอสอบถามแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เนื่องด้วยข้าพเจ้ามีข้อสงสัยเป็นอย่างยิ่ง ในการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร จึงขอเรียนสอบถามมายังกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

กรณีข้าพเจ้าได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร คสล. ๗ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น ตามมาตรา ๓๘ ทวิ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และดำเนินการปลูกสร้างอาคาร ในส่วนของชั้นใต้ดินเสร็จแล้ว ภายหลังได้ดำเนินการตอก Sheet piles ที่มีลักษณะเป็นแท่งซีเมนต์ยาว ๙ เมตร กดลึกลงไปในดินรอบตัวอาคาร อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินประมาณ ๑๐ เซนติเมตร

ข้าพเจ้าขอเรียนสอบถามว่า Sheet piles ที่ตอกกดลงไปใต้ดินลึก ๙ เมตร ภายหลังการปลูกสร้างชั้นใต้ดินของอาคารเสร็จแล้วนี้ถือเป็นอาคารที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ และข้าพเจ้าควรดำเนินการตามกฎหมายอย่างไรจึงจะเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายที่ถูกต้องและไม่ขัดต่อกฎหมายควบคุมอาคาร

ด้วยเหตุที่ต้องการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารให้ถูกต้อง จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์จากกรมโยธาธิการและผังเมืองตอบข้อซักถามของข้าพเจ้าโดยด่วนด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายยุทธศาสตร์ เจริญโชติ

ติดต่อ คุณยุทธศาสตร์ เจริญโชติ
โทรศัพท์ ๐๘ ๑๘๓๒ ๕๖๔๓
๐ ๒๗๔๒ ๕๑๔๑ ต่อ ๒๗๐๒



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๓๙๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอสอบถามแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายยุทธศาสตร์ เจริญโชติ

ตามที่ท่านได้มีหนังสือลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ขอหารือการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารกรณีที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๗ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารในส่วนของชั้นใต้ดินเสร็จแล้ว ภายหลังได้ดำเนินการตอก Sheet piles ที่มีลักษณะเป็นแท่งซีเมนต์ ยาว ๙ เมตร โดยกดลึกลงในดินรอบตัวอาคารห่างจากแนวเขตที่ดิน ๑๐ เซนติเมตร จึงขอหารือว่า การตอก Sheet piles ดังกล่าวภายหลังการก่อสร้างชั้นใต้ดินของอาคารดังกล่าวเสร็จแล้วถือว่าเป็นอาคารที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ และควรดำเนินการตามกฎหมายอย่างไร จึงจะเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายที่ถูกต้องและไม่ขัดต่อกฎหมายควบคุมอาคาร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า Sheet piles ดังกล่าว กดลึกลงดิน ๙ เมตร และมีลักษณะเป็นกำแพงกันดินที่ต้องรับแรงดันของดินที่มีความลึกตั้งแต่ ๑.๕๐ เมตรขึ้นไป จึงเป็นอาคาร ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ดังนั้น ก่อนดำเนินการตอก sheet piles จึงต้องยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง แต่ถ้า Sheet piles นั้น มีวัตถุประสงค์ใช้กันดินชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร และมีกำหนดเวลารื้อถอนเมื่ออาคารถาวรแล้วเสร็จต้องขออนุญาตก่อสร้าง แต่ให้ได้รับการผ่อนผันไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องและไม่ต้องขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ทั้งนี้ ตามข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผันหรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ และขณะดำเนินการตอก Sheet piles

-/รอบอาคาร

รอบอาคารดังกล่าวผู้ดำเนินการจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๖)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b @ dpt.go.th.

ที่ บญ. ๐๑.๒๕๕๑/๑๐๕ วันที่ ๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต มาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม.๖) เลขที่ ๑๗๓/๒๕๕๑ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. แบบแปลนและรายละเอียดส่วนดัดแปลงอาคารติดตั้งลิฟท์โดยสาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วย บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ต่อไปจะเรียกว่า “บริษัทฯ”) ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต มาตรา ๓๙ ทวิ ขอทำการดัดแปลงในอาคารตึก ๗ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น เพื่อติดตั้งลิฟท์ พื้นที่ ๒๐ ตารางเมตร ต่อสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร และสำนักการโยธา กรุงเทพมหานครได้ออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต มาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม.๖) เลขที่ ๑๗๓/๒๕๕๑ ให้แก่บริษัทฯ แล้ว (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย หมายเลข ๑)

เนื่องจากตามแบบแปลนและรายละเอียด (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย หมายเลข ๒) นั้น บริษัทฯ มีข้อสงสัยอยู่บางประการในเรื่องการปฏิบัติตามตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ (๔) ในประเด็นเรื่อง การขออนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อขอติดตั้งลิฟท์โดยสารซึ่งมีพื้นที่ ๒๐ ตารางเมตรดังกล่าว เข้าข่ายเป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดินหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดขอความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าว สำหรับใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไปด้วย จะขอบพระคุณอย่างสูงยิ่ง

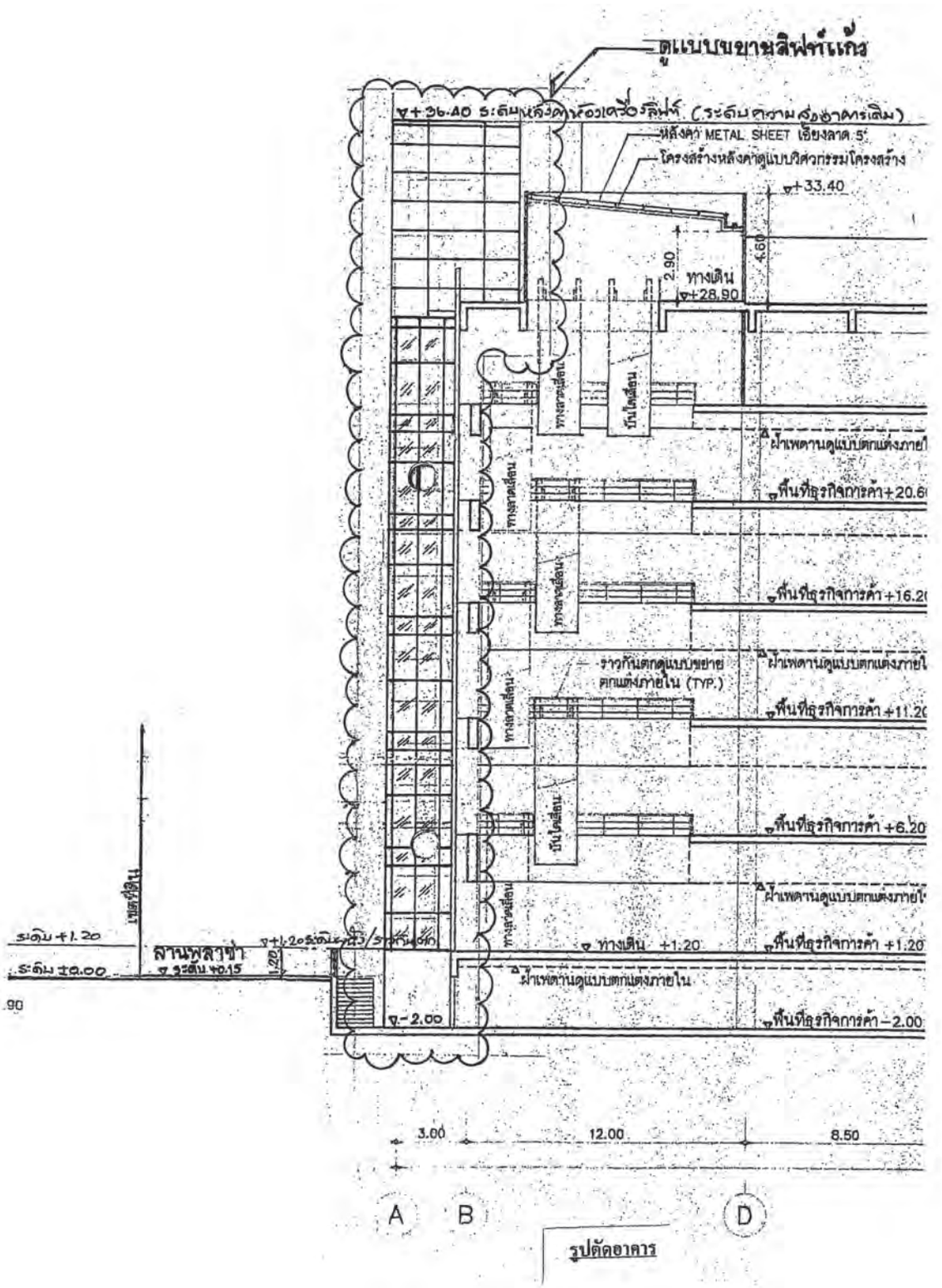
ขอแสดงความนับถือ
ลงนามแทน บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชัน ซิสเทม จำกัด
นายอดุลย์ กสิกรรม
ผู้รับมอบอำนาจ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เลขที่ ๖๒๕/๑ หมู่ ๑๐ ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพฯ ๑๐๒๓๐ ประเทศไทย
โทร: (๖๖) ๐ ๒๗๕๗ ๕๐๐๐ โทรสาร (๖๖) ๐ ๒๗๕๗ ๕๘๑๘
Ek-chai Distribution System Co., Ltd ๖๒๕/๑ Moo ๑๐, Nawamintr Road, Klongkoom, buengkoom, Bangkok ๑๐๒๓๐, Thailand Tel : (๖๖) ๐ ๒๗๕๗ ๕๐๐๐ Fax : (๖๖) ๐ ๒๗๕๗ ๕๘๑๘

TR-1
ทางเดิน
+1.20
(เดิมเป็นพื้นที่ขาย)
พื้นที่ขาย
พื้นที่ 315 ตร.ม.
(เดิม)
7.35
TR-3
ทางเดิน
+1.20
(เดิม)
27.65
ทางลาดเดิม
FL-1
PL-3
LIFT PIT
FB
FB
ประตูบานเลื่อนอัตโนมัติ
โถง
+1.20
9.00
+0.15
10.00
เจาะพื้น เพิ่มลิฟท์ PL-3 และ FL-1
4.80
STAINLESS STEEL HAND RAIL
B
ST-3
ทางเข้า
ทางเข้า
ทางเท้า
ทางเท้า
10.64
3.00
แปลนพื้นชั้นล่าง
มาตราส่วน 1:200

GL.+6.20
ทางเดิน
(เดิม)
ห้องเครื่อง
ปรับอากาศ
ทางลาดเลื่อน
ขึ้นไปชั้นที่ 3
ทางลาดเลื่อน
ทางลง
20.70
TR-4
ลูกแบบขาย
หน้าต่างอลูมิเนียม กระจกนิรภัย
ลูกแบบขาย
มวลคอนกรีตบล็อก
FL-1
PL-3
Dia
Dia
ทางเดิน
เจาะพื้น เพิ่มบันได ST-6
UP TO 2B
UP TO 2C
DN. TO PARKING 2A
DN. TO PARKING 2B
DN. FROM PARKING 2C
ผนัง ALUMINIUM CLADDING
ปรับขยายผนังทางเดินที่จอดรถ
ห้อง AHU และบันไดเหล็กที่จอดรถ
เจาะพื้นเพิ่มลิฟท์ FL1 และ PL-3
แปลนพื้นชั้น 2-6
มาตราส่วน 1:200
10.00
103.64
1.00
1.20
34
35
36
37
38
39
40
B
2A , 2B
200

แปลนหลังคาชั้น 7
มาตราส่วน 1:200
103.84
METAL SHEET
GUTTER
SLOPE 5°
LIFT MECH
FU-1
ST-6
TR-8
ALUMINIUM CLADDING
9.45
+33.40
6.00 (TYP.)
2.50 (TYP.)
3.50


ดูแบบขยายลิฟท์แก้ว
+36.40 ระดับหลังคาห้องเครื่องลิฟท์ (ระดับความสูงอาคารสูง)
หลังคา METAL SHEET เอียงลาด 5°
โครงสร้างหลังคาดูแบบบิลวกรรมโครงสร้าง
+33.40
4.60
2.90
ทางเดิน
+28.90
ทางลาดเลื่อน
บันไดเลื่อน
ฝ้าเพดานดูแบบตกแต่งภายใ
พื้นที่ธุรกิจการค้า +20.6
พื้นที่ธุรกิจการค้า +16.2
ราวกันตกดูแบบขยาย
ตกแต่งภายใน (TYP.)
ฝ้าเพดานดูแบบตกแต่งภายใ
พื้นที่ธุรกิจการค้า +11.2
พื้นที่ธุรกิจการค้า +6.20
ฝ้าเพดานดูแบบตกแต่งภายใ
ระดับ +1.20
ลานพลาซ่า
ระดับ +0.15
ระดับ ±0.00
1.20
.90
ทางเดิน +1.20
พื้นที่ธุรกิจการค้า +1.20
ฝ้าเพดานดูแบบตกแต่งภายใน
-2.00
พื้นที่ธุรกิจการค้า -2.00
3.00
12.00
8.50
A
B
D
รูปตัดอาคาร



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๖๖๐๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายอดุลย์ กสิกรรม

อ้างถึง หนังสือบริษัท เอก-ชัยดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ที่ บญ. ๐๑.๒๕๕๑/๑๐๕ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือกรณีบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ ขอทำการดัดแปลงอาคารตึก ๗ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น เพื่อติดตั้งลิฟต์ พื้นที่ ๒๐ ตารางเมตร ต่อสำนักงานโยธากรุงเทพมหานคร และบริษัทฯ ได้รับใบหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ตัวแปลง ฯลฯ อาคารดังกล่าวแล้ว แต่เนื่องจากตามรายละเอียดแบบแปลนนั้น บริษัทฯ มีข้อสงสัยเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ (๔) ในประเด็นเรื่องการขออนุญาตดัดแปลงอาคารเพื่อขอติดตั้งลิฟต์โดยสารซึ่งมีพื้นที่ ๒๐ ตารางเมตรดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดินหรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามแบบแปลนที่ส่งมาให้ประกอบการพิจารณานั้น ส่วนที่ขออนุญาตต่อเติมเพื่อติดตั้งลิฟต์โดยสารมีพื้นที่ ๒๐ ตารางเมตรอยู่ด้านนอกซึ่งติดต่อกับตัวอาคาร ดังนั้น จึงเข้าข่ายเป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ ตร. ๕๒๐๐๓/ ๒๕๑๑ สำนักงานเทศบาลเมืองตราด
ถนนสันติสุข ตร ๒๓๐๐๐

๘ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และพระราชบัญญัติการผังเมือง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารฯ จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลี้ยงสัตว์ ค.ส.ล. ๔ ชั้น จำนวน ๑ ชุด
๓. สำเนาข้อกำหนดผังเมืองรวมเมืองตราด (กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓๔)พ.ศ. ๒๕๔๐ จำนวน ๑ ชุด

เนื่องจาก นายชยันต์ สุทธิวารี ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลี้ยงสัตว์ ค.ส.ล. ๔ ชั้น เพื่อใช้เลี้ยงนกนางแอ่นชนิดกินรัง เพื่อประกอบการเลี้ยงเพื่อค้าขายรังนกนางแอ่นต่อเทศบาลเมืองตราด นั้น

เทศบาลเมืองตราดได้ตรวจสอบและพิจารณาเห็นว่า พื้นที่ก่อสร้างในเขตเทศบาลเมืองตราดยังไม่เคยมีผู้ใดยื่นเรื่องขออนุญาตมาก่อน จึงไม่มีแนวทางปฏิบัติ ประกอบกับ

๑. อาคารดังกล่าวอยู่ในเขตผังเมืองรวมเมืองตราด (กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๐ ใช้บังคับอยู่ในพื้นที่สีแดง (ประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก) มีข้อกำหนดห้ามฯ (ตามเอกสารแนบ ๓.) ตรงกับเจตนาการห้ามของการผังเมืองฉบับนี้หรือไม่ อย่างไร และกรณีนี้สามารถพิจารณาอนุญาตได้หรือไม่

๒. อาคารดังกล่าวต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กรณีอาคารเลี้ยงสัตว์มิได้ปรากฏรายการความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม ฯ ของอาคารเลี้ยงสัตว์ในเขตเมืองให้กับผู้ตรวจสอบและควบคุมอาคารจะถือปฏิบัติอย่างไร สามารถพิจารณาอนุญาตได้หรือไม่ และเป็นไปในลักษณะใด หรือการดำเนินการควบคุมภายหลังการอนุญาตไปแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อหารือเป็นแนวทางปฏิบัติในการพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายชนินท์ สุทธิวารี
นายกเทศมนตรีเมืองตราด

กองช่าง
โทร ๐ ๓๕๕๑ ๑๕๕๔
โทรสาร ๐ ๓๕๕๑ ๑๕๕๒



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๖๖๗๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและพระราชบัญญัติการผังเมือง

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองตราด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองตราด ที่ ตร ๕๒๐๐๓/๒๕๑๑ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองตราดขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีนายชยันต์ สุทธิวารี ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลี้ยงสัตว์ ค.ส.ล. ๔ ชั้น เพื่อใช้เลี้ยงนกนางแอ่นชนิดกินรังสำหรับการค้าขายรังนกนางแอ่น ดังนี้

๑. อาคารดังกล่าวอยู่ในเขตผังเมืองรวมเมืองตราด (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘) ใช้บังคับอยู่ในพื้นที่สีแดง (ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก) มีข้อกำหนดห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ตรงกับเจตนาการห้ามของการผังเมืองฉบับนี้หรือไม่อย่างไร และกรณีนี้สามารถพิจารณาอนุญาตได้หรือไม่

๒. อาคารดังกล่าวต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กรณีอาคารเลี้ยงสัตว์มิได้ปรากฏรายการความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมฯ ของอาคารเลี้ยงสัตว์ในเขตเมืองให้กับผู้ตรวจสอบและควบคุมอาคาร จะถือปฏิบัติอย่างไร สามารถพิจารณาอนุญาตได้หรือไม่ และเป็นไปในลักษณะใด หรือการดำเนินการควบคุมภายหลังการอนุญาตไปแล้ว

ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

-/กรมโยธาธิการและผังเมือง

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวอยู่ในบริเวณที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ตามข้อ ๖ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งยังมีผลใช้บังคับอยู่จนถึงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๒ และตามข้อ ๕ (๔) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการเลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือ สัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้าหรือโดยก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ดังนั้น การก่อสร้างอาคารเลี้ยงนกนางแอ่นกินรังซึ่งเป็นสัตว์ป่าคุ้มครองลำดับที่ ๘๖๒ ตามบัญชีสัตว์ป่าคุ้มครองท้ายกฎกระทรวงกำหนดให้สัตว์ป่าบางชนิดเป็นสัตว์ป่าคุ้มครอง พ.ศ. ๒๕๔๖ เพื่อการค้าและการเลี้ยงสัตว์ดังกล่าวเป็นการก่อเหตุรำคาญ ตามมาตรา ๒๕ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงไม่สามารถทำได้ และเมื่อกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองห้ามก่อสร้างอาคารดังกล่าว จึงไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ กบ ๐๐๒๐.๔/ ๕๔๐๑ ศาลากลางจังหวัดกระบี่
ถนนอุตรกิจ กบ ๘๑๐๐๐

๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือองค์การบริการส่วนตำบลอ่าวนาง ที่ กบ ๗๑๑๐๑.๑/๘๔๖
ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๑ พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาหนังสืออำเภอเมืองกระบี่ ที่ มท ๐๘๑๕.๖/๑๗๑๑
ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๑

ด้วยจังหวัดกระบี่ได้รับแจ้งจากอำเภอเมืองกระบี่ว่า องค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนางขอหารือการปฏิบัติในการควบคุมอาคาร กรณี บมจ. ทีโอที มีหนังสือแจ้งองค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนาง ขออนุญาตดำเนินการก่อสร้างเสาอากาศชนิด SELF SUPPORT พร้อมจัดส่งเอกสารและแบบแปลนที่เกี่ยวข้องให้องค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนางพิจารณาแล้ว โดยการก่อสร้างเสาอากาศดังกล่าวมี บมจ. แอดวานส์ อินโฟร์ เซอร์วิส เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง และเมื่อดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จก็จะส่งมอบทรัพย์สินทั้งหมดให้บมจ. ทีโอทีต่อไป ในการนี้องค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนางมีข้อหารือ ดังนี้

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนางพิจารณาว่า บมจ. แอดวานส์ อินโฟร์ เซอร์วิส เป็นบริษัทเอกชนเป็นผู้ทำการก่อสร้างเสาอากาศดังกล่าว จึงมีหนังสือแจ้งให้ บมจ. แอดวานส์ฯ มายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารถูกต้องหรือไม่

๒. หน่วยงานของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ได้รับการยกเว้นผ่อนผันฯ ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้นผ่อนผันฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ ทำการก่อสร้างอาคารโดยไม่แจ้งให้เจ้าพนักงานส่วนท้องถิ่นทราบก่อนการก่อสร้างอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการอย่างไรได้บ้าง

จังหวัดกระบี่จึงเรียนมาเพื่อขอหารือดังกล่าว ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้จังหวัดทราบด้วย เพื่อจักได้ให้อำเภอเมืองกระบี่ แจ้งองค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนางทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายธันวาคม เขมะศิริ
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดกระบี่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
โทร ๐ ๗๕๖๑ ๑๕๔๓
โทรสาร ๐ ๗๕๖๒ ๒๑๐๕



ที่ มท ๐๗๑๐/๗๐๐๓ กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๓ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดกระบี่

อ้างถึง หนังสือจังหวัดกระบี่ ที่ กบ ๐๐๒๐.๔/๕๔๐๑ ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดกระบี่แจ้งว่าอำเภอเมืองกระบี่ได้รับข้อหารือจากองค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนาง เกี่ยวกับการปฏิบัติการควบคุมอาคาร กรณี บมจ. ทีโอที ได้มีหนังสือแจ้งองค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนางขออนุญาตดำเนินการก่อสร้างเสาอากาศชนิด SELF SUPPORT ความสูง ๔๐ เมตร พร้อมจัดส่งเอกสารและแบบแปลนที่เกี่ยวข้องให้องค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนางพิจารณาแล้ว โดยการก่อสร้างเสาอากาศดังกล่าว บมจ.แอดวานส์ อินโฟร์ เซอร์วิส เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง และเมื่อก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จก็จะส่งมอบทรัพย์สินทั้งหมดให้บมจ. ทีโอที ต่อไป องค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนางจึงขอหารือจำนวน ๒ ข้อ ดังนี้

๑. องค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนางพิจารณาว่า บมจ. แอดวานส์ อินโฟร์ เซอร์วิส เป็นบริษัทเอกชนเป็นผู้ทำการก่อสร้างเสาอากาศดังกล่าว จึงมีหนังสือแจ้งให้ บมจ. แอดวานส์ฯ มายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารถูกต้องหรือไม่

๒. หน่วยงานของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ได้รับการยกเว้น ผ่อนผันฯ ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้นผ่อนผันฯ พ.ศ. ๒๕๕๐ ทำการก่อสร้างอาคารโดยไม่แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนการก่อสร้างอาคารเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการอย่างไรได้บ้าง
ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ขณะที่ดำเนินการก่อสร้างเสาอากาศดังกล่าวยังคงเป็นของบริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) อยู่ ประกอบกับเสาอากาศชนิด SELF SUPPORT ความสูง ๔๐ เมตร ดังกล่าวถือเป็นอาคารตามข้อ ๑ (๔) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วย

-/การควบคุม

การควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ดังนั้น บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเอกชนเจ้าของเสาอากาศดังกล่าว จึงต้องขออนุญาตก่อสร้าง ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้รับการยกเว้นการขออนุญาตตามกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ แต่อย่างใด

๒. กรณีอาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การของรัฐดำเนินการก่อสร้างอาคารโดยไม่แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อน ถือว่าฝ่าฝืนกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งระงับการก่อสร้าง คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในบริเวณที่มีการก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต และออกคำสั่งให้มาแจ้งตามระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ตามมาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b @ dpt.go.th



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ฝ่ายปฏิบัติการ โทร. ๐ ๕๓๑๑ ๒๗๒๗-๙
ที่ ชม ๐๐๒๐.๒/ ๙๐๓ **วันที่** ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๑
เรื่อง ขอหารือกรณีการก่อสร้างอาคารเมรุเผาศพ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยเทศบาลตำบลหนองหอยได้มีหนังสือ ที่ ชม ๖๓๙๐๑/ว.๑๑๗๕ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ขอหารือกรณีจะดำเนินการปรับปรุงอาคารเมรุเผาศพ จากเดิมเป็นเชิงตะกอนแบบโบราณ เป็นอาคารเมรุเผาศพแบบมาตรฐาน แต่บริเวณดังกล่าว อยู่ในเขตควบคุมอาคาร ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทฯ พ.ศ. ๒๕๔๘

ในการนี้ เพื่อให้เทศบาลมีแนวทางปฏิบัติที่ไม่ขัดกับกฎกระทรวงดังกล่าว จึงมีข้อหารือดังนี้

๑. การปรับปรุงอาคารเมรุเผาศพ โดยการต่อเติมจากฐานเดิม ซึ่งเป็นเชิงตะกอนแบบโบราณ เป็นการดำเนินการอันไม่ขัดต่อกฎกระทรวงฯ ข้อ ๒ วรรคแรก (ก) ใช่หรือไม่

๒. การปรับปรุงให้เป็นอาคารเมรุเผาศพที่มีสภาพแข็งแรง มั่นคง มิดชิด สามารถแก้ไขปัญหามลภาวะทางอากาศได้และมีอาคารสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร มีระยะห่างจากบริเวณพื้นที่ที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อ ๒ (ก) เกิน ๑๐๐ เมตร นั้น เทศบาลตำบลหนองหอยจะสามารถทำได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือให้ด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

