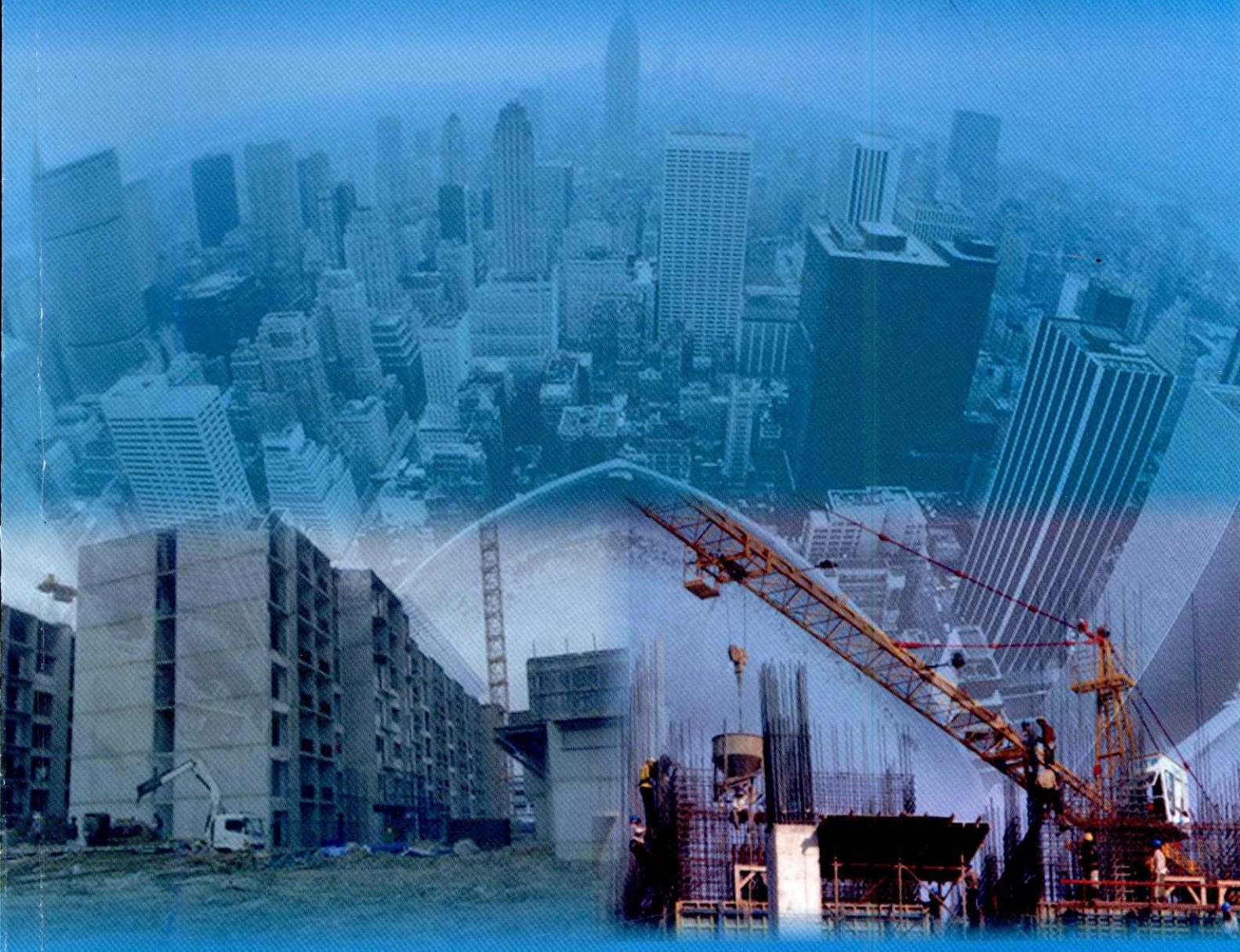
www.yotathai.com

ข้อหารือเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ปี ๒๕๕๐



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
www.dpt.go.th

www.yotathai.com

สารบัญ

		หน้า
๑. ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ		๑
๑.๑	ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ.๒๕๔๐) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๓
๑.๒	ขอหารือเรื่องแนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร	๗
๑.๓	ขอหารือการออกใบอนุญาตก่อสร้าง	๑๐
๑.๔	ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)	๑๗
๑.๕	ข้อหารือเกี่ยวกับอาคารสาธารณะ	๑๙
๑.๖	การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม	๒๒
๑.๗	ขอหารือแนวทางวินิจฉัยเกี่ยวกับการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๒๖
๑.๘	ขอความอนุเคราะห์วินิจฉัยข้อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๓๑
๑.๙	ขอปรึกษาเกี่ยวกับ พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ	๓๕
๑.๑๐	ขอหารือเกี่ยวกับแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)	๓๙
๑.๑๑	ปรึกษาระยะชิดและถอยร่นข้างอาคารในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)	๔๒
๑.๑๒	ขอทราบระยะห่างของอาคาร	๔๔
๑.๑๓	ขอหารือภาระจำยอมถนนทางเข้าออกของโฉนดเลขที่ ๔๒๓๘๘ เลขที่ดิน ๕ ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	๔๗
๑.๑๔	ขอหารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคารของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่มุกดาหาร	๕๐
๑.๑๕	คำสั่งเรียกให้ทำคำชี้แจง	๕๒
๑.๑๖	ขอทราบแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	๕๕
๑.๑๗	ขอทราบแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูง	๕๗
๑.๑๘	ขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารตึกแถว	๖๐
๑.๑๙	ขอหารือเรื่อง ระยะเว้นของอาคารกับแนวเขตที่ดินในการจัดสรรที่ดิน	๖๕
๑.๒๐	การก่อสร้างอาคาร	๖๘
๑.๒๑	หารือกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๗๒
๒. ปัญหาที่เกี่ยวกับการประกาศ กระทรวงมหาดไทย กฎกระทรวงอื่นๆ และเรื่องทั่วไป		๗๙
๒.๑	ขอหารือการใช้บังคับตามประกาศซึ่งได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พุทธศักราช ๒๔๗๙	๘๑
๒.๒	หารือแนวทางการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	๘๕

www.yotathai.com

๒.๓	ร่างเทศบัญญัติ เรื่อง การกำหนดค่าตอบแทนการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐	๘๘
๒.๔	หารือแนวทางปฏิบัติในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	๙๐
๒.๕	ขอหารือการปฏิบัติตามมาตรา ๓๙ ทวิ	๙๓
๒.๖	หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร	๙๕
๒.๗	หารือเกี่ยวกับสิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๙๘
๒.๘	หารือแนวทางปฏิบัติในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	๑๐๐
๒.๙	ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยวัสดุทนไฟเพื่อป้องกันไฟ	๑๐๔
๒.๑๐	หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๐๗
๒.๑๑	ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	๑๑๐
๒.๑๒	ขอหารือการมีสิทธิได้รับยกเว้นการขออนุญาตก่อสร้าง	๑๑๓
๒.๑๓	การตีความของอาคารสูงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๑๗
๒.๑๔	หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	๑๑๙
๒.๑๕	ขอทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการวัดความสูงของอาคารที่กำหนดไว้ว่าให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงดาดฟ้า	๑๒๔
๒.๑๖	หารือเรื่องการดัดแปลงอาคาร	๑๒๖
๒.๑๗	หารือเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่คนต่างด้าว	๑๓๐
๒.๑๘	ขอหารือการกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ และการวัดระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๓๒
๒.๑๙	ขอทราบแนวทางการตรวจสอบแบบก่อสร้างอาคาร	๑๓๖
๒.๒๐	ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบแบบก่อสร้าง	๑๓๗
๒.๒๑	หารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนด เงื่อนไขในการปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐	๑๓๙
๒.๒๒	การวัดความสูงของอาคารโดยอ้างถึงข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๔๒
๒.๒๓	ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีพาราไดซ์ รีสอร์ท	๑๔๕
๒.๒๔	ขอหารือแนวทางการปฏิบัติการก่อสร้างอาคาร	๑๔๘
๒.๒๕	ขอหารือการควบคุมอาคาร	๑๕๓
๒.๒๖	ขอสอบถามปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุด	๑๕๖
๒.๒๗	หารือการออกและโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	๑๖๐
๒.๒๘	ขอปรึกษากฎหมายอาคารโครงการอาคารจอดรถ ทำเนียบรัฐบาล	๑๖๓
๒.๒๙	ขอหารือเกี่ยวกับการต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ในกรณีที่อาคารขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๘	๑๖๕
๒.๓๐	ขอหารือการบังคับใช้ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๖๘
๒.๓๑	หารือแนวทางการปฏิบัติการสั่งแก้ไขอาคาร	๑๗๑
๒.๓๒	ขอหารือข้อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	๑๗๓

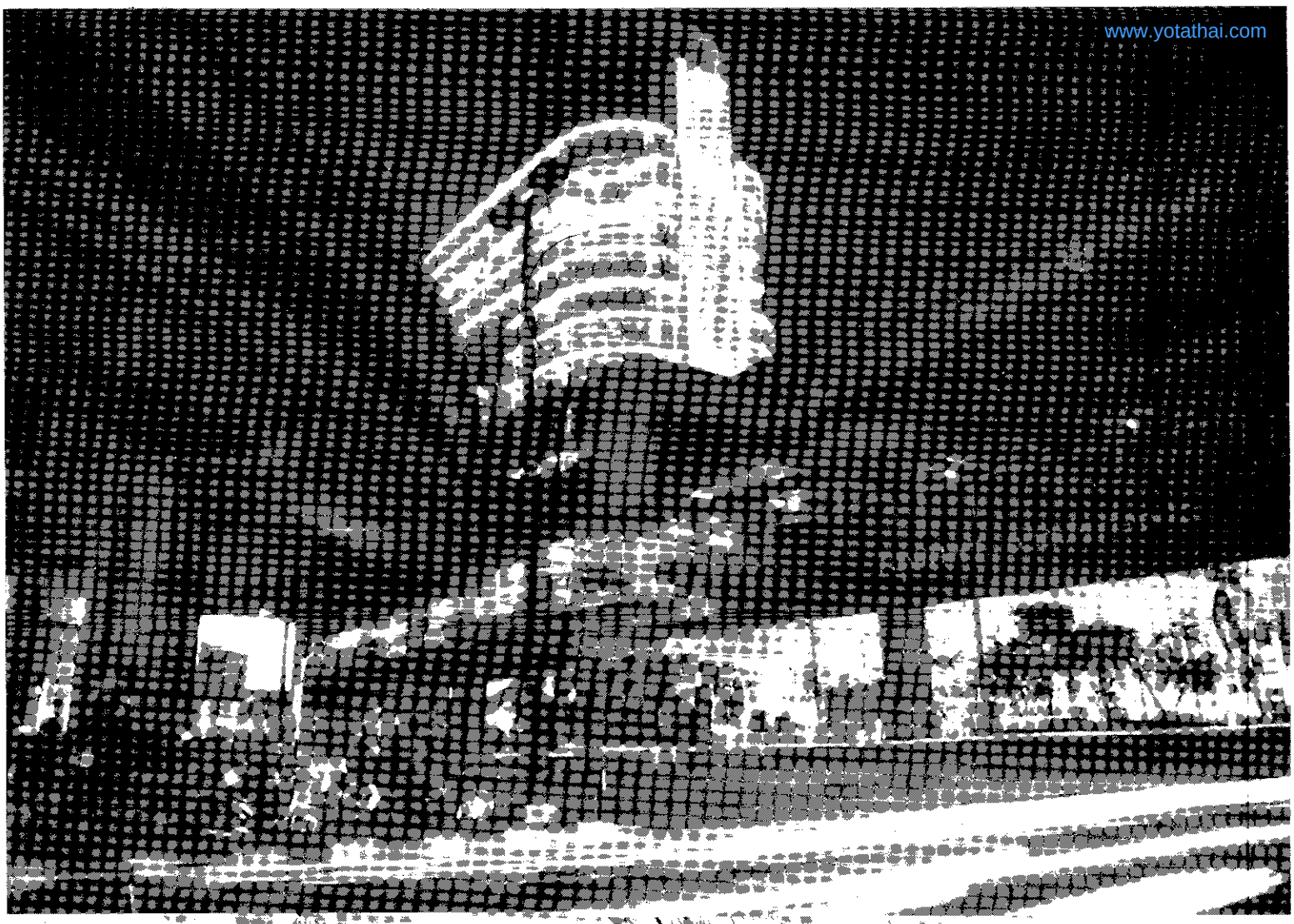
www.yotathai.com

๒.๓๓	หารือการคิดพื้นที่ใช้สอยอาคาร	๑๗๖
๒.๓๔	ขอสอบถามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย	๑๘๐
๒.๓๕	ขอหารือ คุณวุฒิของวิศวกร สำหรับการเป็นผู้ออกแบบ, คำนวณตามแบบแปลนฯ ในแบบ ค ๑. คำสั่งแก้ไขเปลี่ยนแปลงฯ	๑๘๓
๒.๓๖	ขอหารือกรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	๑๘๗
๒.๓๗	ขอสอบถามแนวทางการดำเนินการตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร	๑๙๐
๒.๓๘	ขอหารือเรื่องการควบคุมอาคารของผู้รับจ้างควบคุมงาน	๑๙๓
๒.๓๙	การวัดความสูงของอาคาร	๑๙๗
๓. ปัญหาเกี่ยวกับเรื่องการค้าปลีก-ส่ง		๑๙๙
๓.๑	ขอหารือเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง	๒๐๑
๓.๒	ขอสอบถามขอบข่ายอาคารตามความหมาย “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง”	๒๐๕
๓.๓	ขอหารือการก่อสร้างอาคาร	๒๐๘
๓.๔	ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทฯ	๒๑๑
๓.๕	ขอหารือข้อกฎหมายกรณีการขออนุญาตก่อสร้างต่อเติมอาคาร ของอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง	๒๑๕
๓.๖	ขอหารือข้อกฎหมายและหลักเกณฑ์การก่อสร้างต่อเติมอาคารในพื้นที่ห้างเทสโก้ โลตัส สาขาพะเยา	๒๑๗
๓.๗	ขอทราบหลักเกณฑ์การก่อสร้างต่อเติมอาคารในพื้นที่ของห้างเทสโก้โลตัสสาขาพะเยา	๒๑๘
๓.๘	ขอหารือข้อกฎหมายกรณีการขออนุญาตก่อสร้างต่อเติมอาคารของอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง	๒๒๐
๓.๙	ขอหารือแนวทางการปฏิบัติกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่ตำบลปากน้ำโพ อำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗	๒๒๒
๓.๑๐	ชะลอการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่	๒๒๖
๓.๑๑	หารือปัญหาการขยายสาขาห้างค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่	๒๓๑
๓.๑๒	การจัดทำประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง	๒๓๔
๓.๑๓	ขอหารือกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดลำพูน	๒๓๖
๓.๑๔	ขอหารือกรณีการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง	๒๓๘
๓.๑๕	ข้อหารือการประกอบการธุรกิจค้าปลีกค้าส่งฯ	๒๔๑
๓.๑๖	หารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งฯ	๒๔๓
๓.๑๗	ขอทราบแนวทางปฏิบัติการชะลอและห้ามการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง	๒๔๖
๓.๑๘	หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม	๒๔๘

www.yotathai.com

๓.๑๙	การขอทราบแนวทางการปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่	๒๕๒
๓.๒๐	ขอหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง	๒๕๕
๓.๒๑	การจัดทำประกาศ เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดระยอง (กำหนดการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง)	๒๕๘
๓.๒๒	ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	๒๖๑
๓.๒๓	ขอหารือแนวทางปฏิบัติ กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้า ออกใบอนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล	๒๖๗
๓.๒๔	ขอหารือแนวทางปฏิบัติ กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้า ออกใบอนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล	๒๖๙
๓.๒๕	การพิจารณาผลการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง	๒๗๖
๓.๒๖	หารือชะลอการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่	๒๗๙
๓.๒๗	ขอปรึกษาหารือ เรื่อง การรับฟังความคิดเห็นประชาชนประกอบการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารค้าปลีกค้าส่งได้หรือไม่	๒๘๒
๓.๒๘	ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือเกี่ยวกับการออกใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่	๒๘๔
๓.๒๙	การก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อการพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง	๒๘๖
๓.๓๐	ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือเกี่ยวกับการออกใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารค้าปลีกค้าส่ง สมัยใหม่	๒๘๙
๓.๓๑	การก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อการพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง	๒๙๐
๓.๓๒	ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่ตำบลปากน้ำโพ ฯลฯ อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗	๒๙๒
๓.๓๓	อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น	๒๙๓
๓.๓๔	อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ดัดแปลงอาคาร	๒๙๕
๓.๓๕	ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่ตำบลปากน้ำโพ ฯลฯ อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗	๒๙๗
๓.๓๖	ขอหารือการอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง	๒๙๙
๓.๓๗	ขอหารือกรณีการอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง	๓๐๓

www.yotathai.com



ปัญหาเกี่ยวกับอภิกระทรวง

จนันที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๔๕๘)

www.yotathai.com

www.yotathai.com

เขียนที่ ๑๔๑ ซอยทองหล่อ ๑๐ สุขุมวิท ๕๕
ถนนสุขุมวิท คลองตันเหนือ เขตวัฒนา
กรุงเทพฯ ๑๐๑๑๐

๑๙ ธันวาคม ๒๕๔๙

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ.๒๕๔๐) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๑๒(๓)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ผังบริเวณของอาคารที่จะออกแบบ จำนวน ๑ แผ่น
๒. สำเนาหนังสือที่ มท ๐๗๑๐/๐๙๗๕ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

ด้วยข้าพเจ้านายธนดล คำเชิด จะทำการออกแบบอาคารในที่ดินตามผังบริเวณที่ดินที่ตั้งอาคารที่แนบมา ดังรายละเอียดดังนี้

๑. ที่ดินด้านทิศเหนือมีระยะแนวเขตที่ดินยาว ๔๗.๓๘ เมตร และติดที่ดินบุคคลอื่น

๒. ที่ดินด้านทิศใต้มีระยะแนวเขตที่ดินยาว ๔๘.๖๐ เมตร และติดถนนสาธารณะ (ถนน A) ที่มีเขตกว้าง ๑๒ เมตร

๓. ที่ดินด้านทิศตะวันออกมีระยะแนวเขตที่ดินยาว ๑๒๔.๗๕ เมตร และถนนสาธารณะ (ถนน D) อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน ๖๕ เมตร

๔. ที่ดินด้านทิศตะวันตกมีแนวเขตที่ดินยาว ๑๒๕.๕๙ เมตร และถนนสาธารณะ (ถนน E) อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน ๑๗.๐๐ เมตร

๕. ที่ตั้งอาคารมีระยะห่างจากตัวอาคารถึงเขตที่ดินด้านทิศใต้ (ถนน A) ยาว ๗๒.๐๐ เมตร บริเวณดังกล่าวจัดเป็นที่ว่าง ๑๒.๐๐ เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ.๒๕๔๐) ข้อ ๕ วรรคสี่, เป็นบริเวณจัดเป็นที่จอดรถยนต์ และพื้นที่ปลูกต้นไม้

เพื่อประโยชน์สูงสุดของการใช้ที่ดิน ข้าพเจ้าดำเนินการอุทิศที่ดินด้านทิศตะวันออก และด้านทิศตะวันตกให้เป็นถนนสาธารณะประโยชน์กว้างด้านละ ๒.๕๐ เมตร (ถนน B และ C) ตามลำดับ

ข้าพเจ้าขอหารือดังต่อไปนี้

๑. การคิดความสูงของอาคารใช้ตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ระหว่างถนน A (กว้าง ๑๒ เมตร) และถนน C (กว้าง ๒.๕๐ เมตร) ดังนั้นอาคารสูงได้ไม่เกิน (๗๒+๑๒)x๒ = ๑๖๘ เมตร

-/๒. การคิด

www.yotathai.com

๒. การคิดความสูงของอาคารระหว่างถนน A (กว้าง ๑๒ เมตร) และถนน B (กว้าง ๒.๕๐ เมตร) ดังนั้นอาคารสูงได้ไม่เกิน (๗๒+๑๒)x๒ = ๑๖๘ เมตร

๓. จากข้อ ๔๔, ๔๕ และ ๔๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) แสดงถึงการคิดความสูงของอาคารแตกต่างกัน แสดงว่าเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงสามารถเลือกการคิดความสูงของอาคารได้ กล่าวคือ ถ้าเลือกข้อ ๔๕ ก็ไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๔ หรือเลือกข้อ ๔๖ ก็ไม่ต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๔ ดังนั้น เมื่อข้าพเจ้าเลือกข้อ ๔๖ แล้ว จึงไม่จำเป็นต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๔ และ ๔๕

๔. จากข้อ ๑, ๒, ๓ และสิ่งที่ส่งมาด้วย-๒ ข้าพเจ้าสามารถก่อสร้างอาคารที่มีความสูง ๑๖๘ เมตร ใช่หรือไม่

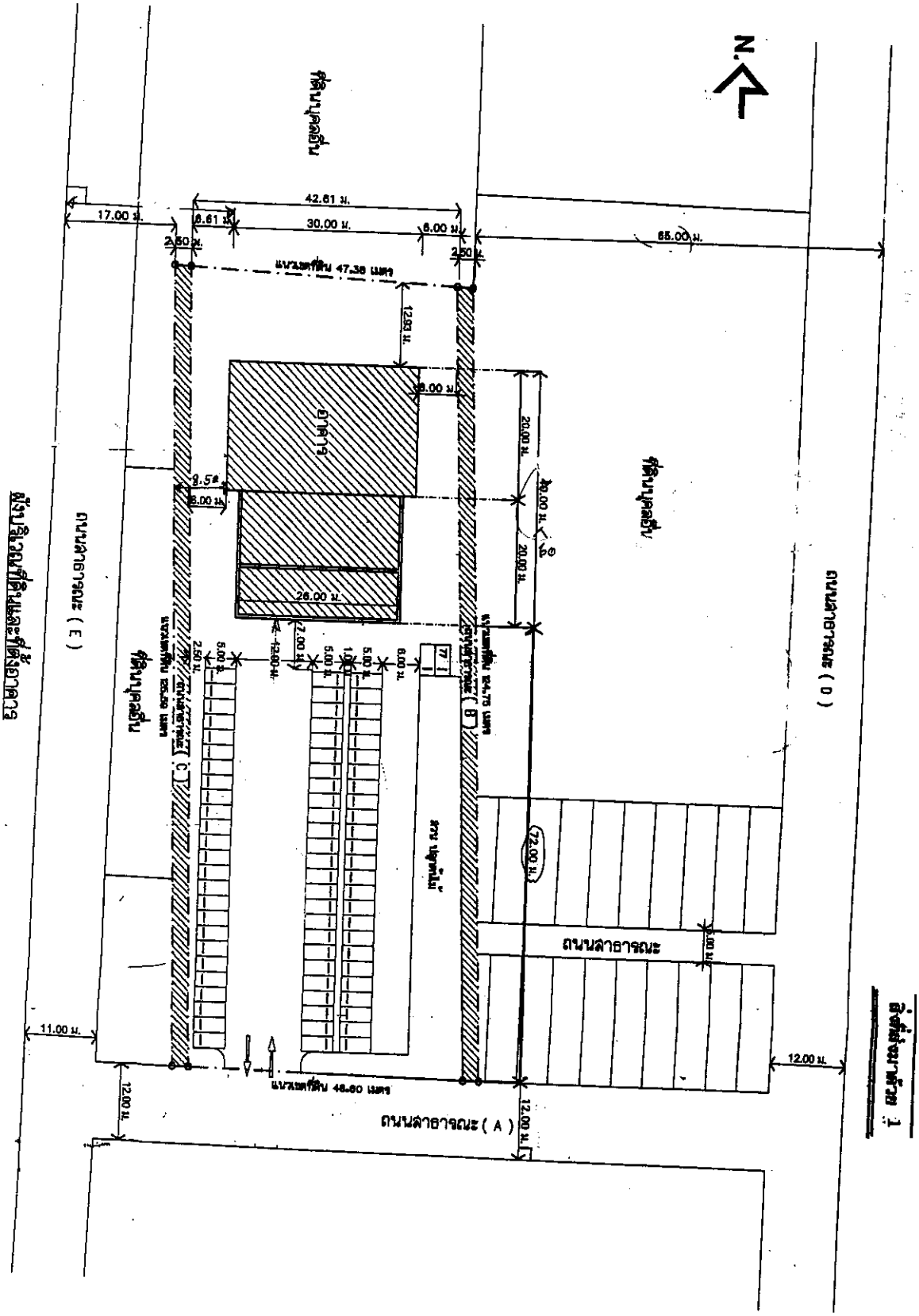
๕. ถ้าไม่ใช่ จะมีแนวทางการคิดความสูงของอาคารอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุเคราะห์ให้ความกระจ่างด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายธนดล คำเชิด)

www.yotathai.com



www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๗๐๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๙ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ.๒๕๔๐) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายธนดล คำเชิด

ตามที่ท่านได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๔๙ ขอหารือเกี่ยวกับการคิดความสูงของอาคารตามข้อ ๔๔ ข้อ ๔๕ และข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เพื่อท่านจะได้ทำการออกแบบอาคารในที่ดินตามผังบริเวณที่ดินที่ตั้งอาคารที่ท่านแนบมา ว่าจะสามารถก่อสร้างอาคารที่มีความสูง ๑๖๘ เมตร ได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาตามผังบริเวณที่ตั้งอาคารที่ท่านแนบมาแล้วมีความเห็นว่า อาคารดังกล่าวไม่ได้ตั้งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน จึงไม่เป็นกรณีตามข้อ ๔๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ แต่ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อ ๔๔ และข้อ ๔๕ แห่งกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สินิทธิ์ บุญสิทธิ์
วิศวกรวิชาชีพ ๘ วช (วิศวกรรมโยธา)
รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

www.yotathai.com

ที่ กจ ๕๒๐๐๕/๔๐๘๔ สำนักงานเทศบาลเมืองกาญจนบุรี
ถนนหลักเมือง กจ ๗๑๐๐๐

๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๘

เรื่อง ขอหารือเรื่องแนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบฯ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลเมืองกาญจนบุรีได้รับหนังสือร้องเรียนจากประชาชน เรื่องได้รับความเดือดร้อนจากการก่อสร้างศูนย์บริการข้อมูลข่าวสาร โดยวิทยาลัยอาชีวศึกษากาญจนบุรี เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งอาคารดังกล่าวชิดติดเขตทางสาธาณะ อีกทั้งบางส่วนของอาคารล้ำเข้าเขตทางสาธารณะ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ทางสาธารณะเป็นถนนแสงชูโต มีขนาดความกว้าง ๓๐.๐๐ เมตร
- อาคารศูนย์บริการข้อมูลข่าวสารเป็นอาคาร ค.ศ.ล. ๒ ชั้น มีขนาด ๘.๐๐x๕.๐๐ เมตร
- การร่นแนวอาคาร ไม่มีการร่นแนวอาคารใดๆ ทั้งสิ้น ส่วนยื่นล้ำแนวเขตทางสาธารณะได้แก่ บันไดทางเข้าอาคารและชายคาของอาคารบริการข้อมูลข่าวสาร ยื่นล้ำเป็นระยะ ๒ เมตร

เนื่องจาก ทางวิทยาลัยอาชีวศึกษากาญจนบุรี ได้ชี้แจงกับทางเทศบาลเมืองกาญจนบุรีว่าอาคารดังกล่าวได้รับงบประมาณจากจังหวัดกาญจนบุรี เพื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารเป็นศูนย์ฝึกอบรมเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ให้แก่ประชาชนและเยาวชนทั่วไปได้รับความรู้เพิ่มเติม วิทยาลัยฯ จึงขอความอนุเคราะห์จากเทศบาลเมืองกาญจนบุรีให้พิจารณาอนุญาตการก่อสร้างในส่วนที่ล้ำแนวระยะร่นของอาคารดังกล่าว เทศบาลเมืองกาญจนบุรีขอความอนุเคราะห์มายังท่านเพื่อหารือว่ากรณีการก่อสร้างอาคารดังกล่าวสามารถกระทำได้หรือไม่ (ตามเอกสารที่เกี่ยวข้อง) ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลเมืองกาญจนบุรีทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
สมพร วิษณุวงศ์
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองกาญจนบุรี

สำนักการช่าง
โทร. ๐ ๓๔๕๑ ๔๕๕๓ ต่อ ๑๕๒-๑๕๔
โทรสาร ๐ ๓๔๕๑ ๔๗๘๘

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๐๕๔๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๕ มกราคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเรื่องแนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองกาญจนบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองกาญจนบุรี ที่ กจ ๕๒๐๐๕/๔๐๘๔ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองกาญจนบุรีได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีประชาชนได้รับความเดือดร้อนจากการก่อสร้างอาคารศูนย์บริการข้อมูลข่าวสารของวิทยาลัยอาชีวศึกษากาญจนบุรี ซึ่งอาคารดังกล่าวก่อสร้างชิดติดเขตทางสาธารณะ และบางส่วนของอาคารล้ำเข้าเขตทางสาธารณะซึ่งเป็นถนนแสงชูโตที่มีเขตทางกว้าง ๓๐ เมตร โดยอาคารศูนย์บริการข้อมูลข่าวสารเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ขนาด ๘x๕ เมตร ไม่มีการร่นแนวอาคารใดๆ ทั้งสิ้น ส่วนยื่นล้ำแนวเขตทางสาธารณะ ได้แก่ บันไดทางเข้าอาคารและชายคาของอาคารยื่นล้ำ ๒ เมตร วิทยาลัยฯ ได้ขอความอนุเคราะห์จากเทศบาลฯ ให้พิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารในส่วนที่ล้ำระยะร่นแนวอาคารดังกล่าว จึงขอหารือว่าการก่อสร้างอาคารดังกล่าวสามารถกระทำได้หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่าการก่อสร้างอาคารศูนย์บริการข้อมูลข่าวสาร วิทยาลัยอาชีวศึกษากาญจนบุรีเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างโดยได้รับงบประมาณจากจังหวัดกาญจนบุรี เพื่อเป็นศูนย์ฝึกอบรมเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารให้แก่ประชาชนและเยาวชนทั่วไปได้รับความรู้เพิ่มเติม จึงเป็นอาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ แม้จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้าง แต่ต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และยังคงต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ระยะร่นแนวอาคาร ฯลฯ ทั้งนี้ตามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ดังนั้นการก่อสร้างอาคารดังกล่าว โดยไม่มีระยะร่นของแนวอาคารตามข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ จึงไม่สามารถกระทำได้ ส่วนชายคาที่ยื่นล้ำเข้าไปในเขตทางสาธารณะนั้น หากได้รับอนุญาต

-/จาก

www.yotathai.com

จากพนักงาน ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้นก็สามารถกระทำได้ ตามข้อ ๔๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีอิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th

www.yotathai.com

ที่ ชม ๖๒๘๐๓/๒๖๑๘ สำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก
ถนนเจ็ดยอด ชม ๕๐๓๐๐

๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๙

เรื่อง ขอหารือการออกใบอนุญาตก่อสร้าง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๐๔/๒๕๔๙
ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๙

ตามที่เทศบาลตำบลช้างเผือก ได้อนุญาตให้นางพจนาถ ทะแกล้วทหาร ดำเนินการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล ๔ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นหอพัก นั้น ซึ่งตามแบบแปลนบริเวณด้านหลังและด้านข้างอาคารเจ้าของอาคารได้ขออนุญาตเป็นกันสาดมีผนังสูงขึ้นมาประมาณ ๕๐ เซนติเมตรและผนังอาคารได้ทำเป็นหน้าต่าง ซึ่งหน้าต่างได้สูงจากพื้น ๓๐ เซนติเมตร จึงทำให้มีผู้ร้องเรียนว่า เจ้าของอาคารมีเจตนาที่จะทำให้เป็นระเบียง ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดให้หน้าต่างต้องมีความสูงจากพื้นเป็นระยะเท่าใด

เทศบาลตำบลช้างเผือก ใคร่ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. บริเวณที่เป็นกันสาดสามารถที่จะก่อผนังสูงขึ้นมาประมาณ ๕๐ เซนติเมตรได้หรือไม่

๒. ระยะแนวร่นของอาคารต้องห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จะวัดถึงแนวกันสาดของอาคารที่ก่อผนังสูงขึ้นมาประมาณ ๕๐ เซนติเมตรหรือว่าแนวผนังอาคารที่เปิดหน้าต่างได้

๓. ระยะแนวร่นของอาคารตามแบบแปลนที่แนบมาพร้อมนี้ แนวกันสาดซึ่งก่อผนังสูงขึ้นมาประมาณ ๕๐ เซนติเมตรถึงแนวเขตที่ดิน มีระยะห่าง ๑.๕๐ เมตร และผนังอาคารที่สามารถเปิดหน้าต่างได้ถึงแนวเขตที่ดิน มีระยะห่าง ๓.๐๐ เมตร อยากทราบว่า ระยะแนวร่นของอาคารที่กล่าวมานั้น สามารถใช้ได้หรือไม่ หรือว่า ระยะแนวกันสาดถึงแนวเขตที่ดินต้องมีระยะแนวร่นอาคารเป็นระยะห่าง ๓.๐๐ เมตร เพราะแนวกันสาดมีผนังก่อสูงขึ้นมา ประมาณ ๕๐ เซนติเมตร

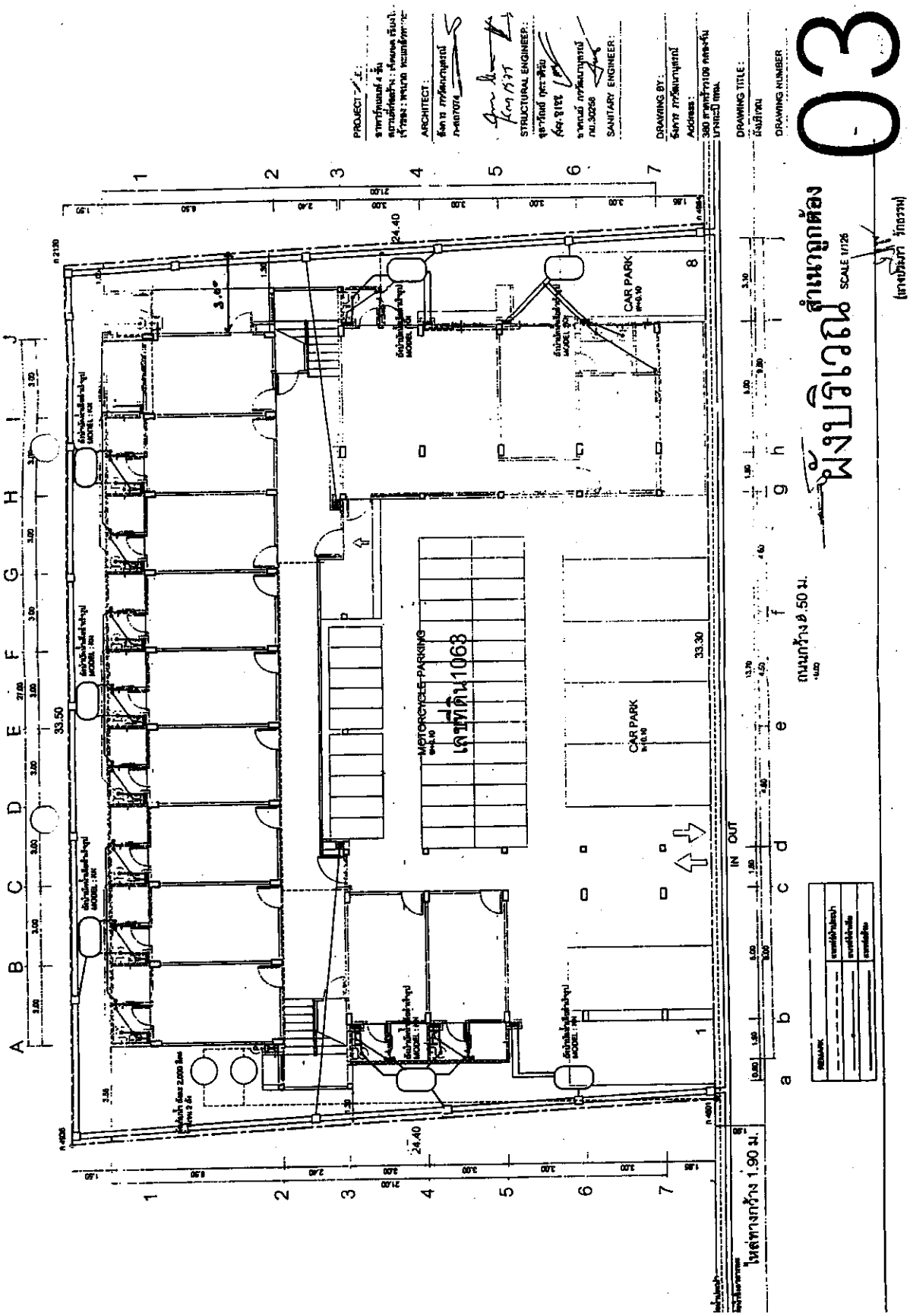
ดังนั้น เทศบาลตำบลช้างเผือก จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ตามรายละเอียดข้างต้นเพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาหากผลเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งให้เทศบาลตำบลช้างเผือกทราบด้วย จักขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

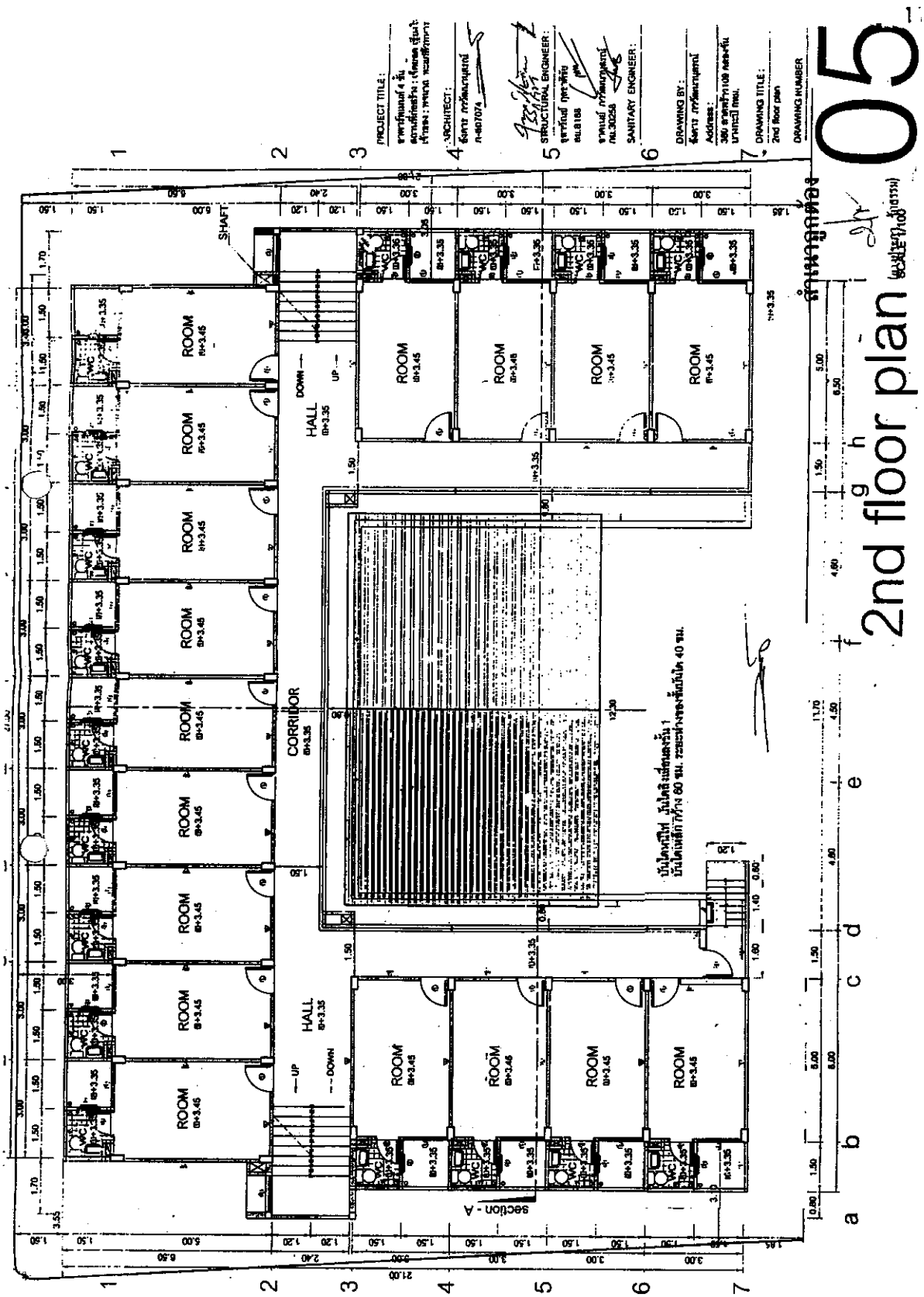
ขอแสดงความนับถือ
ทัศนีย์ บูรณุปกรณ์
นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

กองช่าง
โทร ๐๕๓๒๑ ๗๕๒๓ ต่อ ๒๘
โทรสาร ๐๕๓๒๑ ๗๕๒๓ ต่อ ๑๘

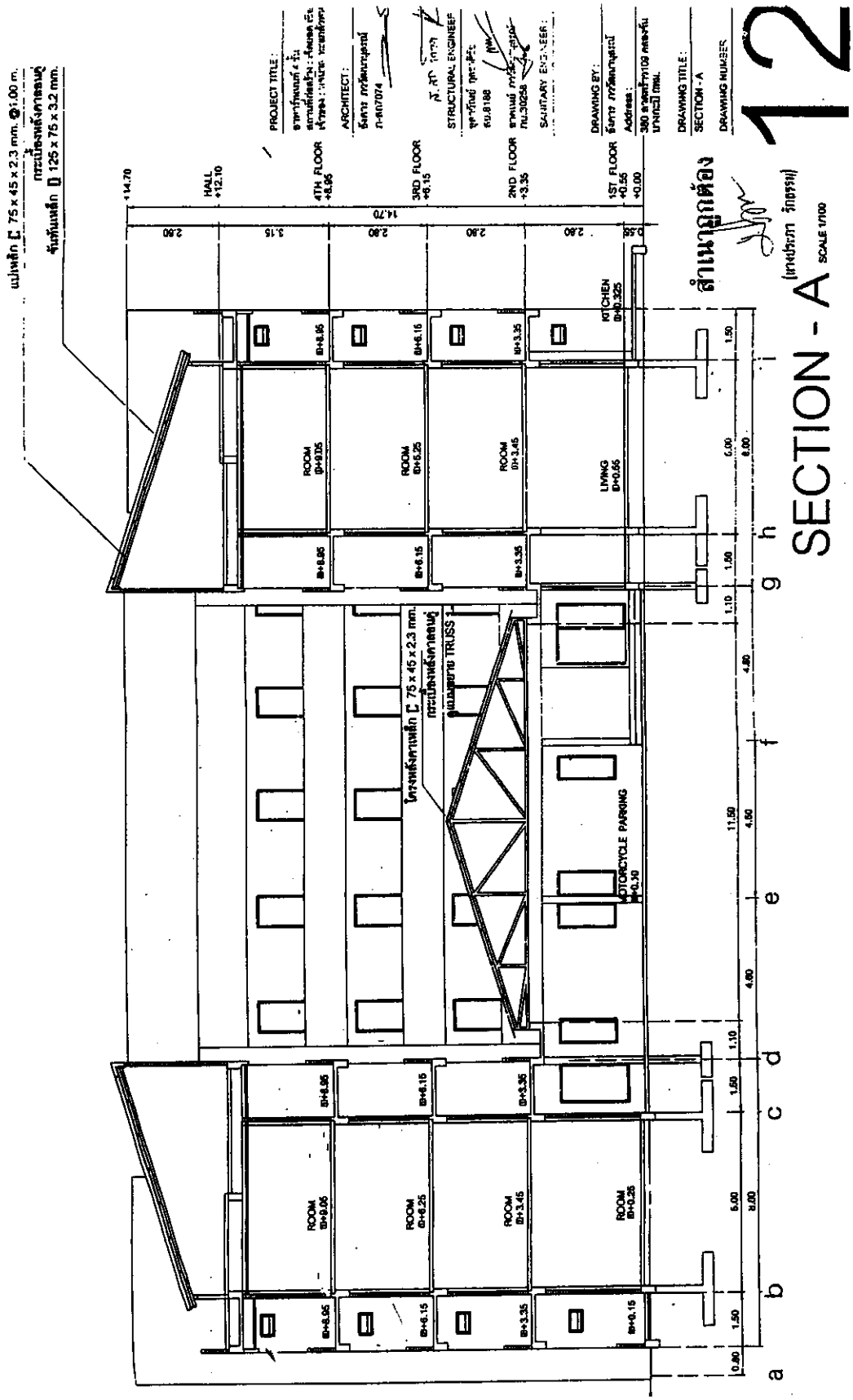
www.yotathai.com



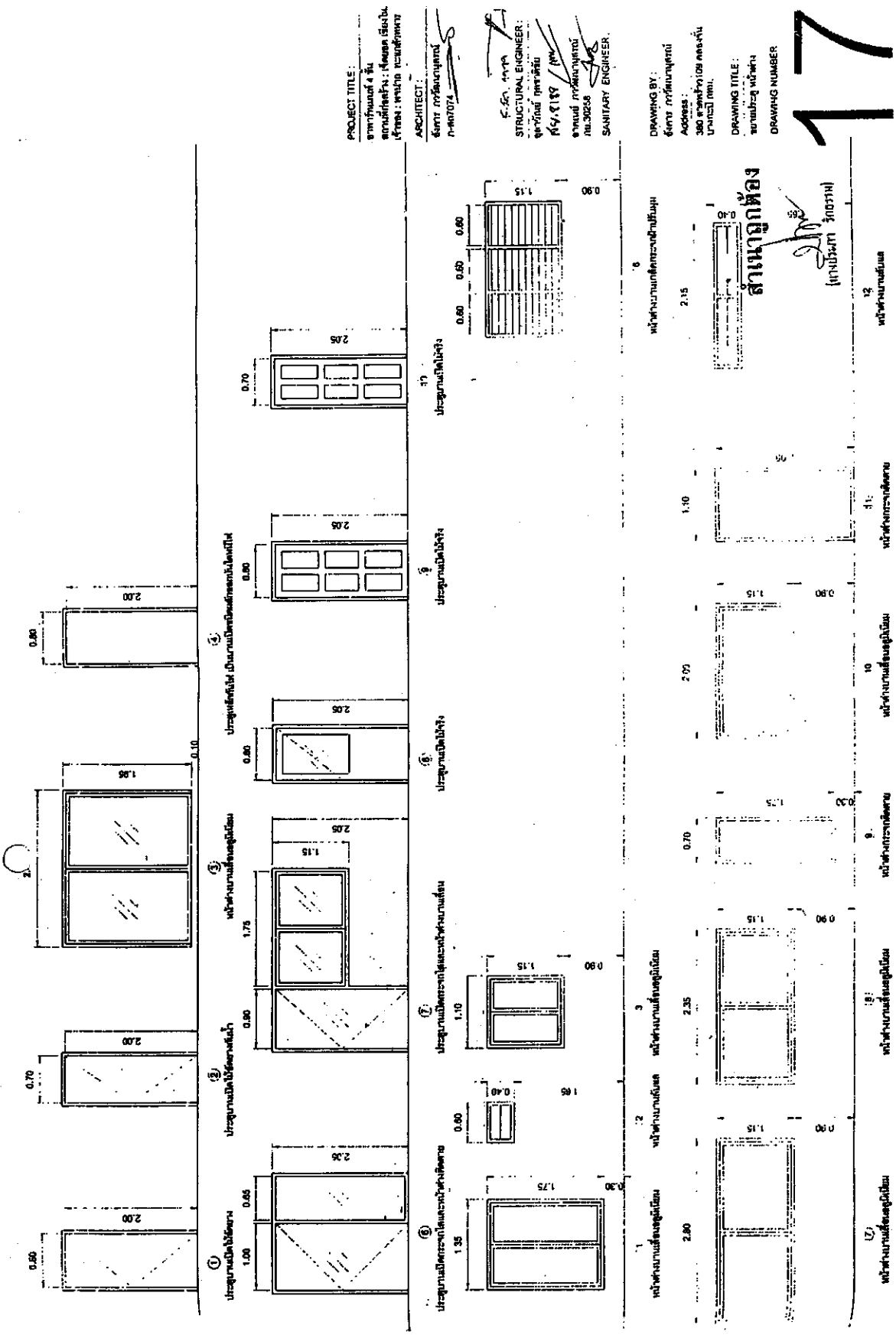
www.yotathai.com



www.yotathai.com



www.yotathai.com



www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๐๗๖๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการออกใบอนุญาตก่อสร้าง

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก ที่ ชม ๖๒๘๐๓/๒๖๑๘ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลช้างเผือกได้มีหนังสือถึงอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ความว่าเทศบาลฯ ได้อนุญาตให้นางพจนาถ ทะแกล้วทหาร ดำเนินการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นหอพัก ซึ่งตามแบบแปลนบริเวณด้านหลังและด้านข้างอาคาร เจ้าของอาคารได้ขออนุญาตเป็นกันสาดมีผนังสูงขึ้นมาประมาณ ๕๐ เซนติเมตร และผนังอาคารได้ทำเป็นหน้าต่างสูงจากพื้น ๓๐ เซนติเมตร ทำให้มีผู้ร้องเรียนว่า เจ้าของอาคารมีเจตนาที่จะทำให้เป็นระเบียง ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดให้หน้าต่างต้องมีความสูงจากพื้นเป็นระยะเท่าใด เทศบาลฯ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. บริเวณที่เป็นกันสาด สามารถที่จะก่อผนังสูงขึ้นมาประมาณ ๕๐ เซนติเมตร ได้หรือไม่

๒. ระยะแนวร่นของอาคารต้องห่างจากแนวเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จะวัดถึงแนวกันสาดของอาคารที่ก่อผนังขึ้นมาประมาณ ๕๐ เซนติเมตร หรือว่าแนวผนังอาคารที่เปิดหน้าต่างได้

๓. ระยะแนวร่นของอาคารตามแบบแปลน แนวกันสาด ซึ่งก่อผนังสูงขึ้นมาประมาณ ๕๐ เซนติเมตร ถึงแนวเขตที่ดินมีระยะห่าง ๑.๕๐ เมตร และผนังอาคารที่สามารถเปิดหน้าต่างได้ถึงแนวเขตที่ดินมีระยะห่าง ๓.๐๐ เมตร อยากทราบว่าระยะแนวร่นของอาคารที่กล่าวมานั้นสามารถใช้ได้หรือไม่ หรือว่าระยะแนวกันสาดถึงแนวเขตที่ดินต้องมีระยะแนวร่นอาคารเป็นระยะห่าง ๓.๐๐ เมตร เพราะแนวกันสาดมีผนังก่อสูงขึ้นมาประมาณ ๕๐ เซนติเมตร
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว แล้วมีความเห็น ดังนี้

-/๑. บริเวณ

www.yotathai.com

๑. บริเวณปลายกันสาดสามารถที่จะก่อผนังสูงขึ้นมาประมาณ ๕๐ เซนติเมตรได้ เนื่องจากไม่มีข้อกำหนดใดตามกฎหมายที่ห้ามไว้ แต่ต้องพิจารณาเรื่องความมั่นคงแข็งแรงของกันสาดด้วย หากการก่อผนังดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ ๒๕๒๒

๒. ระยะแนวร่นของอาคารตามข้อหารือข้อที่ ๒ และข้อที่ ๓ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่า มีการใช้สอยบริเวณนั้นเป็นกันสาดหรือเป็นระเบียง หากมีการใช้เป็นกันสาดระยะร่นต้องวัดจากแนวผนังของอาคารแต่หากมีการใช้เป็นระเบียง กล่าวคือ มีการใช้สอยเพื่อกิจกรรมต่างๆ ระยะร่นต้องวัดจากแนวระเบียง ทั้งนี้ตามนัยข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๘๙ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐๒๒๘๙ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgotr@dpt.go.th

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรี กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ
โทร. ๐-๓๕๕๓-๕๓๘๓-๘๕

ที่ สพ.๐๐๒๐/๑๖๑๘ **วันที่** ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๕

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรี ในฐานอนุกรรมการตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคจัดสรรที่ดินในเขตจังหวัดสุพรรณบุรี ได้ไปตรวจสอบสถานที่จัดสรรที่จัดสรรที่ดินของบริษัท เจ. เอส. ซี. อาร์ สุพรรณ จำกัด ตั้งอยู่โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๐๔๖ ฯลฯ ตำบลท่าระหัด (ท่าพี่เลี้ยง) อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี ในวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๕ โดยโครงการจัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินจากกรมที่ดิน ประมาณ ปีพ.ศ. ๒๕๓๘ แต่ผู้ขออนุญาตได้ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถวเพื่อใช้เป็นพาณิชย์ จากองค์การบริหารส่วนตำบลท่าระหัด (ตามผังจัดสรรที่ดินบล็อคหมายเลข ๑๖ และ ๒๐) ในต้นปีพ.ศ. ๒๕๔๕ ภายหลังกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) มีผลบังคับใช้แล้ว โดยองค์การบริหารส่วนตำบลท่าระหัดได้ออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) ให้เป็นอาคารตึกแถว มีความยาวติดต่อกันถึง ๑๕ คูหา ซึ่งมีความยาวเกิน ๔๐ เมตร ขัดกับกฎกรระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๓๔ วรรค ๓ (ไม่มีที่ว่างระหว่างแถว ๔.๐๐ เมตร) โดยองค์การการบริหารส่วนตำบลท่าระหัด ได้อ้างเหตุผลในการอนุญาตว่า ผู้ขออนุญาตได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากกรมที่ดินแล้ว

ในกรณีดังกล่าว สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรี เคยได้รับการหารือจากคณะอนุกรรมการดังกล่าว และองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นจำนวนมาก ดังนั้น สำนักงานฯ ใคร่ขอหารือว่าในกรณีดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขัดกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๓๔ วรรค ๓ ได้หรือไม่ เพราะเหตุใด เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาผลเป็นประการใด ขอได้โปรดแจ้งให้ทราบด้วย จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

สรศักดิ์ พันปี
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรี

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด **บันทึกข้อความ**

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทรศัพท์ ๐ ๒๒๘๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐.๒/๐๑๘๕ **วันที่** ๑๘ มกราคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุพรรณบุรี ได้มีบันทึก ด่วนที่สุด ที่ สพ ๐๐๒๐/๑๖๑๘ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๙ ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณี บริษัท เจ.เอส.ซี.อาร์ สุพรรณ จำกัด ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินแปลงโฉลดที่ดินเลขที่ ๗๐๔๖ ตำบลท่าระหัด (ท่าพี่เลี้ยง) อำเภอเมืองสุพรรณบุรี จังหวัดสุพรรณบุรี จากกรมที่ดินประมาณปี พ.ศ. ๒๕๓๘ แต่ผู้ขออนุญาตได้ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึกแถวเพื่อใช้เป็นพาณิชย์ จากองค์การบริหารส่วนตำบลท่าระหัดเมื่อต้นปี พ.ศ. ๒๕๔๙ ภายหลังกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ มีผลบังคับใช้แล้ว โดยองค์การบริหารส่วนตำบลท่าระหัดได้ออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) ให้เป็นอาคารตึกแถวมีความยาวติดต่อกันถึง ๑๕ คูหา ซึ่งมีความยาวเกิน ๔๐ เมตรขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๔ วรรค ๓ (ไม่มีที่ว่างระหว่างแถว ๔.๐๐ เมตร) โดยองค์การบริหารส่วนตำบลท่าระหัดได้อ้างเหตุผลในการอนุญาตว่าผู้ขออนุญาตได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากกรมที่ดินแล้ว ดังนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๔ วรรคสามได้หรือไม่ เพราะเหตุใดเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไปนั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า จากข้อเท็จจริงที่หารือปรากฏว่า บริษัท เจ.เอส.ซี.อาร์ สุพรรณ จำกัด ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๘ แต่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร เมื่อปีพ.ศ. ๒๕๔๙ ภายหลังที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ประกาศใช้บังคับและกฎกระทรวงดังกล่าวไม่มีบทเฉพาะกาลยกเว้นการใช้บังคับให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินมาก่อน ดังนั้นการขออนุญาตก่อสร้างตึกแถวของบริษัทฯ จึงต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิทธิ์ บุญสิทธิ์