นายนคร บุษยพันธุ์
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๙๓ **วันที่** ๓ กันยายน ๒๕๕๑
เรื่อง ขอหารือกรณีการก่อสร้างอาคารเมรุเผาศพ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ที่ ชม ๐๐๒๐.๒/๙๐๓ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ขอหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารเมรุเผาศพ กรณีเทศบาลตำบลหนองหอยขอหารือว่าจะดำเนินการปรับปรุงอาคารเมรุเผาศพ จากเดิมเชิงตะกอนแบบโบราณเป็นอาคารเมรุเผาศพแบบมาตรฐาน และที่ตั้งอาคารเมรุเผาศพดังกล่าวอยู่ในบริเวณตามกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองหอย ฯลฯ อำเภอเมืองเชียงใหม่ ฯลฯ จังหวัดเชียงใหม่ พ.ศ. ๒๕๔๘ เทศบาลฯ จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติที่ไม่ขัดกับกฎกระทรวงดังกล่าว จำนวน ๒ ข้อ ดังนี้

๑. การปรับปรุงอาคารเมรุเผาศพ โดยต่อเติมจากฐานเดิม ซึ่งเป็นเชิงตะกอนแบบโบราณ เป็นการดำเนินการอันไม่ขัดต่อกฎกระทรวงฯ ข้อ ๒ (ก) ใช่หรือไม่

๒. การปรับปรุงอาคารเมรุเผาศพให้มีสภาพแข็งแรง มั่นคง มิดชิด สามารถแก้ไขปัญหามลภาวะทางอากาศได้และอาคารสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร มีระยะห่างจากบริเวณพื้นที่ที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อ ๒ (ก) เกิน ๑๐๐ เมตร เทศบาลฯ จะสามารถกระทำได้หรือไม่ อย่างไร
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. การปรับปรุงอาคารเมรุเผาศพ โดยต่อเติมอาคารจากฐานเดิมซึ่งเป็นเชิงตะกอนแบบโบราณ การกระทำดังกล่าวถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร จึงขัดต่อข้อ ๒ ประกอบกับข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวที่ห้ามบุคคลใดดัดแปลงฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

๒. การปรับปรุงอาคารเมรุเผาศพให้มีสภาพมั่นคงแข็งแรง มิดชิด แก้ไขปัญหามลภาวะทางอากาศและอาคารสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ภายในบริเวณที่ห่างจากวัดและโบราณสถานเกิน ๑๐๐ เมตร ซึ่งตามข้อ ๒ (ข) (๖) กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน หากเข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคาร คือ มีการเปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารให้ผิดไปจากเดิมเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ เช่น การเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ จะขัดต่อข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวที่ห้ามบุคคลใดดัดแปลงอาคาร ฯลฯ ใด ๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒ ก็ไม่สามารถกระทำได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง



ที่ สบ ๐๐๒๐/๑๑๕๐๑ ศาลากลางจังหวัดสระบุรี
ถนนพิชัยรณรงค์สงคราม สบ ๑๘๐๐๐

๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาบันทึกการตรวจสอบ จำนวน ๒ แผ่น
๒. สำเนาพระราชกฤษฎีกา จำนวน ๒ แผ่น

ด้วย บริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด จะขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แต่ที่ดินและอาคารของบริษัทฯ อยู่ในเขตการปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ถึง ๓ แห่ง ด้วยกัน ได้แก่

๑. เทศบาลเมืองแก่งคอย
๒. องค์การบริหารส่วนตำบลตาลเดี่ยว
๓. องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านป่า

เนื่องจากการตรวจสอบของคณะอนุกรรมการฯที่ได้ตรวจสอบที่ดินและอาคารของ บริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด แล้วปรากฏว่าเขตเทศบาลเมืองแก่งคอยเข้าไปในโฉนดที่ดินของ บริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด ลึกขนานกับถนนมิตรภาพ ประมาณ ๓๐.๐๐ เมตร ประกอบกับพระราชกฤษฎีกาการจัดตั้งเทศบาลตำบลแก่งคอย จังหวัดสระบุรี พุทธศักราช ๒๔๘๗ มาตรา ๕ ความว่า “ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ใดเหลื่อมล้ำเข้ามาในเส้นเขตที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔ แม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใด ให้ถือว่าที่ดินหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ อยู่ในเขตเทศบาลเต็มทุกส่วน” คณะอนุกรรมการฯพิจารณาแล้วถือได้ว่าที่ดินและอาคารของบริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด อยู่ในเขตเทศบาลเมืองแก่งคอยเต็มทุกส่วน รายละเอียดตามสำเนาบันทึกการตรวจสอบ และสำเนาพระราชกฤษฎีกาที่ส่งมาพร้อมนี้ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง จังหวัดสระบุรีจึงขอหารือว่า กรณีดังกล่าว บริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดบ้าง อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นางนฤมล ปาลวัฒน์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดสระบุรี

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสระบุรี
ฝ่ายปฏิบัติการ
โทร/โทรสาร ๐ ๓๖๒๒ ๑๓๕๖



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสระบุรี โทร. ๐ ๓๖๒๒ ๑๓๙๖
ที่ สบ ๐๐๒๐/ **วันที่** ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๑
เรื่อง การตรวจสอบอาคารของ บริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสระบุรี

เรื่องเดิม

จังหวัดสระบุรี ได้มีคำสั่ง ที่ ๑๒๗๖/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ แต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อตรวจสอบอาคารของ บริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด ดำเนินการตรวจสอบอาคารที่กำลังก่อสร้างของบริษัทโตโยต้าสระบุรี จำกัด ว่าอยู่ในเขตการปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดบ้าง แล้วรายงานให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดสระบุรีทราบ

ข้อเท็จจริง

คณะอนุกรรมการฯ ได้พิจารณาตรวจสอบอาคารที่กำลังดำเนินการก่อสร้างของบริษัทโตโยต้าสระบุรี จำกัด แล้ว ปรากฏว่าเขตเทศบาลเมืองแก่งคอยเข้าไปในโฉนดที่ดินของบริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด ลึกขนานกับถนนมิตรภาพประมาณ ๓๐.๐๐ เมตร

ข้อกฎหมาย

พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลตำบลแก่งคอย จังหวัดสระบุรี พุทธศักราช ๒๔๘๗ มาตรา ๕ ความว่า “ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ใดเหลื่อมล้ำเข้ามาในเส้นเขตที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔ แม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใด ให้ถือว่าที่ดินหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ อยู่ในเขตเทศบาลเต็มทุกส่วน”

ข้อพิจารณา

จากข้อเท็จจริงที่โฉนดที่ดินของ บริษัทโตโยต้าสระบุรี จำกัด เหลื่อมล้ำเข้าไปในเขตเทศบาลเมืองแก่งคอย คณะอนุกรรมการพิจารณาแล้ว ถือได้ว่าที่ดินและอาคารของบริษัทโตโยต้าสระบุรี จำกัด อยู่ในเขตเทศบาลเมืองแก่งคอยเต็มทุกส่วน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป

ลงชื่อ นายชายชาญ เอี่ยมเจริญ ประธานคณะอนุกรรมการ
นายอำเภอแก่งคอย

ลงชื่อ....นายวิรัตน์ บุญคำมูล....คณะอนุกรรมการ
ผู้แทนท้องถิ่นจังหวัดสระบุรี

ลงชื่อ นายวิชญเสกสันติ์ สมศักดิ์ คณะอนุกรรมการ
ผู้แทนเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขาแก่งคอย

ลงชื่อ.....นายนิมิตร ภิญโญ.....คณะอนุกรรมการ
ผู้แทนนายกเทศมนตรีเมืองแก่งคอย

ลงชื่อ.....นายสมชาย กวางทอง....คณะอนุกรรมการ
ผู้แทนนายกองค์การบริหารส่วนตำบลตาลเดี่ยว

ลงชื่อ....นายณัฐพล ปิ่นพิลา....คณะอนุกรรมการ
ผู้แทนนายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านป่า

ลงชื่อ...นายพิทักษ์ สุขสุสาสน์..คณะอนุกรรมการและเลขานุการ
ผู้แทนโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสระบุรี

สำเนา

พระราชกฤษฎีกา

จัดตั้งเทศบาลตำบลแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

พุทธศักราช ๒๔๘๗

.....

ในพระปรมาภิไธยสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวอานันทมหิดล

ผู้สำเร็จราชการแทนพระองค์

ตามประกาศประธานสภาผู้แทนราษฎร

ลงวันที่ ๑ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๔๘๗

ปรีดี พนมยงค์

ตราไว้ ณ วันที่ ๑๙ ธันวาคม พุทธศักราช ๒๔๘๗

เป็นปีที่ ๑๑ ในรัชชกาลปัจจุบัน

โดยที่เห็นสมควรยกฐานะตำบลแก่งคอย อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรีเป็นเทศบาลตำบล

ผู้สำเร็จราชการแทนพระองค์ในพระปรมาภิไธยสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พุทธศักราช ๒๔๘๖ จึงให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้ให้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลตำบลแก่งคอย จังหวัดสระบุรี พุทธศักราช ๒๔๘๗”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกฐานะตำบลแก่งคอย อำเภอแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ตามเขตที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔ ขึ้นเป็นเทศบาลตำบล มีชื่อว่า เทศบาลตำบลแก่งคอย จังหวัดสระบุรี

มาตรา ๔ ให้กำหนดเขตเทศบาลตำบลแก่งคอย จังหวัดสระบุรี ได้ดังต่อไปนี้คือ

ด้านเหนือ ตั้งแต่หลักเขตที่ ๑ ซึ่งตั้งอยู่ริมแม่น้ำป่าสักฝั่งใต้ตรงมุมตะวันออกเฉียงเหนือของเขตวัดบ้านม่วงเลียบแม่น้ำป่าสักฝั่งใต้ไปทางทิศตะวันออกจดหลักเขตที่ ๒ ที่ปากห้วยกระบอกฝั่งตะวันตก

ด้านตะวันออก จากหลักเขตที่ ๒ เลียบลำห้วยกระบอกฝั่งตะวันตกไปทางทิศใต้ ผ่านทางรถไฟตรงหลักกิโลเมตรที่ ๑๒๕.๕๒๐ จดหลักเขตที่ ๓ ซึ่งตั้งอยู่ที่เชิงเขาพระ ห่างจากหลักกิโลเมตรที่ ๑๒๕.๕๒๐ ตรงศูนย์กลางทางรถไฟวัดเป็นเส้นตรงได้ฉากกับศูนย์กลางรางรถไฟระยะ ๗๕๐.๐๐ เมตร

ด้านใต้ จากหลักเขตที่ ๓ หักเป็นเส้นตรงได้ฉากไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ขนานและห่างจากรางรถไฟ ๗๕๐.๐๐ เมตร และห่างจากหลักเขตที่ ๓ ระยะ ๑๗๘๕.๐๐ เมตร จดหลักเขตที่ ๔

ด้านตะวันตก จากหลักเขตที่ ๔ หักเป็นเส้นตรงได้ฉากไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือผ่านทางรถไฟและผ่านทางไปจังหวัดสระบุรี จนจดหลักเขตที่ ๑

ดังปรากฏในแผนผังท้ายพระราชกฤษฎีกานี้

ตามเส้นแนวเขตดังกำหนดไว้ในมาตรานี้ ให้มีหลักย่อยปักไว้เพื่อแสดงแนวเขตด้วยตามสมควร

มาตรา ๕ ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ใดเหลื่อมล้ำเข้ามาในเส้นเขตที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔ แม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใด ให้ถือว่าที่ดินหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ อยู่ในเขตเทศบาลเต็มทุกส่วน

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ
ควง อภัยวงศ์
นายกรัฐมนตรี



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๗๕๑๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๘ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสระบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสระบุรี ที่ สบ ๐๐๒๐/๑๑๘๐๑ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสระบุรีได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีบริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด จะขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่ที่ดินและอาคารของบริษัทฯ อยู่ในเขตการปกครองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นถึง ๓ แห่ง ด้วยกัน ได้แก่

๑. เทศบาลเมืองแก่งคอย
๒. องค์การบริหารส่วนตำบลตาลเดี่ยว
๓. องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านป่า

จากการตรวจสอบของคณะอนุกรรมการฯ ที่ได้ตรวจสอบที่ดินและอาคารของ บริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด แล้วปรากฏว่าเขตเทศบาลเมืองแก่งคอยเข้าไปในโฉนดที่ดินของ บริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด ลึกขนานกับถนนมิตรภาพ ประมาณ ๓๐.๐๐ เมตรประกอบกับพระราชกฤษฎีกาการจัดตั้งเทศบาลตำบลแก่งคอยจังหวัดสระบุรี พุทธศักราช ๒๔๘๗ มาตรา ๕ ความว่า “ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ใดเหลื่อมล้ำเข้ามาในเส้นเขตที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔ แม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใด ให้ถือว่าที่ดินหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ อยู่ในเขตเทศบาลเต็มทุกส่วน” คณะอนุกรรมการฯ พิจารณาแล้วถือได้ว่าที่ดินและอาคารของ บริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด อยู่ในเขตเทศบาลเมืองแก่งคอยเต็มทุกส่วน รายละเอียดตามสำเนาบันทึกการตรวจสอบ และสำเนาพระราชกฤษฎีกาที่ส่งมาพร้อมนี้ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง จังหวัดสระบุรีจึงขอหารือว่า กรณีดังกล่าว บริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใดบ้าง อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

-/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า หากมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกาการจัดตั้งเทศบาลตำบลแก่งคอย จังหวัดสระบุรี พุทธศักราช ๒๔๘๗ ยังคงมีผลใช้บังคับอยู่ก็ถือได้ว่าที่ดินและอาคารของ บริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด อยู่ในเขตเทศบาลเมืองแก่งคอยเต็มทุกส่วน ดังนั้น บริษัท โตโยต้าสระบุรี จำกัด จึงต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กับเทศบาลเมืองแก่งคอย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐



ที่ นม. ๘๓๔๐๓/๘๕๐

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารี
๓๑๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลสุรนารี อำเภอเมือง
จังหวัดนครราชสีมา ๓๐๐๐๐

๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณในที่ดิน ภ.บ.ท. ๕

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารี อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา เป็นเขตพื้นที่บังคับใช้กฎหมาย พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเกิดปัญหาในการปฏิบัติหน้าที่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (เสารับส่งสัญญาณ) จะทำการก่อสร้างอาคาร (เสารับส่งสัญญาณ) ในที่ดิน ภ.บ.ท ๕ ในที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์ นอกเหนือจาก แบบคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข.๑ ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๒๘) ออกตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕ (๗) กำหนดให้แนบสำเนา หรือ ภาพถ่ายโฉนดที่ดิน /น.ส.๓ /สค.๑ เท่านั้น และหากกรณี บางรายได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว จำเป็นต้องดำเนินการอย่างไร

๒. เขตองค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารี มีพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นที่ดิน ภ.บ.ท. ๕ ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารี เป็นผู้ออกเอกสารในการสำรวจที่ดิน ภ.บ.ท.๕ ให้กับประชาชน ขึ้นสำรวจที่ดินดังกล่าวและอยู่ในเขตชุมชน จึงมีการก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัย ประจวบกับอยู่ติดมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จึงมีการก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัย หอพัก ห้องแถว ต่างๆ ซึ่งหลักการปฏิบัติองค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารีไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้ (ไม่ออกใบ อ.๑ ให้) ทางองค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารีจะสามารถเข้าตรวจสอบอาคารหรือมีหลักปฏิบัติอย่างไร และจะดำเนินการอย่างไร ให้ถูกต้องตามหลักปฏิบัติของ พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และจะสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างได้หรือไม่ และขออนุญาตได้หรือไม่ (ออกใบ อ.๑ ให้) ถ้าหากองค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารีมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารได้ตามหนังสือที่ มท ๐๘๑๘/๑๘๘๐๕ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๔๕

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
ว่าที่ ร.ต.สุนทร ณรงค์
ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารี ปฏิบัติหน้าที่
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารี

ส่วนโยธา
๐ ๔๔๕๓ ๘๒๗๖ ต่อ ๑๓



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๗๕๗๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๒ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณ ในที่ดิน ภ.บ.ท. ๕

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารี

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารี ที่ นม ๘๓๔๐๓/๘๕๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารี อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา ได้ขอหารือการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวน ๒ ข้อ ดังนี้

๑. กรณีผู้ขออนุญาตก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณจะทำการก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณในที่ดิน ภ.บ.ท. ๕ ซึ่งเป็นที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์นอกเหนือจากโฉนดที่ดิน/น.ส. ๓/ส.ค.๑ ได้หรือไม่ และกรณีบางรายได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว จะต้องดำเนินการอย่างไร

๒. เขตองค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารี มีพื้นที่ส่วนหนึ่งเป็นที่ดิน ภ.บ.ท. ๕ และอยู่ในเขตชุมชนติดกับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี จึงมีการก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัย หอพัก ห้องแถว ฯลฯ ซึ่งหลักปฏิบัติองค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารีไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ องค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารีจะสามารถเข้าตรวจสอบอาคารหรือมีหลักปฏิบัติอย่างไร และจะดำเนินการอย่างไรให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างได้หรือไม่ และจะสามารถอนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่ หากองค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารีมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารได้ ตามหนังสือกรมโยธาธิการ ที่ มท ๐๘๑๘/๑๘๘๐๕ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๔๕
ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือทำนองเดียวกันนี้แล้วมีความเห็นว่าการขออนุญาตก่อสร้างอาคารต้องปฏิบัติตามข้อ ๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คือ ผู้ขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต้อง

-/ยื่นคำขอ

ยื่นคำขอตามแบบ ข. ๑ พร้อมเอกสารที่ระบุในแบบ ข. ๑ ข้อ ๕ (๗) ว่าให้แนบสำเนาโฉนดที่ดิน/น.ส. ๓/ส.ค.๑ หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินเท่านั้น เอกสาร ภ.บ.ท. ๕ ไม่ใช่เอกสารสิทธิ์ในที่ดิน จึงไม่สามารถใช้ประกอบในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ ส่วนการดำเนินการอย่างไรต่อไปนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดูข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวสามารถออกเอกสารสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้หรือไม่ หากเป็นที่ดินซึ่งสามารถออกเอกสารสิทธิ์ในที่ดินได้ เจ้าของที่ดินจะต้องดำเนินการขอออกเอกสารสิทธิ์ในที่ดินก่อน แต่หากที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินของรัฐ เจ้าของอาคารจะต้องมีหนังสือยินยอมจากหน่วยงานของรัฐ ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินนั้นแนบมาพร้อมกับแบบ ข. ๑ ด้วย หากเจ้าของอาคารบางรายได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารไปแล้ว และไม่สามารถนำหนังสือยินยอมจากหน่วยงานของรัฐมาแนบประกอบการขออนุญาตได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ คือออกคำสั่งระงับการก่อสร้าง สั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดของอาคารและพิจารณาออกคำสั่งตามมาตรา ๔๒ ให้รื้อถอนอาคารนั้น รวมทั้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นร้องทุกข์กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวน ณ ท้องที่ที่เกิดเหตุในความผิดทางอาญาข้อหาก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วย

๒. กรณีนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจตามมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สามารถเข้าตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ฯลฯ ในเขตขององค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารี ได้ทุกกรณี หรืออาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่งตั้งนายช่าง หรือนายตรวจ เข้าไปตรวจสอบในบริเวณที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ อาคารว่าได้มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ตามนัยมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือในกรณีที่อาคารได้ก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ เสร็จแล้ว และมีเหตุอันควรสงสัยว่ามีการฝ่าฝืนกฎหมาย ให้นายช่างมีอำนาจเข้าไปตรวจสอบได้ ตามนัยมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในกรณีที่ตรวจสอบแล้วพบว่ามีการฝ่าฝืนกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) และ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามที่กล่าวมาแล้วและพิจารณาดำเนินการออกคำสั่งให้แก้ไข ถ้าเป็นกรณีที่แก้ไขได้โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือออกคำสั่งให้รื้อถอน กรณีไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พร้อมทั้งต้องร้องทุกข์กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีอาญาตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กับเจ้าของอาคารหรือผู้ที่กระทำความผิด ส่วนในกรณีที่องค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารีเป็นหน่วยงาน

-/ของรัฐ

ของรัฐที่มีหน้าที่ดูแลที่ดิน ภ.บ.ท. ๕ และได้มีหนังสือยินยอมให้เจ้าของอาคารก่อสร้างอาคารได้ หากอาคารนั้นถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง องค์การบริหารส่วนตำบลสุรนารีก็สามารถพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้นได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th



ที่ นม ๐๐๒๐.๐๒/ ๑๕๘๐๕ ศาลากลางจังหวัดนครราชสีมา
ถนนมหาดไทย นม ๓๐๐๐๐

๕ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างโรงงานเอทานอลคาบเกี่ยวเขตปกครอง ๒ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสืออำเภอครบุรี เลขที่ มท ๐๘๓๔.๑๑/๔๐๘๔ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๐ จำนวน ๑ ชุด (๑๕แผ่น)
๒. สำเนาหนังสือจังหวัดนครราชสีมา เลขที่ มท ๐๐๒๐.๐๒/๒๓๘๗๔ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๐ จำนวน ๑ ชุด (๓ แผ่น)
๓. สำเนาหนังสืออำเภอครบุรี เลขที่ มท ๐๘๓๔.๑๑/๒๓๕๐ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๕๑ จำนวน ๑ ชุด (๑๑ แผ่น)

จังหวัดนครราชสีมา ขอส่งเรื่องข้อหารือขององค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียง อำเภอครบุรี จังหวัดนครราชสีมา ในกรณีที่การขออนุญาตก่อสร้างโรงงานเอทานอล บริเวณคาบเกี่ยวเขตปกครองระหว่างองค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียงกับองค์การบริหารส่วนตำบลตะแบกบาน แต่ตามหลักฐานเอกสารโฉนดที่ดินระบุว่าอยู่ในเขตตำบลตะแบกบาน ซึ่งได้ประชุมเพื่อตกลงแนวเขตการปกครองแต่ไม่สามารถตกลงกันได้ และจังหวัดนครราชสีมาได้ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการตามการตอบข้อหารือของคณะกรรมการควบคุมอาคารที่เคยตอบแล้วกรณีอาคารในลักษณะดังกล่าว ตามหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๓๐ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๔๕ แต่ก็ไม่สามารถตกลงกันได้ องค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียงจึงขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณากรณีดังกล่าวให้ต่อไป

จังหวัดนครราชสีมา จึงขอความอนุเคราะห์คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาตามกรณีการขออนุญาตก่อสร้างคาบเกี่ยวเขตปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียงกับองค์การบริหารส่วนตำบลตะแบกบานให้ด้วยเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้จังหวัดนครราชสีมาทราบด้วย และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายธงชัย ลืออดุลย์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา

สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง
โทร ๐๔๔๒๔ ๔๓๑๑
โทรสาร ๐ ๔๔๒๖ ๐๕๓๓



ที่ มท ๐๘๓๔.๑๑/๔๐๘๔ ที่ว่าการอำเภอครบุรี
ถนนสุขาภิบาล ๑๔ นม ๓๐๒๕๐

๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างโรงงานเอทานอล

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือ อบต.เฉลียง ที่ นม ๗๕๒๐๑/๒๔๘ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๐ จำนวน ๑ ชุด
๒. แผนที่สังเขป จำนวน ๒ ฉบับ

ด้วยอำเภอครบุรีได้รับหนังสือจากองค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียงหารือเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างโรงงานเอทานอล เนื่องจากผู้ประกอบการโรงงานเอทานอลจะดำเนินการก่อสร้างโรงงานเอทานอลบริเวณเขตติดต่อระหว่างตำบลเฉลียงกับตำบลตะแบกบาน อำเภอครบุรี จังหวัดนครราชสีมา

องค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียง ได้ร่วมกับองค์การบริหารส่วนตำบลตะแบกบาน และที่ทำการปกครองอำเภอครบุรี ได้ทำการตรวจสอบแนวเขตติดต่อระหว่าง องค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียงกับองค์การบริหารส่วนตำบลตะแบกบาน ปรากฏว่าบริเวณพื้นที่ที่ผู้ประกอบการจะดำเนินการก่อสร้างอาคารโรงงานตั้งอยู่ในเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลทั้งสองแห่ง แต่หลักฐานเอกสารโฉนดที่ดินระบุว่าอยู่ในเขตตำบลตะแบกบาน ทั้งที่สภาพพื้นที่จริงส่วนมากอยู่ในเขตตำบลเฉลียง

จากกรณีตามข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น องค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียง จึงขอเรียนหารือว่าองค์การบริหารส่วนตำบลที่มีพื้นที่ติดต่อกันดังกล่าวและมีพื้นที่ก่อสร้างโรงงานคาบเกี่ยวกับเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลตั้งแต่สองแห่งขึ้นไป จะถือปฏิบัติเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ อย่างไร

อำเภอพิจารณาแล้วเห็นว่ายังไม่มีระเบียบ กฎหมายกำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับกรณีดังกล่าว จึงเรียนหารือมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งให้อำเภอทราบด้วย เพื่อจะได้แจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียงถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายวิรัตน์ อรรถธีระพงษ์
(ปลัดอำเภอเจ้าพนักงานปกครอง ๗) รักษาราชการแทน
นายอำเภอครบุรี

สำนักงานท้องถิ่นอำเภอ
โทร. ๐ ๔๔๔๔ ๘๗๑๐



ที่ นม ๐๐๒๐.๐๒/๒๓๘๗๔ ศาลากลางจังหวัดนครราชสีมา
ถนนมหาดไทย นม ๓๐๐๐๐

๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างโรงงานเอทานอล

เรียน นายอำเภอครบุรี

อ้างถึง หนังสืออำเภอครบุรี ที่ มท ๐๘๓๔.๑๑/๔๐๘๔ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร (กรมโยธาธิการและผังเมือง) กรณีอาคารขออนุญาตคาบเกี่ยวเขตปกครอง จำนวน ๑ ชุด (๒ แผ่น)