วิศวกรวิชาชีพ ๘ วช (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

www.yotathai.com

สำนักงานกฎหมาย ประมุข ทนายความ
PRAMOOK INTERNATIONAL LAW OFFICE

วันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๐

เรื่อง ข้อหารือเกี่ยวกับอาคารสาธารณะ
เรียน ท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๓๙ ทวิ เลขที่ ๙๔๒/๒๕๔๙ ออกให้วันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๔๙
๒. หนังสือสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่ กท. ๐๙๐๗/อ.๕๑๓๗ ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๙ เรื่อง ข้อหารือเกี่ยวกับอาคารสาธารณะ
๓. หนังสือสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ที่ กท. ๑๗๐๖/๒๗๔๔ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๙ เรื่อง การใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

เนื่องด้วยสำนักงานกฎหมาย ประมุข ทนายความ (“สำนักงาน”) มีข้อหารือเกี่ยวกับเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กำลังดำเนินการก่อสร้าง “โครงการวิลล่า ราชเทวี” ณ ถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน ๑ หลัง สูง ๔๗ ชั้น ประกอบด้วย

- ส่วนพื้นที่สำนักงาน ประมาณ ๑๕,๐๐๐ ตารางเมตร
- ส่วนพื้นที่อยู่อาศัย ประมาณ ๔๕,๐๐๐ ตารางเมตร
- ส่วนอาคารที่จอดรถและอื่นๆ ประมาณ ๒๒,๕๐๐ ตารางเมตร

อาคารดังกล่าว ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ ๗,๖๒๔ ตารางเมตร และจัดให้มีที่ว่างโล่ง ออกแบบเป็นพื้นที่สวนสาธารณะ ๑,๓๕๐ ตารางเมตร เพื่อประโยชน์แก่ประชาชนทั่วไป มิได้เฉพาะเจาะจงแก่ผู้อยู่อาศัยหรือทำงานในอาคารเท่านั้น พื้นที่ชั้นล่างของอาคารดังกล่าว ได้จัดเป็นส่วนร้านค้า ร้านอาหาร ประมาณ ๕๐๐ ตารางเมตร เปิดให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไปเช่นกัน

โครงการดังกล่าว บริษัท ทีซีซีซีแอล ราชเทวี จำกัด เจ้าของอาคารได้มีหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตาม มาตรา ๓๙ ทวิ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นกรุงเทพมหานคร ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับเลขที่ ๙๔๒/๒๕๔๙ ออกให้วันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๔๙ ให้อาคารดังกล่าวใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย สำนักงาน สโมสร ภัตตาคาร สระว่ายน้ำ จอดรถยนต์ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

-/อนึ่ง

www.yotathai.com

อนึ่ง โครงการนี้ กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือตอบข้อหารือแจ้งให้ทราบว่า "อาคารดังกล่าวเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ประเภทอาคารสาธารณะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒" (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) และสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ก็ได้มีหนังสือแจ้งให้ทราบถึงเรื่องการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเช่นกัน (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

จากรายละเอียดที่ได้นำเสนอมาข้างต้น สำนักงานมีความเข้าใจว่า "อาคารดังกล่าวนี้ **เป็นอาคารสาธารณะตามแนวทางปฏิบัติและข้อกำหนดของกรุงเทพมหานครแล้ว** ทั้งนี้ เนื่องจากได้มีการจัดพื้นที่เป็นสวนสาธารณะ เพื่อประโยชน์แก่ประชาชนทั่วไป มิได้เฉพาะเจาะจงแก่ผู้อยู่อาศัยหรือทำงานในอาคารเท่านั้น โดยพื้นที่ชั้นล่างของอาคารดังกล่าวก็ได้จัดเป็นส่วนร้านค้า ร้านอาหาร เปิดให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไปเช่นกัน" จึงใคร่ขอหารือมายังท่าน เพื่อโปรดให้คำแนะนำว่าความเข้าใจดังกล่าวข้างต้นของสำนักงานถูกต้องหรือไม่เพียงใด

จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดพิจารณาอนุเคราะห์ ทั้งนี้ เพื่อจะได้ให้คำแนะนำแก่ผู้เกี่ยวข้อง ในเรื่องนี้เพื่อจะได้ปฏิบัติและดำเนินการให้ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ประมุข ฐิตฐาน

ทนายความผู้รับมอบอำนาจ

www.yotathai.com

ที่ กท ๐๙๐๗/อ.๕๑๓๗

สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
ถนนมิตรไมตรี เขตดินแดง
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๗ พ.ย. ๒๕๔๙

เรื่อง ข้อหารือเกี่ยวกับอาคารสาธารณะ

เรียน บริษัท ซีเอพีเอ จำกัด โดยนายประพฤติ ขันทอง

อ้างถึง หนังสือ บริษัท ซีเอพีเอ จำกัด ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ ขอความเห็นในการออกแบบก่อสร้างอาคารโครงการวิลล่า ราชเทวี สูง ๔๗ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ถนนพญาไท เขตราชเทวี ลักษณะเป็นอาคารสาธารณะตามแนวทางปฏิบัติและข้อกำหนดของกรุงเทพมหานครหรือไม่ นั้น

สำนักการโยธา ได้ตรวจสอบบริเวณที่จะทำการก่อสร้างแล้วปรากฏว่า อยู่ในแผนเมืองหมายเลข พ.๓ - ๑๕ และ พ.๕ - ๑ (สีแดง) เป็นการใช้ที่ดินประเภท พาณิชย์ สามารถก่อสร้างอาคารใหญ่พิเศษและอาคารสูงได้ อาคารตึก ๔๗ ชั้น ดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารสูงและอาการขนาดใหญ่พิเศษ ประเภทอาคารสาธารณะ ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อนึ่ง การจัดพื้นที่อยู่อาศัย หากมีจำนวนห้องเกิน ๘๐ ห้อง ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการฯ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
ทนงศักดิ์ ประยูร
ผู้อำนวยการตรวจราชการ
ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการสำนักโยธา

กองควบคุมอาคาร
โทร ๐ ๒๒๔๗ ๐๐๗๖
โทรสาร ๐ ๒๒๔๗ ๐๐๗๖

www.yotathai.com

ที่ กท ๑๗๐๖/๒๗๔๔

สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร
๔๔ ถนนวิภาวดีรังสิต เขตดินแดง
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๕

เรื่อง การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

เรียน กรรมการบริษัท ซีเอพีเอ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัทฯ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๔๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง ขอหารือการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๕ ที่ผู้ประกอบการจัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต สามารถให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ ๒๐ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน ๕ เท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะที่จัดให้มี และการจัดให้มีพื้นที่โล่งเพิ่มขึ้นของบริษัทฯ ทำให้สามารถดำเนินการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ได้มากขึ้น หรือไม่อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักผังเมืองขอเรียนดังนี้

๑. ที่ดินตามผังสังเขปดังกล่าว ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๕ อยู่ในบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่ดินประเภท พ.๕-๑ (สีแดง) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย ฯลฯ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ๑๗ ประเภท ทั้งนี้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

๑.๑ มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๑๐ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑๐:๑ แต่ในกรณีที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ให้มีอัตราส่วนพื้นที่

-/อาคารรวม

www.yotathai.com

อาคารรวมต่อพื้นดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะที่จัดให้มีขึ้น

๑.๒ มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสามรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

๒. การที่บริษัทฯ จัดให้มีพื้นที่โล่งได้ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฯ แล้วนำมาใช้เพิ่มค่า FAR จึงสามารถดำเนินการได้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้นและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยพื้นที่โล่งดังกล่าวต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะและการใช้สิทธิ์เพิ่มพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์ในการเพิ่มค่า FAR ดังกล่าวนั้น จะต้องระบุไว้อย่างชัดเจนในแบบที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยต้องแจ้งเป็นหลักฐานเพื่อมิให้เกิดการแปลงขนาดพื้นที่โล่งดังกล่าวในภายหลังด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
มาลี แม้นมินทร์
รองผู้อำนวยการสำนักผังเมือง
ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

กองควบคุมทางผังเมือง
โทร ๐ ๒๓๕๔ ๑๒๘๗
โทรสาร ๐๒๓๕๔ ๑๒๘๕

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐.๒/๐๑๘๖

สำนักควบคุมและตรวจอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๘ มกราคม ๒๕๕๐

เรื่อง ข้อหารือเกี่ยวกับอาคารสาธารณะ

เรียน นายประมุข ฐิตะฐาน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานกฎหมาย ประมุข ทนายความ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้มีหนังสือถึงสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารความว่า "โครงการวิลล่าราชเทวี" ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน ๑ หลัง สูง ๔๗ ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ ๗,๖๒๔ ตารางเมตร ใช้เป็นสำนักงานประมาณ ๑๕,๐๐๐ ตารางเมตร เพื่ออยู่อาศัยประมาณ ๔๕,๐๐๐ ตารางเมตร และเป็นอาคารจอดรถ และอื่นๆ ประมาณ ๒๒,๕๐๐ ตารางเมตร พื้นที่ชั้นล่างของอาคารได้จัดเป็นร้านค้า ร้านอาหารประมาณ ๕๐๐ ตารางเมตร มีที่ว่างจัดเป็นสวนสาธารณะ ๑,๓๕๐ ตารางเมตร โดยท่านเข้าใจว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสาธาณะตามแนวทางปฏิบัติและข้อกำหนดของกรุงเทพมหานครแล้ว เนื่องจากได้มีการจัดพื้นที่เป็นสวนสาธารณะ เพื่อประโยชน์แก่ประชาชนทั่วไป โดยพื้นที่ชั้นล่างของอาคารดังกล่าวก็ได้จัดเป็นร้านค้า ร้านอาหาร เปิดให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไปเช่นกัน จึงขอหารือว่าความเข้าใจดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ตามข้อมูลลักษณะอาคารที่ท่านแจ้งมานั้น อาคารดังกล่าวมีประโยชน์การใช้สอยพื้นอาคารหลายประเภทในหลังเดียวกัน เช่น สำนักงาน ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม ที่จอดรถ ฯลฯ และหากส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ได้มีการใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬา-ในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น ตามนิยาม "อาคารสาธารณะ" ตามข้อ ๑

-/แห่งกฎกระทรวง

www.yotathai.com

แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อาคารส่วนนั้นก็ถือว่ามีการใช้เป็นประเภทสาธารณะ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ์ บุญสิทธิ์

วิศวกรวิชาชีพ ๘ วช (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑

โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๕-๗

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิสก์ co_bldgctrl@dpt.go.th

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ นว ๐๐๒๐/๑๐๒๕

ศาลากลางจังหวัดนครสวรรค์
ถนนสวรรค์วิถี นว ๖๐๐๐๐

๑๕ มกราคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางวินิจฉัยเกี่ยวกับการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารที่เกี่ยวข้อง (๓๕ แผ่น)

ด้วยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดนครสรรค์ ได้รับเรื่องอุทธรณ์การขออนุญาตดัดแปลงอาคารชนิด คสล. ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ดัดแปลงอาคารแก่ผู้อุทธรณ์ เนื่องจากมีที่ว่างเป็นทางเดินด้านหลังอาคารกว้างน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ซึ่งขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๔ วรรคสอง “ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน ๑.๔๐ เมตร “จากการตรวจสอบข้อเท็จจริงของฝ่ายเลขานุการ ได้ลำดับการยื่นขออนุญาตของผู้อุทธรณ์ ดังนี้

๑. ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ชนิด คสล. ๔ ชั้น ดาดฟ้า จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพักอาศัย-พาณิชย์ (แบบ ข.๑) เมื่อวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๔๘

๒. เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๘ เป็นอาคารชนิด คสล. ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อเป็นพักอาศัย-พาณิชย์

๓. ผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต

๔. ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ ข.๑) ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๘

๕. เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่ง (แบบ น. ๒) ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๔๘ ไม่อนุญาตให้ดัดแปลง อาคาร เนื่องจากอาคารดังกล่าวแบบแปลนไม่ถูกต้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓)ฯ หมวด ๓ ข้อ ๓๓ (๑) “อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร”

๕.๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่ง (แบบ ค.๕) ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๔๘ ให้ระงับการก่อสร้าง

-/๕.๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่น

www.yotathai.com

๕.๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่ง (แบบ ค.๖) ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๔๘ ห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารส่วนที่ก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตบริเวณด้านหลังอาคาร ขนาด ๒.๕๐ x ๒๕.๐๐ เมตร

๕.๓ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่ง (แบบ ค.๘) ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๔๘ ให้รื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต คือบริเวณด้านหลังอาคาร ขนาด ๒.๕๐ x ๒๕.๐๐ เมตร ออกทั้งหมด

๖. ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ ข.๑) ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๙

๗. เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่ง (แบบ น.๒) ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๔๙ ไม่อนุญาตให้ดัดแปลงอาคาร เนื่องจากมีที่ว่างเป็นทางเดินด้านหลังอาคารกว้างน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ซึ่งขัดกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๔ วรรคสอง "ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน ๑.๔๐ เมตร

จากการตรวจสอบอาคารของผู้อุทธรณ์เป็นอาคาร ๕ คูหา บริเวณชั้น ๑, ชั้น ๓ และชั้น ๔ ของอาคารไม่มีการกั้นผนังแบ่งเป็นคูหา โดยเป็นที่โล่งต่อกันทั้งหมดและชั้นที่ ๒ เป็นห้องพักอาศัยทั้งชั้น โดยมีขั้นบันไดจากชั้นล่างด้านซ้ายและด้านขวาด้านละบันไดเท่านั้น (บันไดหนีไฟ ๑ ด้าน) มีผนังด้านหนึ่งของอาคารก่อสร้างชิดกับผนังของอาคารข้างเคียงโดยไม่ใช้ผนังร่วมกัน (อาคารข้างเคียงเป็นอาคาร คสล. ๔ ชั้น ๓ คูหา หน้ากว้างรวม ๑๒ เมตร) ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ประเด็นในการพิจารณาคือผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๑) จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อเป็นที่พักอาศัย-พาณิชย์ โดยผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างอาารไม่ตรงตามแบบแปลนที่ได้รับใบอนุญาต ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารครั้งที่ ๑ โดยต่อเติมบริเวณด้านหลังอาคาร ขนาด ๒.๕๐ x ๒๕.๐๐ เมตร ตั้งแต่ชั้น ๑-๓ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อนุญาตให้ดัดแปลงอาคาร เนื่องจากอาคารต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร จึงไม่ถูกต้องตามกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หมวด ๓ ข้อ ๓๓ (๑) พร้อมมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง, คำสั่งห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารบริเวณด้านหลังอาคาร ขนาด ๒.๕๐ x ๒๕.๐๐ เมตร และคำสั่งให้รื้อถอนอาคารบริเวณด้านหลังอาคาร ขนาด ๒.๕๐ x ๒๕.๐๐ เมตร ออกทั้งหมด ทางผู้อุทธรณ์ได้รื้อถอนอาคารบางส่วนเพื่อให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ต่อมาผู้อุทธรณ์ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารครั้งที่ ๒ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อนุญาต ให้ดัดแปลงอาคารโดยอ้างว่าเนื่องจากอาคารของผู้อุทธรณ์เป็นห้องแถวหรือตึกแถว มีที่ว่างเป็นทางเดินด้านหลังอาคารกว้างน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ซึ่งขัดกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๔ วรรคสอง

-/ดังนั้น

www.yotathai.com

ดังนั้นเพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ จึงขอหารือว่าอาคารของผู้อุทธรณ์ดังกล่าวเป็นอาคารอยู่อาศัย หรือห้องแถว, ตึกแถว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
ชนม์ชื่น บุญญานุสาสน์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครสวรรค์
ประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์
ฝ่ายปฏิบัติการ
โทรสาร ๐-๕๖๒๒-๒๔, ๐-๕๖๒๒-๑๕๗๐ สป.มท.๑๕๔๕๓

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๗๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางวินิจฉัยเกี่ยวกับการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น ในจังหวัดนครสวรรค์

อ้างถึง หนังสือจังหวัดนครสวรรค์ ด่วนที่สุด ที่ นว ๐๐๒๐/๑๐๒๙ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดนครสวรรค์ได้มีหนังสือขอหารืออธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีได้รับเรื่องอุทธรณ์การขออนุญาตดัดแปลงอาคารชนิด ค.ส.ล. ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งไม่อนุญาตดัดแปลงอาคารแก่ผู้อุทธรณ์ เนื่องจากมีที่ว่างเป็นทางเดินหลังอาคารกว้างน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ซึ่งขัดกับข้อ ๓๔ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และจากการตรวจสอบอาคารของผู้อุทธรณ์ ปรากฏว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคาร ๕ คูหา บริเวณชั้นที่ ๑ ชั้นที่ ๓ และชั้นที่ ๔ ของอาคารไม่มีการกั้นผนังแบ่งเป็นคูหาโดยเป็นที่โล่งติดกันทั้งหมด และชั้นที่ ๒ เป็นห้องพักอาศัยทั้งชั้น โดยมีบันไดขึ้นจากชั้นล่างด้านซ้ายและด้านขวาด้านละบันไดเท่านั้น (บันไดหนีไฟ ๑ ด้าน) มีผนังด้านหนึ่งของอาคารก่อสร้างชิดกับผนังของอาคารข้างเคียงโดยไม่ใช้ผนังร่วมกัน (อาคารข้างเคียงเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น ๓ คูหา หน้ากว้างรวม ๑๒ เมตร) ดังนั้น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ จึงมีประเด็นปัญหาว่าอาคารของผู้อุทธรณ์ดังกล่าวเป็นอาคารอยู่อาศัยหรือห้องแถวตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่าคณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าว โดยมีนายสุจินต์ เมธาเศรษฐ ตำแหน่งวิศวกรวิชาชีพ ๘ วช และนายเอกชนก รองพินิจ ตำแหน่งนายช่างโยธา ๕ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์เข้าร่วมประชุมชี้แจ้งแล้ว มีความเห็น

-/ว่าตาม

www.yotathai.com

ว่าตามแบบแปลนที่ขออนุญาตดัดแปลงอาคารนั้น ชั้นล่าง ชั้นที่ ๓ และชั้นที่ ๔ เป็นห้องโถงโล่งตลอด ไม่มีการกั้นผนังแบ่งเป็นคูหา ชั้นที่ ๒ มีการกั้นผนังแบ่งเป็นห้องเพื่อพักอาศัย มีพื้นที่โล่งตลอด ด้านข้างมีบันไดขึ้นสู่แต่ละชั้น ๑ บันได และอีกด้านหนึ่งมีบันไดหนีไฟ ๑ บันได อาคารดังกล่าวจึงยังเป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัยหนึ่งหลังแม้จะก่อสร้างชิดกับอาคารอื่นก็ไม่เป็นตึกแถว เนื่องจากไม่มีผนังแบ่งอาคารนั้นเป็นคูหา จึงไม่เข้าตามความหมายของคำว่า "ตึกแถว" ในนิยามข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

www.yotathai.com

ที่ สข ๕๓๙๐๖/๗๘

สำนักงานเทศบาลตำบลคอหงส์
๖๒/๖๕ หมู่ที่ ๓ บ้านทุ่งรี ตำบลคอหงส์
อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ๙๐๑๑๐

๑๒ มกราคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์วินิจฉัยข้อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตามบัญชีรายการเอกสารแนบท้าย จำนวน ๗๑ แผ่น

ด้วยเทศบาลตำบลคอหงส์ มีความประสงค์ขอความอนุเคราะห์ให้พิจารณาวินิจฉัยข้อเท็จจริงและข้อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีดัดแปลงต่อเติมอาคารโดยก่อสร้างชิดเขตที่ดิน จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือไม่ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

เทศบาลตำบลคอหงส์ ขอเรียนว่า มูลกรณีข้อเท็จปรากฏสืบเนื่องจากนายสุทิน ชาตะรัตน์ อยู่บ้านเลขที่ ๓๕/๖ ซอยสุภาพอ่อนหวาน ถนนกาญจนวนิช หมู่ที่ ๒ ตำบลคอหงส์ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ยื่นคำขออนุญาตต่อเติมอาคารในที่ดินของตนเอง เป็นอาคารพักอาศัยชนิด ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ตามคำขออนุญาต ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๔๙ (แบบ ข.๑) พร้อมเอกสารหลักฐานประกอบ (เอกสารหมายเลข ๑) ซึ่งเทศบาลฯ ตรวจสอบแล้วพบว่า เอกสารดังกล่าวยังไม่สมบูรณ์เทศบาลฯ จึงได้มีหนังสือ ที่ สข ๕๓๙๐๓/๑๒๒๙ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๔๙ (เอกสารหมายเลข ๒) แจ้งนายสุทิน ชาตะรัตน์ ทราบว่า เทศบาลฯ ไม่สามารถดำเนินการออกใบอนุญาตได้ เนื่องจากขาดเอกสารชิดเขตซึ่งจะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของอาคารข้างเคียงประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ต่อมานายสุทิน ชาตะรัตน์ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๙ (เอกสารหมายเลข ๓) โต้แย้งว่า ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ ได้กำหนดให้ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินเคียงด้านนั้นด้วย และตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ได้บัญญัติความหมายว่า “ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างแทนของเดิมหรือไม่ แต่ในกรณีของ

-/นายสุทิน

www.yotathai.com

นายสุทิน ชาตะรัตน์ ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ต่อเติมอาคาร) ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ หมายความว่า "ดัดแปลง" ซึ่งเป็นการต่อเติมอาคารบางส่วน มิใช่เป็นการสร้างอาคารขึ้นทั้งหมด ดังนั้น จึงไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงแต่อย่างใด เทศบาลฯ จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์มายังคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัยข้อโต้แย้งของนายสุทิน ชาตะรัตน์ ว่าด้วยขออนุญาตดัดแปลง ต่อเติมอาคาร ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงส่วนต่างๆ ของอาคารที่ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิมนั้นไม่ถือเป็น "การก่อสร้าง" ซึ่งเป็นการสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ใช่หรือไม่ และการขออนุญาตต่อเติมอาคารชิดเขตที่ดิน ไม่จำต้องถือปฏิบัติตามข้อ ๕๐ (๒) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในการต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงใช่หรือไม่ ทั้งนี้ เทศบาลฯ จะได้ถือเอาผลการพิจารณาวินิจฉัยเป็นแนวปฏิบัติและแจ้งนายสุทิน ชาตะรัตน์ ดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัย และแจ้งผลการพิจารณาให้เทศบาลตำบลคอหงส์ทราบโดยด่วนด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
พยงค์ อรัญดร
นายกเทศมนตรีตำบลคอหงส์

กองวิชาการและแผนงาน
ฝ่ายนิติการ
โทร. ๐-๗๔๒๓-๑๓๕๕, ๐-๗๔๒๓-๑๖๕๕ ต่อ ๖๐๒
โทรสาร ๐-๗๒๓-๕๘๗๗

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๘๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเรื่องแนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลคอหงส์

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลคอหงส์ ที่ สข ๕๓๙๐๖/๗๘ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลคอหงส์ได้มีหนังสือเรียนคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี นายสุทิน ชาตะรัตน์ ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยตามแบบ ข.๑ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕ ต่อมาเทศบาลฯ ได้ตรวจพิจารณาแบบแปลนและเอกสารแล้วพบว่าขาดหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงกรณีก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินประกอบการยื่นขออนุญาตแต่นายสุทินฯ ได้มีหนังสือโต้แย้งว่า ข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ กำหนดให้การก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วยแต่กรณี นายสุทินฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตต่อเติมอาคาร ซึ่งเป็นการดัดแปลงอาคารจึงไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงแต่อย่างใด จึงขอหารือว่าการขออนุญาตดัดแปลงอาคารนั้นไม่ถือเป็นการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช่หรือไม่ และการขออนุญาต ต่อเติมอาคารชิดเขตที่ดิน ไม่จำต้องปฏิบัติตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ในกรณี ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงนั่นใช่หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายชาญไชย มุตตตาหารัช นิติกร๕ และนายสุทธิพงษ์ บุญวงศ์ เจ้าหน้าที่บริหารงานช่าง ๖ เทศบาลตำบลคอหงส์ เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริง และรายละเอียดของข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็น ดังนี้

๑. การดัดแปลง หมายถึง การเปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ฯลฯ โครงสร้างหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม ส่วนการก่อสร้าง หมายถึง ก่อสร้างอาคาร

-/ขึ้นใหม่

www.yotathai.com

ขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ ดังนั้นการขออนุญาตดัดแปลงอาคารจึงไม่ถือเป็นการก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

๒. กรณีการก่อสร้างตามข้อ ๕๐ วรรคท้าย แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีความหมายเป็นการก่อสร้างทั่วไปไม่ว่าต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารจะต้องมีการก่อสร้าง จึงมีความหมายรวมถึงดัดแปลงตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วย จึงเห็นว่าการดัดแปลงต่อเติมอาคารชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

www.yotathai.com

วันที่ ๑๗ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๐

เรื่อง ขอปรึกษาเกี่ยวกับ พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ

เรียน ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

เนื่องจากข้าพเจ้ามีประเด็นความเห็นขัดแย้งกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในประเด็นการปฏิบัติหน้าที่และการใช้อำนาจตามที่ พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ กำหนด อีกทั้งขณะนี้อยู่ในระหว่างการพิจารณาคดีของศาล แต่เพื่อมิให้เป็นการรบกวนเวลาการปฏิบัติราชการจนเกินไป

ดังนั้นข้าพเจ้าจึงขอเรียนปรึกษาและขอทราบรายละเอียด เพื่อที่จะได้นำไปประกอบการชี้แจงและแสดงต่อศาลเพื่อพิจารณาและวินิจฉัยคดีต่อไป จึงเรียนขอความกรุณาท่านช่วยตอบรายละเอียดที่ขอปรึกษาเป็นหนังสือ ซึ่งมีประเด็นที่จะขอปรึกษาดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. การที่เจ้าหน้าที่ไปตรวจพบว่ามีการกำลังก่อสร้าง-ดัดแปลงอาคาร โดยไม่ขออนุญาตแต่เจ้าหน้าที่ไม่ดำเนินการออกคำสั่ง ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ควบคุมงาน “ระงับการก่อสร้าง” ตามที่ **มาตรา ๔๐ (๑) ของพ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ** กำหนด ถือว่าเจ้าหน้าที่ไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายนี้กำหนดใช่หรือไม่

ข้อ ๒. การออกคำสั่ง ตามมาตรา ๔๐, ๔๐(๑) เจ้าหน้าที่จะต้องออกคำสั่งนี้เมื่อใด และมีระเบียบกำหนดรูปแบบคำสั่งหรือไม่อย่างไร

ข้อ ๓. เมื่อเวลาผ่านมา ๕ ปีแล้ว เจ้าหน้าที่จึงออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารรื้อถอนอาคารที่ทำการก่อสร้าง-ดัดแปลงใหม่ออก **แต่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ มีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งที่สั่งให้รื้อถอน** วันที่ ๒๙ ส.ค. ๒๕๔๕ เนื่องจากเจ้าหน้าที่ไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดเพราะยังไม่ได้ออกคำสั่งตามที่มาตรา ๔๐ กำหนด และไม่ได้กำหนดว่าเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการแก้ไขอย่างไรและเมื่อใด จึงจะถูกต้องตามกฎหมายกำหนด

ข้อ ๔. ขณะนี้เวลาผ่านมา ๕ ปีแล้วซึ่งเจ้าหน้าที่ก็ยังไม่ได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างและเจ้าของอาคารก็ยังไม่ได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมาย อีกทั้งทำการก่อสร้างจนเสร็จ ในกรณีนี้ เจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการแก้ไขและมีขั้นตอนการออกคำสั่งอย่างไรจึงจะถูกต้องตามกฎหมายนี้