ตามหนังสือที่อ้างถึง อำเภอครบุรีได้หารือจังหวัดกรณีการขออนุญาตก่อสร้างโรงงานในพื้นที่คาบเกี่ยวระหว่างองค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียงกับพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลตะแบกบานว่า จะถือปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ อย่างไร นั้น

จังหวัดโดยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมา ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ในกรณีหารือดังกล่าวนั้น ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นร่วมมือกันปฏิบัติตามการตอบข้อหารือของคณะกรรมการควบคุมอาคาร (กรมโยธาธิการและผังเมือง) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ซึ่งตามพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๑๖ (๒๘) ระบุ “ให้เทศบาลเมืองพัทยาและองค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจและหน้าที่ในการจัดระบบการบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ของประชาชนในท้องถิ่นของตนเองดังนี้ (๒๘) การควบคุมอาคาร” และมาตรา ๒๑ ระบุ “บรรดาอำนาจและหน้าที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบของรัฐตามกฎหมาย รัฐอาจมอบอำนาจและหน้าที่ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการแทนได้ ในการดำเนินงานตามอำนาจและหน้าที่ที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๖ มาตรา ๑๗ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๑๙ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอาจร่วมมือกันดำเนินการหรืออาจร้องขอให้รัฐหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น แล้วแต่กรณีดำเนินการแทนได้”

จึงเรียนมาเพื่อทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสุธี มากบุญ
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา

สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง
โทร ๐ ๔๔๒๔ ๔๓๑๑



ที่ มท ๐๘๓๔.๑๑/๒๓๕๐ ที่ว่าการอำเภอครบุรี
ถนนสุขาภิบาล ๑๔ นม ๓๐๒๕๐

๗ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณากรณีอาคารขออนุญาตคาบเกี่ยวเขตการปกครอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา

อ้างถึง ๑. หนังสือจังหวัดนครราชสีมา ที่ นม ๐๐๒๐.๐๒/๒๓๘๗๔ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๐
๒. หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๘๑๐/๑๑๓๐ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๔๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือ อบต.เฉลียง ที่ นม ๗๕๒๐๑/๑๔๘ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๑
จำนวน ๑ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียงรายงานว่ามีการดำเนินการก่อสร้างโรงงานเอทานอลบริเวณเขตติดต่อระหว่างองค์การบริหารส่วนตำบลตะแบกบานและองค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียง ซึ่งได้มีการประชุมเพื่อตกลงแนวเขตการปกครองแต่ไม่สามารถตกลงกันได้ เนื่องจากแนวเขตการปกครองตามประกาศกระทรวงมหาดไทยไม่สอดคล้องกับเอกสารสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน) ที่ผู้ประกอบการถือครองอยู่

ดังนั้น เพื่อให้การแก้ไขปัญหาดังกล่าวเป็นด้วยความเรียบร้อยถูกต้องตามขั้นตอนและเป็นที่ยอมรับทั้งสองฝ่าย และเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม องค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียง จึงใคร่ขอความกรุณาคณะกรรมการพิจารณากรณีอาคารขอออนุญาตคาบเกี่ยวเขตการปกครองระหว่างตำบลเฉลียงกับตำบลตะแบกบาน อำเภอครบุรี จังหวัดนครราชสีมา รายละเอียดตามเอกสารที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายนฤมิต หลิ่มวิรัติ
นายอำเภอครบุรี

สำนักงานท้องถิ่นอำเภอ
โทร. ๐ ๔๔๔๔ ๘๗๑๐



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๗๘๗๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างโรงงานเอทานอลคาบเกี่ยวเขตปกครอง ๒ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดนครราชสีมา ที่ นม ๐๐๒๐.๐๒/๑๕๘๐๕ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดนครราชสีมาได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับข้อหารือขององค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียง อำเภอครบุรี จังหวัดนครราชสีมา ในกรณีการขออนุญาตก่อสร้างโรงงานเอทานอล บริเวณคาบเกี่ยวเขตปกครองระหว่างองค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียงกับองค์การบริหารส่วนตำบลตะแบกบาน ซึ่งตามหลักฐานเอกสารโฉนดที่ดินระบุว่าอยู่ในเขตตำบลตะแบกบาน ซึ่งได้ประชุมเพื่อตกลงแนวเขตการปกครองแต่ไม่สามารถตกลงกันได้ จังหวัดนครราชสีมาได้ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการตามการตอบข้อหารือของคณะกรรมการควบคุมอาคารที่เคยพิจารณาวางแนวทางปฏิบัติไว้แล้ว กรณีอาคารในลักษณะดังกล่าวตามหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๓๐ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๔๕ ว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องควรจะร่วมมือกันดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๖ (๒๘) และมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นประชุมหารือตกลงกัน หากเกิดปัญหาในทางปฏิบัติที่ไม่สามารถจะตกลงกันได้แล้วจึงค่อยนำเข้าหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเป็นกรณีๆ ไป แต่องค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียงกับองค์การบริหารส่วนตำบลตะแบกบานก็ไม่สามารถตกลงกันได้ จังหวัดนครราชสีมาจึงขอความอนุเคราะห์คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาตามกรณีการขออนุญาตก่อสร้างคาบเกี่ยวเขตปกครองในกรณีนี้ด้วยเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

-/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายธีรพล พลวัน ตำแหน่ง วิศวกรวิชาชีพ ๘ วช (วิศวกรรมโยธา) สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครราชสีมาและคณะเป็นผู้แทนจังหวัดนครราชสีมา นายสวัสดิ์ เย้ยกระโทก นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเฉลียงและคณะ นายทนงศักดิ์ พวงกระโทก นายกองค์การบริหารส่วนตำบลตะแบกบานและคณะเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดและข้อเท็จจริงเกี่ยวกับข้อหารือดังกล่าว ข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารโรงงานเอทานอลประกอบด้วยอาคารต่าง ๆ หลายอาคารได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วบนโฉนดที่ดินแปลงเดียว ซึ่งโฉนดที่ดินดังกล่าวระบุว่าอยู่ในพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลตะแบกบาน คณะกรรมการควบคุมอาคารจึงมีความเห็นว่า ในกรณีนี้การอนุญาตก่อสร้างอาคารจะต้องพิจารณาตามเอกสารสิทธิ์คือโฉนดที่ดิน โดยถ้าในโฉนดที่ดินระบุว่าอยู่ในพื้นที่ตำบลใดก็ให้ขออนุญาตกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๔๔ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๔๓๖๖-๖๗

๑๕๓/๑๕ ถนนสมเด็จ
พระปิ่นเกล้า กรุงเทพ

๙ ตุลาคม ๒๕๕๑

เรื่อง คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธา

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำสั่งให้รื้อถอนอาคารลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๕ จำนวน ๓ แผ่น

ข้าพเจ้านายพันธ์ศักดิ์ บุญพงษาและพวก ได้ถูกคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร เลขที่ ๙๕/๗๐๙ (ปิ่นเกล้าอพาร์ทเม้นท์) ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ตามคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๕ เลขที่ กท ๙๐๑๖/ยธ.๓๔๘๘, กท ๙๐๑๖/ยธ.๓๔๙๑, กธ๙๐๑๖/ยธ.๓๔๙๐ ตามเอกสารแนบท้าย ซึ่งข้าพเจ้าและพวกเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ข้าพเจ้าและพวกมีความประสงค์ที่จะดำเนินการตามคำสั่งดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงขอสอบถามดังต่อไปนี้

๑. ข้าพเจ้าจะต้องทำเรื่องยื่นขออนุญาตในการรื้อถอนอาคาร ตามคำสั่งดังกล่าวนี้หรือไม่

๒. ข้าพเจ้าจะต้องทำแบบยื่นในการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งดังกล่าวนี้หรือไม่

๓. ระยะเวลาในการรื้อถอนอาคารจำเป็นต้องระบุลงไปหรือบอกกล่าวกับทางเจ้าหน้าที่หรือไม่ และการกำหนดระยะเวลาในการรื้อถอนมีหลักเกณฑ์กำหนดไว้อย่างไร

๔. หากข้าพเจ้าไม่ทำแบบรื้อถอนอาคารจะผิดระเบียบการหรือไม่

๕. ข้าพเจ้าไม่ได้ทำการรื้อถอนภายในระยะเวลา ๓๐ วันตามคำสั่งที่แจ้งไว้ ข้าพเจ้าจะสามารถดำเนินการต่อไปได้อีกหรือไม่

หากได้ผลประการใดโปรดแจ้งให้ข้าพเจ้าทราบด้วย ข้าพเจ้ายินดีที่จะปฏิบัติตามให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายพันธ์ศักดิ์ บุญพงษา

เอกสารตอบกลับกรุณาติดต่อ
คุณพันธ์ศกดิ์ บุญพงษา เลขที่ ๙๕/๙๐๙ ถนนบรมราชชนนี
แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ ๑๐๗๐๐
โทร ๐๘ ๑๕๕๘ ๘๓๙๘



ที่ มท ๐๗๑๐/๘๘๓๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร

เรียน นายพันธ์ศักดิ์ บุญพงษา

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึงท่านขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีผู้อำนวยการเขตบางกอกน้อย (เจ้าพนักงานท้องถิ่น) ได้ออกคำสั่งให้ท่านและพวกรื้อถอนอาคารเลขที่ ๕๕/๗๐๕ (ปิ่นเกล้าอพาร์ทเม้นท์) ถนนบรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ว่าท่านและพวกจะต้องจัดทำแบบแปลนและยื่นคำขออนุญาตรื้อถอนอาคารตามคำสั่งดังกล่าวนี้หรือไม่ ระยะเวลาในการรื้อถอนอาคารต้องกำหนดหรือไม่ และหากไม่ได้ทำการรื้อถอนอาคารภายในระยะเวลา ๓๐ วัน ตามคำสั่งจะสามารถดำเนินการต่อไปได้อีกหรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยพิจารณาข้อหารือเรื่องแนวทางปฏิบัติในการรื้อถอนอาคารกรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แล้วมีความเห็นว่าคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เจ้าของอาคารรื้อถอนเป็นคำสั่งที่เจ้าของอาคารผู้ได้รับคำสั่งต้องปฏิบัติตามโดยไม่ต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อีก อย่างไรก็ตามเจ้าของอาคารจะต้องดำเนินการรื้อถอนอาคารภายในกำหนดเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดด้วยหากดำเนินการรื้อถอนอาคารยังไม่แล้วเสร็จหรือไม่ได้รื้อถอนอาคารภายในกำหนด ๓๐ วัน ก็ต้องทำหนังสือขอขยายระยะเวลารื้อถอนอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช.(วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕๓๓๖๖ - ๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ co_bldgctrl @dpt .go.th



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกาญจนบุรี (ฝ่ายวิชาการโยธา) โทร.๐ ๓๔๖๒ ๒๘๗๓
ที่ กจ ๐๐๑๐/๕๐๐ **วันที่** ๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๑
เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวกับแพ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย จังหวัดกาญจนบุรี ได้จัดให้มีการประชุมหารือข้อราชการ เมื่อวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๑ มีข้อสั่งการในการหารือที่สำคัญมายังสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกาญจนบุรี เรื่อง การจัดระเบียบเรือแพในเขตจังหวัดกาญจนบุรี และได้มีข้อหารือเกี่ยวกับการตรวจสอบกฎหมาย ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เรื่องการรับรองโครงสร้างแพว่ามีการกำหนดให้วิศวกรเป็นผู้รับรองหรือไม่

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้ให้คำจำกัดความของอาคาร หมายความว่าตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอย และหมายรวมถึงข้อ (๑) ถึง (๕) รายละเอียดตาม มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัติ ฉะนั้น แพ จึงจัดเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกาญจนบุรีจึงขอปรึกษาหารือแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารดังกล่าว ตามรายละเอียดดังนี้

๑. แพ ความหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมายถึง อาคารที่มีลักษณะและรูปร่างอย่างไร ถึงจะมีความหมายว่า แพ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. แพ ที่ใช้ลากจูงโดยเรือที่พานักท่องเที่ยวหรือผู้ขอใช้บริการ ไปยังสถานที่ต่าง ๆ จะหมายรวมถึง แพ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วยหรือไม่

๓. อนึ่ง ถ้าแพ ตามความหมายในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร โครงสร้างแพจะต้องมีวิศวกรเป็นผู้กำหนดและรับรองหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าวข้างต้นให้ทราบด้วย เพื่อจะได้นำเรียนผู้ว่าราชการจังหวัดกาญจนบุรีต่อไป

นายวิญญู หมั่นการ
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกาญจนบุรี

สรุปข้อสั่งการในการหารือข้อราชการ
ประจำวันอังคาร ที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๑
ณ ห้องมณีเมืองกาญจน์

		หน่วยงาน รับผิดชอบ
- การจัดระเบียบเรือแพ	๑.ส่งหนังสือแจ้งผู้ประกอบการแพล่อง แพพัก ทุกราย ให้มายื่นคำขอจดทะเบียน แล้วรายงานผลทุกสัปดาห์ และแจ้งประสานอำเภอที่เกี่ยวข้อง เพื่อช่วยเร่งรัดอีกทางหนึ่ง	สนง.ขนส่งทางน้ำ
	๒.ประสาน อบจ.และเทศบาลเมืองกาญจนบุรี เกี่ยวกับการขอตั้งงบประมาณสนับสนุนการซื้อเรือดูดส้วม และรถดูดส้วมและประสานอบต.ใกล้เคียงให้ช่วยดูดสิ่งปฏิกูลด้วย	สนง.ท้องถิ่นจังหวัด
	๓.ตรวจสอบกฎหมาย เรื่องการรับรองโครงสร้างแพว่ามีการกำหนดให้วิศวกรเป็นผู้รับรองหรือไม่	สนง.โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
- โรงโม่หินเขาคันหอก	๑.ประชุมหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อตรวจสอบว่าสถานะทางกฎหมายในเรื่องต่าง ๆ เป็นอย่างไร เช่น ที่ดินที่วัดตั้งอยู่ การได้รับสัมปทานของโรงโม่หิน ฯลฯ	สนง.ทสจ.
	๒.จัดทำประชาคมชาวบ้านในตำบลพังตรุ อำเภอท่าม่วง มีความคิดเห็นที่จะให้ดำเนินการกับฝูงลิงอย่างไรบ้าง	รอผลการประชุมหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๘๘ ๔๓๖๑
ที่ มท ๐๗๑๐ / ๒๔๖ **วันที่** ๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๑
เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวกับแพ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกาญจนบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกาญจนบุรี ได้มีบันทึกที่ กจ ๐๐๒๐/๘๐๐ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๑ ขอหารือกรณีการจัดระเบียบเรือแพในเขตจังหวัดกาญจนบุรีตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้เกี่ยวกับการรับรองโครงสร้างแพว่ามีการกำหนดให้วิศวกรเป็นผู้รับรองหรือไม่อย่างไร จำนวน ๓ ข้อ ดังนี้

๑. แพ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมายถึง อาคารที่มีลักษณะและรูปร่างอย่างไร

๒. แพ ที่ใช้ลากจูงโดยเรือที่พานักท่องเที่ยวหรือผู้ขอใช้บริการ ไปยังสถานที่ต่าง ๆ จะหมายความรวมถึง แพ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ด้วยหรือไม่

๓. แพ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โครงสร้างแพจะต้องมีวิศวกรเป็นผู้กำหนดและรับรองหรือไม่

ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นิยามคำว่า “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ดังนั้น แพที่เข้าข่ายเป็นอาคารจะต้องมีลักษณะและมีการใช้เช่นเดียวกันหรือคล้ายคลึงกับตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน คลังสินค้า และสำนักงาน หากแพที่ใช้ลากจูงโดยเรือตามที่หารือมานั้นมีลักษณะและมีการใช้ตามที่กล่าวแล้วก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และหากโครงสร้างแพเข้าข่ายประเภทและขนาดของงานวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมสาขาวิศวกรรมโยธาตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรแล้วจะต้องมีวิศวกรโยธาเป็นผู้ออกแบบและคำนวณแพนั้นด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช.(วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักงานนิติสจุจธรรม

๗/๑๕๗ ซอยวิภาวดี ๓๖ แขวง/เขตจตุจักร ถนนวิภาวดี กทม. ๑๐๕๐๐

ด่วนที่สุด วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอให้ระงับการรื้อถอนป้ายโฆษณา

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือที่ กท ๗๓๐๓/๘๗๐๗ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๑
เรื่อง เตือนให้เร่งดำเนินการรื้อถอนป้ายโฆษณา
๒. ผลการตรวจสอบป้ายโฆษณา ของบริษัทโพลีไลน์เทรดดิ้ง จำกัด ทำการตรวจสอบโดยวิศวกร นายจักรพันธ์ จันทรัศมี เลขทะเบียน บ. ๑๔๑๑/๒๕๕๑

ด้วยนายศรศักดิ์ รื่นเริง ซึ่งเป็นผู้เช่าแผงป้ายโฆษณาจากบริษัท โพลีไลน์เทรดดิ้ง จำกัด โดยนางสาวศิริพรรณ เกิดสมุทร กรรมการผู้จัดการ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและแผงป้ายโฆษณา ได้รับการเตือนให้เร่งดำเนินการรื้อถอนป้ายโฆษณา (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยใน (๑))

สำนักงานนิติสจุจธรรม ได้รับมอบอำนาจจาก นายศรศักดิ์ รื่นเริง และบริษัทโพลีไลน์เทรดดิ้ง จำกัด ให้นำเรื่องฟ้องคดีต่อศาลปกครองซึ่งสำนักงานนิติสจุจธรรมได้ฟ้องคดีต่อศาลปกครองกลาง เมื่อวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๑ แล้ว

โดยที่มาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้อำนาจหน้าที่คณะกรรมการดังนี้

(๓) ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

(๔) กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และผู้ซึ่งมีหน้าที่ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานนิติสจุจธรรม จึงกราบเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้โปรดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตประเวศกับพวก) ได้ระงับการรื้อถอนป้ายโฆษณาดังกล่าวไว้ก่อนจนกว่าศาลปกครองกลางจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นประการใด และคดีถึงที่สุดตามกระบวนการยุติธรรมด่วนด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายวรศักดิ์ พวงเดช
หัวหน้าสำนักงานนิติสจุจธรรม



ที่ กท ๗๓๐๓/๘๗๐๗ สำนักงานเขตประเวศ
๓๓ ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.๙ ซอย ๘๑
แขวงประเวศ กรุงเทพฯ ๑๐๒๕๐

๙ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง เตือนให้เร่งดำเนินการรื้อถอนป้ายโฆษณา

เรียน คุณศรศักดิ์ รื่นเริง

อ้างถึง หนังสือ สำนักงานเขตประเวศ ที่ กท ๗๓๐๓/๑๘๓๕ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตประเวศแจ้งเตือนให้ท่านดำเนินการรื้อถอนป้ายโฆษณา เมื่อครบกำหนดตามที่ท่านแจ้งความประสงค์เพื่อขอขยายเวลาไว้ในวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ความละเอียดตามที่แจ้ง เนื่องจากเจ้าของที่ดินได้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจนทำให้สำนักงานเขตประเวศต้องชะลอการเข้าทำการรื้อถอนออกไปจนกว่าจะมีคำวินิจฉัยจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ บัดนี้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาวินิจฉัยยกอุทธรณ์แล้ว ดังนั้น จึงขอแจ้งเตือนมายังท่านอีกครั้งให้ท่านเร่งดำเนินการรื้อถอนให้แล้วเสร็จภายใน ๑๕ วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้ หากฝ่าฝืนท่านอาจต้องได้รับโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับและยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้องตามมาตรา ๖๖ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒)พ.ศ.๒๕๓๕

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นางสาวราณี ปุณณะหิตานนท์
ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทน
ผู้อำนวยการเขตประเวศ

ฝ่ายโยธา
โทร ๐ ๒๓๒๘ ๗๑๑๐ ต่อ ๖๓๖๕
โทรสาร ๐ ๒๓๒๘ ๘๙๘๓



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๘๘๘๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอให้ระงับการรื้อถอนป้ายโฆษณา

เรียน นายวรศักดิ์ พวงเดช

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนิติสจุจธรรม ด่วนที่สุด ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอความอนุเคราะห์คณะกรรมการควบคุมอาคารใช้อำนาจตามมาตรา ๑๘ (๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓)พ.ศ.๒๕๔๓สั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น(ผู้อำนวยการเขตประเวศกับพวก) ระงับการรื้อถอนป้ายโฆษณาของบริษัท โพลีไลน์เทรดดิ้ง จำกัด ไว้ก่อน จนกว่าศาลปกครองกลางจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งในคดีพิพาทดังกล่าว ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๕๒ วรรคห้า และวรรคหก แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือศาลได้มีคำวินิจฉัยหรือคำพิพากษาเป็นประการใดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามนั้น และในระหว่างอุทธรณ์ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์ เว้นแต่อาคารนั้นจะเป็นภยันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สินหรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้ หมายความว่า ในระหว่างอุทธรณ์เท่านั้นที่ห้ามผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์ เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยเป็นประการใดแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามนั้น ส่วนในระหว่างการพิจารณาของศาล กฎหมายไม่ได้ห้ามเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารนั้น ประกอบกับมาตรา ๑๘ (๓) และ (๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ให้มีอำนาจหน้าที่ในการให้คำปรึกษาแนะนำ กำกับ ดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนั้น คณะกรรมการควบคุมอาคารจึงไม่มีอำนาจที่จะสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตประเวศกับพวก) ระงับการรื้อถอนป้ายโฆษณาของบริษัท โพลีไลน์เทรดดิ้ง จำกัดไว้ก่อน

-/หากผู้ฟ้องคดี

หากผู้ฟ้องคดีต่อศาลประสงค์จะให้ศาลกำหนดมาตรการหรือวิธีการใด ๆ เพื่อบรรเทาทุกข์ให้แก่คู่กรณีที่เกี่ยวข้องเป็นการชั่วคราวก่อนการพิพากษาคดีก็ต้องใช้สิทธิยื่นคำร้องตามมาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช.(วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl @dpt .go.th



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ฝ่ายปฏิบัติการ โทร. ๐ ๓๑๑ ๒๗๒๗
ที่ ชม.๐๐๒๐.๒/๑๑๓๐ **วันที่** ๒๒ กันยายน ๒๕๕๑
เรื่อง หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยได้รับหนังสือจากที่ว่าการอำเภอเมืองเชียงใหม่ ที่ มท ๐๘๒๗.๖/๔๔๓๕ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๑ แจ้งว่าเทศบาลตำบลสุเทพ ได้รับเรื่องอุทธรณ์คำสั่งไม่ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลตำบลสุเทพ ของบริษัท วีระพันธ์ จำกัด และนางสาวจารุวรรณ ชิงชัย กรณีไม่ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เพื่อก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล.๖ ชั้น และ ๕ ชั้น ตามลำดับ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่จึงขอหารือมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีดังกล่าวข้างต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการอุทธรณ์ฯ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอุทธรณ์กรณีดังกล่าวข้างต้น หรือไม่ อย่างไร พร้อมนี้ได้จัดส่งสำเนาหนังสือที่ว่าการอำเภอเมืองเชียงใหม่มาพร้อมบันทึกนี้ด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้ทราบโดยด่วนด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

นายนคร บุษยพันธุ์
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่



ที่ มท ๐๘๒๗.๖/ ๔๔๓๕ ที่ว่าการอำเภอเมืองเชียงใหม่
ถนนอินทวโรรส ชม ๕๐๒๐๐

๒ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ส่งอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือเทศบาลตำบลสุเทพ ที่ ชม ๖๔๘๐๓/๐๕๒๘ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๑

ด้วยอำเภอเมืองเชียงใหม่ได้รับรายงานจากเทศบาลตำบลสุเทพว่า ได้รับเรื่องขออุทธรณ์คำสั่งไม่ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลตำบลสุเทพ ของบริษัทวีระพันธ์ จำกัด และนางสาวจารุวรรณ ชิงชัย กรณีไม่ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล.๖ ชั้น และ ๕ ชั้นตามลำดับ ซึ่งตามพระราชบัญญัติดังกล่าวให้ผู้ได้รับคำสั่งมีสิทธิอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่งและเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องจัดส่งอุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์โดยมีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์

อำเภอจึงขอส่งเอกสารประกอบการพิจารณากรณีดังกล่าว เพื่อพิจารณาดำเนินการ ตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ
นายศักดิ์ชัย จ.ผลิต
นายอำเภอเมืองเชียงใหม่

สำนักงานท้องถิ่นอำเภอ
โทร ๐ ๕๓๔๑ ๖๓๖๐
โทรสาร ๐ ๕๓๒๑ ๐๕๗๕



ที่ ชม ๖๔๘๐๓/ ๐๙๒๘

สำนักงานเทศบาลตำบลสุเทพ
๙๘ หมู่ที่ ๕ ถนนคันคลองชลประทาน
ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่
จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๒๐๐

๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอส่งอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เรียน นายอำเภอเมืองเชียงใหม่

อ้างถึง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาอุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๒ ชุด

ด้วยได้รับเรื่องราวขออุทธรณ์คำสั่งไม่ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ บริษัท วีระพันธ์ จำกัด อยู่เลขที่ ๔๘๕/๑๐ ถนนเจริญเมือง ตำบลวัดเกตุ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่และนางสาวจารุวรรณ ชิงชัย อยู่บ้านเลขที่ ๕๒ หมู่ที่ ๗ ตำบลทรายมูล อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ กรณีไม่ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติที่อ้างถึงเพื่อก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๖ ชั้น และ ๕ ชั้นตามลำดับ ซึ่งตามพระราชบัญญัติที่อ้างถึงให้ผู้ได้รับคำสั่งมีสิทธิอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่งและเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องจัดส่งอุทธรณ์ และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยมีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์

เทศบาลตำบลสุเทพจึงขอจัดส่งสำเนาอุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดให้กับอำเภอเมืองเชียงใหม่ เพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายทวีพงษ์ หินคำ
นายกเทศมนตรีตำบลสุเทพ

กองช่าง
โทรศัพท์ ๐ ๕๓๒๗ ๗๔๒๙ , ๐ ๕๓๒๗ ๗๗๐๔ ต่อ ๑๓๐-๑๓๓
โทรสาร ต่อ ๑๐๖

เขียนที่ ๔๘๕/๑๐ ถนนเจริญเมือง ตำบลวัดเกตุ
อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักานท้องถิ่นไม่ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลสุเทพ

อ้างถึง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ และมาตรา ๓๙ ทวิ

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสืออุทธรณ์ฯ พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑ ชุด ๑๒ แผ่น

ตามที่ท่านได้แจ้งคำทักท้วงโดยไม่ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ อนุญาตให้ข้าพเจ้าดำเนินการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง นั้น

ในการนี้ข้าพเจ้าขอใช้สิทธิ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ เพื่ออุทธรณ์คำสั่งต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ในฐานะประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดเชียงใหม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดดำเนินการนำส่งให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่ภายในสิบวันนับแต่ได้รับเรื่องด้วย

ขอแสดงความนับถือ
นายวีระพันธ์ โสตถิพันธุ์กุล
กรรมการผู้จัดการบริษัทวีระพันธ์จำกัด

เขียนที่ ๔๘๕/๑๐ ถนนเจริญเมือง ตำบลวัดเกตุ
อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

๑๘ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ

เรียน ประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดเชียงใหม่ (ผ่านนายกเทศบาลตำบลสุเทพ)

อ้างถึง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ และมาตรา ๓๙ ทวิ และ ๓๙ ตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารหลักฐานประกอบเรื่อง จำนวน ๑ ชุด ๑๒ แผ่น

ด้วยข้าพเจ้านายวีระพันธ์ โสตถิพันธุ์กุล อายุ ๕๒ ปี ประกอบอาชีพ ค้าขาย อยู่บ้านเลขที่ ๔๘๕/๑๐ ถนนเจริญเมือง ตำบลวัดเกตุ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ได้รับความเดือดร้อนจากการไม่ได้รับใบรับแจ้งให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายควบคุมอาคาร คือนายกเทศมนตรีตำบลสุเทพ ซึ่งได้ใช้ดุลยพินิจไม่ออกใบรับแจ้งไม่ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายกำหนดเอาไว้ เป็นเหตุให้ข้าพเจ้าได้รับความเดือดร้อนและเสียหาย โดยมีข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายในการโต้แย้งดังต่อไปนี้

ข้อเท็จจริง

เมื่อวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ข้าพเจ้าได้ทำการแทนในนามของกรรมการผู้จัดการบริษัท วีระพันธ์ จำกัด ในการยื่นคำขอแจ้งก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. จำนวน ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวมต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลตำบลสุเทพโดยวิธีการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งข้าพเจ้าได้ทำการแจ้งข้อมูลและเอกสารตามรายการที่ได้ระบุไว้ในมาตรา ๓๙ ทวิ ครบทุกประการ แต่ปรากฏว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๙ ทวิ เพราะไม่ยอมออกใบรับแจ้งให้ข้าพเจ้าภายในวันที่ที่ข้าพเจ้าได้แจ้งคือวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ แต่ประการใด ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารได้ทันที สร้างความเสียหายแก่ข้าพเจ้าเป็นอันมาก ถือได้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๙ ทวิ วรรคสองที่บัญญัติว่า “ถ้าผู้แจ้งได้ดำเนินการตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่งครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งและให้ผู้แจ้งเริ่มต้นดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ ได้ตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้ง”

ประการต่อมานอกจากการไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายกำหนดเอาไว้ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ยังมีการปฏิบัติที่ข้ามขั้นตอนของกฎหมายด้วย กล่าวคือ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้กลับมีหนังสือทักท้วงแจ้งให้ข้าพเจ้าปฏิบัติให้ถูกต้อง โดยได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๙ ตรี ทั้งที่ยังไม่มีการออกใบรับแจ้งแก่ข้าพเจ้ามาแต่ต้น ถือได้ว่าเป็นการจงใจละเว้นการปฏิบัติไม่ถูกต้องตามรูปแบบขั้นตอนหรือวิธีการอันเป็นสาระสำคัญที่กฎหมายกำหนดเอาไว้

ข้อโต้แย้ง

๑. ข้าพเจ้าไม่เห็นด้วยอย่างยิ่งในการปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยไม่มีการออกใบรับแจ้งภายในวันที่ได้รับแจ้งถือวาเป็นการปฏิบัติที่มิชอบด้วยระเบียบกฎหมาย หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีข้อทักท้วงเพราะเหตุอันใด ทำไมเจ้าพนักงานท้องถิ่นถึงไม่รีบดำเนินการแจ้งให้ข้าพเจ้าทราบภายในวันที่ได้รับแจ้งทันที เป็นเหตุให้ข้าพเจ้าได้รับความเสียหายที่ไม่สามารถเริ่มต้นดำเนินการก่อสร้างได้ทันที ในการใช้วิธีการแจ้งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๙ ทวินั้น เนื่องจากข้าพเจ้ามีความจำเป็นเร่งด่วนในการก่อสร้างอาคารดังกล่าวด้วยเหตุปัจจัยทางด้านการลงทุน ค่าแรงงาน ค่าวัสดุ สุขภัณฑ์ ฯลฯ ในการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นตลอดเวลาและการแข่งขันทางธุรกิจ ทั้งนี้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายควบคุมอาคารมาตรา ๓๙ ทวินั้นเอง

๒. ข้าพเจ้าไม่เห็นด้วยกรณีการมีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพราะเป็นการข้ามขั้นตอนการปฏิบัติตามกฎหมายกำหนดเอาไว้ในมาตรา ๓๙ ทวิ โดยไม่มีการออกใบรับแจ้งให้ข้าพเจ้ามาแต่แรกก่อน จึงถือว่าเป็นการทักท้วงที่มิชอบด้วยกฎหมายของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ข้าพเจ้าไม่เห็นด้วยในการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในกรณีการพิจารณาและการดำเนินการตามคำขอแจ้งของข้าพเจ้าที่เกิดการล่าช้าเกินสมควร ทั้งที่กฎหมายบัญญัติเอาไว้ชัดเจน ทั้งยังเป็นการละเลยไม่เอาใจใส่การปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนของหน่วยงานของรัฐ พ.ศ.๒๕๓๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๐ ข้อ ๘ ที่กำหนดไว้ว่า “ให้หน่วยงานของรัฐพิจารณาและดำเนินการตามคำขอของประชาชนให้เสร็จและแจ้งให้ประชาชนผู้ยื่นคำขอทราบภายในหนึ่งวันทำการ นับแต่เวลาที่ได้รับคำขอ ทั้งนี้ให้กำหนดระยะเวลาดำเนินการตั้งแต่รับคำขอพิจารณาเสร็จและแจ้งให้ประชาชนทราบ” แต่พฤติการณ์ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีการกระทำให้เห็นดังนี้ วันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เป็นวันที่ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับแจ้งแต่ไม่ยอมออกใบรับแจ้งทันทีโดยไม่มีเหตุผลที่ควรอ้างใดๆ แต่ต่อมาวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ กลับมีหนังสือแจ้งทักท้วงให้แก้ไข ซึ่งหากนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งถึงวันที่มีหนังสือแจ้งทักท้วง รวมถึง ๒๐ วัน แล้วข้าพเจ้าจะใช้วิธีการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิไปทำไมและมีประโยชน์อันใด หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย

ข้อกฎหมาย

๑. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ มาตรา ๓๙ ทวิ และมาตรา ๓๙ ตรี

๒. ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนของหน่วยงานของรัฐ พ.ศ.๒๕๓๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๐

คำขอให้คณะกรรมการพิจารณาวินิจฉัย

๑. จากข้อโต้แย้งดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าจึงขอความเป็นธรรมต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดเชียงใหม่ ได้พิจารณาวินิจฉัยคำอุทธรณ์ของข้าพเจ้าและสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ปฏิบัติให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายควบคุมอาคารและระเบียบกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งออกใบรับแจ้งให้ข้าพเจ้าโดยด่วนที่สุด เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนของข้าพเจ้าและเพื่อจะได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายวีระพันธ์ โสตถิพันธุ์กุล
กรรมการผู้จัดการบริษัทวีระพันธ์จำกัด

สำเนาคู่ฉบับ

ที่ ชม ๖๔๘๐๓/๐๘๘๕

สำนักงานเทศบาลตำบลสุเทพ
๕๘ หมู่ที่ ๕ ถนนคันคลองชลประทาน
ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่
จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๒๐๐

๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง แจ้งคำสั่งไม่ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัทวีระพันธ์ จำกัด

อ้างถึง ใบแจ้งก่อสร้างตามมาตรา ๓๙ ทวิ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑

ตามที่ท่านได้แจ้งก่อสร้างตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามรายละเอียดที่อ้างถึงนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แล้วไม่สามารถออกใบรับแจ้งตามที่ท่านได้แจ้งไว้ได้ เนื่องจากบริเวณที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารมีการต่อต้านจากประชาชนไม่ให้ก่อสร้างอาคารลักษณะดังกล่าวซึ่งมีอยู่แล้วอย่างหนาแน่นและสร้างปัญหาให้กับชุมชนได้รับความเดือดร้อนเป็นอย่างมาก เช่น บดบังทัศนียภาพ การจราจรติดขัดเนื่องจากถนนคับแคบ รวมทั้งยังถูกแบ่งใช้ผิวจราจรเป็นที่จอดรถ ปัญหาสาธารณูปโภคด้านกระแสไฟฟ้า ปริมาณ/แรงดันน้ำประปาไม่เพียงพอใช้ ปัญหาน้ำเน่าเสีย และปัญหาระบบการระบายน้ำทิ้ง ซึ่งเทศบาลฯ ยังดำเนินการเพื่อรองรับได้ไม่ครอบคลุมทั่วถึง ประกอบกับขณะนี้เทศบาลกำลังอยู่ในระหว่างการจัดทำร่างเทศบัญญัติตำบลสุเทพ เกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และให้ท่านไปรับคำขอพร้อมด้วยเรื่องราวทั้งหมดคืนได้ ณ สถานที่ที่ท่านได้ยื่นคำขออนุญาต ภายในระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือนี้ มิฉะนั้นจะถือว่าท่านไม่ประสงค์จะขอรับเรื่องราวทั้งหมดคืน อย่างไรก็ตามท่านมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวัน นับแต่วันทราบคำสั่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายทวีพงษ์ หินคำ
นายกเทศมนตรีตำบลสุเทพ

กองช่าง
โทรศัพท์ ๐ ๕๓๒๗ ๗๔๒๕ , ๐ ๕๓๒๗ ๗๗๐๔ ต่อ ๑๓๐-๑๓๓
โทรสาร ต่อ ๑๐๖



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๒๔๘ **วันที่** ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๑
เรื่อง หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ได้มีบันทึกที่ ชม. ๐๐๒๐.๒/๑๑๓๐ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๕๑ แจ้งว่า เทศบาลตำบลสุเทพได้รับเรื่องอุทธรณ์คำสั่งไม่ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ของเทศบาลตำบลสุเทพ จากบริษัท วีระพันธ์ จำกัด และนางสาวจารุวรรณ ชิงชัย ในกรณีแจ้งก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๖ ชั้น และ ๕ ชั้น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ จึงขอหารือว่า กรณีดังกล่าวเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอุทธรณ์กรณีดังกล่าวข้างต้นหรือไม่ อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ตามมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง ดังนั้น บริษัท วีระพันธ์ จำกัด และนางสาวจารุวรรณ ชิงชัย จึงมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งไม่ออกใบรับแจ้ง ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้ส่วนข้ออ้างของผู้อุทธรณ์ที่ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนที่กำหนดในมาตรา ๓๙ ทวิ วรรคสอง หรือปฏิบัติข้ามขั้นตอนตลอดจนใช้หนังสือคำสั่งเป็นไปตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เป็นเรื่องที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดเชียงใหม่จะต้องพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ ซึ่งกำหนดไว้ในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช.(วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ P&T/๐๘/๐๒๕

๒๓๑/๕ อาคารบางกอกเคเบิ้ล II ชั้น ๓
ซอยสารสิน ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ ๑๐๓๓๐

๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือกฎกระทรวงฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เนื่องจากข้าพเจ้า นายยุทธชัย พัฒนศิริมงคล กำลังออกแบบอาคารสำนักงาน ซึ่งมีที่จอดรถอยู่ภายในอาคาร และได้เข้าหารือกับเจ้าหน้าที่ ผู้พิจารณาอนุญาตของทางราชการ เพื่อปรึกษาเกี่ยวกับการคิดจำนวนห้องน้ำ ซึ่งเจ้าหน้าที่ แจ้งว่าในส่วนสำนักงานได้คิดตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ตารางที่ ๒ (๕) และส่วนจอดรถให้คิดตามตารางที่ ๒ (๑๖)

ข้าพเจ้าเห็นว่า ข้อเท็จจริงในการออกแบบสำนักงานนั้น ส่วนจอดรถของสำนักงานไม่ว่าจะเป็นอาคารหลังเดียวกัน หรืออาคารคนละหลัง ส่วนจอดรถมีระบบรักษาความปลอดภัย จะอนุญาตให้เฉพาะบุคคลที่เข้ามาติดต่อกับผู้ประกอบกิจการในส่วนสำนักงานเท่านั้นที่จะเข้าไปใช้ในส่วนจอดรถได้ และในส่วนจอดรถมิได้มีความประสงค์จะเปิดให้บุคคลทั่วไปเข้ามาจอดเพื่อเก็บค่าจอดแต่อย่างใด และเป็นการจัดตามพื้นที่ใช้สอยของอาคาร เพื่อให้มีจำนวนที่จอดรถไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด สำหรับการคิดจำนวนห้องน้ำก็คิดตามพื้นที่ใช้สอยของอาคารเช่นกัน ดังนั้นหากนำพื้นที่ใช้สอยส่วนจอดรถมาคิดจำนวนห้องน้ำอีก จะเป็นการคิดซ้ำซ้อนกัน อีกทั้งหากมีการที่จอดรถไว้ภายนอกอาคาร ก็ไม่จำเป็นต้องนำพื้นที่สำหรับจอดรถภายนอกมาคิดจำนวนห้องน้ำแต่อย่างใด

ดังนั้น ข้าพเจ้าเห็นว่าส่วนจอดรถดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อผู้ที่ประกอบกิจการในส่วนสำนักงานและผู้มาติดต่อเท่านั้น ส่วนสำนักงานมีข้อกำหนดต้องจัดห้องน้ำตามตารางที่ ๒ (๕) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) อยู่แล้ว จึงไม่ต้องนำส่วนจอดรถมาจัดจำนวนห้องน้ำอีก โดยอาคารจอดรถที่กำหนดในตารางที่ ๒ (๑๖) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) หมายถึง เฉพาะอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้จอดรถโดยเฉพาะสำหรับบุคคลทั่วไป เพื่อหารายได้จากการเก็บค่าจอดรถเท่านั้น จะเป็นการถูกต้องหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ให้ความกระจ่าง

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง
นายยุทธชัย พัฒนศิริมงคล
โทร ๐ ๒๖๕๑ ๕๑๘๐ , ๐๘ ๕๘๑๒ ๘๔๐๑



ที่ บท ๐๗๑๐/ ๑๐๐๖๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือกฎกระทรวงฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายยุทธชัย พัฒนศิริมงคล

ตามที่ท่านได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๑ ขอหารือเกี่ยวกับการจัดให้มีจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ.๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีสำนักงานซึ่งมีที่จอดรถอยู่ภายในอาคาร จะต้องนำเอาพื้นที่ส่วนที่เป็นที่จอดรถมาคำนวณจำนวนห้องน้ำและห้องส้วมด้วยหรือไม่อย่างไร ซึ่งท่านมีความเห็นว่าที่จอดรถดังกล่าวซึ่งอยู่ภายในอาคารสำนักงาน มีวัตถุประสงค์เพื่อผู้ที่ประกอบกิจการในส่วนสำนักงานและผู้มาติดต่อเท่านั้น ส่วนสำนักงานต้องจัดห้องน้ำตามจำนวนที่กำหนดในตารางที่ ๒ (๕) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ.๒๕๕๑)ฯ อยู่แล้ว จึงไม่ต้องนำพื้นที่ส่วนจอดรถมาคำนวณการจัดจำนวนห้องน้ำอีก โดยอาคารจอดรถที่กำหนดในตารางที่ ๒ (๑๖) ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ หมายถึง เฉพาะอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้จอดรถโดยเฉพาะสำหรับบุคคลทั่วไป เพื่อหารายได้จากการเก็บค่าจอดรถเท่านั้น จะเป็นการถูกต้องหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อหารือดังกล่าวไม่มีรายละเอียดข้อมูลและข้อเท็จจริงที่จะพิจารณาให้ความเห็นได้ แต่อย่างไรก็ตามการจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีเจตนารมณ์ที่ต้องการให้อาคารประเภทต่าง ๆ มีห้องน้ำและห้องส้วมในจำนวนที่เพียงพอกับปริมาณของผู้ใช้อาคารแต่ละประเภท โดยเกณฑ์การคิดจำนวนห้องน้ำและห้องส้วม จะคิดตามประโยชน์การใช้สอยหลักของอาคารหลังนั้น เช่น อาคารสำนักงาน ซึ่งมีพื้นที่ที่จัดไว้สำหรับจอดรถหรือมีอาคารที่จอดรถสำหรับผู้มาติดต่อโดยเฉพาะก็จะพิจารณาเฉพาะพื้นที่สำนักงานที่จะนำไปคำนวณจำนวนห้องน้ำและห้องส้วม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช.(วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๕๘-๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐

ที่ ๑ /๒๕๕๑ วัดราษฎร์บำรุง ต.มะขามหย่ง
อ.เมือง จ.ชลบุรี ๒๐๐๐๐

๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคารจอดรถยนต์

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ และผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนก่อสร้างอาคารจอดรถยนต์วัดราษฎร์บำรุง จำนวน ๑๕ แผ่น

เนื่องด้วยวัดราษฎร์บำรุง ชลบุรี ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารจอดรถยนต์ ๘ ชั้น ของวัดฯ เพื่อใช้สำหรับจอดรถยนต์สำหรับประชาชนที่มาทำภารกิจ บริเวณห้างฯเฉลิมไทย ร้านค้า และสถานศึกษาที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับประชาชนและเป็นการลดภาวะจราจรติดขัดในผิวจราจร

ปัจจุบันวัดราษฎร์บำรุงชลบุรี ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจอดรถยนต์เพียง ๗ ชั้น เป็นพื้นที่ประมาณ ๙,๗๘๐ ตารางเมตร ขณะนี้ได้ก่อสร้างเสร็จถึงชั้น ๗ ตามที่ได้รับอนุญาตจากเทศบาลเมืองชลบุรี ทางวัดฯ มีความประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างให้ครบ ๘ ชั้น ตามโครงการที่ดำเนินการไว้เพื่อให้เพียงพอกับปริมาณรถยนต์ เป็นพื้นอาคารเพิ่มขึ้นอีกประมาณ ๙๐๐ ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่อาคาร ๑๐,๖๘๐ ตารางเมตร ตามรายละเอียดในแบบแปลนที่ส่งมาด้วย

เนื่องจากพื้นที่อาคารจอดรถยนต์ ๘ ชั้น เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เทศบาลเมืองชลบุรีไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้ เพราะเข้าลักษณะอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีที่เว้นว่าง ๖ เมตร โดยรอบอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) อาคารหลังนี้มีที่เว้นว่างไม่พอ จึงอนุญาตได้เพียงพื้นที่อาคารไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๒ (พ.ศ.๒๕๓๗) กำหนดไว้ว่า “อาคารจอดรถซึ่งติดตั้งด้วยระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลที่ได้รับการคำนวณออกแบบเพื่อใช้ประโยชน์ในการจอดรถโดยเฉพาะ ให้ยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕)” อาคารจอดรถยนต์ ๘ ชั้น ของวัดราษฎร์บำรุง พื้นที่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร น่าจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) เพราะเป็นอาคารที่ใช้เพื่อการจอดรถยนต์ และมีทางขึ้นลงอาคารตามข้อกำหนดของกฎหมาย ความสูงของอาคารถึงชั้นดาดฟ้า ๒๑.๒๕ เมตร ไม่ถึง ๒๓ เมตร พื้นที่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เพียง ๖.๘๐% สมควรได้รับการพิจารณาให้ได้รับการยกเว้นดังกล่าวข้างต้น

วัดราษฎร์บำรุงชลบุรี จึงเรียนมายังท่านได้โปรดพิจารณา ให้คำแนะนำข้อกฎหมายเพื่อให้ทางวัดฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารจอดรถยนต์ ๘ ชั้น โดยได้รับอนุญาตจากเทศบาลเมืองชลบุรีอย่างถูกต้องต่อไป จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายชาลิต ผลิตวานนท์
ผู้รับมอบอำนาจ
วัดราษฎร์บำรุงชลบุรี

กรุณาติดต่อที่เบอร์ ๐๘ ๑๕๗๒ ๘๑๑๐ , ๐๘ ๑๘๖๒ ๘๖๒๐



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๐๐๙๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคารจอดรถยนต์

เรียน นายชาลิต ผลิตวานนท์

อ้างถึง หนังสือวัดราษฎร์บำรุง ที่ ๑/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ส่งแบบแปลนอาคารจอดรถ ค.ส.ล. ๘ ชั้น เพื่อขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีวัดราษฎร์บำรุง จังหวัดชลบุรี ได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารจอดรถ ๘ ชั้น ของวัด เพื่อใช้จอดรถยนต์สำหรับประชาชนที่มาทำภารกิจเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน และลดปัญหาการจราจร แต่วัดราษฎร์บำรุงได้รับอนุญาตจากเทศบาลเมืองชลบุรีให้ก่อสร้างอาคารจอดรถเพียง ๗ ชั้น พื้นที่อาคารประมาณ ๙,๗๘๐ ตารางเมตร ขณะนี้ได้ก่อสร้างอาคารดังกล่าวเสร็จถึงชั้น ๗ ตามที่ได้รับอนุญาตแล้ว ทางวัดประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างอาคารให้ครบ ๘ ชั้น ตามโครงการที่ตั้งไว้เป็นพื้นที่อาคารรวม ๑๐,๖๘๐ ตารางเมตร แต่เทศบาลไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง เนื่องจากอาคารจะเข้าข่ายอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ และเห็นว่าอาคารจอดรถ ๘ ชั้นของวัดน่าจะได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ เนื่องจากเป็นอาคารจอดรถและมีทางขึ้นลงอาคารตามกฎหมาย ความสูงของอาคารถึงชั้นดาดฟ้า ๒๑.๒๕ เมตร พื้นที่อาคารเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เพียง ๖.๘๐% จึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองแนะนำข้อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อให้วัดสามารถก่อสร้างอาคารจอดรถ ๘ ชั้นดังกล่าว โดยได้รับอนุญาตจากเทศบาลอย่างถูกต้องต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามแบบแปลนอาคารจอดรถ ค.ส.ล. ๘ ชั้น ที่ส่งมาประกอบการพิจารณามีพื้นที่อาคารประมาณ ๑๐,๖๘๐ ตารางเมตร เป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และไม่เป็นอาคารจอดรถซึ่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๒

-/(พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ

(พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ จึงไม่ได้รับการยกเว้นการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ และจากการตรวจสอบแผนผังบริเวณปรากฏว่า อาคารดังกล่าวมีถนนที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารกว้างไม่ถึง ๖.๐๐ เมตร จึงไม่สามารถก่อสร้างอาคารให้มีพื้นที่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งเข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช.(วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙๓๓๖๖ - ๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl @dpt .go.th

บ้านเลขที่ ๓๗ หมู่ที่ ๑ ตำบลลาดชิด
อำเภอผักไห่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

วันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือความหมายของคำว่า รั้ว และที่สาธารณประโยชน์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย (๑) สำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๐๔, ๘๒๖๑, ๑๒๗๒๕, ๑๔๖๓๕, ๓๕๕๐ ตำบลลาดชิด อำเภอผักไห่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
(๒) ภาพถ่ายจำนวน ๕ ภาพ, แผนที่สังเขปจำนวน ๑ แผ่น

ข้าพเจ้านายชุมพล สาตรสมัย อายุ ๗๖ ปี เป็นสามีโดยชอบด้วยกฎหมายของนางทองคำ สาตรสมัย ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านเลขที่ ๓๗ หมู่ ๑ ตำบลลาดชิด อำเภอผักไห่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๘๐๔ เลขที่ดิน ๒๗๓ ตำบลลาดชิด อำเภอผักไห่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยาบางส่วน (กรรมสิทธิ์ร่วม) ที่ดินแปลงดังกล่าวมีอาณาเขตดังนี้

ทิศตะวันออก จดเลขที่ดินที่ (เดิม ๒๗๔) ปัจจุบัน ๕๔๕ (นายวิเชียร พยัฆวงค์), ๕๕๐ (นางสงวน คำกล่าว), ๖๕๖ (นางสำราญ พยัฆวงค์)
ทิศตะวันตก จดเลขที่ดินที่ ๑๗๓-ที่ดินซึ่งมีผู้หวงห้าม
ทิศเหนือ จดทางสาธารณประโยชน์ (ทางหลวง)
ทิศใต้ จดที่ดินซึ่งมีผู้หวงห้าม

รายละเอียดปรากฏตามสำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๐๔, ๘๖๒๑, ๑๒๗๒๕, ๑๔๖๓๕, ๓๕๕๐ แผนที่สังเขปที่แนบมาด้วยนี้