ข้อ ๕.ในกรณีที่เจ้าของอาคารรื้อถอนโครงสร้างเดิมที่เป็นไม้ เช่น โครงหลังคา ฝาผนังและโครงทั้งหมด หน้าต่าง แล้วเปลี่ยนเป็นเหล็ก เพิ่มช่องหน้าต่างจาก ๒ ช่อง เป็น ๔ ช่อง และขยายอาคารไปชิดติดกับแนวเขตที่ดินของผู้อื่นโดยที่ไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงโดยกระทำการก่อสร้าง-ดัดแปลงนี้ เดือนกรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งอาคารเดิมที่อยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียง **ประมาณ ๒๐ เซนติเมตร** เป็นอาคารที่พักอาศัยสูงไม่เกิน ๙ เมตร และก่อสร้างประมาณปี พ.ศ. ๒๕๓๘ ในกรณีนี้ถือว่าเจ้าของอาคารกระทำผิดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๕๐ เรื่องการเว้นระยะห่างระหว่างอาคารหรือไม่ และเจ้าของอาคารจะต้องเว้นระยะห่างระหว่างอาคารกับแนวเขตที่ดินข้างเคียงเท่าใดเพราะที่ดินข้างเคียงไม่ยินยอม จึงจะถูกต้องตามที่กฎหมายนี้กำหนด

- /ข้อ ๖

www.yotathai.com

ข้อ ๖ ในกรณีที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๕๐ เรื่องการเว้นระยะห่างอาคารและแนวเขตที่ดินข้างเคียงกำหนด มีข้อยกเว้นในการบังคับใช้หรือไม่อย่างไร เมื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ยินยอม และเจ้าของอาคารที่กระทำการดังกล่าวข้างต้นจะต้องดำเนินการแก้ไขอย่างไร และเจ้าหน้าที่จะดำเนินการตามขั้นตอนกฎหมายอย่างไรกับเจ้าของอาคาร

ด้วยประเด็นความที่เห็นที่ข้าพเจ้าและเจ้าหน้าที่ที่ท้องที่อื่นที่ข้าพเจ้าไปปรึกษามีความเห็นที่ขัดแย้งกับเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบเรื่องนี้ ประกอบกับข้าพเจ้าได้ยื่นเรื่องต่อศาลเพื่อขอให้พิจารณาการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ดังกล่าว และเพื่อให้เกิดความชัดเจนและถูกต้องในการปฏิบัติและบังคับใช้กฎหมายดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงต้องเรียนขอสอบถามและปรึกษากับท่านในฐานะหน่วยงานที่กำกับดูแลและบังคับใช้กฎหมายนี้โดยตรง เพื่อนำไปประกอบการดำเนินคดีและแถลงต่อศาลต่อไป จึงเรียนมาขอความกรุณาท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาและช่วยเร่งรัดการดำเนินการเนื่องจากข้าพเจ้าจะต้องยื่นและแถลงต่อศาลภายในวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ โดยข้าพเจ้ายินดีที่จะไปรับหนังสือตอบ ณ ที่กรมโยธาธิการฯ เพื่อความรวดเร็ว และเป็นการรบกวนเวลาปฏิบัติราชการของเจ้าหน้าที่ให้น้อยที่สุด

ขอแสดงความนับถือ

สุเทพ อินขลิบ

หมายเหตุ - กรุณาติดต่อหรือข้าพเจ้าได้ที่ อาคาร เลขที่ ๖๐/๑ ม. ๔ ต.บางไผ่ อ.เมือง จ.นนทบุรี ๑๑๐๐๐
โทรศัพท์ ๐๒-๔๔๗๑๐๔๘, ๐๘-๓๐๕๒-๕๕๖๗

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๖๕๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๕ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอปรึกษาเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายสุเทพ อินขลิบ

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึงท่านได้หารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รวม ๖ ประเด็น เพื่อนำไปประกอบการดำเนินคดีและแถลงต่อศาล ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. เจ้าหน้าที่ซึ่งตรวจพบการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารจะต้องรายการให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๐ หรือมาตรา ๔๒

๒. เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ เมื่อมีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ไม่ว่าอาคารนั้นจะก่อสร้างแล้วเสร็จหรือยังไม่แล้วเสร็จก็ตามและแบบของคำสั่งจะกำหนดไว้ท้ายกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. เจ้าพนักงานท้องถิ่นเมื่อได้รับทราบคำวินิจฉัยอุทธรณ์แล้ว จะต้องพิจารณาออกคำสั่งใหม่ตามมาตรา ๔๐ ให้ชัดเจนและถูกต้องตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดต่อไป

๔. ตราบใดที่อาคารยังฝ่าฝืนกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ ได้ จนกว่าจะมีการแก้ไขให้ถูกต้อง

๕. ในกรณีที่มีการก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารภายหลังจากกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลบังคับใช้แล้ว เจ้าของอาคารต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าวด้วย ดังนั้น อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังของอาคารที่มี

-/หน้าต่าง

www.yotathai.com

หน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร แต่ถ้าผนังของอาคารเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารนั้นทำให้เป็นผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร สามารถห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า ๒ เมตร แต่ไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตรได้ ถ้าจะก่อสร้างให้มีระยะห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร หรือชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย ทั้งนี้ ตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๖. ตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่มีข้อยกเว้นในการบังคับใช้ กล่าวคือ หากเจ้าของอาคารกระทำการฝ่าฝืน ข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ โดยก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินทั้งที่เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ยินยอมและผนังอาคารด้านนั้นมีช่องหน้าต่าง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ต้องดำเนินการออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

www.yotathai.com

ที่ อบ ๕๒๐๐๖/๔๒๗

สำนักงานเทศบาลนครอุบลราชธานี
ถนนศรีณรงค์ อบ ๓๔๐๐๐

๒๕ มกราคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยปรากฏว่าในการควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารภายในเขตเทศบาลนครอุบลราชธานี ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) หมวด ๔ เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร เกิดปัญหาข้อปฏิบัติตามกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว จึงเรียนขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. ตามกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว หมวด ๔ เรื่อง แนวและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ ๕๐ ผนังอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินดังนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียบต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดิน และอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

เทศบาลนครอุบลราชธานี ขอเรียนหารือ ในกรณีอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างมีความสูงเกิน ๙ เมตร ไม่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารด้านชิดเขตทางสาธารณะหรือถนนสาธารณะ จะต้องอยู่ห่างทางสาธารณะหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓ เมตรด้วยหรือไม่ อย่างไร (กรณีชิดเขตทางสาธารณะ หรือถนนสาธารณะ ไม่ชิดเขตที่ดินเอกชน) เนื่องจากคำอธิบายความ “ชิดเขตที่ดิน หรือห่างจากเขตที่ดิน” ไม่ได้ระบุไว้ชัดเจน

-/จึงเรียนมาเพื่อ

www.yotathai.com

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาข้อหารือดังกล่าวผลประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลนครอุบลราชธานีทราบด้วย เพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
ประพนธ์ โชควิวัฒนวนิช
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครอุบลราชธานี

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
สำนักการช่าง
โทร. (๐๔๕) ๒๔๖๐๖๐-๓ ต่อ ๑๓๔
โทรสาร (๐๔๕) ๒๕๕๒๓๒

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๗๔๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

เรียน นายกเทศมนตรีนครอุบลราชธานี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครอุบลราชธานี ที่ อบ ๕๒๐๐๖/๔๒๗ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครอุบลราชธานีขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับข้อ ๕๐ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างมีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารด้านชิดเขตทางสาธารณะหรือถนนสาธารณะ จะต้องอยู่ห่างทางสาธารณะหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓ เมตรด้วยหรือไม่ อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายสุรชาติ สุรสิทธิ์ สถาปนิก ๗ ว. สำนักการช่าง เทศบาลนครอุบลราชธานี เป็นผู้แทน เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดของข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่าการกำหนดให้ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ ฯลฯ ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดิน ๒ หรือ ๓ เมตร แล้วแต่กรณีนั้น มีเจตนารมณ์เรื่องการป้องกันอัคคีภัย และการรบกวนผู้อยู่อาศัยอาคารข้างเคียง หากจะสร้างชิดเขตที่ดินจึงกำหนดให้ต้องเป็นผนังทึบ อีกทั้งข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ก็ได้กำหนดระยะร่นแนวอาคารไว้ด้วย ดังนั้น คำว่า “เขตที่ดิน” ที่กำหนดในข้อ ๕๐ฯ จึงหมายถึงเขตที่ดินด้านที่ไม่ติดกับทางหรือถนนสาธารณะ ส่วนอาคารด้านที่ติดทางหรือถนนสาธารณะ จะต้องร่นแนวอาคารตามข้อ ๔๑ฯ และสามารถเปิดช่องประตู หน้าต่าง ฯลฯ ได้ โดยไม่ต้องนำข้อ ๕๐ฯ มาพิจารณาอีก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

www.yotathai.com

๑๙๐/๑ ถนนพลแสน
ต.ในเมือง อ.เมือง
จ.นครราชสีมา ๓๐๐๐๐

๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

เรื่อง ปรึกษาระยะชิดและถอยร่นข้างอาคารในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ผังบริเวณด้านข้างที่สร้างติดด้านหลังอาคารข้างเคียง ๕ ห้อง ๔ เจ้าของ
๒. รูปถ่ายด้านหลังของอาคารข้างเคียงที่สร้างชิดที่ผู้จะขออนุญาต

เนื่องด้วยผมกำลังจะขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์พักอาศัย ๓ ชั้น มีดาดฟ้า ค.ส.ล. สูง ๑๒.๕๐ เมตร ตามผังบริเวณที่ส่งมาด้วย โดยมีด้านทิศตะวันออกร่น ๕๐ cm. เนื่องจากที่ด้านนั้นเป็นที่ว่างเปล่าและเจ้าของไม่ยอมเซ็นชิดเขต ส่วนด้านทิศตะวันตกนั้นมี ๔ เจ้าของแต่ ๕ โฉนด เจ้าของที่โฉนดที่ ๒๗๘,๒๗๙ และ ๒๘๒ ยอมเซ็นชิดเขตให้เรียบร้อยแล้ว คงเหลือแต่โฉนดที่ ๒๘๐ และ ๒๘๑ ที่เป็นเจ้าของเดียวกัน ซึ่งเป็นชื่อลูกสาวของเจ้าของบ้านที่อยู่อาศัยยังไม่เซ็นให้ โดยบอกว่าลูกสาวทำงานอยู่กรมศุลกากรไปต่างประเทศบ่อยๆ ไม่ได้กลับบ้าน ได้แต่บอกด้วยวาจาว่าให้สร้างไปเลย ซึ่งอาคารตึกแถวทั้ง ๕ ห้อง ได้สร้างด้านหลังชิดที่ด้านข้างของผมตั้งแต่ผมประมูลซื้อที่มาจากศาลเมื่อ ปี พ.ศ. ๒๕๓๔ แล้ว โดยมีข้อเท็จจริง ดังนี้

ที่ที่ผมซื้อมาจากศาลนั้นมี ๔ แปลง แต่พอให้ที่ดินมาสอบเขตปรากฏว่าอาคารตึกแถวทั้ง ๕ คูหา ได้สร้างด้านหลังรุกล้ำที่ผมมาคูหาละ ๔.๐๐ เมตรแล้ว ผมจะฟ้องร้องรื้อถอนก็เกรงจะมีปัญญากับบ้านใกล้เรือนเคียง เจ้าของอาคารทั้ง ๔ เจ้า จึงมาขอร้องซื้อที่ของผมคนละประมาณ ๔.๐ x ๔.๐ ตร.ม. ส่วนห้องแรกจะประมาณ ๔.๐ x ๗.๐ ตร.ม. ซึ่งขณะก่อนแบ่งแยกขายอาคารทั้ง ๕ ห้องก็ได้สร้างหลังบ้านชิดที่ของผมทุกห้องแล้ว ตามรูปถ่ายที่แนบมาด้วย

ในข้อเท็จจริงดังกล่าวกรณีเช่นนี้ ผมจะสามารถสร้างอาคารด้านข้างชิดเขตแปลงที่ยังไม่ยอมเซ็นชิดเขตให้ได้หรือไม่ หรือรองนายกเทศมนตรีด้านโยธาของเทศบาลนครนครราชสีมา มีอำนาจอนุญาตให้สร้างชิดเขตได้หรือไม่ หรือผมสามารถสร้างชิดเขตได้เลยตามสภาพความเป็นจริง

จึงเรียนมาเพื่อขอความกรุณาชี้แนะด้วยจะเป็นพระคุณอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ
กำธร เชิดจิระพงษ์

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๖๔๔

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ปรึกษาระยะชิดและถอยร่นข้างอาคารในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

เรียน นายกำธร เชิดจิระพงษ์

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรณีการก่อสร้างอาคารชิดแนวเขตที่ดินผู้อื่น ว่าจะสามารถก่อสร้างโดยเจ้าของที่ดินข้างเคียงยังไม่ยินยอมได้หรือไม่ หรือรองนายกเทศมนตรีด้านโยธาของเทศบาลนครราชสีมามีอำนาจอนุญาตให้สร้างชิดเขตได้หรือไม่หรือจะสร้างชิดเขตได้ตามสภาพความเป็นจริง ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือผู้อื่นผู้ใดไม่มีอำนาจอนุญาตให้สร้างชิดเขตได้ และจะก่อสร้างอาคารได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังอาคารด้านที่อยู่ชิดเขตที่ดินจะต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ตามนัยข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

www.yotathai.com

Ref : DMMD ๕๐/๐๒๐๑

๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

เรื่อง ขอทราบระยะห่างของอาคาร

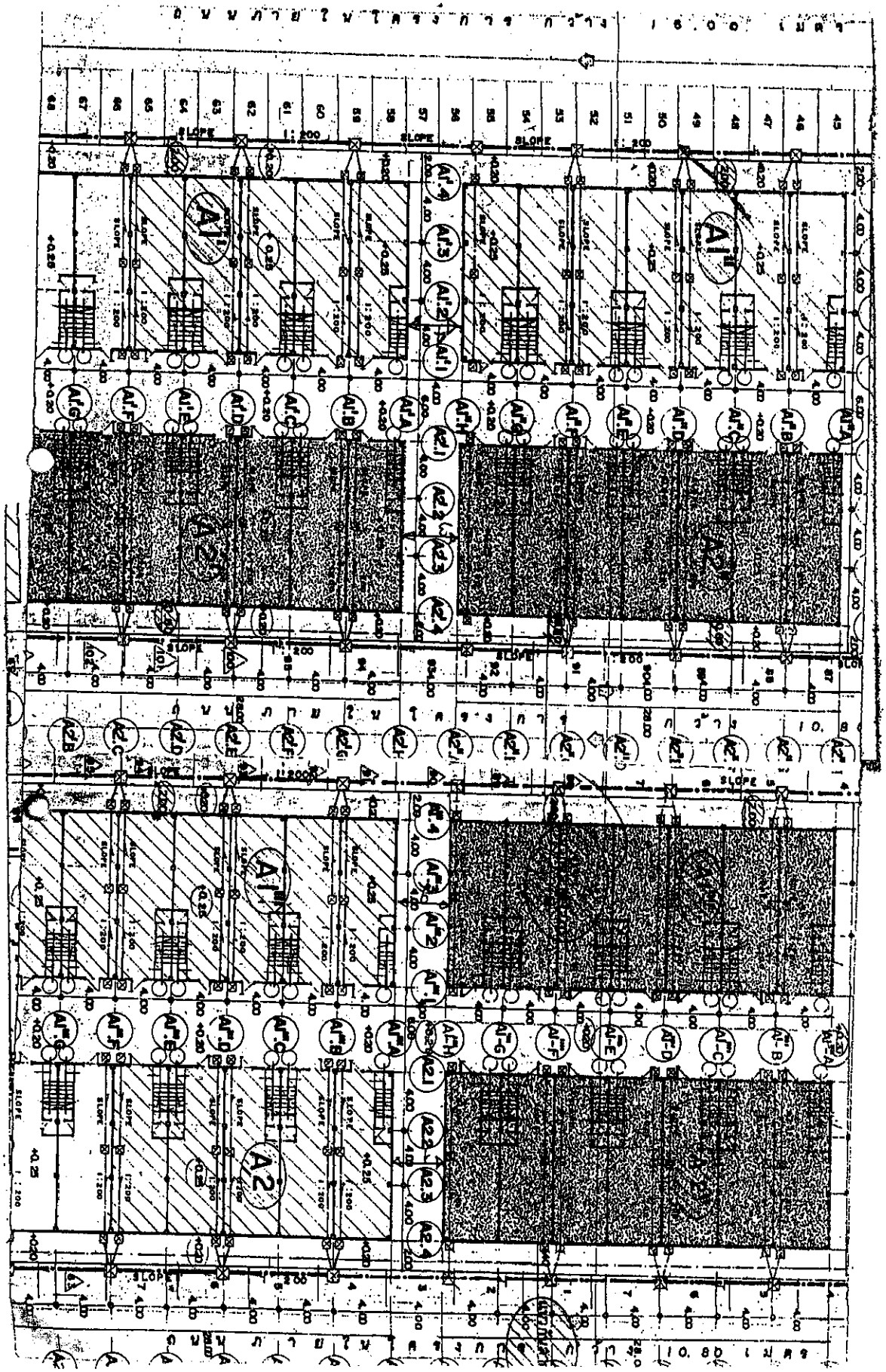
เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ผังอาคาร

ตามที่ข้าพเจ้า บริษัท พัฒนาตลาดใหม่ดอนเมือง จำกัด มีความประสงค์จะหารือข้อกฎหมายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) เกี่ยวกับการเว้นช่องว่างของอาคารตึกแถวตามผังที่แนบมาเป็นตึกแถว ๘ หลัง โดยหลังละ ๗ คูหา ซึ่งข้าพเจ้าอยากทราบว่าด้านข้างของตึกแถวแต่ละหลัง ตามเลข ๑-๔ จะต้องเว้นช่องว่าง ๔.๐๐ เมตร หรือ ๖.๐๐ เมตร ตามข้อ ๔ และข้อ ๓๔ ของกฎกระทรวง กำหนดว่าอาคารตึกแถวที่ก่อสร้างในที่ดินเดียวกันต้องมีระยะห่างของอาคารไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร แต่ข้อ ๔๘ กำหนดว่าอาคารที่สูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ต้องห่างอาคารอื่นไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ซึ่งตามผังตึกแถวที่แนบมาข้าพเจ้าเว้นช่องว่างด้านข้างอาคาร ๔.๐๐ เมตร ถูกต้องหรือไม่

ขอแสดงความนับถือ
สุชาติ โชว์วิวัฒนา
ประธานกรรมการ

www.yotathai.com



www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๑๔๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอทราบระยะห่างของอาคาร

เรียน ประธานกรรมการ บริษัท พัฒนาตลาดใหม่ดอนเมือง จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท พัฒนาตลาดใหม่ดอนเมือง จำกัด ที่ DMMD ๕๐/๐๒๐๑ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ ได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารในข้อกฎหมายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เกี่ยวกับการเว้นช่องว่างของอาคารตึกแถวตามผังที่แนบมาว่าด้านข้างของตึกแถวแต่ละหลังตามเลข ๑-๔ จะต้องเว้นช่องว่าง ๔.๐๐ เมตร หรือ ๖.๐๐ เมตร และตามผังตึกแถวที่แนบมาได้เว้นช่องว่างด้านข้างอาคาร ๔.๐๐ เมตร ถูกต้องหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า การก่อสร้างอาคารที่เป็นตึกแถวจะต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของตึกแถวตามข้อ ๓๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ แต่ถ้าเป็นอาคารอื่นที่ก่อสร้างในที่ดินเจ้าของเดียวกันต้องมีระยะห่างระหว่างอาคารตามข้อ ๔๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๑ (พ.ศ. ๒๕๕๐)ฯ นอกจากข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้น การก่อสร้างห้องแถวหรือตึกแถวยังต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดอื่น ๆ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เช่น ข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ เป็นต้น รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

www.yotathai.com

ที่ ปข ๕๒๑๐๕/๑๓๐๔

สำนักงานเทศบาลเมืองหัวหิน
๑๑๔ ถนนเพชรเกษม อำเภอหัวหิน
จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ๗๗๑๑๐

๑๐ เมษายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือภาระจำยอมถนนทางเข้าออกของโฉนดเลขที่ ๔๒๓๘๘ เลขที่ดิน ๕ ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง (ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๒๓๘๘ เลขที่ดิน ๕ ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาแผนผังที่ดิน จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยบริษัท เค วิลล์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างคอนโดมิเนียมและศูนย์การค้าบนที่ดินของบริษัทฯ ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินแปลงที่เป็นถนนทางเข้าออกด้านทิศเหนือ และจะต้องใช้ที่ดินแปลงนี้เป็นทางเข้าออกร่วมกับเทศบาลเมืองหัวหินด้วย แต่เนื่องจากบริษัทฯ จะก่อสร้างจะต้องถอยร่นจากแนวเขตของที่ดินแปลงดังกล่าวนี้ ๒ เมตร เนื่องด้วยสัญญาภาระจำยอมที่จดทะเบียนไว้บนหลังโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวระบุไว้ว่าเป็น “ถนน” และบริษัทฯ ได้ชี้แจงว่า ที่ดินถนนทางเข้าออกแปลงดังกล่าวนี้เป็นที่ดินของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ สร้างเป็นทางเข้าออกไว้ใช้เฉพาะบริษัทและเทศบาลเมืองหัวหินเท่านั้น เป็นถนนส่วนบุคคล ไม่ใช่ถนนสาธารณะ และผู้อื่นไม่สามารถที่จะใช้ทางเข้าออกนี้ได้ เพราะบริษัทได้ทำกำแพงกั้นไว้ตลอดแนวของถนนด้านทิศใต้ ด้วยเหตุนี้บริษัทฯ จึงควรมีสิทธิที่จะก่อสร้างอาคารชิดทางเข้าออกซึ่งเป็นที่ดินส่วนตัวของบริษัทฯ ดังกล่าวได้

เทศบาลเมืองหัวหิน จึงขอเรียนหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. ทางภาวะจำยอมเป็นถนนสาธารณะหรือไม่ และต้องกันแนวอาคารห่างจากทางภาวะจำยอมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๑ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
ศิรพันธ์ กมลปราโมทย์
นายกเทศมนตรีเมืองหัวหิน

กองช่าง
โทรศัพท์ ๐๓๒ ๕๓๒๔๖๑ ต่อ ๓๐๐-๓๐๓
โทรสาร ๐๓๒ ๕๑๒๘๕๘

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๓๒๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือภาระจำยอมถนนทางเข้าออกของโฉนดเลขที่ ๔๒๓๘๘ เลขที่ดิน ๕ ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองหัวหิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองหัวหิน ที่ ปข ๕๒๑๐๕/๑๓๐๔ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองหัวหินได้มีหนังสือเรียนประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีบริษัท เค วิลล์ เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด ประสงค์จะก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียมและศูนย์การค้าบนที่ดินของบริษัทฯ ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินถนนภาระจำยอมทางเข้าออก หากจะก่อสร้างอาคารต้องร่นแนวอาคารห่างจากเขตที่ดินดังกล่าว ๒ เมตร แต่บริษัทฯ แจ้งว่าที่ดินถนนทางเข้าออกดังกล่าวเป็นของบริษัทฯ ซึ่งไว้ใช้เฉพาะบริษัทและเทศบาลเมืองหัวหินเท่านั้น จึงเป็นถนนส่วนบุคคลไม่ใช่ถนนสาธารณะ เทศบาลฯ จึงขอหารือว่าทางภาระจำยอมเป็นถนนสาธารณะหรือไม่ และต้องกันแนวอาคารห่างจากทางภาระจำยอมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายสมบูรณ์ ภู่พันธ์ หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง เทศบาลเมืองหัวหิน เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดของข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่ากรณีข้อหารือนี้ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ที่ทำการประปาเทศบาลเมืองหัวหินอยู่บนแปลงที่ดินซึ่งเป็นสามยทรัพย์ส่วนที่ดินที่ใช้เป็นถนนภาระจำยอมเป็นภารยทรัพย์ของแปลงที่ดินของที่ทำการประปาฯ จึงให้สิทธิเฉพาะที่ดินแปลงของที่ทำการประปาฯ ในเรื่องถนนเข้าออกสู่ถนนเพชรเกษม วางท่อส่งน้ำประปาผ่านที่ดินแปลงดังกล่าวสู่ถนนเพชรเกษมและปักเสาไฟฟ้าวางสายไฟฟ้าตลอดแนวถนนทางเข้าออกของที่ดินแปลงย่อยของการประปาเทศบาลเมืองหัวหินตามบันทึกข้อตกลงท้ายโฉนดที่ดินดังกล่าว ดังนั้น ที่ดินที่ใช้เป็นถนนภาระจำยอมเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของที่ดินแปลงการประปาฯ จึงไม่อยู่ในความหมายของถนนสาธารณะและการจดทะเบียนภาระจำยอมย่อมไม่เป็นเหตุให้ทางภาระจำยอมนั้นเป็นถนนสาธารณะได้ การ

-/ก่อสร้างอาคาร

www.yotathai.com

ก่อสร้างอาคารริมถนนภาระจำยอมดังกล่าวจึงไม่ต้องร่นแนวอาคารตามข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

www.yotathai.com

ที่ มห.๕๒๐๐๔/๐๘๐๑ สำนักงานเทศบาลเมืองมุกดาหาร
ถนนสองนางสถิตย์ มห ๔๘๐๐๐

๘ พฤษภาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคารของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่มุกดาหาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเอกสาร จำนวน ๕ แผ่น

ด้วยเทศบาลเมืองมุกดาหารได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้หน่วยงานธนารักษ์พื้นที่มุกดาหาร ดำเนินการก่อสร้างอาคารชนิด ค.ส.ล. ๔ ชั้น จำนวน ๑๘ คูหา เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และอยู่อาศัยตามใบอนุญาตเลขที่ ๗๐/๒๕๔๘ ออกให้ ณ วันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๘ ต่อมา ธนารักษ์พื้นที่มุกดาหารได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามที่ได้รับอนุญาตในเบื้องต้น โดยการดัดแปลงจากแบบแปลนเดิมที่ได้รับอนุญาต ดังนี้

- ทำการเปลี่ยนแปลงประตูหนีไฟ จากแบบประตู ป ๕ เดิม เปลี่ยนเป็นหน้าต่าง น ๓ เพื่อใช้เป็นช่องทางหนีไฟ

ตามข้อระเบียบ/กฎหมาย กฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ส่วนที่ ๔ ข้อ ๒๗ ระบุว่าอาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปฯ นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้วต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่งและต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

ซึ่งการขออนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าว ดัดแปลงเปลี่ยนประตูหนีไฟ เป็นหน้าต่างและมีผนังกีดขวางทางลงบันไดหนีไฟ พร้อมนี้ สถาปนิกผู้ออกแบบฯ อ้างว่ากรณีนี้ได้เคยขออนุญาตกับหน่วยงานที่อยู่ในท้องถิ่นอื่น และได้รับอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารได้

เทศบาลเมืองมุกดาหาร จึงขอเรียนหารือและขอข้อเสนอแนะจากคณะกรรมการควบคุมอาคารในกรณีดังกล่าว เพื่อจะใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาอนุญาตและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
สุเทพย์ เชียสกุล
นายกเทศมนตรีเมืองมุกดาหาร

งานธุรการ
กองช่าง
โทร ๐ ๔๒๖๑-๑๒๒๗ ต่อ ๑๑๐
โทรสาร ๐-๔๒๖๑-๑๙๗๑

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๔๑๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตดัดแปลงอาคารของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่มุกดาหาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองมุกดาหาร

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองมุกดาหาร ที่ มห ๕๒๐๐๔/๐๘๐๑ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองมุกดาหารได้มีหนังสือเรียนประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเทศบาลฯ ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ธนารักษ์พื้นที่มุกดาหาร ดำเนินการก่อสร้างอาคารชนิด ค.ส.ล. ๔ ชั้น จำนวน ๑๙ คูหา เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และอยู่อาศัย ตามใบอนุญาตเลขที่ ๗๐/๒๕๔๙ ออกให้ ณ วันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๙ ต่อมาธนารักษ์พื้นที่มุกดาหารได้ยื่นคำขอขอนุญาตดัดแปลงอาคารโดยขอเปลี่ยนประตูหนีไฟ ป๕ เป็นหน้าต่าง น๓ เพื่อใช้เป็นช่องทางหนีไฟ จึงขอหารือว่าการขออนุญาตดัดแปลงอาคารโดยเปลี่ยนประตูหนีไฟ เป็นหน้าต่างและมีผนังกีดขวางทางลงบันไดหนีไฟ จะสามารถอนุญาตได้หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายปฐวัตร หลักทอง นายช่างโยธา ๗ว เทศบาลเมืองมุกดาหาร เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดของข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า กรณีธนารักษ์พื้นที่มุกดาหารได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารจากประตูหนีไฟ ป. ๕ เปลี่ยนเป็นหน้าต่าง น๓ เพื่อใช้เป็นช่องทางหนีไฟสามารถกระทำได้ โดยบันไดหนีไฟต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น นอกจากนี้ยังต้องปฏิบัติในเรื่องอื่น ๆ ตามส่วนที่ ๔ เรื่องบันไดหนีไฟแห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ถูกต้องด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

www.yotathai.com

คำสั่งเรียก
ให้ทำคำชี้แจง

(ต.4)

คดีหมายเลขดำที่ ๖๙/๒๕๔๕

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์
ศาลปกครองนครราชสีมา

วันที่ ๙ เดือนพฤษภาคม พุทธศักราช ๒๕๕๐

ระหว่าง	นางรัตนา ธนาพรสังสุทธุ์	ผู้ฟ้องคดี
	นายกเทศมนตรีตำบลปากช่อง ที่ ๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาล เขตสุขาภิบาล หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นในจังหวัดนครราชสีมา ที่ ๒	ผู้ถูกฟ้องคดี

คำสั่งถึง อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ในฐานะพยาน

ด้วยศาลเห็นว่าท่านเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จึงให้ชี้แจงข้อเท็จจริงดังนี้ (๑) การออกข้อกำหนดเรื่องระยะแนวร่นของอาคารห่างจากทางสาธารณะโดยทั่วไปมีหลักวิชาหรือมีหลักเกณฑ์ว่าอย่างไร เช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑ กำหนดว่า อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร เป็นต้น (๒) ในกรณีที่ไม่มีกฎกระทรวงออกตามความในมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ออกใช้บังคับ ท้องถิ่นมีอิสระในการกำหนดแนวร่นของอาคารจากทางสาธารณะหรือไม่ และ (๓) ในการกำหนดแนวร่นของอาคารก่อนมีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีกฎกระทรวงออกใช้ก่อนนี้หรือไม่ ถ้ามีคือกฎกระทรวงฉบับใด และกำหนดในเรื่องนี้ไว้อย่างไร ทั้งนี้ ภายใน ๒๐ วัน นับแต่ที่ได้รับคำสั่งนี้

ฉะนั้น จึงให้ท่านดำเนินการตามคำสั่งศาลภายในกำหนดดังกล่าว

นางสุกัญญา นาชัยเวียง ตุลาการศาลปกครอง

ศาลปกครองนครราชสีมา
๑๕๔/๑ อาคารราชสีมาเซ็นเตอร์ ถนนมนัส
ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา
โทรศัพท์ ๐ ๔๔๒๕ ๕๕๔๖

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๗๑๐/๔๐๕๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง คำสั่งเรียกให้ทำคำชี้แจง

เรียน อธิบดีศาลปกครองนครราชสีมา

อ้างถึง คำสั่งเรียกให้ทำคำชี้แจงของศาลปกครองนครราชสีมา คดีหมายเลขดำที่ ๖๕/๒๕๔๕

ตามคำสั่งที่อ้างถึง ศาลปกครองนครราชสีมาสั่งให้อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองทำคำชี้แจงข้อเท็จจริง ดังนี้

๑. การออกข้อกำหนดเรื่องระยะแนวร่นของอาคารห่างจากทางสาธารณะโดยทั่วไปมีหลักวิชาหรือมีหลักเกณฑ์ว่าอย่างไร เช่น ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑ กำหนดว่าอาคารที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร เป็นต้น

๒. ในกรณีที่ไม่มีกฎกระทรวงออกตามความในมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ออกใช้บังคับ ท้องถิ่นมีอิสระในการกำหนดแนวร่นของอาคารจากทางสาธารณะหรือไม่

๓. ในการกำหนดแนวร่นของอาคารก่อนมีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีกฎกระทรวงออกใช้ก่อนนี้หรือไม่ ถ้ามีคือกฎกระทรวงฉบับใด และกำหนดในเรื่องนี้ไว้อย่างไร

ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนชี้แจง ดังนี้

๑. ข้อกำหนดเรื่องระยะร่นของอาคารห่างจากทางสาธารณะตามข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นการออกโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘ (๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดระยะห่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ โดยมีเจตนารมณ์เพื่อให้การก่อสร้างอาคารมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ให้อากาศสามารถถ่ายเทได้โดยสะดวกและแสงแดดสามารถส่องถึงได้ในช่วงระยะเวลานานขึ้น เพื่อประโยชน์ในการสาธารณสุข

-/การป้องกัน

www.yotathai.com

การป้องกันและระงับอัคคีภัยและรวมทั้งหากมีการขยายถนนให้กว้างขึ้นไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายค่าเวนคืนในเรื่องตัวอาคารซึ่งจะทำได้อย่างเร็วและเสียค่าใช้จ่ายน้อยลง

๒. ในกรณีที่ยังไม่มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา ๘ ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นได้ ตามนัยมาตรา ๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๓. ในกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๔๙๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ซึ่งใช้บังคับก่อนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่มีกำหนดการร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑

โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗

ไปรษณีอิเล็กทรอนิคส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

www.yotathai.com

ที่ อด ๕๒๐๐๔/๔๑๐๓ สำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี
ถนนอธิบดี อด ๔๑๐๐๐

๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอทราบแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารพร้อมผังบริเวณ จำนวน ๓ แผ่น

ด้วยเทศบาลนครอุดรธานี ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารพร้อมแบบแปลน ชนิด ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย ขนาดพื้นที่กว้าง ๑๑.๐๐ เมตร ยาว ๒๔.๐๐ เมตร โดยมีทางสาธารณประโยชน์ด้านหน้ากว้าง ๖.๐๐ เมตร ด้านข้างกว้าง ๘.๐๐ เมตร

เทศบาลนครอุดรธานี ได้ตรวจพิจารณาแบบแปลนแล้ว ปรากฏว่าอาคารดังกล่าวมีจำนวน ๔ คูหา เข้าข่ายอาคารตึกแถวตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ดังนั้น อาคารดังกล่าวต้องดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ และข้อ ๔๑ (๑) หรือไม่ เนื่องจากรูปแบบโครงสร้างเป็นตึกแถวและติดทางสาธารณะ ทั้งนี้ ได้มอบหมายให้ ว่าที่ ร.ต.กิตติศักดิ์ เบญจมปริญญากูล ตำแหน่งผู้อำนวยการส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง เป็นผู้ให้รายละเอียดข้อเท็จจริง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลนครอุดรธานีทราบเพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
อิทธิพล ตรีวัฒน์สุวรรณ
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
สำนักการช่าง
โทร. ๐ ๔๒๓๒-๕๑๗๖ ถึง ๘๕ ต่อ ๖๐๕
E-mail : muniudon@hotmail.com

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๕๗๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอทราบแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี ที่ อด ๕๒๐๐๔/๔๑๐๓ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึงเทศบาลนครอุดรธานีได้มีหนังสือเรียนประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเทศบาลฯ ได้รับคำขอขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยขนาด ๑๑.๐๐x๒๔.๐๐ เมตร และได้ตรวจพิจารณาแบบแปลนแล้วปรากฏว่าอาคารดังกล่าวมีจำนวน ๔ คูหาเข้าข่ายอาคารตึกแถว จึงขอหารือว่า อาคารดังกล่าวต้องดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ และข้อ ๔๑ (๑) หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือ ดังกล่าว โดยมีว่าที่ ร.ต.กิตติศักดิ์ เบญจมปริญญากุล ผู้อำนวยการส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง เทศบาลนครอุดรธานี เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดของข้อหารือ ดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า กรณีขอหารือนี้แม้ผู้ขออนุญาตยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารอยู่อาศัย ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน ๑ หลัง แต่ตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างนั้นมีลักษณะเป็นอาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่อง กันเป็นแถวยาว ๔ คูหา มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและผนังเป็นวัสดุทนไฟ และใช้เป็นที่อยู่อาศัย จึงเข้าข่ายเป็นบ้านแถวตามคำนิยาม “บ้านแถว” ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ต้องมีระยะร่นแนวอาคารด้านที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะทั้ง ๒ ด้าน ตามข้อ ๔๑ วรรคสอง และต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ตามข้อ ๓๖ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

www.yotathai.com

ที่ อด ๕๒๐๐๔/๗๙๖๗ สำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี
ถนนอธิบดี อด ๔๑๐๐๐

๙ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอทราบแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูง

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารพร้อมผังบริเวณแบบแปลน จำนวน ๑๐ แผ่น

ด้วยเทศบาลนครอุดรธานี ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิด ค.ส.ล. ๕ ชั้น จำนวน ๑ หลัง (๑๘ ห้อง) เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม ขนาดพื้นที่ ๙๕๖ ตารางเมตร

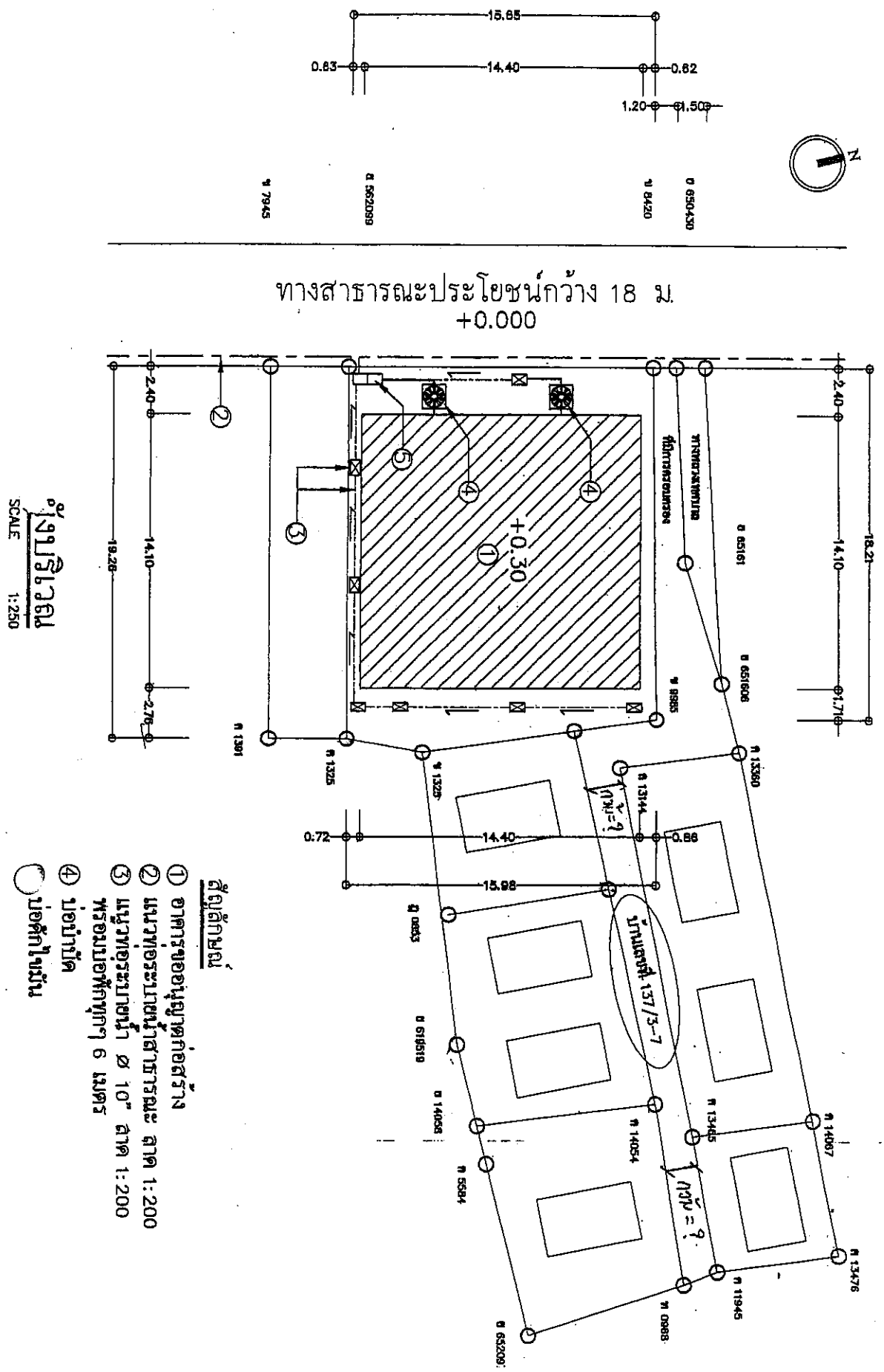
เทศบาลนครอุดรธานี ได้ตรวจพิจารณาแบบแปลนแล้ว อาคารดังกล่าวมีความสูงเกิน ๑๕ เมตร โดยมีทางสาธารณะด้านหน้ากว้าง ๑๘.๐๐ เมตร ด้านข้างกว้าง ๓.๐๐ เมตร และอาคารอยู่ห่างจากเขตทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจจะเข้าข่ายคำนิยาม "อาคารพาณิชย์" ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ดังนั้น อาคารดังกล่าวนี้จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๔๑ (๑) หรือไม่ โดยรายละเอียดข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการขออนุญาตอาคารดังกล่าวนี้ ได้มอบหมายให้นายรณยุทธ ศรีบุญเรือง ตำแหน่งวิศวกรโยธา ระดับ ๕ เป็นผู้ให้รายละเอียดข้อเท็จจริงเกี่ยวกับกรณีดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลนครอุดรธานีทราบเพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
อิทธิพล ตรีวัฒน์สุวรรณ
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
สำนักการช่าง
โทร. ๐ ๔๒๓๒-๕๑๗๖ ถึง ๘๕ ต่อ ๖๐๕
E-mail : muniudon@hotmail.com

www.yotathai.com



www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๓๕๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๗ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอทราบแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูง

เรียน นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี ที่ อด ๕๒๐๐๔/๗๕๖๗ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครอุดรธานีได้ขอหารือประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิด ค.ส.ล. ๕ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม ขนาดพื้นที่ ๕๕๖ ตารางเมตร ซึ่งอาคารดังกล่าวมีความสูงเกิน ๑๕ เมตร โดยมีทางสาธารณะด้านหน้ากว้าง ๑๘.๐๐ เมตร ด้านข้างกว้าง ๓.๐๐ เมตร และอาคารอยู่ห่างจากเขตทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจจะเข้าข่ายคำนิยาม "อาคารพาณิชย์" ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑ ดังนั้น อาคารดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ (๑) หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีนายรณยุทธ ศรีบุญเรือง วิศวกรโยธา ๕ ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง สำนักการช่าง เทศบาลนครอุดรธานี เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดและข้อเท็จจริงเกี่ยวกับข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า อาคารดังกล่าวนี้จะต้องปฏิบัติตามข้อ ๔๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคณะกรรมการฯ มีประเด็นที่พิจารณาเพิ่มเติมว่า ที่ดินเอกชนที่ใช้เป็นทางเข้าออกของอาคารอื่นและคั่นกลางอยู่ระหว่างทางหลวงเทศบาลกับแปลงที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคาร ซึ่งจากข้อเท็จจริงแม้ว่ามีความกว้าง ๑.๒๐ เมตร และทางหลวงเทศบาลกว้าง ๑.๕๐ เมตร แต่มีสภาพเป็นทางที่สัญจรร่วมกันกว้าง ๒.๗๐ เมตร ก็ถือว่าเป็นถนนและหากเจ้าของที่ดินเอกชนที่ใช้เป็นทางเข้าออกนั้นโดยพฤติการณ์ไม่เคยปรากฏว่ามีการหวงกันหรือสงวนสิทธิก็จะเข้าข่ายเป็นถนนสาธารณะตามคำนิยามในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗

www.yotathai.com

ที่ อด ๕๒๐๐๔/๘๖๖๗ สำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี
ถนนอธิบดี อด ๔๑๐๐๐

๓ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารตึกแถว

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนางเสาวคนธ์ มาเรค จำนวน ๒ แผ่น
๒. สำเนาแบบแปลนแผนผังบริเวณก่อสร้างอาคาร จำนวน ๓ แผ่น
๓. สำเนาแผนที่ภาษีของบริเวณที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๑ แผ่น
๔. ภาพถ่ายบริเวณที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน ๓ แผ่น

ด้วยเทศบาลนครอุดรธานี ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนางเสาวคนธ์ มาเรค เพื่อก่อสร้างอาคารชนิด ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และพักอาศัย โดยอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างโดยใช้ผนังร่วมกับอาคารตึกแถวที่มีอยู่เดิม ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๔ ข้อ ๔๙ (๒) การก่อสร้างอาคารในบริเวณด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว ถ้าห้องแถวหรือตึกแถวนั้นมีจำนวนไม่ถึงสิบคูหาและมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร อาคารที่สร้างขึ้นจะต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่การสร้างห้องแถวหรือตึกแถวต่อจากห้องแถวหรือตึกแถวเดิมตามข้อ ๔

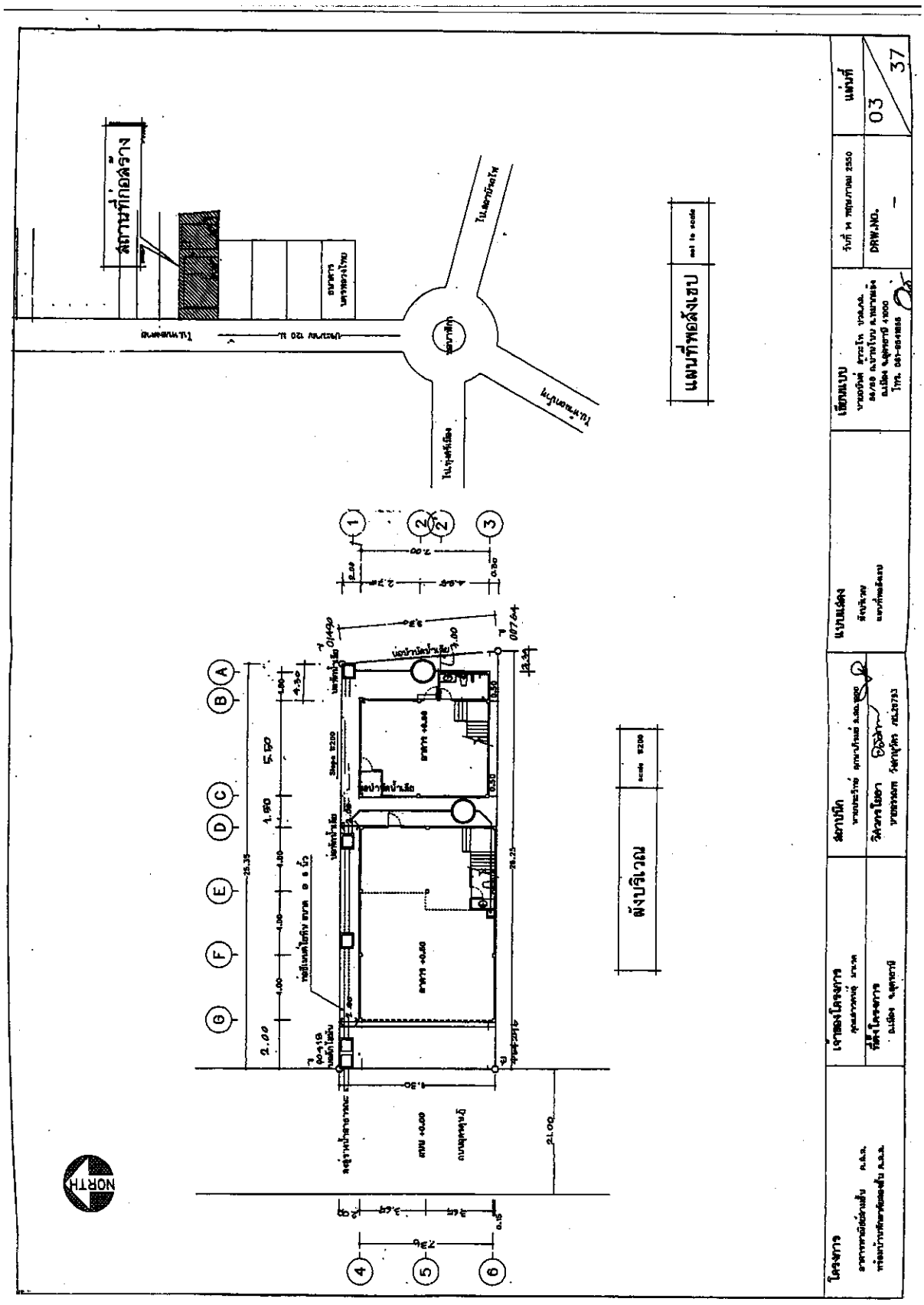
ดังนั้น เทศบาลนครอุดรธานี จึงขอเรียนหารือว่าอาคารดังกล่าวเข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) หมวด ๔ ข้อ ๔๙ (๒) หรือไม่ ทั้งนี้ ได้มอบหมายให้นายอรรณพ วังศานุวัตร ตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายควบคุมอาคาร เป็นผู้ให้ข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกรณีดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และหากผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลนครอุดรธานีทราบเพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

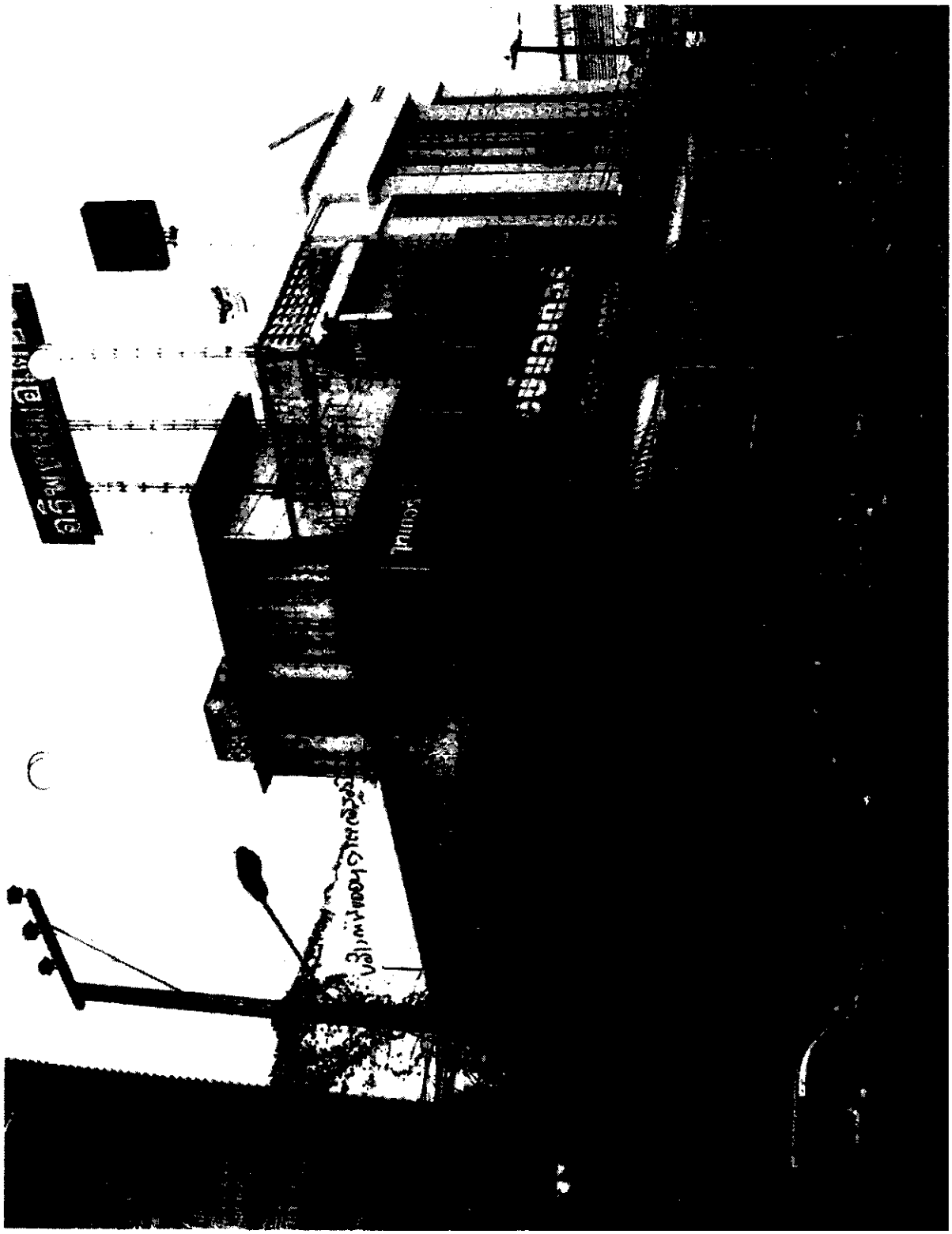
ขอแสดงความนับถือ
อิทธิพล ตรีวัฒน์สุวรรณ
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
สำนักการช่าง
โทร. ๐ ๔๒๓๒-๕๑๗๖ ถึง ๘๕ ต่อ ๖๐๕
E-mail : muniudon@hotmail.com

www.yotathai.com



www.yotathai.com



www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๘๑๕๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารตึกแถว

เรียน นายกเทศมนตรีนครอุดรธานี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครอุดรธานี ที่ อด ๕๒๐๐๔/๘๖๖๗ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครอุดรธานีขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของนางเสาวคนธ์ มาเรค เพื่อก่อสร้างอาคารชนิด ค.ส.ค. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และพักอาศัย โดยอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างโดยใช้ผนังร่วมกับอาคารตึกแถวที่มีอยู่เดิมว่าอาคารดังกล่าวเข้าข่ายที่จะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๔ ข้อ ๔๘ (๒) หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายอรรณพ วังศานุวัตร หัวหน้าฝ่ายควบคุมอาคาร เทศบาลนครอุดรธานีเข้าร่วมประชุมชี้แจงพร้อมเอกสารต่างๆ แล้ว ได้ข้อเท็จจริงว่า อาคารของนางเสาวคนธ์ มาเรค เป็นอาคารเดี่ยวด้านขวาของอาคารมีตึกแถว ๖ ห้อง ๘ คูหา สร้างต่อเนื่องกัน ความยาว ๓๕ เมตร และด้านซ้ายของอาคารที่จะก่อสร้างมีอาคารอธิพงษ์มอเตอร์ และธนาคารนครหลวงไทย ถัดจากธนาคารนครหลวงไทยเป็นลานจอดรถของธนาคารฯ กว้าง ๔ เมตร อาคารที่ขออนุญาตสร้างติดกับอาคารอธิพงษ์มอเตอร์ ด้านขวาของอาคารห่างจากตึกแถว ๒ เมตร โดยอาคารอธิพงษ์มอเตอร์เดิมเป็นตึกแถว ๓ คูหา แต่ปัจจุบันได้มีการดัดแปลงโดยทุบผนังที่แบ่งเป็นคูหาออก และธนาคารนครหลวงไทยเป็นอาคารเดี่ยวที่มาก่อสร้างติดกับอาคารอธิพงษ์มอเตอร์ ดังนั้น การพิจารณาข้อหารือนี้ต้องขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าอาคารอธิพงษ์มอเตอร์ ซึ่งได้มีการดัดแปลงอาคารไปแล้วนั้นได้ดัดแปลงเป็นอาคารเดี่ยว หรือยังคงมีสภาพเป็นตึกแถว หากเป็นอาคารเดี่ยว อาคารที่จะขออนุญาตซึ่งเป็นอาคารเดี่ยวก็สามารถสร้างชิดอาคารอธิพงษ์มอเตอร์ได้ เนื่องจากอีกด้านหนึ่งห่างจากผนังด้านข้างของตึกแถว ๒ เมตร ซึ่งเป็นไปตามข้อ ๔๘ (๒) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตาม

-/ความใน

www.yotathai.com

ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่ถ้าอาคารอธิพงษ์มอเตอร์ยังคงมีสภาพเป็นตึกแถวอยู่ อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างนี้จะต้องห่างจากผนังด้านข้างของตึกแถว ๒ เมตร ทั้งสองด้าน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl @ dpt.go.th

www.yotathai.com

ที่ ภก ๗๑๓๐๓/๒๖๓ องค์การบริหารส่วนตำบลฉลอง
ถนนหลวงพ่อแช่ม ภก ๘๓๑๓๐

๑๑ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเรื่อง ระยะเว้นของอาคารกับแนวเขตที่ดินในการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบ

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างผังจัดสรรที่ดิน จำนวน ๑ แผ่น

ด้วยทางองค์การบริหารส่วนตำบลฉลองมีความประสงค์จะขอหารือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ พ.ศ. ๒๕๔๓ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เรื่อง ระยะเว้นของอาคารตึกแถวกับแนวเขตที่ดิน ในกรณีการจัดสรรที่ดินจะมีการแบ่งแปลงที่ดินเป็นแปลงย่อย เมื่อเจ้าของโครงการได้รับใบอนุญาตการจัดสรรที่ดินเรียบร้อยแล้วก็จะมีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารโดยใช้ผังจัดสรรที่ดินและโฉนดที่ดินที่ยังไม่ได้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยยื่นขออนุญาตก่อสร้าง

ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวจะเห็นได้ว่าแนวเขตที่จะมีอยู่ ๒ แนว คือ แนวเขตที่ดินตามโฉนดเดิม (โฉนดที่ยื่นขออนุญาต) กับแนวเขตที่ดินตามแปลงย่อยที่ได้รับการจัดสรรที่ดินแล้ว (ตามผังจัดสรรที่ดินแต่ยังไม่แบ่งแยกเป็นโฉนด)

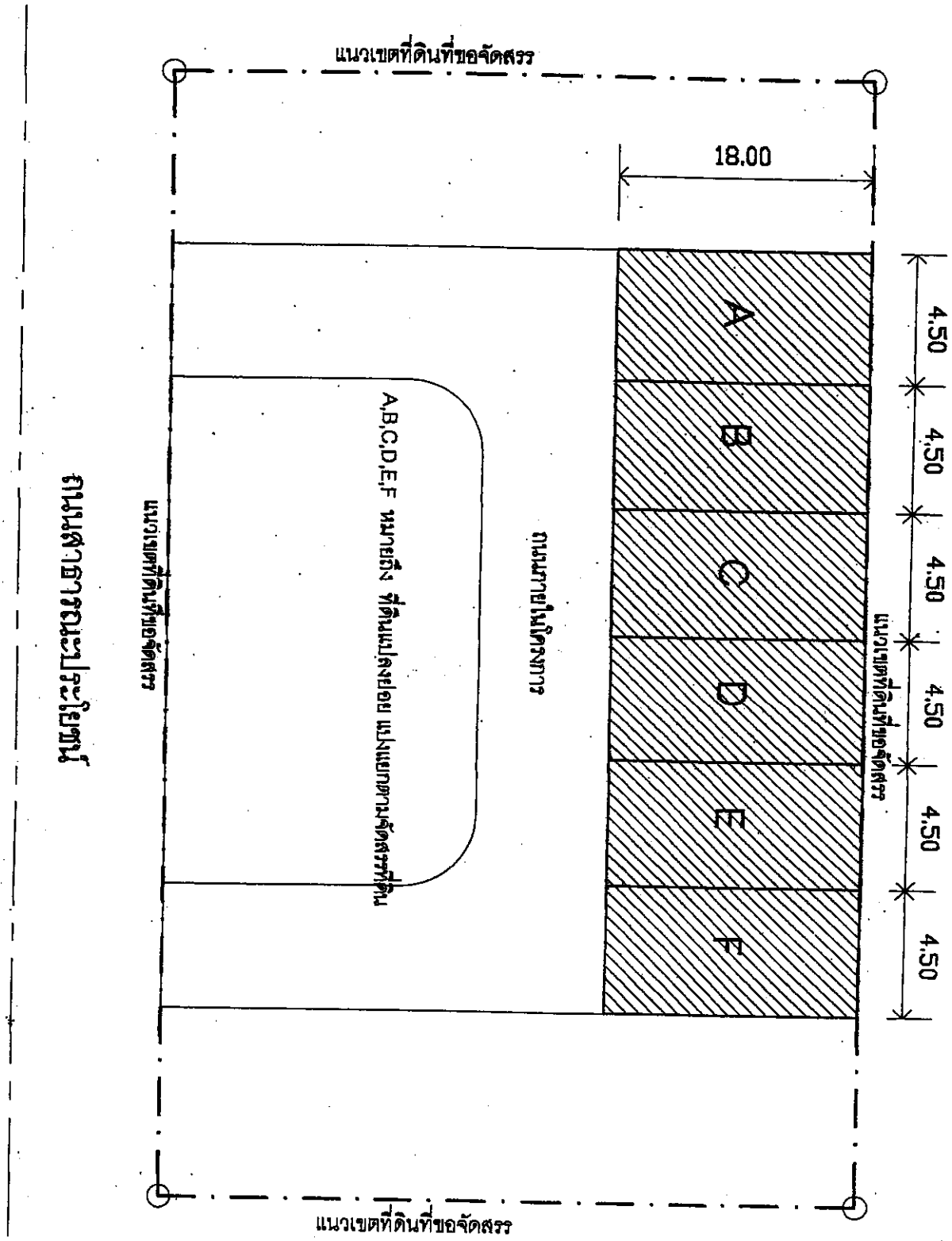
ในการนี้ จากกรณีดังกล่าวทางองค์การบริหารส่วนตำบลฉลองจึงขอหารือว่า ในการพิจารณาระยะเว้นของแนวอาคารกับแนวเขตที่ดิน ควรยึดหลักการพิจารณาอย่างไร ระหว่างแนวเขตที่ดินตามโฉนดที่ดินเดิมกับแนวเขตที่ดินตามแปลงย่อยจัดสรรที่ดินที่ได้อนุญาตจัดที่ดินแล้ว เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาที่ถูกต้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอความอนุเคราะห์ท่านช่วยตอบข้อหารือให้ด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
เดชาคนี ลีลานนท์
ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล ปฏิบัติหน้าที่
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลฉลอง

ส่วนโยธา
โทร. ๐๗๖ ๓๘๓-๗๗๖ ต่อ ๑๑๕, ๑๑๑
โทรสาร ๐๗๖ ๓๘๓-๗๗๓ ต่อ ๑๑๑

www.yotathai.com



www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๗๕๘๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเรื่อง ระยะเว้นของอาคารกับแนวเขตที่ดินในการจัดสรรที่ดิน

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลฉลอง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลฉลอง ที่ ภก ๗๑๓๐๓/๑๒๖๓ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลฉลองขอหารือการพิจารณาตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เรื่อง ระยะเว้นของอาคารตึกแถวกับแนวเขตที่ดิน ในกรณีจัดสรรที่ดิน เมื่อเจ้าของโครงการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว และได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยใช้ผังจัดสรรที่ดินและโฉนดที่ดินที่ยังไม่ได้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยยื่นขออนุญาตจึงเห็นได้ว่าแนวเขตที่ดินมีอยู่ ๒ แนว คือ แนวเขตที่ดินตามโฉนดที่ดินเดิมและแนวเขตที่ดินตามแปลงย่อยที่ได้รับการจัดสรรที่ดินแล้ว แต่ยังไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดิน การพิจารณาระยะเว้นของแนวอาคารกับแนวเขตที่ดินควรยึดหลักการพิจารณาอย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีดังกล่าวแม้ว่าผู้ขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว แต่ยังไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดินเป็นแปลงย่อย ๆ ขณะยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารจึงต้องใช้เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินเดิมทั้งฉบับ และต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ทุกเรื่อง เช่น ที่ว่างด้านหลังอาคาร ระยะร่นแนวอาคาร ฯลฯ เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_@dpt.go.th

www.yotathai.com

๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย รูปตัดอาคารที่ประสงค์จะก่อสร้าง

ด้วยข้าพเจ้า นายชูเกียรติ จูมทอง มีความประสงค์จะก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ โดยกำหนดความสูงอาคารไม่เกิน ๒๓ เมตร พื้นที่ก่อสร้างอาคารไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร บนที่ดินของข้าพเจ้าซึ่งมีขนาดที่ดินประมาณ ๑ ไร่ ที่ดินตั้งอยู่ซอยสุขุมวิท ๔๐ ถนนสุขุมวิท เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยข้าพเจ้ามีความประสงค์จะถมดินในโครงการก่อการก่อสร้าง เนื่องจากสภาพที่ดินเป็นที่ดินที่ต่ำกว่าถนนซอยสุขุมวิท ๔๐ ซึ่งข้าพเจ้าประสงค์จะถมดินสูงกว่าถนนซอยสุขุมวิท ๔๐ ประมาณ ๑.๕๐ เมตร ก่อนการก่อสร้างอาคาร ซึ่งหากได้ดำเนินการก่อสร้างในที่สภาพที่ดินที่เป็นอยู่ปัจจุบัน เกรงว่าจะทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมโครงการในภายหลังได้ ทั้งนี้เพราะสภาพของถนนซอยมีสภาพต่ำกว่าความเป็นจริง และไม่ทราบว่าสำนักงานเขตคลองเตยจะดำเนินการปรับปรุงซอยดังกล่าวเมื่อใด

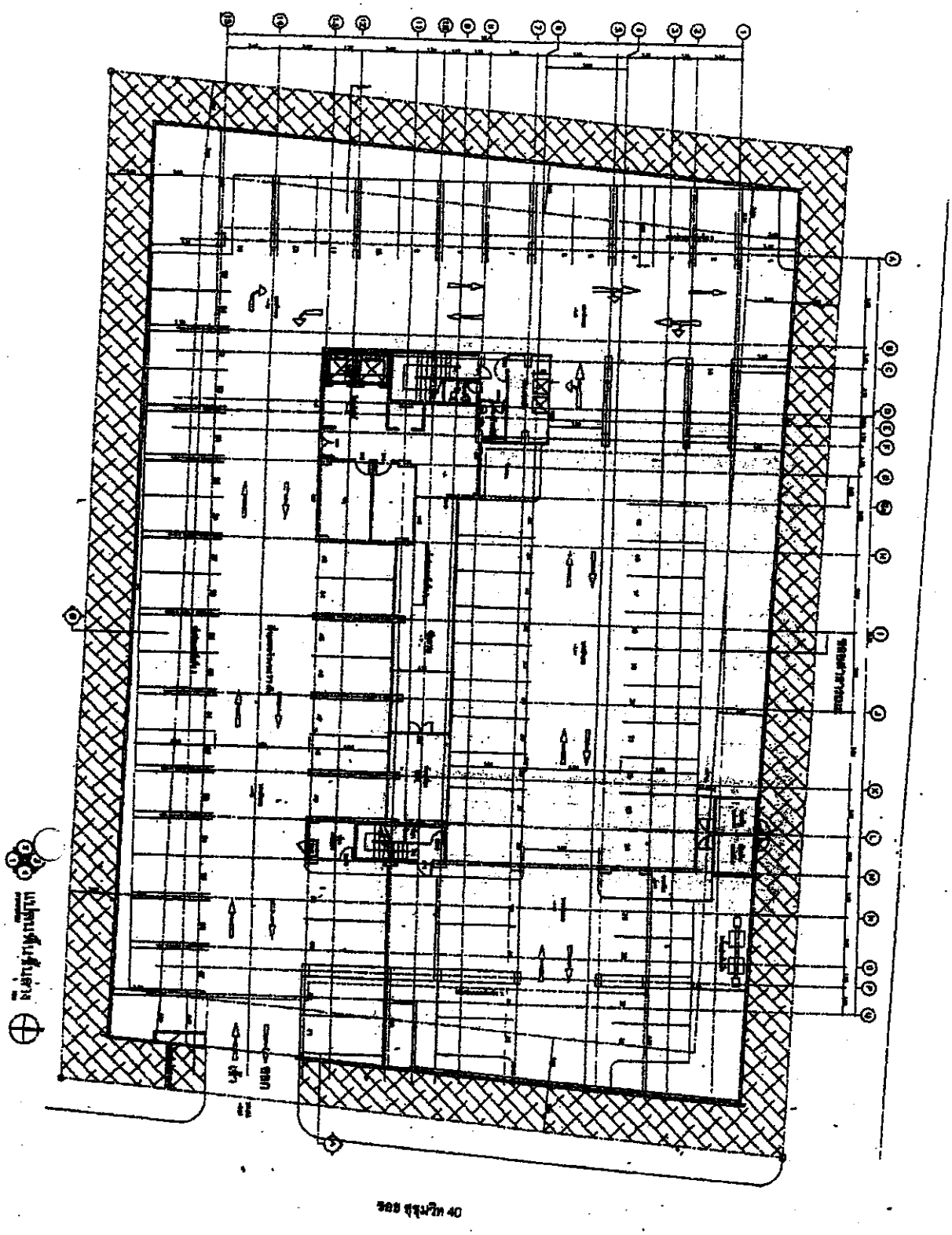
การดังกล่าวข้าพเจ้าประสงค์จะก่อสร้างอาคารบนที่ดินที่ถมดังกล่าว โดยกำหนดให้พื้นของอาคารชั้น ๑ กดลงไปในดินที่ถมประมาณ ๑.๑๕ เมตร รายละเอียดปรากฏตามรูปตัดอาคารที่ส่งมาด้วย และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดคำจำกัดความของคำว่า **"อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด"** ซึ่งหากพิจารณาตามคำจำกัดความดังกล่าวการวัดความสูง ๒๓ เมตร ของอาคารที่ข้าพเจ้าประสงค์จะก่อสร้าง จะเริ่มวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างที่ถมสูง ๑.๕๐ เมตร ไปถึงพื้นชั้นดาดฟ้าโดยมีความสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร เป็นการถูกต้องใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และใคร่ขอความกรุณาท่านตอบหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นการด่วนด้วย จักขอบคุณยิ่ง

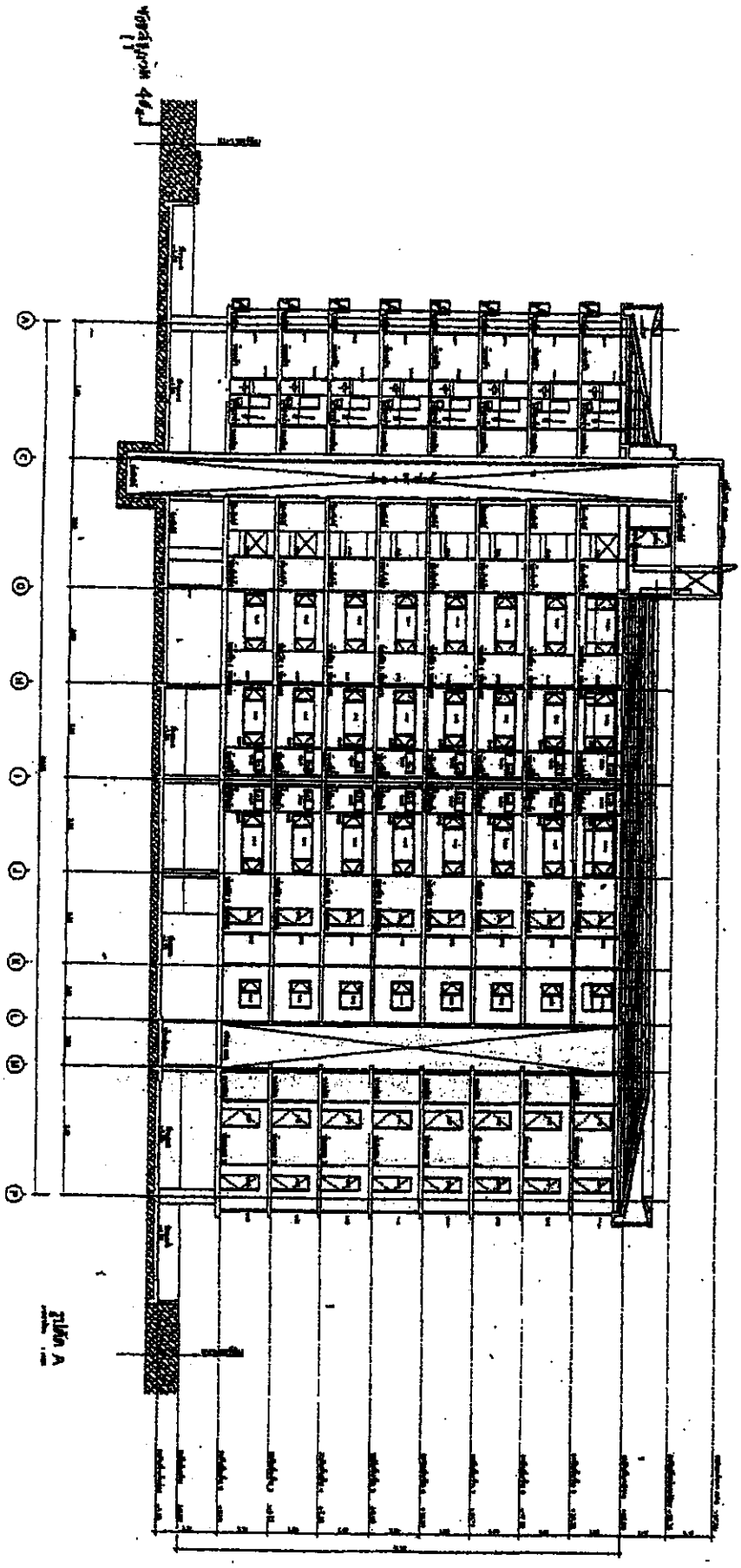
ขอแสดงความนับถือ

ชูเกียรติ จูมทอง

www.yotathai.com



www.yotathai.com



www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๘๖๕๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง การก่อสร้างอาคาร

เรียน นายชูเกียรติ จูมทอง

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารืออธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการวัดความสูงอาคารขนาดใหญ่ โดยจะถมดินสูงกว่าระดับถนนซอยสุขุมวิท ๔๐ ประมาณ ๑.๕๐ เมตร ก่อนก่อสร้างอาคาร และจะก่อสร้างอาคารบนที่ดินที่ถมดังกล่าว โดยกำหนดให้พื้นของอาคารชั้น ๑ กดลงไปในที่ดินถมประมาณ ๑.๑๕ เมตร จึงขอหารือว่าการวัดความสูงอาคาร ๒๓ เมตร ที่จะก่อสร้าง จะเริ่มวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างที่ระดับดินถมสูง ๑.๕๐ เมตร ไปถึงพื้นชั้นดาดฟ้าโดยมีความสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร เป็นการถูกต้องใช่หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดการวัดความสูงของอาคารขนาดใหญ่ ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ในกรณีที่หารือมานี้ ระดับพื้นดินบริเวณที่ก่อสร้างอาคารซึ่งตามผังบริเวณเป็นที่ระดับ -๑.๑๕ เมตร การวัดความสูงก็ต้องวัดจากพื้นดินที่ระดับ -๑.๑๕ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

www.yotathai.com

ที่ อบ ๕๒๐๐๖/๗๑๗๕ สำนักงานเทศบาลนครอุบลราชธานี
ถนนศรีณรงค์ อบ๓๔๐๐

๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แผนผังบริเวณที่ขออนุญาตก่อสร้างโดยละเอียด จำนวน ๑ ชุด
๒. แบบแปลนและแผนผังอาคารของผู้ขออนุญาตฯ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลนครอุบลราชธานี ได้รับการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวม ๗ ชั้น ของบริษัท มหพล อพาร์ทเมนต์ จำกัด ริมถนนหลวง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดอุบลราชธานี เทศบาล ฯ ได้ตรวจสอบจากผนังบริเวณอาคารที่ขออนุญาตและบริเวณสถานที่ก่อสร้างและอาคารข้างเคียงแล้วจึงขอเรียนหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

สภาพสถานที่ก่อสร้างอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างเป็นที่ว่างเปล่าหลักเขตที่ดินด้านหน้าอยู่ชิดถนนสาธารณะ ซึ่งมีความกว้าง ๑๐.๐๐ เมตร ขอเรียนถามว่า ตามแผนผังบริเวณที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ๗ ชั้น ของบริษัท มหพล อพาร์ทเมนต์ จำกัด มีระยะถอยร่นแนวอาคารจากหลักเขตที่ดินเข้าไป ๒.๐๐ เมตร นั้น

๑. ทางเท้าด้านหน้าของอาคารที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว กว้าง ๒.๐๐ เมตร นั้น จะถือเป็นเขตถนนสาธารณะด้วยหรือไม่

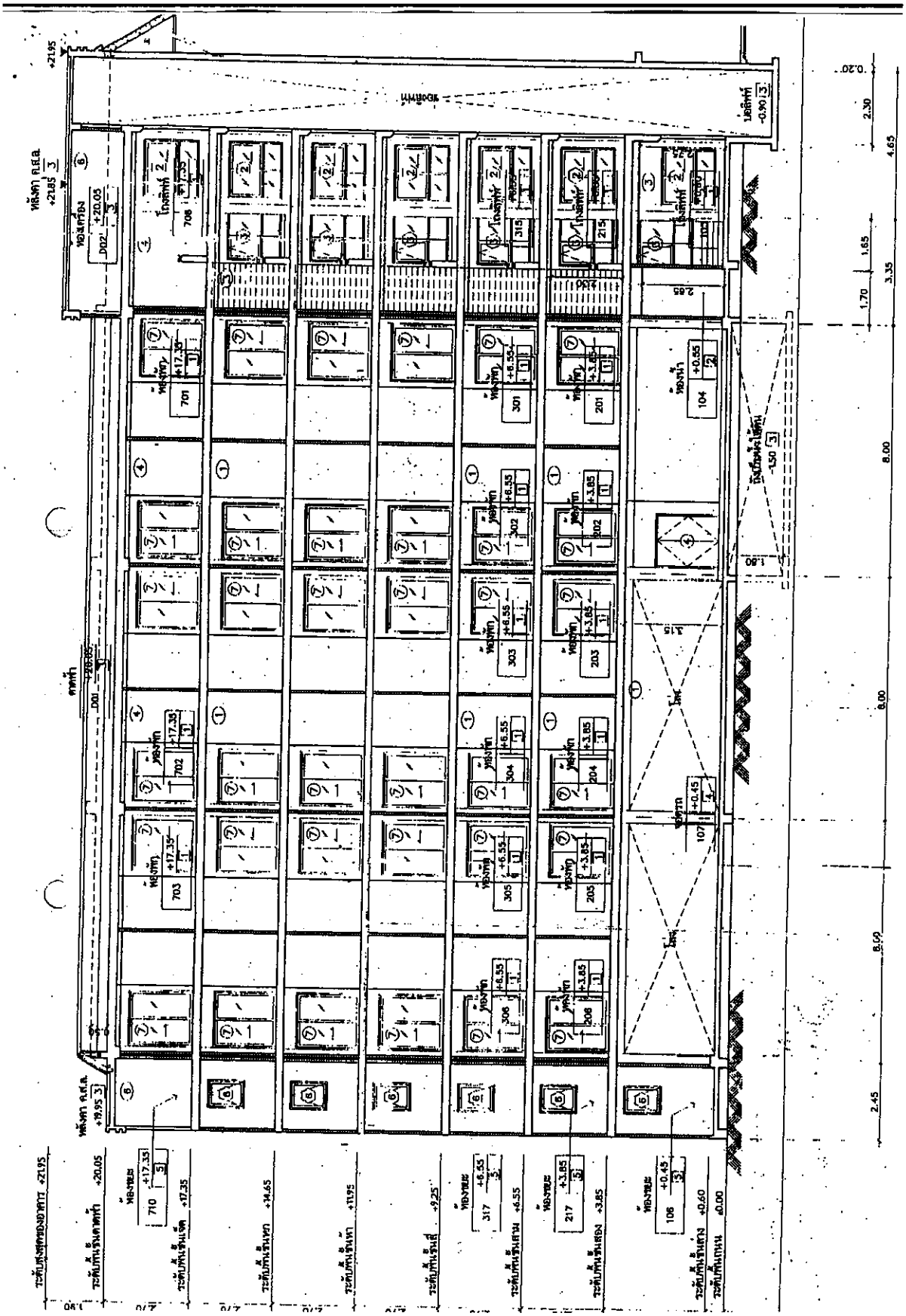
๒. บริษัท มหพล อพาร์ทเมนต์ จำกัด ที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างฯตามแผนผังบริเวณได้ถอยร่นแนวอาคารเข้าไปจากหลักเขตที่ดินของตนเองเป็นระยะ ๒.๐๐ เมตรนั้น เป็นไปตามระยะถอยร่นแนวอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๑ (๒) หรือระยะถอยร่นแนวอาคารต้องห่างจากขอบทางเท้าด้านใน ตาม ๑ ไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างถนนสาธารณะเดิมรวมกับความกว้างของทางเท้าหรือไม่ อย่างไร

ขอแสดงความนับถือ
ปรพนธ์ โชควิวัฒนวนิช
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครอุบลราชธานี

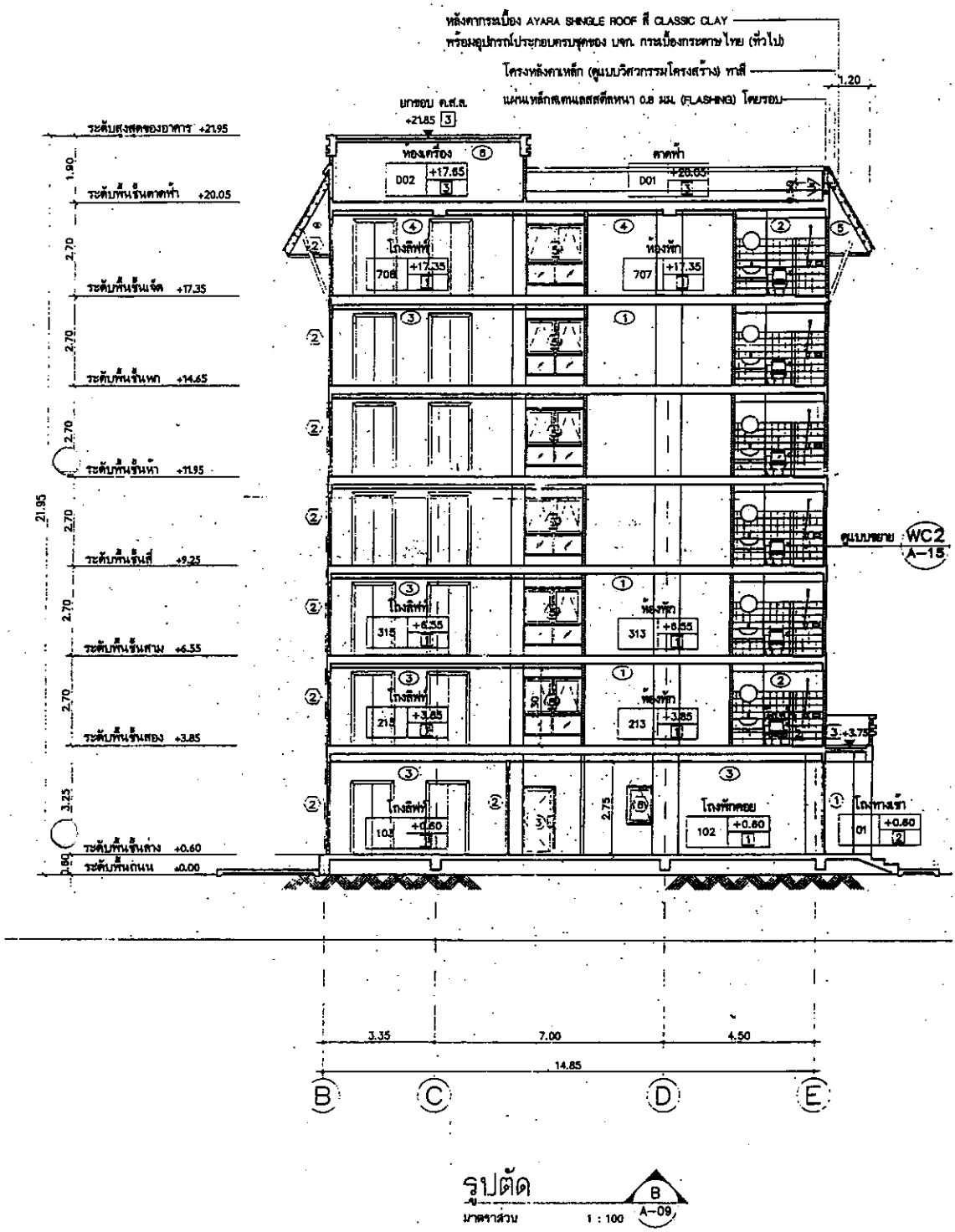
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
สำนักการช่าง
โทร (๐๔๕) ๒๔๖๐๖๐-๓ ต่อ ๑๓๔
โทรสาร (๐๔๕) ๒๕๕๒๓๒

www.yotathai.com

www.yotathai.com



www.yotathai.com



รูปตัด B

มาตราส่วน 1 : 100 A-09

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๙๒๖๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