บ้านเลขที่ ๓๗ ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๖๘๐๔ ดังกล่าวข้างต้น ด้านทิศตะวันออกในส่วนที่จดกับที่ดินเลขที่ดินที่ (เดิม ๒๗๔) ปัจจุบันจดกับเลขที่ดิน ๕๔๕, ๕๕๐, ๖๕๖ ข้าพเจ้าได้ทำรั้วสังกะสีกั้นแบ่งแนวเขตแดนไว้ปรากฏตามภาพถ่ายภาพที่ ๑ ส่วนเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงด้านทิศตะวันออกดังกล่าวได้มีการก่อสร้างรั้วและเสารั้วคอนกรีตเสริมเหล็กไว้อยู่แล้วก่อนปรากฏตามภาพถ่ายภาพที่ ๒

ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่น (สุขาภิบาล) ได้ทำถนนคอนกรีต ซึ่งเป็นถนนสาธารณะอยู่บริเวณด้านหน้าของบ้านเลขที่ ๓๗ ซึ่งเป็นเขตติดต่อด้านทิศเหนือของที่ดินข้าพเจ้าโฉนดเลขที่ ๖๘๐๔ อีกทั้งยังได้มีการเทคอนกรีตเข้ามาตามบ้านของประชาชน รวมถึงบ้านของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ทำรั้วสังกะสีตามภาพถ่ายเอกสารแนบ ๑ เพื่อกั้นแนวเขตแดนด้านทิศตะวันออก ซึ่งอยู่ติดกับรั้วตามภาพเอกสารแนบ ๒ ของเจ้าของที่ดินเลขที่ดิน ๘๔๕, ๕๕๐, ๖๕๖ ซึ่งวัดสร้างมานานหลายปีแล้ว

ข้าพเจ้าในฐานะชาวบ้าน ซึ่งอาศัยอยู่ตามชนบทขอทราบว่า การทำรั้วสังกะสีดังกล่าวต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๒๑ หรือต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหรือไม่อย่างไร และถนนหรือเส้นทางที่อยู่ในที่ดินของข้าพเจ้ากว้างประมาณ ๒.๕ เมตร ไม่มีประชาชนเข้ามาใช้เป็นเส้นทางสัญจร เพราะเป็นถนนหรือเส้นทางที่อยู่ในที่ดินของข้าพเจ้าความยาวประมาณ ๓๐ เมตรเศษเท่านั้น จะถือว่าเป็นที่สาธารณะหรือไม่อย่างไร

ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นายวิทูล ยิ้มพราย อยู่บ้านเลขที่ ๑๑๕/๓๕ หมู่ ๕ ตำบลรักพัฒนา อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี เบอร์โทรศัพท์ ๐๘ ๖๕๓๗ ๕๐๓๕ ซึ่งเป็นหลานชายเป็นผู้ประสานงาน กรณีท่านมีความประสงค์จะขอทราบข้อเท็จจริง เพิ่มเติมกรุณาติดต่อโดยตรงกับนายวิทูล ยิ้มพราย

จึงเรียนมาเพื่อได้โปรดพิจารณาและตอบข้อหารือ

ด้วยความเคารพ
นายวิทูล ยิ้มพราย

ออก
ไก่
สถานีตำรวจภูธร อำเภอผักไห่
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ถนนสาย เสนา-ผักไห่
ไปอำเภอเสนา
ไปอำเภอผักไห่
วัดคลานเหนือ
ทางสาธารณประโยชน์
หลักเขตและแนวแบ่งเขตที่ดิน
ทางสาธารณประโยชน์
น.14638
น.14639
น.12729
น.860
น.3390
แนวรั้วและเสาคอนกรีต
แนวรั้วสังกะสี
ที่ดินตามหนังสือแจ้งการ
ครอบครองของนางสีเหลือม บุญเรือง (อุทธรณ์)
คลองอาคีต
ตำแหน่งที่ตั้ง



ที่มท ๐๗๑๐/ ๑๐๑๑๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือความหมายของคำว่ารั้วและที่สาธารณประโยชน์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน นายวิทูล ยิ้มพราย

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้าง ถึงท่านได้ส่งสำเนาโฉนดที่ดิน พร้อมภาพถ่ายและแผนที่สังเขปเพื่อขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีนายชุมพล สาตรสมัย สามีของนางทองคำ สาตรสมัย ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๐๔ เลขที่ดิน ๒๗๓ ตั้งอยู่เลขที่ ๓๗ หมู่ ๑ ตำบลลาดชิด อำเภอผักไห่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้ทำรั้วสังกะสีกั้นแบ่งแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออกของที่ดิน ซึ่งติดต่อกับโฉนดที่ดินของนายวิเชียร พยัฆวงค์ นางสงวน คำกล่าว และนางสำราญ พยัฆวงค์ ตามลำดับ โดยเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงด้านทิศตะวันออก ได้ก่อสร้างรั้วและเสารั้วไว้อยู่ก่อนแล้ว ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำถนนคอนกรีตบริเวณด้านหน้าบ้านของนายชุมพลฯ และทำถนนเข้าไปในเขตที่ดินของประชาชนด้านใน นายชุมพลฯ จึงได้ทำรั้วสังกะสี จึงขอหารือว่าการทำรั้วสังกะสีดังกล่าวจะต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๒๑ หรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ หรือไม่อย่างไร และถนนคอนกรีตที่อยู่บนที่ดินของนางทองคำฯ กว้าง ๒.๕๐ เมตร ยาว ๓๐.๐๐ เมตรเศษ นั้น จะถือว่าเป็นที่สาธารณะหรือไม่อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการก่อสร้างถนนคอนกรีตบนที่ดินของนางทองคำ สาตรสมัย ซึ่งเจ้าของที่ดินได้ครอบครองและใช้ประโยชน์บนที่ดินแปลงดังกล่าวเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน โดยไม่เคยยกให้หรืออุทิศที่ดินส่วนที่ก่อสร้างถนนดังกล่าวให้แก่ทางราชการแล้ว ถนนสายนี้ก็จะไม่ใช่ถนนสาธารณะ รั้วที่เป็นมูลกรณีหารือ จึงเป็นรั้วที่กั้นระหว่างที่ดินเอกชนต่างผู้ครอบครอง ซึ่งตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติว่า

-/รั้วหรือกำแพง

รั้วหรือกำแพงที่เป็นอาคาร ต้องเป็นรั้วหรือกำแพงที่สร้างติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ ดังนั้น รั้วหรือกำแพงที่กั้นระหว่างที่ดินเอกชนต่างผู้ครอบครองโดยด้านตามยาวของแนวรั้วหรือกำแพงแบ่งกั้นระหว่างที่ดินเอกชนจึงไม่เป็นอาคาร และไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช. (วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕๓๓๖๖ - ๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ bsi_b @dpt .go.th



ที่ ชม ๐๐๒๐.๒/ ๔๔๘๔๑ ศาลากลางจังหวัดเชียงใหม่
ถนนโชตนา ชม ๕๐๓๐๐

๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง สอบถามกรณีการเปรียบเทียบคดีอาญาในความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือ เทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ ชม ๕๒๐๐๕/๑๐๗๘๘
ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๑

ด้วยเทศบาลนครเชียงใหม่ ขอสอบถามเกี่ยวกับมาตรา ๗๔ ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีให้มีคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี ในเขตจังหวัดอื่น ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด อัยการจังหวัด ซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัดและหัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัดมีอำนาจเปรียบเทียบคดีผู้กระทำความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ในการนี้ จังหวัดเชียงใหม่ขอสอบถามกรณีคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี สามารถมอบอำนาจให้บุคคลใดทำหน้าที่แทนได้หรือไม่ พร้อมทั้งวางแนวทางในการปฏิบัติ เพื่อที่จะให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นแนวทางถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อสอบถามให้ด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายไพโรจน์ แสงภู่วงษ์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
ฝ่ายปฏิบัติการ
โทร. ๐ ๕๓๑๑ ๒๗๓๓
โทรสาร ๐ ๕๓๑๑ ๒๗๓๓



ที่ ชม ๕๒๐๐๕/ ๑๐๗๘๘

สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่
ถนนวังสิงห์คำ ตำบลช้างม่อย
อำเภอเมืองฯ เชียงใหม่ ๕๐๓๐๐

๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๑

เรื่อง สอบถามกรณีการเปรียบเทียบคดีอาญาในความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

ด้วยปรากฏว่า ปัจจุบันนี้เทศบาลนครเชียงใหม่ได้ดำเนินการกับผู้กระทำความผิดตามพระราช-บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ โดยหลังจากที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้มีอำนาจ ได้ออกคำสั่ง หรือดำเนินการตามกระบวนการในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ แล้ว ผู้กระทำความผิดยังละเลย เพิกเฉย ไม่ได้ดำเนินการตามคำสั่งหรือกระบวนการนั้นๆ จะมีการส่งเรื่องดังกล่าวไปยังกลุ่มงานนิติการ เพื่อร้องทุกข์กล่าวโทษดำเนินคดีอาญาต่อพนักงานสอบสวน แต่อย่างไรก็ตามพนักงานสอบสวนกลับไม่มีอำนาจในการเปรียบเทียบคดีความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ในทุกฐานความผิด แม้ผู้กระทำความผิดยินยอมให้เปรียบเทียบปรับก็ตาม ประกอบกับมาตรา ๗๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเปรียบเทียบคดีไว้ โดยให้พนักงานสอบสวนส่งเรื่องให้แก่คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีดำเนินการต่อไป และคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีประกอบไปด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด อัยการจังหวัด และหัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด น่าจะไม่มีการมอบอำนาจให้พนักงานสอบสวนกระทำการแทนได้ นั้น

เทศบาลนครเชียงใหม่จึงขอสอบถามเกี่ยวกับกรณีการดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ โดยการเปรียบเทียบคดีดังกล่าวว่า จังหวัดเชียงใหม่ได้มีการแต่งตั้ง คณะกรรมการเปรียบเทียบคดี หรือได้มอบอำนาจไว้ให้บุคคลใดเพื่อทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี แทนไว้หรือไม่ หากยังมิได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการฯ ดังกล่าว ขอท่านได้โปรดส่งเรื่องให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง พิจารณาดำเนินการแต่งตั้งคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี พร้อมทั้งวางแนวทางในการปฏิบัติ ทั้งนี้ เพื่อให้เทศบาลนครเชียงใหม่ หรือราชการส่วนท้องถิ่นอื่น จะได้ถือปฏิบัติให้เป็นไปในทางเดียวกัน อันจะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ และจะส่งผลให้เกิดประโยชน์แก่ทางราชการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายชายชาตรี ลิ้มจรูญ
รองนายกเทศมนตรี รักษาราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

งานสอบสวนและการร้องทุกข์ หรืออุทธรณ์ (นายชาญชัย แก้วประดับ) กลุ่มงานนิติการ กองวิชาการและแผนงาน
โทร.๐ ๕๓๒๕ ๖๒๘๔ โทรสาร. ๐ ๕๓๒๕ ๖๒๘๖ www.cmcity.go.th



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๐๒๘๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง สอบถามกรณีการเปรียบเทียบคดีอาญาในความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือจังหวัดเชียงใหม่ ที่ ชม ๐๐๒๐.๒/๔๔๘๔๑ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดเชียงใหม่ขอสอบถามกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับมาตรา ๗๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีให้มีคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีในเขตจังหวัดอื่น ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด อัยการจังหวัด ซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัดและหัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด มีอำนาจเปรียบเทียบคดีผู้กระทำความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ว่าคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีสามารถมอบอำนาจให้บุคคลใดทำหน้าที่แทนได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ตามมาตรา ๗๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้มีคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีในเขตจังหวัดอื่น ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด อัยการจังหวัด ซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด และหัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด โดยมีเจตนารมณ์เพื่อให้การพิจารณาเปรียบเทียบคดีต้องมีการปรึกษาหารือกันในหมู่คณะกรรมการ เพื่อให้การเปรียบเทียบคดีมีความเหมาะสมกับการกระทำความผิด และกฎหมายก็มิได้กำหนดให้อำนาจคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีที่จะ

-/มอบหมายให้

มอบหมายให้บุคคลใดกระทำการเปรียบเทียบคดีแทนได้ ดังนั้น คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีจึงไม่สามารถมอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำหน้าที่แทนคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการเฉพาะด้าน (วิศวกรรมโยธา) ระดับสูง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕๓๓๖๖ - ๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl @dpt .go.th



ที่ ชม ๕๒๐๐๔/ ๑๑๖๘๕

สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่
ถนนวังสิงห์คำ อำเภอเมือง
จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๓๐๐

๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการเปลี่ยนการใช้อาคารชุดเป็นโรงแรม

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลนครเชียงใหม่ มีความประสงค์ขอหารือแนวทางปฏิบัติ กรณี บริษัท ๔๓ เชียงใหม่ จำกัด เป็นผู้ดำเนินโครงการอาคารชุดพักอาศัย ขนาด ๑๕ ชั้น ชื่อโครงการ “แกรนฮิลล์ไซค์ ๕” ตั้งอยู่ถนนห้วยแก้ว ตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๘๒๖/๒๕๓๓ ออกให้ ณ วันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๓๓ (ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด) ซึ่งจะขอเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรม จำนวน ๓ ชั้น (ชั้น ๕, ๖ และ ๗) รวม ๗๓ ห้อง โดยไม่มีการก่อสร้างดัดแปลงเพิ่มเติมพื้นที่และจำนวนห้องพักเท่าเดิม นั้น

จึงเรียนมาเพื่อขอหารือกรณีดังกล่าวว่าหาก บริษัท ๔๓ เชียงใหม่ จำกัด ยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรมเฉพาะชั้น๕, ๖ และชั้น ๗ ได้หรือไม่ ซึ่งเทศบาลฯ จะสามารถดำเนินการตามคำขอฯ ได้หรือไม่ อย่างไร และมีขั้นตอนจะต้องดำเนินการอย่างไรบ้าง ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลนครเชียงใหม่ทราบด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสุนทร ยามศิริ
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
งานธุรการ ๐ ๕๓๒๕ ๖๑๘๘, ๑๘๖, ๑๘๕
www.Building-controllcm.com
Email : Building_control@hotmail.com



ที่ มท ๐๗๑๐ / ๑๐๓๓๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการเปลี่ยนการใช้อาคารชุดเป็นโรงแรม

เรียน นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครเชียงใหม่ที่ ชม ๕๒๐๐๔/๑๑๖๘๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครเชียงใหม่ขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารชุดพักอาศัยขนาด ๑๕ ชั้น ชื่อโครงการ “แกรนฮิลล์ไซค์ ๕” ตั้งอยู่ถนนห้วยแก้ว ตำบลช้างเผือก อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ของบริษัท ๔๓ เชียงใหม่ จำกัด เป็นโรงแรมเฉพาะชั้นที่ ๕ ชั้นที่ ๖ และชั้นที่ ๗ รวม ๗๓ ห้อง ว่าจะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ และมีขั้นตอนการดำเนินการอย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้การเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือได้แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้วและข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ.๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่า ในกรณีที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ประสงค์จะเปลี่ยนการใช้อาคารไปใช้เป็นอาคารสำหรับอีกกิจการหนึ่ง ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ ข.๓ ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๓ โดยผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๓ จำนวนห้าชุด พร้อมกับคำขอเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารแล้ว ให้ตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณให้ถูกต้อง และเป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

-/และเมื่อเห็นว่า

และเมื่อเห็นว่าถูกต้องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตตามแบบ อ.๕ ท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น บริษัท ๔๓ เชียงใหม่ จำกัด สามารถยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารเฉพาะอาคารชั้นที่ ๕ ชั้นที่ ๖ และชั้นที่ ๗ จากอาคารชุดเป็นโรงแรมได้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณให้ถูกต้อง และเป็นไปตามกฎกระทรวงที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับโรงแรม เช่น ต้องมีที่จอดรถยนต์ ๑๐ คันต่อห้องพัก ๑๐๐ ห้อง น้ำหนักบรรทุกจรสำหรับห้องพัก ๒๐๐ กิโลกรัม ต่อตารางเมตร ห้องโถงบันได ช่องทางเดิน ๓๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตร โครงสร้างหลักของอาคารให้ก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ มีลักษณะและคุณสมบัติตามกฎกระทรวงการระบายอากาศ เป็นต้น ทั้งนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาตามกฎหมายที่รับผิดชอบ คือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นหลัก และเมื่อได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารแล้ว เจ้าของอาคารจะต้องไปดำเนินการตามกฎหมายอื่น เช่น กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กฎหมายว่าด้วยโรงแรม เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการเฉพาะด้าน (วิศวกรรมโยธา) ระดับสูง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕๓๓๖๖ - ๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl @dpt .go.th



ปัญหาเกี่ยวกับอาคารค้าปลีกค้าส่ง



ที่ ลย ๐๐๒๐/๒๔๗๑ ศาลากลางจังหวัดเลย
ถนนมลิวรรณ ลย ๔๒๐๐๐

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

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

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการละผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือเทศบาลเมืองเลย ที่ ลย ๕๒๐๐๔/๕๑๕ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

ด้วยสำนักงานเทศบาลเมืองเลยได้มีหนังสือถึงจังหวัดเลย แจ้งว่ามีปัญหาในการปฏิบัติ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๘ กำหนดให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ เจ้าพนักงานเทศบาลเมืองเลย จึงขอหารือปัญหาดังต่อไปนี้

ข้อหารือ ข้อที่ ๑. การที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ ได้ยื่นฟ้องและคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองขอนแก่น ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ สามารถยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่อาคาร และขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารที่พิพาทได้หรือไม่และเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาคำขออนุญาตดังกล่าวได้หรือไม่เพียงใด

ข้อหารือ ข้อที่ ๒. ตามที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๑๕/๔๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เป็นอาคารสรรพสินค้าโดยชั้นล่างให้เป็นที่จอดรถ จำนวน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ชั้นบนเป็นอาคารสรรพสินค้า จำนวน ๔,๑๕๖ ตารางเมตร ใบอนุญาต หมดอายุวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๗ และได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ ๑ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๗ ใบอนุญาตหมดอายุวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๘ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย (๓) ในระหว่างการก่อสร้าง ทางห้างฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๕/๔๘ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ ใบอนุญาตหมดอายุวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย (๔) นั้น กรณีนี้ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญได้ยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยชั้นล่างพื้นที่จอดรถ จำนวน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร มาเป็นพื้นที่ประกอบพาณิชยกรรม จำนวน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร เช่น ปรับปรุงให้เป็นร้านค้าเช่าให้บุคคลภายนอก เช่าพื้นที่ ร้านอาหาร, ภัตตาคาร, ธนาคาร, ร้านขายทอง, ร้านขายหนังสือ เป็นต้น จะขัดต่อกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องถิ่น ตำบลเมือง ตำบลชัยพฤกษ์ ตำบลกุดป่อง และตำบลนาอาน อำเภอเมืองเลย จังหวัดเลย พ.ศ. ๒๕๔๗

-/ซึ่งมีการ

ซึ่งมีการบังคับใช้วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๒), ข้อ ๓, ข้อ ๔ และข้อ ๕ หรือไม่เพียงใดและจะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

ข้อหารือ ข้อที่ ๓. ตามที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๑๑๕/๔๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ และใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ ๑๕/๔๘ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ ซึ่งใบอนุญาตหมดอายุวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๘ และวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ ตามลำดับและอาคารยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยทางห้างฯ มิได้รักษาสถานภาพใบอนุญาตฯ โดยไม่ได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุนั้น

กรณี นี้ทางห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ ได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นใหม่ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ ๖/๒ จะขัดต่อกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ตำบลเมือง ตำบลชัยพฤกษ์ ตำบลกุดป่อง และตำบลนาอาน อำเภอเมืองเลย จังหวัดเลย พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๒), ข้อ ๓, ข้อ ๔ และข้อ ๕ หรือไม่เพียงใด และจะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

ข้อหารือ ข้อที่ ๔. กรณีที่ขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารจอดรถ ตามข้อหารือข้อที่ ๒ นั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้อนุญาตก่อสร้างลานจอดรถนอกอาคาร เลขที่ ๑๒๑/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๘ จำนวน ๕๐ คัน ซึ่งลานจอดรถจะเป็นไปตาม กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช ๒๔๗๙ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่เพียงใด และมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

จังหวัดเลยจึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองตอบข้อหารือที่สำนักงานเทศบาลเมืองเลยที่แจ้งมาผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้จังหวัดเลยทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายพรศักดิ์ เจียรณัย
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดเลย

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลย
กลุ่มงานวิชาการโยธา
โทร. ๐ ๔๒๘๑ ๔๕๕๒



ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๒๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเลย

อ้างถึง หนังสือจังหวัดเลย ด่วนที่สุด ที่ ลย ๐๐๒๐/๒๔๗๑ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดเลยได้แจ้งว่าสำนักงานเทศบาลเมืองเลยมีปัญหาในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เกี่ยวกับการอนุญาตดัดแปลง และเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามข้อหารือที่อ้างถึง จำนวน ๔ ข้อ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. กรณีที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ ได้ยื่นฟ้องและคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองขอนแก่น ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ สามารถยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่อาคารและขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารที่พิพาทได้หรือไม่และเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาคำขออนุญาตดังกล่าวได้หรือไม่เพียงใดนั้น เห็นว่า ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมิได้มีบทบัญญัติห้ามการยื่นการขออนุญาตในระหว่างการพิจารณาคดีของศาลแต่อย่างใด ประกอบกับมาตรา ๕๒ วรรคหก ได้บัญญัติไว้ว่า “ในระหว่างอุทธรณ์ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์เว้นแต่อาคารนั้นจะเป็นภยันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สินหรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้” จากหลักกฎหมายดังกล่าวจะเห็นได้ว่า บทบัญญัติดังกล่าวห้ามเฉพาะในระหว่างอุทธรณ์เท่านั้น ดังนั้น เมื่อเจ้าของอาคารได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๒๑ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ชอบที่จะพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กล่าวคือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผล

-/๒. กรณีที่

๒.กรณีที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ ได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ ๑๕/๔๘ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ เป็นอาคารสรรพสินค้า โดยชั้นล่างให้เป็นที่จอดรถจำนวน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ชั้นบนเป็นอาคารสรรพสินค้าจำนวน ๔,๑๕๖ ตารางเมตร ได้ยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น จากพื้นชั้นล่างที่ใช้จอดรถจำนวน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ไปเป็นพื้นที่ประกอบพาณิชยกรรม จำนวน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร เช่น ปรับปรุงให้เป็นร้านค้าให้บุคคลภายนอกเช่า พื้นที่ร้านอาหาร ภัตตาคาร ธนาคาร ร้านขายทอง ร้านขายหนังสือ จะขัดต่อกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเมือง ตำบลชัยพฤกษ์ ตำบลกุดป่อง และตำบลนาอาน อำเภอเมืองเลย จังหวัดเลย พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๒) ข้อ ๓ ข้อ ๔ และข้อ ๕ หรือไม่เพียงใด และจะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไรนั้น เห็นว่าการเปลี่ยนแปลงพื้นที่จอดรถเดิมไปเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมที่ไม่เป็นการประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งก็จะไม่ขัดกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทฯ ดังกล่าว โดยต้องจัดหาพื้นที่จอดรถใหม่ทดแทนของเดิม และการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงอาคารประเภทควบคุมการใช้จะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้ง ๒ กรณี ตามมาตรา ๓๔ และมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามลำดับ

๓. กรณีที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ ได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ ๑๕/๔๘ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ หมดอายุวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ อาคารยังดัดแปลงไม่แล้วเสร็จ และมิได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ ห้างฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ.๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๖/๒ จะขัดต่อกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเมือง ตำบลชัยพฤกษ์ ตำบลกุดป่อง และตำบลนาอาน อำเภอเมืองเลย จังหวัดเลย พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๒)ข้อ ๓ ข้อ ๔ และข้อ ๕ หรือไม่เพียงใด และจะมีแนวทางปฏิบัติอย่างไรนั้นเห็นว่า ใบอนุญาตดัดแปลงอาคารซึ่งมิได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ และการดัดแปลงอาคารได้ดำเนินการไปจนไม่อาจแก้ไขแบบแปลน เพื่อขอรับใบอนุญาตใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ใช้บังคับในขณะนั้น หากประสงค์จะดำเนินการต่อไป ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ใบอนุญาตเดิมสิ้นอายุลง และเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตใหม่ตามหลักเกณฑ์เดียวกับการพิจารณาออกใบอนุญาตฉบับเดิม โดยไม่ต้องนำกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทฯ ดังกล่าว มาใช้บังคับ ทั้งนี้ เว้นแต่ในเรื่องระบบการป้องกันอัคคีภัยและระบบความปลอดภัยภายในอาคารให้เป็นไปตามกฎกระทรวงที่ใช้บังคับในขณะยื่นคำขออนุญาตใหม่ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔)ฯ ข้อ ๖/๒ ดังกล่าว

-/๔.กรณี

๔. กรณีการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารจอดรถตามข้อหารือที่ ๒ นั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้อนุญาตก่อสร้างลานจอดรถนอกอาคาร เลขที่ ๑๒๑/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๘ จำนวน ๕๐ คัน ซึ่งลานจอดรถจะเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ หรือไม่เพียงใด และมีแนวทางปฏิบัติอย่างใดนั้น เห็นว่า จากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่จอดรถเดิมไปเป็นพื้นที่ประกอบพาณิชยกรรม ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ถือว่าเป็นการประกอบพาณิชยกรรมของอาคารขนาดใหญ่ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ ข้อ ๓ (๒) (ซ) ต้องการจำนวนที่จอดรถไม่น้อยกว่า ๑๗ คันและเนื่องจากพื้นที่อาคารชั้นบนใช้เป็นห้างสรรพสินค้า ๔,๑๕๖ ตารางเมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ ข้อ ๓ (๒) (จ) ต้องการจำนวนที่จอดรถอีกไม่น้อยกว่า ๑๐๔ คัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๕๘-๖๐
โทรสาร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐



ที่ ลย ๐๐๒๐/๓๐๒๑ ศาลากลางจังหวัดเลย
ถนนมลิวรรณ ลย ๔๒๐๐๐

๖ มีนาคม ๒๕๕๑

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

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือที่ ลย ๕๒๐๐๔/๗๑๓ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือเทศบาลเมืองเลยที่ ลย ๕๒๐๐๔/๗๑๓ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๑

ด้วยสำนักงานเทศบาลเมืองเลยได้มีหนังสือถึงจังหวัดเลย แจ้งว่ามีปัญหาในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานเทศบาลเมืองเลยจึงขอหารือรายละเอียดของปัญหาดังต่อไปนี้

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๗ และ ๑๘ กำหนดให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อมีมติที่ประชุมของคณะกรรมการควบคุมอาคารอย่างใด ให้แจ้งมติให้ผู้เกี่ยวข้องถือปฏิบัติหรือดำเนินการต่อไป รายละเอียดปรากฏตามที่อ้างถึง (๑) ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลย ได้หารือปัญหาการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รายละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง (๒) และจังหวัดเลย ได้แจ้งเรื่องการหารือดังกล่าวของกรมโยธาธิการและผังเมืองให้ทราบแล้ว รายละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง (๓) นั้น

เจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลย ได้พิจารณาหนังสือตอบข้อหารือของกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๐๑/๑๖๒๘ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ แล้วมีความเห็นแย้งกับความเห็นตามหนังสือดังกล่าว ดังนั้นเพื่อให้การปฏิบัติที่ถูกต้องตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องจึงขอหารือดังต่อไปนี้

ข้อที่ ๑ การที่ห้างหุ้นส่วนจำกัดสยามคู่บุญ ได้ยื่นฟ้องนายกเทศมนตรีเมืองเลย คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เทศบาลเมืองเลย และกระทรวงการคลัง เป็นผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ – ๔ ตามลำดับต่อศาลปกครองขอนแก่นคดีหมายเลขดำที่ ๕๕/๒๕๔๕ และขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองขอนแก่น และต่อมาห้างหุ้นส่วนจำกัดสยามคู่บุญ ผู้ฟ้องคดีได้มอบอำนาจให้บริษัทเอก-ชัย ดิสทริบิวชั่นซิสเทม จำกัด ยื่นขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่อาคารพร้อมกับยื่นขอก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ตามหนังสือบริษัทเอก-ชัย ดิสทริบิวชั่นซิสเทม จำกัด ที่ บญ. ๐๑.๒๕๕๑/๐๑๐ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ นั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลย เห็นว่ากรณีนี้เมื่อได้มีการเสนอคดีต่อศาลตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคสี่ แล้ว ตามมาตรา ๕๒ วรรคห้า กำหนดว่าในกรณีที่ศาลได้มีคำวินิจฉัยหรือคำพิพากษาประการใดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามนั้น

-/ดังนั้น

ดังนั้นกรณีดังกล่าวจึงต้อรอผลคดีก่อน ซึ่งกรณีนี้มีคำอธิบายตามหนังสือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ ของนายบุรินทร์ โชคเกิด ผู้พิพากษาหัวหน้าคณะในศาลอุทธรณ์และนายวิบูลย์ ทิพยโสตถิ รองผู้อำนวยการสำนักการศึกษา กทม. รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย (๑) จึงขอหารือว่า ความเห็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลยดังกล่าวถูกต้องหรือไม่อย่างไร และมีแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมายอย่างไร

ข้อที่ ๒ ตามที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๑๑๕/๔๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ โดยชั้นล่างอนุญาตให้เป็นที่จอดรถ จำนวน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ชั้นบนอนุญาตเป็นอาคารสรรพสินค้า จำนวน ๔,๑๕๖ ตารางเมตร ใบอนุญาตหมดอายุวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๗ และได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ ๑ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๗ ใบอนุญาตหมดอายุวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๘ ในระหว่างการก่อสร้างทางห้างสยามคู่บุญ ได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๕/๔๘ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ ใบอนุญาตหมดอายุวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ แต่ก็ยังดำเนินการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนด การที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ ได้ยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารชั้นล่าง ซึ่งเป็นพื้นที่จอดรถ จำนวน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร มาเป็นพื้นที่ประกอบพาณิชยกรรม จำนวน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร โดยปรับปรุงให้เป็นร้านค้าเช่าให้บุคคลภายนอกเช่า เช่น ร้านอาหาร ภัตตาคาร ธนาคาร ร้านขายทอง ร้านขายหนังสือ นั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลย เห็นว่าการเปลี่ยนการใช้อาคารพื้นที่จอดรถดังกล่าว เป็นร้านอาหาร ภัตตาคาร ร้านขายทอง ขัดต่อกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเมือง ตำบลชัยพฤกษ์ ตำบลกุดป่อง และตำบลนาอาน อำเภอเมืองเลย จังหวัดเลย พ.ศ. ๒๕๔๗ เพราะร้านอาหาร ภัตตาคาร ร้านขายทอง เป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามกฎกระทรวงดังกล่าวและได้ห้ามเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย (๒) จึงขอหารือว่าความเห็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลยดังกล่าวถูกต้องหรือไม่อย่างไร และมีแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมายอย่างไร

ข้อที่ ๓ ตามหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๒๗ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ได้ตอบข้อหารือ ข้อ ๓ ว่า “ใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ซึ่งมิได้ยื่นคำขอต่อใบอนุญาตก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุและการดัดแปลงอาคารได้ดำเนินการไปจนไม่อาจแก้ไขแบบแปลน เพื่อขอรับใบอนุญาตใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับในขณะนั้น หากประสงค์จะดำเนินการต่อไป ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ใบอนุญาตเดิมสิ้นอายุลงและเจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตใหม่ตามหลักเกณฑ์เดียวกับการพิจารณาออกใบอนุญาตฉบับเดิม โดยไม่ต้องนำกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทฯ ดังกล่าวมาใช้บังคับ” กรณีนี้ใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร เลขที่ ๑๕/๔๘ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ ใบอนุญาตหมดอายุวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

-/และไม่มีการ

และไม่มีการขอต่อใบอนุญาตก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ โดยผู้ได้รับใบอนุญาตเพิ่งมา ยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้พื้นที่อาคารพร้อมกับยื่นขอก่อสร้างดัดแปลงอาคารตามหนังสือบริษัทเอก-ชัย ดิสทริบิวชั่นซิสเทม จำกัด ที่ บญ. ๐๑.๒๕๕๑/๐๑๐ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ กรณีนี้ เจ้าพนักงาน ท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลย เห็นว่าเป็นเรื่องการยื่นคำขอดัดแปลงอาคารนั้นใหม่และต้องดำเนินการไปตามความ ใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๕ ใหม่ ซึ่งจะต้องนำกฎกระทรวงกำหนดบริเวณก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ตำบลเมือง ตำบลชัยพฤกษ์ ตำบลกุดป่อง และตำบลนาอาน อำเภอเมืองเลย จังหวัดเลย พ.ศ. ๒๕๔๗ มาพิจารณาในการขออนุญาตดังกล่าวด้วย จึงขอหารือว่าความเห็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลย ดังกล่าวข้างต้นถูกต้องหรือไม่อย่างไรและมีแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมายอย่างไร

กรณีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๑๑๕/๔๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ใบอนุญาตหมดอายุวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๗ และได้ยื่นคำขอต่อใบอนุญาตครั้งที่ ๑ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๗ ใบอนุญาตหมดอายุวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๘ แต่การก่อสร้างอาคารไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนด และผู้ได้รับใบอนุญาตเพิ่งมายื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามหนังสือบริษัทเอก-ชัย ดิสทริบิวชั่นซิสเทม จำกัด ที่ บญ.๐๑.๒๕๕๑/๐๑๐ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลย จึงขอหารือว่าจะพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าวอย่างไร และจะต้องนำกฎกระทรวงกำหนดบริเวณก่อสร้างดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ตำบลเมือง ตำบลชัยพฤกษ์ ตำบลกุดป่อง และตำบลนาอาน อำเภอเมืองเลย จังหวัดเลย พ.ศ. ๒๕๔๗ มาพิจารณาในการขออนุญาตดังกล่าวหรือไม่อย่างไร และมีแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมายอย่างไร

เพื่อให้การปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นไปด้วยความถูกต้อง โดยไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ และบุคคลอื่น จึงขอได้โปรดพิจารณาและรายงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อตอบข้อหารือดังกล่าวข้างต้นพร้อมแจ้งมติคณะกรรมการฯ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นถือปฏิบัติ

จังหวัดเลยจึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองตอบข้อหารือที่สำนักงานเทศบาลเมืองเลยที่แจ้งมาเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้จังหวัดเลยทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายพรศักดิ์ เจียรณัย
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดเลย

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเลย
กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ
โทร. ๐ ๔๒๘๑ ๔๕๕๒



ที่มท๐๗๑๐/๑๕๒๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๗ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเลย

อ้างถึง ๑. หนังสือจังหวัดเลย ที่ ลย ๐๐๒๐/๓๐๒๑ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๑
๒. หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๒๘ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง (๑) จังหวัดเลยแจ้งว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลยได้พิจารณาหนังสือตอบข้อหารือของกรมโยธาธิการและผังเมือง ตามหนังสือที่อ้างถึง (๒) แล้วมีความเห็นแย้ง ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง จังหวัดเลยจึงขอหารือเพิ่มเติม จำนวน ๓ ข้อ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. กรณีที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ ได้ยื่นฟ้องนายกเทศมนตรีเมืองเลย คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เทศบาลเมืองเลย และกระทรวงการคลังเป็นผู้ถูกฟ้องคดีต่อศาลปกครองขอนแก่น คดีหมายเลขดำที่ ๑๕๕/๒๕๔๕ และขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองขอนแก่น ต่อมา ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ ผู้ฟ้องคดี ได้มอบอำนาจให้บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซีสเทม จำกัด ยื่นคำขอ อนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่อาคารพร้อมกับยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลยเห็นว่ากรณีนี้เมื่อมีการเสนอคดีต่อศาลตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่แล้ว ตามมาตรา ๕๒ วรรคห้า ได้บัญญัติว่าในกรณีที่ศาลได้มีคำวินิจฉัยหรือคำพิพากษาประการใด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตาม ดังนั้น กรณีดังกล่าวจึงต้องรอผลคดีก่อน ตามคำอธิบายหนังสือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ของนายบุรินทร์ โชคเกิด ผู้พิพากษาหัวหน้าคณะในศาลอุทธรณ์ และนายวิบูลย์ ทิพยโสตถิ รองผู้อำนวยการ สำนักการศึกษา กรุงเทพมหานคร ความเห็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลยถูกต้องหรือไม่อย่างไร และมีแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมายอย่างไรนั้น เห็นว่า บทบัญญัติในมาตรา ๕๒ วรรคห้า เป็นกรณีที่ ศาลมีคำพิพากษาเป็นประการใดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามนั้น ดังนั้น ในกรณีที่ศาลยังมิได้มีคำพิพากษาเมื่อเจ้าของอาคาร

-/ได้ยื่นคำ

ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่อาคาร ตามมาตรา ๒๑ และมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ชอบที่จะพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ โดยไม่ต้องรอผลคดีก่อน ดังที่ได้เคยตอบข้อหารือตามหนังสือที่อ้างถึง (๒) ไว้แล้ว นอกจากนี้ในทางปฏิบัติเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลยได้พิจารณาคำขออนุญาตแล้วเห็นว่า สามารถออกใบอนุญาตได้ และเจ้าของอาคารได้ดำเนินการถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตทุกประการ เหตุแห่งการฟ้องคดีที่เจ้าของอาคารได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหาย ย่อมหมดสิ้นไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลย สามารถยื่นคำร้องต่อศาลปกครองขอนแก่นให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความได้ อนึ่งขอเรียนให้ทราบว่าความเห็นของผู้เขียนคำอธิบายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นเพียงความเห็นส่วนตัวของผู้เขียน ซึ่งอาจจะถูกหรือผิดก็ได้และไม่มีผลทางกฎหมาย ที่ผูกพันให้กรมโยธาธิการและผังเมือง และคณะกรรมการควบคุมอาคารต้องถือปฏิบัติตามแต่อย่างใด

๒. กรณีที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๑๑๕/๔๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ โดยชั้นล่างอนุญาตให้ใช้เป็นจอดรถจำนวน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร ชั้นบนอนุญาตเป็นห้างสรรพสินค้าจำนวน ๔,๑๕๖ ตารางเมตร ใบอนุญาตหมดอายุวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๗ และได้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่หนึ่ง ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๗ ใบอนุญาตหมดอายุวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๘ ในระหว่างการก่อสร้างห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ ได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๕/๔๘ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ ใบอนุญาตหมดอายุวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ แต่ก็ยังดำเนินการก่อสร้าง และดัดแปลงไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนด การยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารชั้นล่าง ซึ่งเป็นพื้นที่จอดรถยนต์จำนวน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร มาเป็นพื้นที่ประกอบพาณิชยกรรม จำนวน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร โดยปรับปรุงให้เป็นร้านค้าเช่าให้บุคคลภายนอกเช่า เช่น ร้านอาหาร ภัตตาคาร ธนาคาร ร้านขายทอง ร้านขายหนังสือนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลยเห็นว่า การเปลี่ยนการใช้อาคารพื้นที่จอดรถดังกล่าวเป็นร้านอาหาร ภัตตาคาร ธนาคาร ร้านขายทอง ร้านขายหนังสือ เป็นการขัดกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเมือง ตำบลชัยพฤกษ์ ตำบลกุดป่อง และตำบลนาอาน อำเภอเมืองเลย จังหวัดเลย พ.ศ. ๒๕๔๗ เพราะร้านอาหาร ภัตตาคาร ร้านขายทอง เป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและห้ามเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว ความเห็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลยถูกต้องหรือไม่อย่างไร และมีแนวทางปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างไรนั้น เห็นว่า กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทฯ ดังกล่าว ได้กำหนดคำนิยาม “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า “อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตาม

-/กฎหมาย

กฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข....." ดังนั้น อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งจะต้องมีพื้นที่ใช้สอยอาคารเพื่อประกอบกิจการขายปลีก หรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง โดยการขายปลีกขายส่งนั้นจะต้องมีลักษณะเป็นการขายทั้งสินค้าอุปโภคและสินค้าบริโภค ซึ่งสินค้าอุปโภคนั้นหมายถึง สินค้าที่เป็นของใช้ส่วนสินค้าบริโภคหมายถึง สินค้าที่เป็นอาหาร ประกอบกับการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคดังกล่าวจะต้องเป็นสินค้าหลากหลายประเภท และจะต้องเป็นสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ดังนั้น ร้านอาหาร ภัตตาคาร ซึ่งเป็นการขายเฉพาะสินค้าบริโภค ธนาคาร ร้านขายทอง ร้านหนังสือ ไม่ใช่ทั้งสินค้าอุปโภคและสินค้าบริโภค อาคารดังกล่าวจึงไม่ใช่อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว ความเห็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลยจึงไม่ถูกต้อง ส่วนแนวทางปฏิบัติได้เคยตอบข้อหารือไว้แล้วตามหนังสือที่อ้างถึง (๒)

๓. กรณีที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด สยามคู่บุญ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๑๑๕/๔๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ใบอนุญาตหมดอายุวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๗ และได้ยื่นคำขอต่อใบอนุญาตครั้งที่ ๑ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๗ ใบอนุญาตหมดอายุวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๘ แต่การก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และกรณีได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ ๑๕/๔๘ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ ใบอนุญาตหมดอายุวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ และไม่มีการขอต่อใบอนุญาตก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุโดยผู้รับใบอนุญาตได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง และเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่อาคาร โดยเพิ่งมายื่นคำขอ เมื่อวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลยเห็นว่า เป็นเรื่องการยื่นคำขอก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารใหม่ และต้องดำเนินการตามมาตรา ๒๕ โดยจะต้องนำกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเมือง ตำบลชัยพฤกษ์ ตำบลกุดป่อง และตำบลนาอาน อำเภอเมืองเลย จังหวัดเลย พ.ศ. ๒๕๔๗ มาพิจารณาในการขออนุญาตดังกล่าวด้วย ความเห็นของเทศบาลเมืองเลยถูกต้องหรือไม่อย่างไร และมีแนวทางปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างไรนั้น เห็นว่า กรณีการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารภายหลังใบอนุญาตเดิมสิ้นอายุและไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต้องถือว่าเป็นการยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารใหม่และต้องดำเนินการตามมาตรา ๒๕ โดยจะต้องนำกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเมือง ตำบลชัยพฤกษ์ ตำบลกุดป่อง และตำบลนาอาน อำเภอเมืองเลย จังหวัดเลย พ.ศ. ๒๕๔๗ มาพิจารณาในการขออนุญาต หากอาคารไม่ขัดกฎกระทรวงฯ ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกใบอนุญาตให้เจ้าของอาคารตามขั้นตอนของกฎหมาย ความเห็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลเมืองเลยถูกต้องแล้ว

-/อนึ่ง

อนึ่ง กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนให้ทราบว่ากรณีปัญหาที่หารือมานี้ มิใช่มีประเด็นปัญหาที่สำคัญซับซ้อนและยุ่งยาก และคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยวางแนวทางปฏิบัติและเผยแพร่ไว้ในหลายกรณีแล้ว การนำข้อหารือของจังหวัดเลยเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการควบคุมอาคารย่อมเป็นภาระและมิได้ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ทางราชการโดยรวม จังหวัดเลยควรพิจารณาแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ศึกษาปัญหาโดยละเอียดรอบคอบก่อนหารือมาก็จะเป็นพระคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๔๔ ๔๓๕๘-๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๕๓๖๐



ที่ อย ๐๐๒๐ / ๘๘๗ ศาลากลางจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ถนนสายเอเซีย อย ๑๓๐๐๐

๒๑ มกราคม ๒๕๕๑

เรื่อง สอบถามข้อกฎหมายและระเบียบที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีก-ค้าส่ง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แบบ อ.๑ จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แบบ ข.๑ จำนวน ๑ ชุด
๓. สำเนาคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร แบบ ข.๕ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา แจ้งว่าจะมีการเปิดบริการห้างเทสโก้โลตัส ในพื้นที่ของเทศบาลฯ โดยใช้อาคารเดิมที่ทางเทศบาลได้อนุญาตให้ก่อสร้างตามแบบ อ.๑ เลขที่ ๖๒๐๓ / ๑๕๔ เป็นอาคารประกอบธุรกิจการค้า (ซุปเปอร์มาร์เก็ต) ชนิด คสล. ชั้นเดียว พื้นที่ ๒,๓๔๕.๓๘ ตารางเมตร เดิมอาคารดังกล่าวได้ประกอบกิจการค้าซุปเปอร์มาร์เก็ตและได้ปิดกิจการไปแล้วประมาณ ๑๐ ปี และขณะนี้อาคารดังกล่าวได้ดำเนินการปรับปรุงเพื่อจะเปิดเป็นห้างเทสโก้โลตัส รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย นั้น

จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขอสอบถามมายังกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

๑. เทศบาลตำบลบ้านเลนสามารถอนุญาตให้ประกอบกิจการค้าปลีก-ค้าส่ง ให้กับอาคารนี้ได้หรือไม่ และมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

๒.อาคารหลังนี้ปิดดำเนินการมาแล้วเป็นเวลา ๑๐ ปี และปัจจุบันนี้มีประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บังคับใช้ในพื้นที่ การที่เจ้าของอาคารกลับมาใช้อาคารเพื่อค้าปลีก-ค้าส่งอีกครั้ง เป็นการขัดต่อข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศฯหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายเชิดพันธ์ ณ สงขลา
ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฯ
โทร. ๐ ๓๕๓๓ ๖๕๔๓ , โทรสาร ๐ ๓๕๓๓ ๖๖๑๕



แบบ อ.๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๖๒๐๓ / ๑๕๔

อนุญาตให้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เจ้าของอาคารอยู่บ้านเลขที่....๑๗๓.... ตรอก/ซอย..... ถนน.....ราชสีมา.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....วชิระ....อำเภอ/เขต.... ดุสิต..... จังหวัด.....กรุงเทพฯ.....

ข้อ ๑ ทำการ....ปลูกสร้างอาคารประกอบธุรกิจการค้า (ซุปเปอร์มาเก็ต)...ที่บ้านเลขที่ – ตรอก/ซอย..... ถนน....อุดมศรยุทธ....หมู่ที่...๖....ตำบล/แขวง....บ้านเลน...อำเภอ/เขต...บางปะอิน... จังหวัด...พระนครศรีอยุธยา...ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่....๕๒๕๓...เป็นที่ดินของ.....สำนักงานทรัพย์สินฯ.....

ข้อ ๒ เป็นอาคาร.....ประกอบธุรกิจการค้า (ซุปเปอร์มาร์เก็ต).....

(๑) ชนิด...ค.ส.ล. ชั้นเดียว...จำนวน...๑...หลัง เพื่อใช้เป็น...อาคารประกอบธุรกิจการค้า... พื้นที่/ความยาว....๒,๓๔๕.๘๕....ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน..... คัน พื้นที่.....ตารางเมตร

(๒) ชนิด.....จำนวน..... เพื่อใช้เป็น..... พื้นที่/ความยาว ..... ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน..... คัน พื้นที่.....ตารางเมตร

(๓) ชนิด.....จำนวน..... เพื่อใช้เป็น..... พื้นที่/ความยาว ..... ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน..... คัน พื้นที่.....ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ ...../..... ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี....สำนักงานทรัพย์สินฯ....เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตร ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ....ปลูกสร้างอาคารตามแบบแปลนโดยไม่ให้รบกวนผู้อื่น และจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย....

ใบอนุญาต ฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่....๒๔....เดือน.....ตุลาคม.....พ.ศ.....๒๕๓๗....



ที่ มท ๐๗๐๖/ ๒๑๘๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๘ มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง สอบถามข้อกฎหมายและระเบียบที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ อย ๐๐๒๐/๘๘๗ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า ห้างเทสโก้โลตัสจะเปิดให้บริการในพื้นที่ของเทศบาลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน โดยการใช้อาคารเดิมที่ทางเทศบาลฯ ได้อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๖๒๐๓/๑๕๔ วันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๓๖ ซึ่งขอก่อสร้างเป็นอาคารประกอบธุรกิจการค้า (ซุปเปอร์มาเก็ต) โดยได้มีการใช้อาคารดังกล่าวประกอบกิจการค้าซุปเปอร์มาเก็ต และได้ปิดกิจการไปแล้วประมาณ ๑๐ ปี และขณะนี้ได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารเพื่อจะเปิดใช้เป็นห้างเทสโก้โลตัส แต่เนื่องจากปัจจุบันมีประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เกี่ยวกับเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งใช้บังคับในพื้นที่เทศบาลฯ จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่อย่างไร ตามความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๒ และข้อ ๓ ของประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. ๒๕๕๐ ได้กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่อยู่ในบริเวณท้องที่ที่กำหนดยกเว้นให้ดำเนินการเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งได้ตามขนาดและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ หรือข้อ ๕ สำหรับกรณีตามข้อหารือเนื่องจากยังไม่มีข้อเท็จจริงและข้อมูลรายละเอียดที่ชัดเจนเพียงพอที่จะพิจารณาได้ เช่น การใช้พื้นที่อาคารเดิม การดำเนินการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่อาคารเดิม และการใช้พื้นที่อาคารใหม่ เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตาม สามารถพิจารณาในหลักการให้ได้ว่าดังนี้

-/๑. กรณีเป็นการ...