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

เรียน นายกเทศมนตรีนครอุบลราชธานี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครอุบลราชธานี ที่ อบ ๕๒๐๐๖/๗๑๗๕ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึงเทศบาลนครอุบลราชธานีขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับกรณีได้รับเรื่องขออนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัยรวม ๗ ชั้น สูง ๒๐.๐๕ เมตร ของบริษัท มหพล อพาร์ท เมนท์ จำกัด ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบจากแบบแปลนแผนผังบริเวณแล้ว ปรากฏว่าแนวเขตที่ดินติดกับถนนสาธารณะกว้าง ๑๐.๐๐เมตร มีการถอยร่นแนวอาคารห่างจากเขตที่ดิน ๒.๐๐ เมตร และได้ก่อสร้างเป็นทางเดินเท้าติดต่อกับถนนสาธารณะ ดังนั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. ทางเท้าด้านหน้าของอาคารที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว กว้าง ๒.๐๐ เมตร นั้น จะถือเป็นเขตถนนสาธารณะด้วยหรือไม่

๒. บริษัท มหพล อพาร์ทเมนท์ จำกัด ที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างฯ ตามแผนผังได้ถอยร่นแนวอาคารเข้าไปจากหลักเขตที่ดินตนเองเป็นระยะ ๒.๐๐ เมตร นั้น เป็นไปตามระยะถอยร่นแนวอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๔๑ (๒) หรือระยะถอยร่นแนวอาคารต้องห่างจากขอบทางเท้าด้านใน ตาม ๑ ไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างถนนสาธารณะเดิมรวมกับความกว้างของทางเท้าหรือไม่ อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าว โดยมีนายสุรชาติ สุรสิทธิ สถาปนิก ๗ ว. เทศบาลนครอุบลราชธานี เข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริง แล้วมีความเห็นว่า ทางเท้าด้านหน้าอาคาร กว้าง ๒.๐๐ เมตรนั้น เป็นกรณีที่เทศบาลฯ ขอความร่วมมือจากประชาชนและเจ้าของที่ดินริมถนนกันแนวถอยร่นอาคารออกไปเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมืองโดยให้มีการก่อสร้างอาคารให้อยู่ในแนวเดียวกัน ซึ่งมิได้หมายความว่าเจ้าของที่ดินที่ได้ให้ความร่วมมือเทศบาลฯ จะยกให้ที่บริเวณนั้นเป็นที่สาธารณะ ดังนั้น การถอยร่นของอาคารจึงไม่อาจ

-/นับจากแนว

www.yotathai.com

นับจากแนวทางเท้าด้านหน้าอาคารที่กว้าง ๒.๐๐ เมตรดังกล่าว แต่ต้องถอยร่นจากแนวเขตทางสาธารณะ โดยมีระยะถอยร่นตามที่กำหนดในข้อ ๔๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

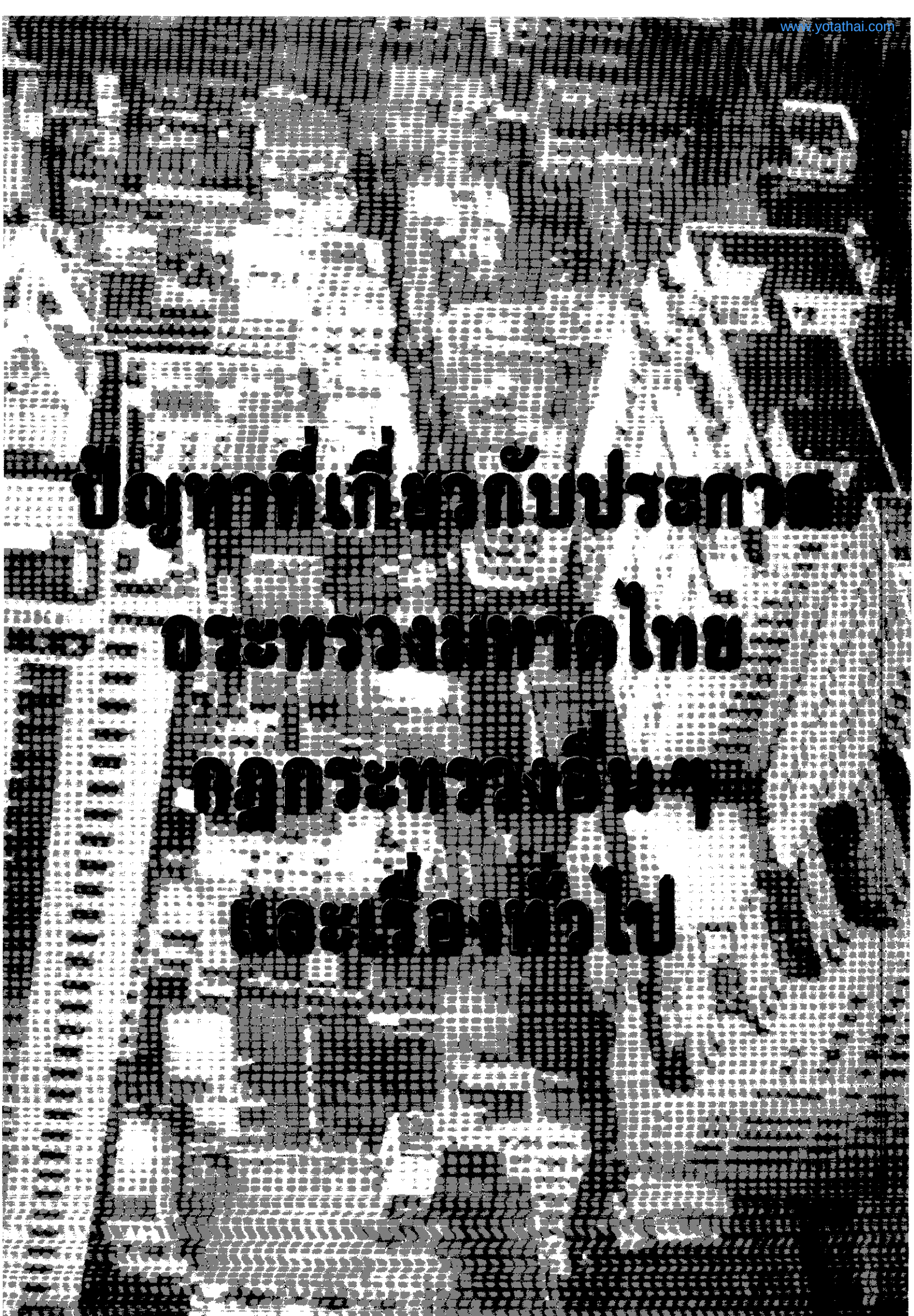
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑

โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗

www.yotathai.com

www.yotathai.com



www.yotathai.com

www.yotathai.com

ที่ นธ ๕๒๐๐๔/๔๔๐๕

สำนักงานเทศบาลเมืองนราธิวาส
ถนนพิชิตบำรุง นธ ๙๖๐๐๐

๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๙

เรื่อง ขอหารือการใช้บังคับตามประกาศซึ่งได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างพุทธศักราช ๒๔๗๙

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. เทศบัญญัติของเทศบาลเมืองนราธิวาส เรื่อง การควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๙๓ จำนวน ๑ ชุด
๒. ประกาศที่ ๔๔/๒๔๙๘ เรื่อง กำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลเมืองนราธิวาส มีปัญหาในการปฏิบัติตามประกาศซึ่งได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ กล่าวคือ

๑. ในประกาศที่ ๔๔/๒๔๙๘ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ได้ออกบังคับกำหนดบริเวณถนนตามข้อ ๑) ถึง ๖) ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารที่ต่ำกว่าสองชั้นหรืออาคารอย่างอื่น เว้นแต่คณะเทศมนตรีจะได้อนุญาต โดยอาคารดังกล่าวกำหนดชั้นล่างต้องสูง ๔ เมตร ชั้นบนต้องสูง ๓.๖๐ เมตร ผนังนอกด้านข้างต้องก่ออิฐถือปูนหรือคอนกรีต

๒. ประกาศที่ ๔๔/๒๔๙๘ เทศบาลเมืองนราธิวาส ออกบังคับโดยอาศัยอำนาจตามความในข้อ ๘๕ แห่งเทศบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๙๓ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) โดยมีจุดประสงค์เพื่อกำหนดแบบอาคารตามถนนให้ได้ระเบียบ มั่นคง แข็งแรงและป้องกันอัคคีภัย

ขณะนี้ เทศบาลเมืองนราธิวาส ยังคงถือปฏิบัติตามประกาศที่ ๔๔/๒๔๙๘ เนื่องจากตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗๙ กำหนดให้เทศบัญญัติ ประกาศนี้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.๒๔๗๙ ให้ใช้บังคับได้ต่อไปเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งเมื่อได้พิจารณาบทบัญญัติในข้อต่างๆ รวมถึงกฎกระทรวงในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้กำหนดให้บังคับบริเวณเฉพาะที่ว่าจะต้องเป็นอาคารหนึ่งชั้นหรือสองชั้นขึ้นไป ทำให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติงาน เทศบาลจึงขอหารือการใช้บังคับตามประกาศดังกล่าวดังนี้

-/ประกาศ

www.yotathai.com

๑. ประกาศที่ ๔๔/๒๔๕๘ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๔๕๘ ยังมีผลใช้บังคับได้อีกหรือไม่ เนื่องจากมีการบังคับให้ปลูกสร้างอาคารอย่างน้อยสองชั้น หรือมิให้ปลูกสร้างอาคารที่ต่ำกว่าสองชั้นในบริเวณถนนที่กำหนด

๒. การกำหนดความสูงของอาคารชั้นล่างต้องสูง ๔.๐๐ เมตร และชั้นบนต้องสูง ๓.๖๐ เมตร เป็นการขัดแย้งกับกฎกระทรวงที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ข้อ ๒๒ หรือไม่ เนื่องจากในกฎกระทรวงดังกล่าวกำหนดระยะดิ่งความสูงของอาคารไว้ชั้นล่างมีน้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร ตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร

๓. ถ้าจะยกเลิกประกาศที่ ๔๔/๒๔๕๘ ดังกล่าว จะกระทำโดยยกเลิกด้วยวิธีใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้เทศบาลเมืองนราธิวาสทราบด้วย เพื่อจะได้ถือปฏิบัติ จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
วันอัลวี วันยะฟาร์
นายกเทศมนตรี เมืองนราธิวาส

สำนักการช่าง
ฝ่ายบริหารงานทั่วไป
งานธุรการ
โทร. ๐-๗๓๕๑-๑๕๐๐

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๐๑๘๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๑๒ มกราคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการใช้บังคับตามประกาศซึ่งได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองนราธิวาส

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองนราธิวาส ที่ นธ ๕๒๐๐๔/๔๔๐๕ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองนราธิวาสขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเทศบาลเมืองนราธิวาสมีปัญหาในการปฏิบัติตามประกาศที่ ๔๔/๒๔๙๘ เรื่องกำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๔๙๘ ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความในข้อ ๘๕ แห่งเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองนราธิวาส เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๙๓ และเทศบัญญัติดังกล่าวออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ โดยประกาศดังกล่าวมีสาระสำคัญ คือ กำหนดบริเวณถนนที่ห้ามปลูกสร้างอาคารที่ต่ำกว่าสองชั้นหรืออาคารอย่างอื่นๆ ตามบริเวณถนนที่กำหนด เว้นแต่ คณะเทศมนตรีจะได้อนุญาต โดยกำหนดให้อาคารที่จะปลูกสร้างตามบริเวณถนนดังกล่าวจะต้องปลูกสร้างอย่างน้อยสองชั้น ชั้นล่างต้องสูง ๔.๐๐ เมตร ชั้นบนต้องสูง ๓.๖๐ เมตร และผนังนอกด้านข้างต้องก่ออิฐถือปูนหรือคอนกรีต และประกาศดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับตามมาตรา ๗๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เทศบาลฯ จึงมีปัญหาการใช้บังคับตามประกาศดังกล่าว ดังนี้

๑. ประกาศที่ ๔๔/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๔๙๘ ยังมีผลใช้บังคับได้อีกหรือไม่ เนื่องจากมีการบังคับให้ปลูกสร้างอาคารอย่างน้อยสองชั้น หรือมิให้ปลูกสร้างอาคารที่ต่ำกว่าสองชั้นในบริเวณถนนที่กำหนด

๒. การกำหนดความสูงของอาคารชั้นล่างต้องสูง ๔.๐๐ เมตร และชั้นบนต้องสูง ๓.๖๐ เมตร เป็นการขัดแย้งกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๒ หรือไม่ เนื่องจากในกฎกระทรวงดังกล่าวกำหนดระยะดิ่งความสูงของอาคารไว้ชั้นล่างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร ตั้งแต่ชั้นที่สองขึ้นไปไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร

๓. ถ้าจะยกเลิกประกาศที่ ๔๔/๒๔๙๘ ดังกล่าวจะกระทำโดยยกเลิกด้วยวิธีใดดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

-/กรมโยธาธิการ

www.yotathai.com

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า ประกาศที่ ๔๔/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๔๙๘ ไม่มีผลใช้บังคับแล้ว เนื่องจากเป็นประกาศที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามข้อ ๘๕ แห่งเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองนราธิวาส เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๙๓ ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ที่ไม่มีผลใช้บังคับตามมาตรา ๙ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เนื่องจากได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องเดียวกับที่กำหนดในเทศบัญญัติแล้ว และไม่มีการออกเทศบัญญัติใหม่ตามมาตรา ๑๐ ภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงใช้บังคับ ประกอบกับการออกประกาศดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากการออกข้อกำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ จะต้องออกเป็นเทศบัญญัติโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๕ (๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยด้วย จะอาศัยอำนาจตามเทศบัญญัติซึ่งกำหนดเกี่ยวกับเรื่องอื่นมากำหนดเรื่องตามมาตรา ๑๕ (๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ มิได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

www.yotathai.com

ที่ รย ๗๔๕๐๓/๒๐๖๕ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลเนินพระ
ถนนกรอกยายชา รย ๒๑๑๕๐

๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕

เรื่อง หารือแนวทางการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕) มาตรา ๓๖ ใบอนุญาตที่ออกตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ หรือมาตรา ๓๓ จะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

จากข้อกฎหมายดังกล่าว ได้มีผู้มายื่นขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกับทางองค์การบริหารส่วนตำบล เนินพระ โดยมี ๓ กรณี ดังนี้ คือ

๑. ขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโดยที่ยังมิได้ดำเนินการก่อสร้างใดๆ

๒. ขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโดยได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารในบางส่วน

๓. ขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโดยได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จเพื่อให้เกิดความถูกต้องตามข้อกฎหมาย จึงขอเรียนหารือแนวทางปฏิบัติในการพิจารณาอนุญาตโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (แก้ไขเพิ่มเติม(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕) มาตรา ๓๖ ว่าจะปฏิบัติอย่างไร ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลเนินพระทราบด้วย จักขอบคุณยิ่งและเพื่อจักได้ถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ
ภานุรุจ ทรัพย์สิน
รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลปฏิบัติราชการแทน
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเนินพระ

ส่วนโยธา
โทร ๐-๓๘๖๘-๖๕๐๒ ต่อ ๑๓
โทรสาร ๐-๓๘๖๘-๖๗๗๓

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๐๔๗๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพ ฯ ๑๐๔๐๐

๒๔ มกราคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือแนวทางการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเนินพระ

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลเนินพระที่ รย ๗๔๘๐๓/๒๐๖๕ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลเนินพระได้ขอหารือ คณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยได้มีผู้ยื่นคำขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกับองค์การบริหารส่วนตำบลเนินพระ รวม ๓ กรณี เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในการพิจารณาโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกรณีต่างๆ ว่าจะปฏิบัติอย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายประเสริฐ มีมงคล รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลเนินพระ นายพงษ์ศักดิ์ พยัคฆะนิธิ ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลเนินพระ และนายลือชา บุญฑรักชาติ ช่างโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลเนินพระ เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดของข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็น ดังนี้

กรณีที่ ๑ การขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโดยที่ยังมิได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารใดๆ ต้องเป็นกรณีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารยังไม่สิ้นอายุจึงสามารถกระทำได้ แต่ผู้รับโอนใบอนุญาตจะต้องแนบหลักฐานเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้รับโอนเพิ่มเติมให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น เช่น หนังสือยินยอมของผู้ควบคุมงานเป็นต้นและจะต้องปฏิบัติตามแบบแปลนและเงื่อนไขที่ได้รับอนุญาตตามใบอนุญาตนั้นทุกประการ

กรณีที่ ๒ การขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโดยได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารในบางส่วนแล้วให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับกรณีที่ ๑ แต่หากพบการก่อสร้างอาคารผิดจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้อนุญาต หรือก่อสร้างอาคารโดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าของอาคารจะต้องแก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารก่อน จึงจะพิจารณาโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้นได้

-/กรณีที่ ๓

www.yotathai.com

กรณีที่ ๓ การขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารโดยได้ดำเนินการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ ถือว่าได้สิ้นสุดการดำเนินการที่ได้อนุญาตตามใบอนุญาตนั้นแล้ว จึงไม่มีประเด็นที่จะขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้นอีกต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร.๐๒๒๕๕ ๔๓๖๑ โทรสาร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ bsi_b@dpt.go.th

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนทีราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี โทร. ๐-๒๕๘๐-๐๗๒๓-๔

ที่ นบ ๐๐๒๐/๑๖๒๖ **วันที่** ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๕

เรื่อง ร่างเทศบัญญัติ เรื่องการกำหนดค่าตอบแทนการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย สำนักงานเทศบาลเมืองบางบัวทอง ได้ดำเนินการยกร่าง เทศบัญญัติเทศบาลเมืองบางบัวทอง เรื่องการกำหนดค่าตอบแทนการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ (เอกสารแนบ) โดยได้ผ่านความเห็นชอบสภาเทศบาลเมืองบางบัวทอง ในสมัยประชุมสามัญ สมัยที่ ๔ ครั้งที่ ๑/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เรียบร้อยแล้ว สำนักงานเทศบาลเมืองบางบัวทอง จึงได้ส่งร่างเทศบัญญัติดังกล่าวให้จังหวัดนนทบุรี ได้พิจารณาดำเนินการต่อไป

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี ได้พิจารณาแล้วเพื่อให้ร่างเทศบัญญัติฯ ดังกล่าว เป็นไปด้วยความถูกต้อง จึงขอความอนุเคราะห์ให้ท่านช่วยตรวจสอบร่างเทศบัญญัติฯ ดังกล่าว และโปรดแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบด้วย เพื่อจะได้นำเสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี พิจารณาให้ความเห็นชอบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ด้วย จักขอบคุณยิ่ง

สุรศักดิ์ ศิยะพงษ์
เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ผังเมือง ๘ ว ปฏิบัติราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร ๐๒๒๕๙ ๔๓๖๐

ที่ มท ๐๗๑๐.๒/๐๑๕๒ **วันที่** ๑๒ มกราคม ๒๕๕๐

เรื่อง ร่างเทศบัญญัติ เรื่อง การกำหนดค่าตอบแทนการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี ได้มีบันทึก ที่ นบ ๐๐๒๐/๑๖๒๖ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๙ ส่งร่างเทศบัญญัติเทศบาลเมืองบางบัวทอง เรื่อง การกำหนดค่าตอบแทนการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารช่วยตรวจสอบ นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ขอเรียนว่า ตามมาตรา ๖๔ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจหักเงินค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่ได้รับจากผู้ขอรับรับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไว้ได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบของเงินค่าธรรมเนียมเพื่อนำมาเป็นค่าตอบแทนให้แก่เจ้าหน้าที่ตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร นายช่างและนายตรวจ ได้ตามหลักเกณฑ์และอัตราที่กำหนดในข้อบัญญัติท้องถิ่น ดังนั้น เทศบาลบางบัวทองจึงสามารถตราเทศบัญญัติในเรื่องดังกล่าว โดยไม่ขัดหรือแย้งต่อบทกฎหมายและเสนอผ่านความเห็นชอบและประกาศใช้บังคับได้ตามกฎหมายว่าด้วยเทศบาลต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

สินิทธิ์ บุญสิทธิ์
วิศวกรวิชาชีพ ๘ วช (วิศวกรรมโยธา)
รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

www.yotathai.com

ที่ ชม. ๕๒๐๐๔/๑๓๕๐๕

สำนักงานเทศบาลเมืองนครเชียงใหม่
ถนนวังสิงห์คำ อำเภอเมือง
จังหวัดเชียงใหม่ ๕๐๓๐๐

๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๕

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำขออนุญาตก่อสร้างอาคารพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑ ชุด

ด้วย นายเจษฎา เจริญกิติศัพท์ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น เพื่อใช้เป็นร้านอาหาร ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๗๘๑,๒๒๗๘๒ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ นางอุณณ์ ชุติมา โดยไม่มีหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน เนื่องจากได้มีการฟ้องร้องในเรื่องเช่าทรัพย์ ขับไล่ ต่อศาลจังหวัดเชียงใหม่ ตามคดีหมายเลขดำที่ ๑๕๑๒/๒๕๔๘ คดีหมายเลขแดงที่ ๕๒๐/๒๕๔๙ ซึ่งศาลจังหวัดเชียงใหม่มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๙ โดยพิพากษาให้จำเลย (นางอุณณ์ ชุติมา) ไปจดทะเบียนการเช่าให้แก่โจทก์ (นายเจษฎา เจริญกิติศัพท์) เป็นระยะเวลา ๑๒ ปี ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่คำพิพากษา หากจำเลยไม่ไปจดทะเบียนให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย

เทศบาลนครเชียงใหม่ ขอเรียนหารือในกรณีไม่มีหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินซึ่งผู้ขออนุญาตได้อ้างคำสั่งศาลแทนหนังสือยินยอมฯ นั้นจะสามารถใช้ประกอบคำขออนุญาตได้หรือไม่อย่างไร ทั้งนี้เพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
พูลสวัสดิ์ วรวัลย์
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
งานธุรการ ๐๕๓-๒๕๕๑๘๕,๑๘๘,๑๘๕
www. Chiangmai.go.th
E-Mail Address: CM-Muni @CM.KSC.CO.TH

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๓๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ ชม ๕๒๐๐๔/๑๓๕๐๕ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครเชียงใหม่ ขอหารืออธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองกรณีนายเจษฎา เจริญกิติศัพท์ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น เพื่อใช้เป็นร้านอาหารในโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๒๗๘๑ และ ๒๒๗๘๒ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนางอุณณ์ ชุติมา โดยไม่มีหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน เนื่องจากได้มีการฟ้องร้องในเรื่องเช่าทรัพย์ ขับไล่ ต่อศาลจังหวัดเชียงใหม่ ตามคดีหมายเลขดำที่ ๑๕๑๒/๒๕๔๘ คดีหมายเลขแดงที่ ๕๒๐/๒๕๔๕ ซึ่งศาลจังหวัดเชียงใหม่ได้มีคำพิพากษาเมื่อ วันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๕ โดยพิพากษาให้จำเลย (นางอุณณ์ ชุติมา) ไปจดทะเบียนการเช่าให้แก่โจทก์ (นายเจษฎา เจริญกิติศัพท์) เป็นระยะเวลา ๑๒ ปี ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่มีคำพิพากษา หากจำเลยไม่ไปจดทะเบียนให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยดังนี้ /ในกรณีไม่มีหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งผู้ขออนุญาตได้อ้างคำสั่งศาลแทนหนังสือยินยอมฯนั้นจะสามารถใช้ประกอบคำขออนุญาตได้หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าคำพิพากษาของศาล คดีหมายเลขแดงที่๕๒๐/๒๕๔๕ ให้จำเลย (นางอุณณ์ ชุติมา) ไปจดทะเบียนการเช่าให้แก่โจทก์ (นายเจษฎา เจริญกิติศัพท์) เป็นระยะเวลา ๑๒ ปี ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ภายใน ๗ วัน นับแต่วันมีคำพิพากษา หากจำเลยไม่ไปจดทะเบียนให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยนั้น หมายความว่า นายเจษฎา เจริญกิติศัพท์ จะต้องไปจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ก่อน โดยกรณีที่นางอุณณ์ ชุติมา ไม่ไปจดทะเบียนให้เอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของนางอุณณ์ ชุติมา ในการจดทะเบียนการเช่า ดังนั้น กรณีนี้หากไม่มีหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินมาประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จะต้องนำหนังสือสัญญาเช่าที่จดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่มาใช้

-/ประกอบ

www.yotathai.com

ประกอบในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างแทนหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน เพราะคำพิพากษาของศาลเป็นเพียงการแสดงเจตนาให้จดทะเบียนการเช่าที่ดินดังกล่าวเท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร.๐๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ CO bldgctrl@dpt.to.th

www.yotathai.com

๓๑ มกราคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามมาตรา ๓๙ ทวิ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า "บริษัทฯ") มีข้อสงสัยบางประการในการปฏิบัติตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงขอหารือแนวทางการปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ดังต่อไปนี้

๑. กรณีบริษัทฯ ได้แจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามที่ได้ระบุไว้ในมาตรา ๓๙ ทวิ วรรคหนึ่งครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาการออกใบรับแจ้งตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องก่อนหรือไม่ หรือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งเพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายในวันที่ได้รับแจ้งดังกล่าวใช่หรือไม่

๒. กรณีบริษัทฯ ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ อาคาร ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไว้แล้ว พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสาร ตลอดจนได้ชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนการก่อสร้างหรือดัดแปลงตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๙ ทวิ วรรคหนึ่งครบถ้วนแล้ว ในการออกใบรับแจ้งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีระยะเวลาการออกใบรับแจ้งมากน้อยเพียงไร หรือสามารถออกใบรับแจ้งได้ภายในวันที่ได้รับแจ้ง

เพื่อก่อให้เกิดความเข้าใจและความกระจ่างชัดในการปฏิบัติตามมาตรา ๓๙ ทวิ บริษัทฯ จึงใคร่ขอความกรุณาท่านได้โปรดตอบข้อหารือดังกล่าวเพื่อใช้ยึดถือเป็นแนวทางการปฏิบัติแก่บริษัทฯ ต่อไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดตอบข้อหารือดังกล่าวข้างต้นโดยเร็วต่อไปด้วย จักขอบพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
ลงนามแทนบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วิรวัลย์ กล่ำกล่อมจิตต์
ผู้รับมอบอำนาจ

โทรสาร ๐-๒๗๕๗-๕๐๐๐ ต่อ๕๕๕๕
โทรสาร ๐-๒๗๕๗-๕๘๑๒

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๐๘๘๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๘ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามมาตรา ๓๙ ทวิ