๑. กรณีเป็นการใช้อาคารเดิม (โดยไม่มีการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้) ตามที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการเป็นซุปเปอร์มาเก็ตที่มีลักษณะค้าปลีกค้าส่ง ก่อนประกาศกรมฯ ใช้บังคับ และเมื่อประกาศกรมฯ ใช้บังคับแล้วก็ยังคงมีการใช้อาคารดังกล่าวประกอบกิจการลักษณะค้าปลีกค้าส่งอยู่อย่างต่อเนื่องเหมือนเดิมแล้ว ก็จะสามารถใช้อาคารเดิมนั้นเพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งต่อไปได้ เนื่องจากถือได้ว่า กรณีดังกล่าวเป็นการดำเนินการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินมาก่อนประกาศกรมฯ ใช้บังคับ และไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับประกาศกรมฯ แต่ทั้งนี้การใช้พื้นที่จะต้องเป็นไปตามขอบเขตและวัตถุประสงค์ของพื้นที่อาคารเดิมตามที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างไว้ก่อนประกาศกรมฯ ใช้บังคับ ถึงจะได้รับการยกเว้นในกรณีดังกล่าว

๒. กรณีการดำเนินการปรับปรุงอาคารเดิมภายหลังประกาศกรมฯ ใช้บังคับ โดยการปรับปรุงอาคารมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้อาคารประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาถึงความต่อเนื่องในการใช้ประโยชน์ของอาคารด้วยว่า เมื่อประกาศกรมฯ ใช้บังคับแล้ว ยังคงประกอบกิจการเป็นซุปเปอร์มาเก็ตที่มีลักษณะค้าปลีกค้าส่งอยู่เหมือนเดิมโดยต่อเนื่องมาตลอดหรือได้มีการดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการเป็นซุปเปอร์มาเก็ตที่มีลักษณะค้าปลีกค้าส่งโดยต่อเนื่องมาตลอดหรือไม่ (โดยไม่มีการขาดช่วงหรือหมดอายุตามกฎหมายนั้น) หากเป็นการประกอบกิจการหรือได้ดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการเป็นซุปเปอร์มาเก็ตที่มีลักษณะค้าปลีกค้าส่งโดยต่อเนื่องมาตลอด ก็จะถือได้ว่าเป็นการดำเนินการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินมาก่อนประกาศกรมฯ ใช้บังคับ และไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของประกาศกรมฯ ซึ่งกรณีตามข้อหารือ หากพิจารณาข้อเท็จจริงเท่าที่ปรากฏในหนังสือที่หารือว่า อาคารเดิมได้มีการเลิกประกอบธุรกิจการค้า (ซุปเปอร์มาเก็ต) มาเป็นเวลา ๑๐ ปีแล้ว (โดยไม่มีการใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่อง) ก็จะไม่อาจถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินมาก่อนประกาศกรมฯ ใช้บังคับ ดังนั้น การดำเนินการปรับปรุงอาคารเดิมภายหลังประกาศกรมฯ ใช้บังคับ จึงไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากขัดกับข้อ ๒ และข้อ ๓ ของประกาศกรมฯ เว้นแต่จะอยู่ในบริเวณท้องที่ที่กำหนดยกเว้นไว้ให้ดำเนินการได้ และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามขนาดและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ หรือ ๕ ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายเชตวัน อนันตสมบูรณ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

กองนิติการ
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๒๓๘
โทรสาร ๐ ๒๒๗๓ ๐๘๕๓

บริษัท ฮกกี่ซุปเปอร์มาร์ท จำกัด
๔๐๓ ม.๑๔ ต.ในเมือง อ.พิมาย
จ.นครราชสีมา ๓๐๑๑๐
โทร. ๐ ๔๔๒๘ ๕๑๑๑

วันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอคำปรึกษาเรื่องการใช้ประโยชน์ในอาคารเพื่อการพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ท่านผู้อำนวยการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนากฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร บางชนิดหรือบางประเภท พ.ศ.๒๕๔๗

ด้วยทาง บริษัท ฮกกี่ซุปเปอร์มาร์ท จำกัด ผู้ประกอบกิจการธุรกิจประเภทค้าปลีกค้าส่ง สินค้าอุปโภค และ บริโภค ที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ได้ทำการขยายสาขาที่ ๒ ที่ อำเภอ นางรอง จังหวัด บุรีรัมย์ (ปัจจุบันยังไม่ได้เปิดดำเนินการ) โดยมีข้อเท็จจริงดังนี้

๑. บริษัทฯ ได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมอาคารในปี พ.ศ.๒๕๔๗ โดยอาคารมีลักษณะเป็นอาคาร คสล. ๑ ชั้นขนาด ๕,๑๐๐ ตารางเมตร ด้านหน้าอาคารอยู่ห่างจากเขตถนนโชคชัย-เดชอุดม ๑๒ เมตร เริ่มแรกเจ้าของเดิมใช้เป็นโรงสีข้าวและโกดังสินค้า ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๓๗ จึงได้เลิกใช้อาคารดังกล่าว โดยปล่อยให้เป็นอาคารร้าง

๒.อาคารดังกล่าวอยู่ในเขตผังเมืองรวมที่กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อเป็นอาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง ตั้งแต่ ๕๐๐ ตรม. ขึ้นไป ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนางรอง ตำบลถนนหัก และตำบลสะเดา อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์

ตามที่ทาง บริษัท ฮกกี่ซุปเปอร์มาร์ท จำกัด ได้ลงทุนซื้อที่ดินพร้อมอาคารมาในปี พ.ศ. ๒๕๔๗ นั้น เพิ่งได้มีประกาศกฎกระทรวงดังกล่าวมาบังคับใช้ภายในปีเดียวกันก่อนหน้าที่จะซื้อที่ดินพร้อมอาคารมาไม่นาน ทางบริษัทฯ จึงยังไม่ทราบเรื่องกฎกระทรวงดังกล่าวและไม่ได้จงใจละเมิดกฎกระทรวงดังกล่าว โดยต่อมาจึงได้ทราบถึงกฎกระทรวงดังกล่าวในภายหลัง จึงอยากเรียนขอคำปรึกษาแนวทางในการประกอบกิจการค้าขายในอาคารดังกล่าวเพื่อที่จะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป โดยบริษัทฯ จะดำเนินการประกอบธุรกิจไม่ให้เป็นธุรกิจประเภทค้าปลีกค้าส่งตามความหมายในกฎกระทรวงดังกล่าว

-/จากคำนิยาม

จากคำนิยามตามกฎกระทรวงฯ อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์ในการขายปลีก หรือ ขายส่ง หรือ ทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ฯ

จึงขอเรียนปรึกษาเป็นข้อๆ ดังนี้

๑. อาคารพาณิชยกรรมที่ใช้จำหน่ายสินค้าเพื่ออุปโภคเท่านั้น ถือเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามคำนิยามของกฎกระทรวงดังกล่าว หรือไม่

๒. อาคารพาณิชยกรรมที่ใช้จำหน่ายสินค้าเพื่อบริโภคเท่านั้น ถือเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามคำนิยามของกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่

๓. อาคารพาณิชยกรรมที่ใช้จำหน่ายสินค้าเพื่อบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวันและอุปโภคที่ไม่ได้ใช้ในชีวิตประจำวัน (เช่น เสื้อผ้า, เครื่องประดับ, ของตกแต่งบ้าน, อุปกรณ์ไฟฟ้า, เครื่องเขียน, เครื่องครัว, เครื่องกีฬา, กิ๊ฟช็อบ, เฟอร์นิเจอร์ แต่ไม่ได้ใช้ขาย สบู่, ผงซักฟอก, ยาสีฟัน, หรือ ของอุปโภคอื่นๆ ที่ใช้แล้วหมดไป) ถือเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามคำนิยามของกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่

๔. อาคารที่มีหลายห้องและแต่ละห้องประกอบกิจกรรมประเภทใด ประเภทหนึ่งแต่เพียงอย่างเดียวเป็นหลัก เช่น สำนักงาน ร้านอาหาร ภัตตาคาร ขายเครื่องประดับ เครื่องสำอาง เครื่องใช้ไฟฟ้า อาหาร เครื่องดื่มและขนม เครื่องใช้ในครัวเรือน หนังสือและเครื่องเขียน ร้านขายของใช้ (แบบร้าน Watson, ร้าน Boots) ฯลฯ เป็นต้น ถือว่าเป็นการประกอบกิจการประเภทค้าปลีกค้าส่งตามคำนิยามของกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่

๕. จากข้อเท็จจริงข้างต้น อาคารที่บริษัทฯได้ซื้อมาซึ่งด้านหน้าอาคารอยู่ห่างจากเขตถนนโชคชัย - เดชอุดม ๑๒ เมตร ถือว่าเป็นอาคารพาณิชยตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามคำนิยามว่า อาคารพาณิชย์ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรม หรือ บริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า ๕ แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้ ได้หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดกรุณาชี้แจงให้ทราบเป็นข้อๆ จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายประทีป วิชชาพิณ
ประธานกรรมการ



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๕๕๕๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอคำปรึกษาเรื่องการใช้ประโยชน์ในอาคารเพื่อการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ประธานกรรมการบริษัท ฮกกี่ซุปเปอร์มาร์ท จำกัด (นายประทีป วิชชาพิณ)

อ้างถึง หนังสือบริษัท ฮกกี่ซุปเปอร์มาร์ท จำกัด ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึงบริษัท ฮกกี่ซุปเปอร์มาร์ท จำกัด ขอหารือเกี่ยวกับนิยามอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนางรอง ตำบลถนนหัก และตำบลสะเดา อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ดังนี้

๑. อาคารพาณิชยกรรมที่ใช้จำหน่ายสินค้าเพื่ออุปโภคเท่านั้น ถือเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามคำนิยามของกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่

๒. อาคารพาณิชยกรรมที่ใช้จำหน่ายสินค้าเพื่อบริโภคเท่านั้น ถือเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามคำนิยามของกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่

๓. อาคารพาณิชยกรรมที่ใช้จำหน่ายสินค้าเพื่อบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวันและอุปโภคที่ไม่ได้ใช้ในชีวิตประจำวัน (เช่น เสื้อผ้า เครื่องประดับ ของตกแต่งบ้าน อุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องเขียน เครื่องครัว เครื่องกีฬา กิ๊ฟช็อบ เฟอร์นิเจอร์ แต่ไม่ได้ใช้ขายสบู่ ผงซักฟอก ยาสีฟัน หรือของอุปโภคอื่นๆ ที่ใช้แล้วหมดไป) ถือเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามคำนิยามของกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่

๔. อาคารที่มีหลายห้องและแต่ละห้องประกอบกิจกรรมประเภทใดประเภทหนึ่งแต่เพียงอย่างเดียวเป็นหลัก เช่น สำนักงาน ร้านอาหาร ภัตตาคาร ขายเครื่องประดับ เครื่องสำอาง เครื่องใช้ไฟฟ้า อาหาร เครื่องดื่มและขนม เครื่องใช้ในครัวเรือน หนังสือและเครื่องเขียน ร้านขายของใช้ (แบบร้าน watson, ร้าน Boots) ฯลฯ เป็นต้น ถือว่าเป็นการประกอบกิจการประเภทค้าปลีกค้าส่งตามคำนิยามของกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่

๕. อาคารที่บริษัทฯ ได้ซื้อมาด้านหน้าอาคารอยู่ห่างจากเขตถนนโชคชัย-เดชอุดม ๑๒ เมตร ถือว่าเป็นอาคารพาณิชย์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามคำนิยามว่า อาคารพาณิชย์ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมหรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า

-/๕ แรงม้า

๕ แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชยกรรมได้ ได้หรือไม่อย่างไร
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนางรอง ตำบลถนนหัก และตำบลสะเดา อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้กำหนดนิยาม “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตผลหรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน โดยสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน คือสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวันที่มีการซื้อและใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคอย่างสม่ำเสมอ เช่น ผลิตภัณฑ์นมเนย ข้าว แป้ง อาหารกระป๋อง น้ำตาล เครื่องเทศ ผลไม้และผักทั้งชนิดสดและแห้ง เนื้อสด ปลาสด เครื่องดื่ม ผงซักฟอก น้ำยาทำความสะอาด ยาสีฟัน แปรงสีฟัน สบู่ เป็นต้น และอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งต้องมีการขายทั้งสินค้าอุปโภคและบริโภค ดังนั้น หากอาคารที่ขายเฉพาะสินค้าเพื่ออุปโภค หรืออาคารที่ขายเฉพาะสินค้าเพื่อบริโภค หรืออาคารที่ขายเสื้อผ้า เครื่องประดับ ของตกแต่งบ้าน อุปกรณ์ไฟฟ้า เครื่องเขียน เครื่องครัว เครื่องกีฬา กิ๊ฟช็อบ เฟอร์นิเจอร์ หรือเป็นอาคารที่มีหลายห้องแต่ละห้องประกอบกิจการใดเพียงอย่างเดียว จึงไม่เข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามนิยามในกฎกระทรวงดังกล่าว

๒. การจะพิจารณาว่าอาคารใดเป็นอาคารพาณิชย์ตามนิยามในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ต้องพิจารณาจากการใช้ประโยชน์ของอาคาร หากมีการใช้เพื่อการพาณิชยกรรมก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชย์

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๕๘-๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐



ที่ สป ๐๐๒๐.๒/๘๔๒๖ ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ
ถนนสุทธิภิรมย์ สป ๑๐๒๗๐

๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือการชะลอการอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทยด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๗๔ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลสำโรงเหนือ ด่วนที่สุด ที่ สป ๕๒๓๐๖/๘๒๖ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๐
๒. สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลสำโรงเหนือ ที่ สป ๕๒๓๐๖/๔๕๖ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๑
๓. สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลสำโรงเหนือ ด่วนที่สุด ที่ สป ๕๒๓๐๖/๑๓๖๕ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๕๐
๔. สำเนาหนังสืออำเภอเมืองสมุทรปราการที่ สป ๐๐๑๗๗/๓๔๓๑ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง อำเภอเมืองสมุทรปราการได้มีหนังสือขอหารือในกรณีสำนักงานเทศบาลตำบลสำโรงเหนือ ได้รับคำร้องขอดัดแปลงอาคารเพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ของบริษัทเอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น จำกัด ในกรณีผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งในชุมชน (โชว์ห่วย) ได้รับผลกระทบจากการขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ โดยการปรับขนาดพื้นที่ของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ให้มีพื้นที่น้อยกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร กระจายไปตามชุมชนต่างๆ ซึ่งเป็นการแข่งขันโดยตรงกับร้านค้าปลีกดั้งเดิมในชุมชน ทำให้ผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งในชุมชนมียอดขายและรายได้ลดลง บางรายต้องเลิกกิจการเนื่องจากไม่สามารถแข่งขันได้ นั้น

จังหวัดสมุทรปราการจึงขอหารือกรณีดังกล่าว เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

๑. เทศบาลจะชะลอการอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารของผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ (เทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรส) ออกไปก่อนได้หรือไม่ ถ้าได้จะชะลอแค่ไหน อย่างไร จะอาศัยข้ออ้างหรือกฎหมายใดประกอบเหตุผลในการชะลอ

-/๒. ในการรับฟัง

๒.ในการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งว่า มีผลกระทบกับประชาชนในท้องถิ่น ควรคำนึงถึงผลกระทบในด้านใดเป็นสำคัญและต้องเป็นผลกระทบต่อประโยชน์สาธารณะเสมอไปหรือไม่ หากเป็นผลกระทบเฉพาะบุคคลบางกลุ่ม จะใช้เป็นข้ออ้างหรือเหตุผลในการไม่อนุญาตให้กอสร้างดัดแปลงอาคารของผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ได้หรือไม่

๓. การรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งว่ามีผลกระทบกับประชาชนในท้องถิ่นหรือไม่นั้น เมื่อได้ผลเป็นอย่างไรแล้ว ถือเป็นกฎหมายอันมีสภาพบังคับให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาล) และผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ (ผู้ขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคาร) ต้องปฏิบัติตามหรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งให้จังหวัดสมุทรปราการทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ
ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
โทร. ๐ ๒๓๙๕ ๑๘๒๓
โทรสาร. ๐ ๒๓๙๕ ๑๗๒๖



ที่ มท ๐๗๑๐/๖๐๔๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือการชะลอการอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

อ้างถึง ๑. หนังสือจังหวัดสมุทรปราการ ที่ สป ๐๐๒๐.๒/๘๔๒๖ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑
๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๐๑๗ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. จังหวัดสมุทรปราการขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองกรณีอาจมีการขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ ดังนี้

๑. เทศบาลจะชะลอการอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารของผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ (เทสโก้โลตัส เอ็กซ์เพรส) ออกไปก่อนได้หรือไม่ ถ้าได้จะชะลอแค่ไหน อย่างไร จะอาศัยข้ออ้างหรือกฎหมายใดประกอบเหตุผลในการชะลอ

๒.ในการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งว่า มีผลกระทบกับประชาชนในท้องถิ่น ควรคำนึงถึงผลกระทบในด้านใดเป็นสำคัญและต้องเป็นผลกระทบต่อประโยชน์สาธารณะเสมอไปหรือไม่ หากเป็นผลกระทบเฉพาะบุคคลบางกลุ่มจะใช้เป็นข้ออ้างหรือเหตุผลในการไม่อนุญาตให้ก่อสร้างดัดแปลงอาคารของผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ได้หรือไม่

๓. การรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งว่ามีผลกระทบกับประชาชนในท้องถิ่นหรือไม่นั้น เมื่อได้ผลเป็นอย่างไรแล้ว ถือเป็นกฎหมายอันมีสภาพบังคับให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (เทศบาล) และผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ (ผู้ขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคาร) ต้องปฏิบัติตามหรือไม่ อย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

-/กรมโยธาธิการ

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

๑. หากอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงนั้นไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ต้องพิจารณาออกใบอนุญาตตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีบทบัญญัติใดที่ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการชะลอการอนุญาต

๒. การพิจารณาดำเนินการตามหนังสือสั่งการกระทรวงมหาดไทยที่กำหนดให้ควรมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่กรณีอาจมีการขอขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่นั้น ก็เพื่อให้การอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเป็นไปโดยรอบคอบเหมาะสมกับสภาพพื้นที่และเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของผู้ประกอบการร้านค้าย่อยในชุมชน (โชห่วย) ในระหว่างที่ร่างพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ..... ของกระทรวงพาณิชย์อยู่ในระหว่างการพิจารณาและยังไม่มีผลใช้บังคับ และกระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัดเพิ่มเติมกรณีดังกล่าวว่า ต้องมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ให้ครบถ้วนทุกกลุ่มของประชากร วิเคราะห์ผลดี ผลเสีย ผลกระทบกับผู้ประกอบการอาชีพค้าปลีกค้าส่งรายย่อย ความเป็นธรรมของผู้ประกอบการ ปัญหาจราจรและสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่นและใกล้เคียง เป็นต้น โดยผลการศึกษาต้องมีความถูกต้องตามหลักวิชาการและน่าเชื่อถือ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๔๔ ๔๓๕๒
โทรสาร ๐ ๒๒๔๔ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๘๗๕.๔/๑๕๐๓

สำนักงานท้องถิ่นจังหวัดสิงห์บุรี
ศาลากลางจังหวัดสิงห์บุรี
ถนนสิงห์บุรี-บางพาน สห ๑๖๐๐๐

๑๘ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง หารือการก่อสร้างอาคารจอดรถของ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือขออนุญาตก่อสร้างอาคารจอดรถของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส) ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๐ จำนวน ๑ ชุด
๒. หลักฐานของวิศวกรควบคุมการก่อสร้าง จำนวน ๓ ชุด
๓. หนังสืออนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.๑) ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๐ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกลุ่มผู้ประกอบการค้าปลีกค้าส่งคนไทยในเขตอำเภอท่าวุ้งและใกล้เคียง แจ้งว่าองค์การบริหารส่วนตำบลบางงา อำเภอท่าวุ้ง จังหวัดลพบุรีได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อทำธุรกิจขนาดใหญ่ให้กับบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส) อันจะส่งผลกระทบกับผู้ประกอบการค้าปลีกรายย่อยของคนไทย และบริษัทฯ ดังกล่าวได้ใช้ที่ดินในเขตจังหวัดสิงห์บุรีเป็นสถานที่ก่อสร้างอาคารที่จอดรถอีกส่วนหนึ่ง กรณีดังกล่าวจังหวัดสิงห์บุรีได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้ว บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส) ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิดโครงสร้างเหล็ก จำนวน ๑๓ หลัง บนพื้นที่รวม ๑๖,๔๔๗.๗๗ ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๕๐๗ คัน ในที่ดิน โฉนดเลขที่ ๓๖๕๔ เลขที่ดิน ๒๓๕ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๕๕ เลขที่ดิน ๒๓๖ หมู่ที่ ๕ ตำบลม่วงหมู่ อำเภอบางพุทรา (ปัจจุบันเป็นอ.เมือง) จังหวัดสิงห์บุรี โดยพื้นที่ทั้งหมดอยู่ในเขตรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลม่วงหมู่ อำเภอเมืองสิงห์บุรี และนายกองค์การบริหารส่วนตำบลม่วงหมู่ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔ แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้พิจารณาอนุญาตตามอำนาจหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว ตั้งแต่วันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๐ รายละเอียดตามที่ส่งมาพร้อมนี้

สำนักงานท้องถิ่นจังหวัดสิงห์บุรีพิจารณาแล้ว พื้นที่ทั้งหมดที่ใช้ก่อสร้างอาคารที่จอดรถดังกล่าวอยู่ในเขตห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ตามข้อ ๑ แห่ง กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางมัญ ตำบลบางกระบือ ตำบลบางพุทรา ตำบลต้นโพธิ์ และตำบลม่วงหมู่ อำเภอเมือง จังหวัดสิงห์บุรี

-/พ.ศ. ๒๕๔๗

พ.ศ. ๒๕๔๗ ออกตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ (๑๐) แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๔ ตอนที่ ๕๑ ก วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๗ และแม้กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวจะมิได้กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารที่จอดรถไว้ แต่สภาพการใช้งานเป็นที่ชัดเจนว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่ใช้สำหรับจอดรถของผู้มาติดต่อทำธุรกิจค้าขายกับบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส) อันเป็นอาคารที่ใช้งานต่อเนื่องกับอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่ห้ามก่อสร้างไว้ในกฎกระทรวงโดยมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ฉะนั้น เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปด้วยความถูกต้องและป้องกันปัญหาข้อกฎหมายในภายหน้า จึงขอหารือว่าอาคารชนิดโครงสร้างเหล็กจำนวน ๑๓ หลัง ที่บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่นซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส) ขออนุญาตก่อสร้างบนพื้นที่รวม ๑๖,๔๔๗.๗๗ ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถ จำนวน ๕๐๗ คัน นั้น ถือเป็นอาคารบางชนิดหรือบางประเภทที่ห้ามก่อสร้างในเขตตำบลม่วงหมู่ อำเภอเมือง จังหวัดสิงห์บุรี ตามข้อ ๑ แห่ง กฎกระทรวงตามที่กล่าวข้างต้นหรือไม่ อย่างไร ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้ทราบด้วย เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายสุขเกษม สำราญปภัสสร
ท้องถิ่นจังหวัดสิงห์บุรี

กลุ่มงานกฎหมาย
โทร. ๐ ๓๖๕๐ ๗๑๓๓



ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๑๕๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๑

เรื่อง หารือการก่อสร้างอาคารจอดรถของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส)

เรียน ท้องถิ่นจังหวัดสิงห์บุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานท้องถิ่นจังหวัดสิงห์บุรี ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๗๕.๔/๑๕๐๓ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานท้องถิ่นจังหวัดสิงห์บุรีขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจอดรถของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส) ซึ่งเป็นอาคารชนิดโครงสร้างเหล็ก จำนวน ๑๓ หลัง มีพื้นที่ ๑๖,๔๔๗.๗๗ ตารางเมตร ใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๕๐๗ คัน นั้น จะถือเป็นอาคารบางชนิด หรือบางประเภทที่ห้ามก่อสร้างในเขตตำบลม่วงหมู่ อำเภอเมือง จังหวัดสิงห์บุรี ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางมัญ ตำบลบางกระบือ ตำบลพุทรา ตำบลต้นโพธิ์ และตำบลม่วงหมู่ อำเภอเมืองสิงห์บุรี จังหวัดสิงห์บุรี พ.ศ. ๒๕๔๗ หรือไม่ อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๑ ของกฎกระทรวงดังกล่าวได้กำหนดนิยาม “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่งหรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ประกอบกับข้อ ๒ ที่กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ภายในบริเวณที่ ๑ และห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ภายในบริเวณที่ ๒ มีเจตนารมณ์ต้องการห้ามก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารเพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น ไม่รวมถึงอาคารชนิดอื่น อาคารจอดรถของห้างเทสโก้ โลตัสดังกล่าวไม่ได้ใช้สอยเพื่อ

-/ประกอบกิจการ

ประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง แต่เป็นอาคารที่ก่อสร้างขึ้นสำหรับที่จอดรถที่ต้องจัดให้มีในกรณีก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร ถึง ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ในบริเวณที่ ๒ ตามที่กำหนดในข้อ ๒ (๒) (ข) ๕ ของกฎกระทรวงดังกล่าว อาคารจอดรถจึงไม่เป็นอาคารที่ห้ามก่อสร้างตามกฎกระทรวงดังกล่าวแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกร 10 วช. (วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗



ที่ สพ ๐๐๒๐/๑๔๕๗๐

ศาลากลางจังหวัดสุพรรณบุรี
ถนนสุพรรณบุรี-ชัยนาท สพ ๗๒๐๐๐

๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางการแก้ไขกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่จังหวัดสุพรรณบุรี ได้มีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ใช้บังคับ ใน ๒ แนวทาง คือ

๑. กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอเมืองสุพรรณบุรีและอำเภอสองพี่น้องจังหวัดสุพรรณบุรี พ.ศ.๒๕๔๗ ในพื้นที่ผังเมืองรวม จำนวน ๒ ฉบับ ตามมาตรา ๘ (๑๐) แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๔ กันยายน ๒๕๔๗ เป็นต้นไป

๒. ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดสุพรรณบุรี พ.ศ. ๒๕๕๐ (ยกเว้นในพื้นที่ผังเมืองรวม ๒ แห่ง) ตามมาตรา ๑๕(๓) แห่ง พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ จำนวน ๑ ฉบับ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๐ จนถึงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๒ (พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจฯ ตามมาตรา ๑๔ ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๔๕ ครบ ๓ ปี วันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๒) สำหรับในแนวทางที่๑ หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพื้นที่ที่เกี่ยวข้องประสงค์ที่จะแก้ไขอาจใช้อำนาจตามมาตรา ๑๐(๒) แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ ออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

สำหรับในแนวทางที่๒ นั้น หากจังหวัดสุพรรณบุรีดำเนินการแก้ไขประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองดังกล่าวจะใช้ระยะเวลามากเนื่องจากมีหลายขั้นตอนอีกทั้งครอบคลุมพื้นที่และเกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นส่วนใหญ่ของจังหวัด ดังนั้นจังหวัดสุพรรณบุรีจึงใคร่ขอหารือว่า ในกรณีที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับ พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องประสงค์ที่จะแก้ไข จะใช้อำนาจตามมาตรา ๕ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ ออกข้อบัญญัติท้องถิ่น กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท กล่าวคือ เป็นการใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารซ้อนทับลงไปบนกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ในเรื่องเดียวกัน จะถือว่าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ตามมาตรา ๑๒ แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ หรือไม่ ประการใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ทราบด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายวันชัย โอสุคนธ์ทิพย์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดสุพรรณบุรี

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
โทร ๐ ๓๕๕๓ ๕๓๘๓ ต่อ ๑๒
โทรสาร ๐ ๓๕๕๓ ๕๓๘๕



ที่มท ๐๗๑๐/ ๗๔๕๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๘ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง หารือแนวทางการแก้ไขกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุพรรณบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสุพรรณบุรี ที่ สพ ๐๐๒๐/๑๔๕๗๐ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสุพรรณบุรีขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองกรณีในพื้นที่นอกเขตผังเมืองรวมมีประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดสุพรรณบุรี พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ (๓)แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ บังคับใช้ หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องมีประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับใช้มีความประสงค์จะออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ทับซ้อนลงไปในเรื่องเดียวกันจะถือว่าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ประการใด ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การออกข้อบัญญัติท้องถิ่นโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นกรณีที่ยังไม่มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา ๘ ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นได้ แต่มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติความไว้ว่า “กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ถ้าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้ใช้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง” ดังนั้น หากข้อบัญญัติท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมีข้อกำหนดที่ไม่ขัดหรือแย้งกับประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองฯ ก็สามารถใช้บังคับข้อบัญญัติ

-/ท้องถิ่นได้

ท้องถิ่นได้ อนึ่งประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองดังกล่าวจะสิ้นผลการใช้บังคับพร้อมกับพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่ ๗๒ จังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๙ ในวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๒ หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องมีประกาศพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีความประสงค์ที่จะออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ มาใช้บังคับแทนก็ย่อมสามารถกระทำได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๒
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๒
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ สบ ๐๐๒๐/๑๕๖๓๐ ศาลากลางจังหวัดสระบุรี
ถนนพิชัยรณรงค์สงคราม สบ ๑๘๐๐๐

๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการคิดพื้นที่อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือเทศบาลเมืองพระพุทธบาท ที่ สบ ๕๒๓๐๔/๒๕๘๕
ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๑

ด้วยจังหวัดสระบุรีได้รับแจ้งจากสำนักงานเทศบาลเมืองพระพุทธบาท ว่า มีผู้ประกอบการมีความประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างเพื่อดำเนินกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง แต่ด้วยในพื้นที่ดังกล่าวมีกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนายาว ตำบลพระพุทธบาท ตำบลธารเกษม ตำบลพุคำจาน ตำบลหนองแก ตำบลขุนโขลน และตำบลพุกร่าง อำเภอพระพุทธบาท จังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๔๗ ใช้บังคับอยู่ แต่ในการใช้บังคับกฎกระทรวงดังกล่าว มีประเด็นข้อสงสัยในการตีความตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงฯ ในประเด็นพื้นที่ใช้สอยรวมกัน ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๒ (๒) (ข) อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร.... หมายความว่าในการคิดพื้นที่ใช้สอย คิดพื้นที่ส่วนที่วางขายสินค้า สำนักงาน คลังสินค้า ร้านค้าย่อย ห้องน้ำ - ส้วม ห้องเครื่องฯ รวมเข้าด้วยกัน หรือ คิดเฉพาะส่วนที่วางขายสินค้า (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย)

จังหวัดสระบุรี จึงใคร่ขอหารือในประเด็นการตีความในการคิดพื้นที่ใช้สอยของกฎกระทรวงฯ เพื่อจักได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นางนฤมล ปาลวัฒน์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดสระบุรี

กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสระบุรี
โทร. ๐ ๓๖๒๑ ๑๕๗๕
โทรสาร ๐ ๓๖๒๒ ๑๓๕๖



ที่ สบ ๕๒๓๐๔/๒๕๘๕ สำนักงานเทศบาลเมืองพระพุทธบาท
ถนนพหลโยธิน สบ ๑๘๑๒๐

๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการคิดพื้นที่อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสระบุรี

สิ่งที่แนบมาด้วย กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนายาว ตำบลพระพุทธบาท ตำบลธารเกษม ตำบลพุคำจาน ตำบลหนองแก ตำบลขุนโขลน และตำบลพุกร่าง อำเภอพระพุทธบาท จังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๔๗

ด้วยเทศบาลเมืองพระพุทธบาท มีข้อสงสัยบางประการในการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย จึงขอหารือถึงแนวทางการตีความตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย โดยมีรายละเอียดตามกฎกระทรวงข้อ ๒ (๒) (ข) อาคารพาณิชกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน เพื่อประกอบกิจการในอาคารเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร หมายถึง

๑. พื้นที่ใช้สอยรวมกัน หมายความว่า คิดพื้นที่ส่วนที่วางขายสินค้า สำนักงาน คลังสินค้า ร้านค้าย่อย ห้องน้ำ-ส้วม ห้องเครื่องฯ รวมเข้าด้วยกัน หรือ

๒. พื้นที่ใช้สอยรวมกัน หมายความว่า คิดเฉพาะส่วนที่วางขายสินค้า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาข้อกฎหมายดังกล่าวข้างต้น ผลพิจารณาเป็นประการใดแจ้งให้เทศบาลเมืองพระพุทธบาททราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายขจรศักดิ์ นันทปัญญา
นายกเทศมนตรีเมืองพระพุทธบาท

กองช่าง
โทร. ๐ ๓๖๒๖ ๗๑๑๑ ต่อ ๑๑๔



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๑๕๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือการคิดพื้นที่อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสระบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสระบุรี ที่ สบ ๐๐๒๐/๑๕๖๓๐ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสระบุรีขอหารือการคิดพื้นที่อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ตามข้อ ๒ (๒) (ข) แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลนายาว ตำบลพระพุทธบาท ตำบลธารเกษม ตำบลพุคำจาน ตำบลหนองแก ตำบลขุนโขลนและตำบลพุกร่าง อำเภอพระพุทธบาท จังหวัดสระบุรี พ.ศ. ๒๕๔๗ ที่กำหนดว่า “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐๐๐ ตารางเมตร” หมายความว่า ในการคิดพื้นที่ใช้สอยคิดพื้นที่ส่วนที่วางขายสินค้าสำนักงานคลังสินค้าร้านค้าย่อยห้องน้ำ-ส้วม ห้องเครื่องฯ รวมเข้าด้วยกัน หรือคิดเฉพาะส่วนที่วางขายสินค้า ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วเห็นว่า การคิดพื้นที่อาคารพาณิยชกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามที่กำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าว จะคิดเฉพาะพื้นที่อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนอื่น เช่น สำนักงาน ห้องน้ำ ห้องเครื่อง ฯลฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกร 10 วช.(วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ กส ๕๒๐๐๖/๕๗๕๕ สำนักงานเทศบาลเมืองกาฬสินธุ์
ถนนถีนานนท์ กส ๔๖๐๐๐

๒๖ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองกุง ตำบลโพนทอง ตำบลลำพาน ตำบลกาฬสินธุ์ ตำบลเหนือ และตำบลหลุบ อำเภอเมืองกาฬสินธุ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๒๕/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ พร้อมสำเนาแบบแปลน แผนผัง (อาคารเดิม) จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร เลขที่ ๑๗๒/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๕๑ พร้อมสำเนาแบบแปลน แผนผัง จำนวน ๑ ชุด
๓. ภาพถ่ายสถานที่ขอดัดแปลงอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลเมืองกาฬสินธุ์ ได้รับคำขออนุญาตดัดแปลงการใช้อาคาร บ้านเลขที่ ๑๘๕/๒๘ ถนนบายทุ่งมน ตำบลกาฬสินธุ์ อำเภอเมืองกาฬสินธุ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ ของ นางแดง ศิวบวรวัฒนา จากเดิมเป็นอาคาร คสล. ชั้นเดียว เพื่อใช้เป็นโกดังคลังสินค้า มีพื้นที่อาคารประมาณ ๑,๔๐๐ ตารางเมตร (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) ทำการดัดแปลงอาคารโดยทำการกั้นผนังบางส่วนเนื้อที่ ประมาณ ๒๘๕ ตารางเมตร บริเวณด้านหน้าอาคาร เพื่อใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้าประเภทค้าปลีกค้าส่ง และพื้นที่เหลือเป็นที่เก็บสินค้าตามเดิม อยู่ในอาคารเดียวกัน (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ซึ่งการขออนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าว อยู่ในพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บริเวณที่ ๑ ตามกฎกระทรวงที่อ้างถึง

เทศบาลเมืองกาฬสินธุ์ จึงขอเรียนหารือว่า การขออนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าว ขัดต่อกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทฯ ข้อ ๒ (๑)

-/ภายใน.....

ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลัง ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลเมืองกาฬสินธุ์ทราบด้วย เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายภิญโญ รัตนศาสตร์
นายกเทศมนตรีเมืองกาฬสินธุ์

สำนักการช่าง
โทร. ๐ ๔๓๘๒ ๑๓๕๔-๖ ต่อ ๒๐๖, ๒๐๗
โทรสาร. ๐ ๔๓๘๑ ๑๒๓๓
www.kalasin-mu.org
E -mail public@kalasin-mu.org



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๑๕๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองกาฬสินธุ์

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองกาฬสินธุ์ ที่ กส ๕๒๐๐๖/๕๗๕๕ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองกาฬสินธุ์แจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตดัดแปลงการใช้อาคาร เลขที่ ๑๘๕/๒๘ ถนนบายทุ่งมน ตำบลกาฬสินธุ์ อำเภอเมืองกาฬสินธุ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ ของนางแดง ศิวบวรวัฒนา จากเดิมเป็นอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว เพื่อใช้เป็นโกดังคลังสินค้า มีพื้นที่อาคารประมาณ ๑,๔๐๐ ตารางเมตร ทำการดัดแปลงอาคารโดยทำการกั้นผนังบางส่วนเนื้อที่ประมาณ ๒๘๕ ตารางเมตร บริเวณด้านหน้าอาคารเพื่อใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้าประเภทค้าปลีกค้าส่ง และพื้นที่เหลือเป็นที่เก็บสินค้าตามเดิมอยู่ในอาคารเดียวกัน ซึ่งการขออนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าวอยู่ในพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บริเวณที่ ๑ ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองกุง ตำบลโพนทอง ตำบลลำพาน ตำบลกาฬสินธุ์ ตำบลเหนือและตำบลหลุบ อำเภอเมืองกาฬสินธุ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ พ.ศ.๒๕๔๗ เทศบาลเมืองกาฬสินธุ์จึงขอหารือว่า การขออนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าวขัดต่อกฎกระทรวงฯ ข้อ ๒ (๑) ที่ว่าภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไปหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วมีความเห็นว่า พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ ตามข้อ ๒ (๑) แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท

-/ในพื้นที่

ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลหนองกุง ตำบลโพนทอง ตำบลลำพาน ตำบลกาฬสินธุ์ ตำบลเหนือ และตำบลหลุบ อำเภอเมืองกาฬสินธุ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ พ.ศ. ๒๕๔๗ นั้น จะคิดเฉพาะพื้นที่ใช้สอยอาคารเพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น โดยไม่รวมพื้นที่อาคารส่วนอื่น เช่น สำนักงาน ห้องน้ำ ฯลฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกร 10 วช. (วิศวกรรมโยธา))
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

วันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการตีความกฎกระทรวงเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรม

เรียน คุณสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่แนบมาด้วย ๑. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๕๗/๒๕๔๗ ออกให้ วันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๖
๒. ภาพถ่ายอาคารโชว์รูม อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ สาขาพัทยา

ด้วยทางบริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์จำกัด ผู้ผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้านใหญ่ที่สุดในเอเชีย ใคร่ขอสอบถามกรณีที่ทางบริษัทฯ จะร่วมลงทุนกับห้างสรรพสินค้า คาร์ฟูร์โดยจะใช้อาคารเดิมของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงประเภทธุรกิจจาก เดิม จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน มาเป็นธุรกิจค้าปลีกค้าส่งโดยยังคงสภาพเดิมของอาคาร จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ ซึ่งปัจจุบันทางบริษัทฯ ได้รับอนุญาตการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรม เลขที่ ๕๗/๒๕๔๗ ออกเมื่อวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๖ ซึ่งออกก่อนที่กฎกระทรวงห้ามการก่อสร้างอาคารประเภทพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งได้ประกาศใช้

ด้วยเหตุนี้ทางบริษัทฯ จึงเรียนมาเพื่อสอบถามมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้โปรดพิจารณาตอบข้อซักถามเพื่อที่บริษัทฯ จะดำเนินการทางธุรกิจต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายชาญชัย มหาบุญ
รองกรรมการผู้จัดการ

หมายเหตุ : หากท่านต้องการข้อมูลเพิ่มเติมกรุณาติดต่อ คุณชาญชัย มหาบุญโทร. ๐๘ ๑๖๒๕ ๓๘๔๒



ที่ มท ๐๗๑๐/๕๖๑๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง ขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการตีความกฎกระทรวงเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรม

เรียน นายชาญชัย มหาบุญ (รองกรรมการผู้จัดการบริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำกัด)

อ้างถึง หนังสือบริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำกัด ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอหารือเกี่ยวกับกรณี บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำกัด (สาขาพัทยา) ซึ่งผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน จะเปลี่ยนเป็นธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง โดยสภาพอาคารคงเดิมและอาคารดังกล่าวได้รับใบอนุญาตการก่อสร้างตั้งแต่วันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๖ ซึ่งออกก่อนที่กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งบังคับใช้ จึงขอหารือว่าจะสามารถดำเนินการเปลี่ยนเป็นธุรกิจค้าปลีกค้าส่งได้หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า จากรายละเอียดข้อมูลที่แจ้งมาไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าอาคารตามที่หารือตั้งอยู่ที่ใด จะมีการเปลี่ยนแปลงประโยชน์การใช้สอยของอาคารมีขนาดพื้นที่เท่าใด จึงไม่สามารถให้ความเห็นได้ แต่อย่างไรก็ตามในหลักการทั่วไปตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ได้กำหนดว่า อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงใช้บังคับให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าว ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนด ดังนั้น บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำกัด จะเปลี่ยนการใช้อาคารจากประเภทพาณิชยกรรมเป็นประเภทพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งไม่ได้ หากอาคารมีลักษณะที่ต้องห้ามตามกฎกระทรวงดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช. (วิศวกรรมโยธา))

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๕๖๐-๑
โทรสาร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเลกทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ สพ ๕๒๗๐๔/๕๕๗ สำนักงานเทศบาลตำบลเขาพระ
อ.เดิมบางนางบวช จ.สุพรรณบุรี ๗๒๑๒๐

๑ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ข้อหารือเกี่ยวกับการคิดพื้นที่อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลนการก่อสร้างอาคารร้านค้าของนายไชยะ สุวรรณประทีป จำนวน ๑ ชุด
๒. รูปถ่ายอาคารร้านค้าของนายไชยะ สุวรรณประทีป จำนวน ๑ ชุด

ด้วย นายไชยะ สุวรรณประทีป ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั้นเดียวแบบ ค.ส.ล. เพื่อเป็นร้านค้าตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบอ.๑)เลขที่ ๑/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๑ และต่อมาหลังจากที่ได้ก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จอาคารดังกล่าวได้ปรับปรุงและตกแต่งเพื่อประกอบกิจการค้าปลีก-ค้าส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ซึ่งเข้าข่ายเป็นอาคารที่ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง ดังนั้นเพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปตามระเบียบ และข้อบังคับเกี่ยวกับการปฏิบัติที่ว่าด้วยการค้าปลีกค้าส่ง จึงขอหารือเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งดัง นี้

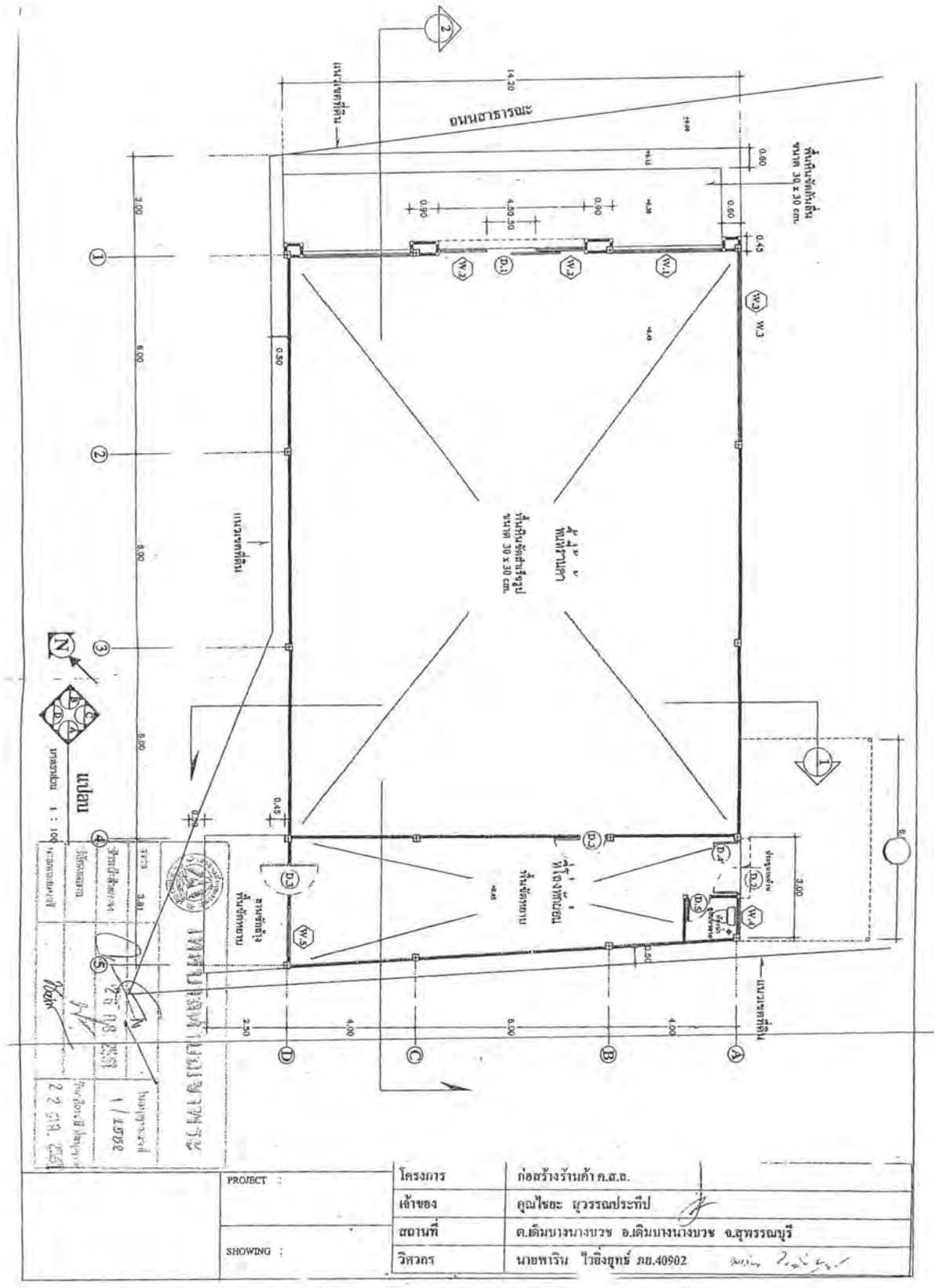
๑. การคิดพื้นที่อาคารซึ่งเป็นหลังเดียวกันมีพื้นที่ว่าง สำหรับพักผ่อนและห้องน้ำภายในอาคารเดียวกันจะคิดพื้นที่รวมกันหรือไม่ และหากหลังจากดำเนินการประกอบกิจการไปแล้วหากผู้ครอบครองอาคารเปลี่ยนจากที่ว่างพักผ่อนด้านหลังอาคารเป็นสถานที่เก็บสินค้าจะคิดเป็นพื้นที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่การค้าปลีกค้าส่งหรือไม่

๒. กรณีที่เจ้าของอาคารได้ก่อสร้างหลังคากันแดดยื่นมาด้านหน้าอาคารและพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร ซึ่งก่อสร้างเป็นบันไดทางขึ้นอาคารคิดเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของพื้นที่การใช้สอยในการค้าปลีกค้าส่งหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ
นายปกรณ์ แซ่เล้า
นายกเทศมนตรีตำบลเขาพระ

กองช่าง
โทร. ๐ ๓๕๕๗ ๘๔๕๕ , ๐ ๓๕๕๗ ๘๓๖๐


ถนนสาธารณะ
PROJECT :
โครงการ ก่อสร้างร้านค้า ค.ส.อ.
เจ้าของ คุณไชยะ ผุวรรณประทีป
ตำบล ต.เดิมบางนางบวช อ.เดิมบางนางบวช จ.สุพรรณบุรี
SHOWING :
วิศวกร นายพาริน ไวยิ่งยุทธ์ ภย.40902



ที่ มท ๐๗๑๐/ ๑๐๑๘๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ข้อหารือเกี่ยวกับการคิดพื้นที่อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเขาพระ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลเขาพระ ที่ สพ ๕๒๗๐๔/๕๕๗ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเทศบาลตำบลเขาพระแจ้งว่า นายไชยะ สุวรรณประทีป ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารชั้นเดียวแบบ ค.ส.ล. เพื่อเป็นร้านค้าตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑ เลขที่ ๑/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๑ และต่อมาหลังจากที่ได้ก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จ อาคารดังกล่าวได้ปรับปรุงและตกแต่งเพื่อประกอบกิจการค้าปลีก-ค้าส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ซึ่งเข้าข่ายเป็นอาคารที่ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปตามระเบียบและข้อบังคับเกี่ยวกับการปฏิบัติที่ว่าด้วยการค้าปลีกค้าส่ง จึงขอหารือเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งดังนี้

๑. การคิดพื้นที่อาคารซึ่งเป็นหลังเดียวกันมีพื้นที่ว่างสำหรับพักผ่อนและห้องน้ำภายในอาคารเดียวกันจะคิดพื้นที่รวมกันหรือไม่ และหากหลังจากดำเนินการประกอบกิจการไปแล้ว หากผู้ครอบครองอาคารเปลี่ยนจากที่ว่างพักผ่อนด้านหลังอาคารเป็นสถานที่เก็บสินค้าจะคิดเป็นพื้นที่รวมเป็นส่วนหนึ่งของพื้นที่การค้าปลีกค้าส่งหรือไม่

๒. กรณีที่เจ้าของอาคารได้ก่อสร้างหลังคากันสาดยื่นมาด้านหน้าอาคารและพื้นที่ว่างด้านหน้าอาคารซึ่งก่อสร้างบันไดทางขึ้นอาคารคิดเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของพื้นที่การใช้สอยในการค้าปลีกค้าส่งหรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

-/กรมโยธาธิการ

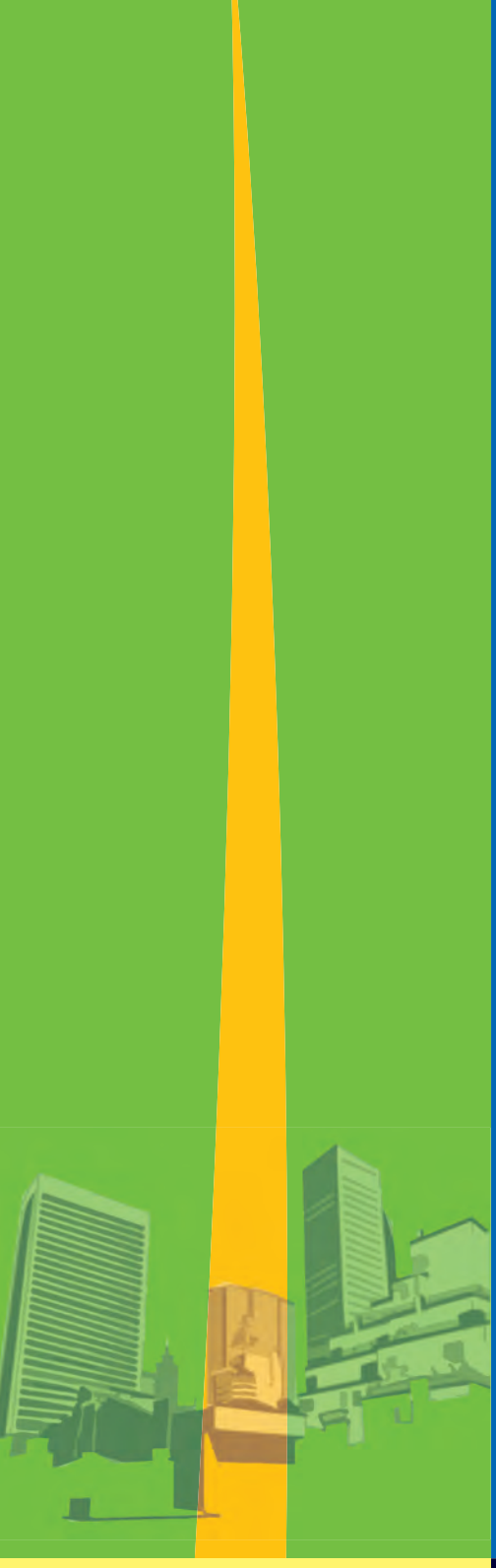
กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาข้อหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วเห็นว่า การคิดพื้นที่อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ จะคิดเฉพาะพื้นที่อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น โดยไม่รวมพื้นที่ส่วนอื่น เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม พื้นที่ว่างสำหรับพักผ่อน พื้นที่ว่างด้านหน้าอาคาร ฯลฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่ (วิศวกรวิชาชีพ ๑๐ วช. (วิศวกรรมโยธา)
ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๒
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl@dpt.go.th

พิมพ์ที่ : ห้างหุ้นส่วนจำกัด บางกอกบล๊อก 253,255,255/10-11 ถนนพะเนียง แขวงวัดโสมนัส
เขตป้อมปราบฯ กรุงเทพฯ 10100 โทร. 0-2281-2055, 0-2281-5089, 0-2281-4874
โทรสาร 0-2281-0723 E-mail : bkb_1969@yahoo.com



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
๒๑๘/๑ ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐
โทรศัพท์ ๐-๒๒๑๙๙-๔๓๕๘-๖๑
www.dpt.go.th