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรณีการปฏิบัติตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ถึงแนวทางการปฏิบัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตราดังกล่าว จำนวน ๒ ข้อ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่าตามมาตรา ๓๙ ทวิ ได้บัญญัติว่าผู้ใดจะก่อสร้าง ฯลฯ อาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ โดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และต้องดำเนินการตามที่ได้ระบุในมาตรา ๓๙ ทวิ วรรคหนึ่ง กล่าวคือ แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสารตามที่กำหนดในมาตรา ๓๙ ทวิ วรรคหนึ่ง และชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน เมื่อดำเนินการดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งเพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายในวันที่ได้รับแจ้งดังกล่าว แต่หากอาคารที่จะก่อสร้างเป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่จะต้องขออนุญาตหรือดำเนินการตามกฎหมายอื่นก่อนจะยื่นขออนุญาตหรือแจ้งตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารซึ่งกฎหมายว่าด้วยการนั้นได้มีบทบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะแล้ว ก็ต้องดำเนินการให้ได้รับอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องนั้นก่อนที่จะแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ที่บัญญัติให้อาคารที่เข้าข่ายต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต้องได้รับอนุมัติรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสียก่อน จึงจะสามารถพิจารณาอนุญาตตามกฎหมายอื่นต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สินิทธิ์ บุญสิทธิ์
วิศวกรวิชาชีพ ๘ วช (วิศวกรรมโยธา)
รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร.๐๒๒๙๙ ๔๓๖๑ โทรสาร ๐๒๒๙๙ ๔๓๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@ dpt.go.th

www.yotathai.com

ที่ สป ๐๐๒๐/๑๕๑๐

ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ
ถนนสุทธิภิรมย์ สป ๑๐๒๗๐

๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

เรื่อง หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือเทศบาลตำบลบางปู ที่ สป ๕๒๕๐๗/๑๗๔ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๐
จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดสมุทรปราการได้รับหนังสือหารือจากเทศบาลตำบลบางปู แจ้งว่าได้รับหนังสือขอความอนุเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารชุด ๕ ชั้น จำนวน ๕๑ อาคาร ๒,๒๘๗ หน่วย ในที่ดินเขตตำบลท้ายบ้าน อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรซึ่งบริเวณที่จะก่อสร้างมีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๑ ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ กำหนดเป็นบริเวณซึ่งอาคารบางประการจะปลูกสร้างมิได้ จึงขอหารือข้อกฎหมายว่าเมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ จะมีผลบังคับใช้ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๓๑๑ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ซึ่งออกโดยอาศัยพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ ถูกยกเลิกไปด้วยถูกต้องหรือไม่อย่างไร รายละเอียดตามสำเนาหนังสือที่ส่งมาพร้อมนี้

จังหวัดสมุทรปราการ จึงขอหารือข้อกฎหมายประเด็นดังกล่าวข้างต้นประกอบการพิจารณากับมาตรา ๘๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ระบุว่าท้องที่ใดได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.๒๔๗๙ หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ.๒๔๗๖ อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ถือว่าได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้ในท้องที่นั้นแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และกรุณาแจ้งผลให้จังหวัดทราบเพื่อจักได้แจ้งให้เทศบาลตำบลบางปูถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ
ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
โทร.๐-๒๓๙๕-๑๘๒๓
โทรสาร ๐-๒๓๙๕-๑๗๒๖

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๒๘๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

เรื่อง หารือข้อกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสมุทรปราการที่ สป ๐๐๒๐/๑๕๑๐ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสมุทรปราการแจ้งว่าได้รับหนังสือหารือจากเทศบาลตำบลบางปูว่าได้รับหนังสือขอความอนุเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารชุด ๕ ชั้น จำนวน ๕๑ อาคาร ๒,๒๘๗ หน่วย ในที่ดินเขตตำบลท้ายบ้าน อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทรซึ่งบริเวณที่จะก่อสร้างมีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๑ ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ กำหนดเป็นบริเวณซึ่งอาคารบางประเภทจะปลูกสร้างขึ้นเองมิได้ จึงขอหารือข้อกฎหมายว่ามีการประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ตามมาตรา ๓ ให้ยกเลิกตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช ๒๔๗๙ จะมีผลให้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๑ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ถูกยกเลิกไปด้วยถูกต้องหรือไม่ อย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า ตามมาตรา ๘๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่าท้องที่ใดได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๔๗๖ อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับให้ถือว่าได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในท้องที่นั้นแล้ว ด้วยเหตุนี้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๑ ซึ่งมีผลใช้บังคับเช่นเดียวกับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามความในมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ จึงถือได้ว่าเป็นพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในท้องที่นั้นด้วย และมาตรา ๗๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่าบรรดากฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด กฎ ข้อบังคับ

-/ประกาศ

www.yotathai.com

ประกาศ หรือคำสั่งซึ่งได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๔๗๖ ให้คงใช้บังคับได้ต่อไป ทั้งนี้เพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับปัจจุบันยังไม่มีการออกกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดในบริเวณตามที่กำหนดในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๑ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ดังนั้น ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๑ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ จึงยังมีผลใช้บังคับได้อยู่ตามมาตรา ๗๙ ประกอบกับมาตรา ๘๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อีเล็กทรอนิกส์ co_bldgctrl @ dpt.go.th

www.yotathai.com

ที่ ปท ๕๒๑๐๓/๔๖๓ สำนักงานเทศบาลเมืองรังสิต
ถนนรังสิต-ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

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

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งเรือ จำนวน ๑ ชุด
๒. ภาพถ่ายเรือ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยมีประชาชนในเขตเทศบาลเมืองรังสิตได้นำเรือมาจอดค้าขายในบริเวณคลองรังสิต-ประยูรศักดิ์ ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี จากการตรวจสอบพบว่าเรือดังกล่าวมีลักษณะเป็นเรือไม้ ๒ ชั้น โครงสร้างเรือไม่มีความมั่นคงแข็งแรงอาจเป็นภยันอันตรายต่อประชาชนที่มาใช้บริการจำนวนมากได้

เทศบาลเมืองรังสิต ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร มีอำนาจหน้าที่ในการให้คำปรึกษาแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอความอนุเคราะห์คำปรึกษาให้กับเทศบาลด้วยว่าสิ่งที่ก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ตามดังกล่าวข้างต้น เป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่อย่างไร เพื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะได้ถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาผลเป็นอย่างไร โปรดแจ้งทางเทศบาลทราบด้วย จักขอบพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
ไพโรจน์ อินทร์เนื่อง
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองรังสิต

สำนักการช่าง เทศบาลเมืองรังสิต
โทร ๐๒๙๕๘ ๑๘๐๑
โทรสาร ๐๒๙๕๘ ๑๘๐๘

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๘๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง หารือเกี่ยวกับสิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองรังสิต

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองรังสิต ที่ ปท ๕๒๑๐๓/๔๖๓ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองรังสิตได้ข้อหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรณีมีประชาชนในเขตเทศบาลเมืองรังสิตได้นำเรือมาจอดค้าขายในบริเวณคลองรังสิต-ประยูรศักดิ์ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี จากการตรวจสอบพบว่าเรือดังกล่าวมีลักษณะเป็นเรือไม้ ๒ ชั้น โครงสร้างเรือไม่มีความมั่นคงแข็งแรงอาจเป็นภยันตรายต่อประชาชนที่มาใช้บริการจำนวนมากได้ สิ่งที่ก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นดังกล่าวนี้ เป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร เพื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะได้ถือปฏิบัติต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า หากสิ่งก่อสร้างดังกล่าวใช้เป็นยานพาหนะทางน้ำเพื่อบรรทุก ลำเลียง โดยสาร ลาก จูง ดัน ยก ขุด หรือลอก รวมทั้งเป็นยานพาหนะที่สามารถใช้ในน้ำได้ทำนองเดียวกันกับเรือ ก็จะเข้าข่ายเป็น “เรือ” ตามคำนิยามในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๒๕ แต่หากสิ่งก่อสร้างดังกล่าวมีการก่อสร้างที่มีลักษณะยึดติดตรึงอยู่กับที่ มิได้ใช้เป็นยานพาหนะ และสร้างขึ้นเพื่อประกอบกิจการเป็นสถานที่จำหน่ายอาหารให้กับบุคคลโดยทั่วไปอันเป็นการเข้าใช้สอยได้ ก็จะเข้าข่ายเป็นอาคารตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการการควบคุมอาคาร
โทร ๐๒๒๖๖ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐๒๒๖๖๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co bldgctrl @ dpt.go.th

www.yotathai.com

ที่ ชม ๕๒๐๐๔/๑๖๔๘

สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่
ถนนวังสิงห์คำ อำเภอเมืองฯ
เชียงใหม่ ๕๐๓๐๐

๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ภาพถ่าย จำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ๑๕๐/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๘ จำนวน ๑ ฉบับ
๓. สำเนาใบอนุญาต เลขที่ ๔๘๘/๒๕๓๔ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๓๔ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วย บริษัท สีสวน พี ซี วอง จำกัด ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๔๘๘/๒๕๓๔ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๓๔ เป็นอาคาร ค.ส.ล ๓๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุด พาณิชย์และที่พักอาศัยที่ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ใบอนุญาตหมดอายุเมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๘ โดย บริษัท ฯ ได้ทำการตอกเสาเข็มทั้งหมดแล้วหยุดการก่อสร้าง และได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามคำขออนุญาต เลขที่ ๑๕๐/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๘ เป็นอาคาร ค.ส.ล ๒ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น เพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้า และสำนักงาน แต่แบบแปลนที่ขออนุญาตไม่ถูกต้อง และบริษัทฯ ได้ยื่นแบบแปลนขออนุญาตใหม่เป็นอาคาร ค.ส.ล ๒๘ ชั้น นั้น

เทศบาลนครเชียงใหม่ จึงขอหารือข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติ กรณี บริษัท สีสวน พี ซี วอง จำกัด ดังนี้

๑. หากบริษัท สีสวน พี ซี วอง จำกัด จะขอยกเลิกคำขออนุญาต เลขที่ ๑๕๐/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๘ และยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารใหม่ โดยใช้แบบเดิมที่เป็นอาคารสูง ๓๒ ชั้น ตามใบอนุญาตเลขที่ ๔๘๘/๒๕๓๔ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๓๔ ลดจำนวนชั้นเหลือ ๒๘ ชั้น อาศัยความตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ ข้อ ๕๐ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ ๒๕๒๒ โดยยกเว้นกฎกระทรวงฉบับนี้ จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่

-/๒. หากบริษัท

www.yotathai.com

๒. หาก บริษัท สีสวน พี ซี วอง จำกัด จะส่งแบบแก้ไขตามคำขอเลขที่ ๑๕๐/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๘ โดยแก้ไขคำขออนุญาตจากอาคาร ๒ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น เป็นอาคาร ๒๘ ชั้น โดยใช้แบบแปลนเดิมที่เป็นอาคารสูง ๓๒ ชั้น ตามใบอนุญาต เลขที่ ๔๘๙/๒๕๓๔ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๓๔ ลดจำนวนชั้นเหลือ ๒๘ ชั้น ตามที่ได้ส่งแบบแปลนใหม่ โดยอาศัยความตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ ข้อ ๕๐ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ ๒๕๒๒ โดยยกเว้นกฎกระทรวงฉบับนี้ สามารถดำเนินการได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลนครเชียงใหม่ทราบเพื่อดำเนินการต่อไป และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
พูลสวัสดิ์ วรวัลย์
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
งานธุรการ ๐ ๕๓๒๕ ๙๑๘๙
www.chiangmai.go.th
E-Mail Address : CM-Muni@CM.KSC.CO.TH

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐.๒/๑๙๔๑

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๕ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติในการยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ ชม ๕๒๐๐๔/๑๖๔๘ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึงเทศบาลนครเชียงใหม่ขอหารือข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติ กรณี บริษัท สีสวน พี ซี วอง จำกัด ซึ่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๔๙๙/๒๕๓๔ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๓๔ เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๓๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุด พาณิชย์ และที่พักอาศัย ที่ถนนช้างคลาน ตำบลช้างคลาน อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่ ใบอนุญาตหมดอายุเมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๙ โดยบริษัทฯ ได้ทำการตอกเสาเข็มทั้งหมดแล้วหยุดการก่อสร้าง และได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารตามคำขออนุญาตเลขที่ ๑๕๐/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙ เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น เพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้าและสำนักงาน แต่แบบแปลนที่ขออนุญาตไม่ถูกต้องและบริษัทฯ ได้ยื่นแบบแปลนขออนุญาตใหม่เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒๘ ชั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือดังนี้

๑. หากบริษัท สีสวน พี ซี วอง จำกัด จะขอยกเลิกคำขออนุญาตเลขที่ ๑๕๐/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙ และยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารใหม่ โดยใช้แบบเดิมที่เป็นอาคารสูง ๓๒ ชั้น ตามใบอนุญาตเลขที่ ๔๙๙/๒๕๓๔ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๓๔ ลดจำนวนชั้นเหลือ ๒๘ ชั้น อาศัยความตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยยกเว้นกฎกระทรวงฉบับนี้จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่

๒. บริษัท สีสวน พี ซี วอง จำกัด จะส่งแบบแก้ไขตามคำขอเลขที่ ๑๕๐/๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙ โดยแก้ไขคำขออนุญาตจากอาคาร ๒ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๒ ชั้น เป็นอาคาร ๒๘ ชั้น โดยใช้แบบแปลนเดิมที่เป็นอาคารสูง ๓๒ ชั้น ตามใบอนุญาตเลขที่ ๔๙๙/๒๕๓๔ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๓๔ ลดจำนวนชั้นเหลือ ๒๘ ชั้น ตามที่ได้ส่งแบบแปลนใหม่ โดยอาศัยความตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยยกเว้นกฎกระทรวงฉบับนี้ สามารถดำเนินการได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

-/สำนักควบคุม

www.yotathai.com

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้อาคารที่ได้รับยกเว้นตามข้อ ๔๙ คืออาคารที่ได้ยื่นคำขออนุญาตหรือได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไว้แล้วก่อนวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ใช้บังคับ ซึ่งกำลังก่อสร้างอยู่หรือได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว และประสงค์จะขออนุญาตแก้ไขแบบแปลนในส่วนที่ยังไม่ได้ก่อสร้างหรือจะขออนุญาตดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หรือแจ้งการขอดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้วแต่กรณีเท่านั้น แต่กรณีตามข้อเท็จจริงที่หารือมานั้นบริษัท สีสวน พี ซี วอง จำกัด ได้ทำการตอกเสาเข็มทั้งหมดแล้วหยุดการก่อสร้าง จึงไม่ถือว่ากำลังก่อสร้างอยู่และการที่ได้ทำการตอกเสาเข็มไว้เพียงอย่างเดียวก็ยังไม่ถือว่าได้มีการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ แม้ผู้ขออนุญาตจะดัดแปลงอาคารโดยใช้รูปแบบของอาคารเดิม และกระทำลงบนเสาเข็มที่ได้ทำการตอกเอาไว้แล้วก็ไม่อาจถือได้ว่าเป็นการขอดัดแปลงอาคาร เนื่องจากตามนิยามคำว่า “ดัดแปลง” ต้องเป็นการเปลี่ยนแปลงต่อเติมเพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง ฯลฯ ของโครงสร้างอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิมซึ่งก็ยังไม่มีตัวอาคารที่จะให้ดัดแปลงได้ดังนั้นกรณีนี้ต้องยื่นคำขออนุญาตหรือแจ้งการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ ใหม่ จึงไม่เข้าข่ายได้รับการยกเว้นตามข้อ ๔๙ และข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ์ บุญสิทธิ์

วิศวกรวิชาชีพ ๘ วช (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร ๐๒๒๕๗ ๔๓๖๐ -๖๑

โทรสาร ๐๒๒๕๕๗ ๔๓๖๖-๖๗

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

www.yotathai.com

ด่วนมาก
ที่ กฟผ. ๙๔L๘๐๐/๗๑๒๖

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยวัสดุทนไฟเพื่อป้องกันไฟ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง กฎกระทรวงฉบับที่ ๖ (๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๗ และแก้ไขเพิ่มเติมฉบับ ที่ ๔๘ (๒๕๔๐) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๖๐ (๒๕๔๕)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รายละเอียดอาคาร Generation building
๒. ข้อกำหนดในสัญญา กฟผ. - SMC
๓. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
๔. รายละเอียดระบบป้องกันไฟจากบริษัท SMC

ตามที่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) ได้ยื่นเรื่องขออนุญาตก่อสร้างโรงไฟฟ้าจะนะ ซึ่งตั้งอยู่ที่ อำเภอจะนะ จังหวัดสงขลา เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. ๒๕๓๕ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ โดยการแจ้งการก่อสร้างโรงไฟฟ้าและอาคารประกอบสำหรับโรงไฟฟ้าจะนะ เป็นประเภทหรือชนิดของโรงงานลำดับที่ ๘๘ เพื่อประกอบกิจการผลิตไฟฟ้าและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า ตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๑๒ ผู้ประกอบกิจการโรงงานจำพวกที่ ๓ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น องค์การบริหารส่วนตำบลคลองเปียะและป่าชิง (เดิมต้องแจ้งการก่อสร้างอาคารโรงไฟฟ้าและอาคารส่วนประกอบสำหรับโรงไฟฟ้าจะนะ ต่อ โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสงขลา แต่เนื่องจากมีการเปลี่ยนถ่ายโอนอำนาจให้องค์กรส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับแจ้ง) และในปัจจุบันนี้ กฟผ.ได้ให้บริษัท THE CONSORTIUM OF SIEMENS AKTIENGESELLSCHAFT ,SIEMENS LIMITED AND MARUBENI CONPORATION (SMC) ซึ่งเป็นคู่สัญญาของ กฟผ. เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างงานลุล่วงไปแล้วประมาณร้อยละ ๗๐ แล้วนั้น

แต่เนื่องจากการดำเนินการก่อสร้างโรงไฟฟ้าของคู่สัญญาดังกล่าวให้กับ กฟผ. นั้นมีข้อสงสัยทางด้านข้อกำหนดงานเทคนิคในเรื่องการฉาบวัสดุไฟบนเนื้อผิวโครงสร้างเหล็กอาคารตัวโรงไฟฟ้า (GENERATION BUILDING) โดยลักษณะเป็นตัวอาคารชั้นเดียว สูงประมาณ ๒๔ เมตร พื้นที่ ๓,๐๐๐ ตารางเมตร รายละเอียด แบบแปลนชั้นต่างๆรูปตัดและรูปด้านเป็นไปตามเอกสารแนบ ๑ ซึ่ง กฟผ. ได้ระบุในสัญญาให้เป็นไปตามกฎหมายไทยตามเอกสารแนบ ๒ โดยอาศัยความตามกระทรวงที่อ้างถึง (๑) ที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ระบุว่า โครงสร้างเหล็กที่เป็นเสาหรือคานทำด้วย

-/เหล็กรูปพรรณ

www.yotathai.com

เหล็กรูปพรรณสำหรับอาคารเพื่อใช้กิจกรรมการอุตสาหกรรม จะต้องมีการป้องกันโดยใช้วัสดุที่มีอัตราการทนไฟได้ไม่น้อยกว่าสามชั่วโมง ตามเอกสารแนบ ๓

ทั้งนี้ทางบริษัทคู่สัญญา (SMC) ได้มีหนังสือชี้แจง กฟผ .ว่า อาคารตัวโรงไฟฟ้า (GENERATION BUILDING) มีพนักงานน้อยมากที่เข้าไปตรวจวัดอุปกรณ์ และพนักงานควบคุมระบบก็อยู่ที่อาคาร CONTROL BUILDING (โปรดดูแบบ TAC-EGAT-SKH-G-๐๐๒ ตามแนบ ๑) ที่แยกห่างออกไปจากอาคารนี้ประมาณ ๑๕ เมตร พร้อมทั้งพนักงานที่ทำงานในโรงไฟฟ้าทั้งหมดก็ได้รับการอบรมกับระบบป้องกันไฟฟ้าในตัวโรงเป็นอย่างดี กรณีที่เกิดไฟไหม้จะมีเสียงเตือนภัย (FIREALARM) ให้พนักงานทั้งหมดสามารถหนีออกจากอาคารได้ภายใน ๕ นาที มากไปกว่านั้น ตัวโรงไฟฟ้ายังได้ออกแบบระบบกันไฟและระเบิดในโรงไฟฟ้าโดยเป็นไปตามมาตรฐานสากล NFPA, IEC ซึ่งเมื่อเกิดเพลิงไหม้ในตัวอาคารไม่น่าจะก่อให้เกิดการเสียชีวิตต่อบุคคลทั้งในอาคารโรงไฟฟ้าและอาคารข้างเคียง โดยรายละเอียดการป้องกันอัคคีภัยที่มากกว่านี้ให้ดูรายละเอียดในสิ่งแนบ ๔ บริษัท SMC จึงทำหนังสือแจ้ง กฟผ. ร้องขอให้ กฟผ. ทำจดหมายแจ้งกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อขอผ่อนปรนหรือได้รับการยกเว้นไม่ต้องดำเนินการฉาบวัสดุทนไฟบนโครงสร้างเหล็กของอาคารโรงไฟฟ้าจะนะดังกล่าว

ดังนั้น กฟผ. จึงใคร่เรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์จากท่านประธานคณะกรรมการควบคุมอาคารได้โปรดพิจารณาเอกสารต่างๆ ที่บริษัท SMC ร้องขอผลการพิจารณาเป็นอย่างไร กฟผ. จักได้แจ้งให้บริษัทได้รับทราบและปฏิบัติต่อไป

จึงเรียมมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นิวัตน์ ผรณาปิติ

หัวหน้าโครงการวิศวกรรมโรงไฟฟ้าจะนะ

ทำการแทน ผู้ว่าการการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

โครงการวิศวกรรมโรงไฟฟ้าจะนะ

โทร ๐๒๔๓๖๐๔๐๕

โทรสาร ๐๒๔๓๖ ๑๘๗๖

E-mail : nivat.p@egat.co.th

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๕๒๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๖ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการปฏิบัติตามกฎกระทรวงว่าด้วยวัสดุทนไฟเพื่อป้องกันไฟ

เรียน ผู้ว่าการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ด่วนมาก ที่ กฟผ. ๕๔ L๘๐๐/๗๑๒๖ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยได้ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองผ่อนปรนหรือยกเว้นไม่ต้องดำเนินการฉาบวัสดุทนไฟบนโครงสร้างเหล็กของอาคารโรงไฟฟ้าจะนะ ตามข้อ ๒๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๐ (พ.ศ. ๒๕๔๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองและคณะกรรมการควบคุมอาคารไม่มีอำนาจผ่อนปรนหรือยกเว้นการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแต่อย่างใดดังนั้น อาคารโรงไฟฟ้าจะนะดังกล่าวจึงต้องปฏิบัติตามข้อ ๒๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๒๗) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๐ (พ.ศ. ๒๕๔๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co bldgctrl@dpt.go.th

www.yotathai.com

ที่ ปท ๕๓๑๐๓/๒๖๓ สำนักงานเขตเทศบาลเมืองคลองหลวง
ถนนคลองหลวง ปท ๑๒๑๒๐

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยเทศบาลเมืองคลองหลวง มีข้อหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเด้นท์เชียล คอมเพล็กซ์ ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต โดยร่วมกับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอ เอ็น จี (ประเทศไทย) จำกัด บนที่ดินของมหาวิทยาลัยฯ เนื้อที่ประมาณ ๑๔ ไร่ เพื่อทำการก่อสร้างเป็นหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของมหาวิทยาลัย ระยะเวลาการเช่าที่ดิน ๓๐ ปี โดยบริษัท เอกค้าไทย จำกัด เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนั้น และมหาวิทยาลัยแจ้งว่าการก่อสร้างอาคารของมหาวิทยาลัยฯ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น

เทศบาลเมืองคลองหลวง ได้ตรวจสอบเอกสารรายละเอียดของมหาวิทยาลัย แล้วพบว่ามีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า การที่มหาวิทยาลัยร่วมกับบริษัท หลักทรัพย์ฯ และให้บริษัทเอกค้าไทย จำกัด เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร เพื่อใช้เป็นหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ นั้น จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอได้โปรดแจ้งเทศบาลฯ ทราบเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
ประเสริฐ ค่ายทอง
นายกเทศมนตรีเมืองคลองหลวง

งานควบคุมอาคาร
กองช่าง
โทร ๐-๒๕๐๑-๕๗๔๐

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๕๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๒ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือแนวทางการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองคลองหลวง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองคลองหลวง ที่ ปท ๕๓๑๐๓/๒๖๓ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองคลองหลวงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า การก่อสร้างอาคารโครงการ ที ยู โดม เรสซิเด้นท์เชียล คอมเพล็กซ์ ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยให้บริษัท เอกค้าไทย จำกัด เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างบนที่ดินของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เนื้อที่ประมาณ ๑๔ ไร่ และให้บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไอ เอ็น จี (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าที่ดินและอาคารดังกล่าว เพื่อดำเนินการเป็นหอพักนักศึกษาและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ มีระยะเวลาเช่า ๓๐ ปี นั้น จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ ๒๕๒๒ หรือไม่ อย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างหรือแจ้งการก่อสร้าง ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ต้องเป็นอาคารที่ใช้ในราชการ หรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์เท่านั้น ดังนั้น อาคารโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเด้นท์เชียล คอมเพล็กซ์ แม้จะเป็นของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งเป็นส่วนราชการที่มีฐานะเทียบเท่ากรมก็ตาม แต่หากใช้ประกอบกิจการหอพักนักศึกษา และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพื่อหารายได้หรือผลประโยชน์อื่นๆ ให้แก่มหาวิทยาลัยฯ นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ พ.ศ. ๒๕๓๑ ก็จะไม่เข้าข่ายเป็นอาคารที่ใช้ในราชการของมหาวิทยาลัยฯ และไม่ใช่อาคารที่

-/ใช้เพื่อ

www.yotathai.com

ใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ซึ่งจะไม่ได้รับการยกเว้นตามข้อ ๑ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๐
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl @ dpt.go.th

www.yotathai.com

บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

ที่ นต .๐๖๔/๒๕๕๐

วันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนที่สังเขปและแผนผังบริเวณ

ตามที่ทางบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) มีแผนที่จะดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดอยู่อาศัยพาณิชย์ - จอดรถยนต์ ๑ อาคาร สูง ๓๐ ชั้น โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร เข้าข่ายอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร กำหนดไว้ว่าจะต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘ เมตร

ซึ่งที่ดินที่ตั้งโครงการดังกล่าวข้างต้นที่จะดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารมีด้านหนึ่งซึ่งตั้งอยู่ทางทิศเหนือ มีหน้าที่ดินกว้าง ๔๕ เมตร โดยประมาณ ติดกับถนนสาธารณะก็คือถนนรัชดาภิเษก-ท่าพระที่มีความกว้าง ๔๐ เมตร และด้านหนึ่งของที่ดินซึ่งตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันออกติดกับทางสาธารณะประโยชน์คือซอยรัชดาภิเษก ๒๕ ซึ่งซอยสาธารณะดังกล่าวมีความกว้างของเขตทางประมาณ ๖.๑๓ เมตร โดยทางบริษัทฯ จะใช้ซอยดังกล่าวเปิดเป็นทางเข้า-ออกของโครงการ รายละเอียดตามแผนผังบริเวณที่แนบมาด้วย

ทางบริษัทฯ จึงเรียนมาเพื่อใคร่ขอหารือว่าทางบริษัทฯ จะดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยใช้ทางเข้า-ออกของโครงการผ่านถนนซอยรัชดาภิเษก ๒๕ ซึ่งมีความกว้างของเขตทางประมาณ ๖.๑๓ เมตร โดยบริเวณที่ขอเปิดทางเข้า-ออกห่างจากทางแยกเข้าซอยมาประมาณ ๒๗.๔๒ เมตร เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกของโครงการได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งบริษัทฯ ทราบ เพื่อพิจารณาในเรื่องของการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
ลงชื่อ สุมิตร ปานแก้ว
(นายสุมิตร ปานแก้ว)
ผู้จัดการแผนกนิติกรรม

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๕๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๒๖ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้จัดการแผนกนิติกรรม บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ที่ นต. ๐๖๔/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีจะดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดอยู่อาศัย-พาณิชย์-จอดรถยนต์ สูง ๓๐ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งตามข้อ ๒ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดไว้ว่าจะต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร โดยที่ดินที่ตั้งโครงการของบริษัทที่จะยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวนั้น ทิศเหนือของที่ดินมีความกว้างประมาณ ๔๕.๐๐ เมตร ติดกับถนนสาธารณะที่มีความกว้าง ๔๐.๐๐ เมตร และอีกด้านหนึ่งของที่ดินซึ่งบริษัทฯจะใช้เป็นทางเข้า-ออกของโครงการนั้นติดกับถนนสาธารณะ (ซอยรัชดาภิเษก ๒๕) ที่มีความกว้าง ๖.๑๓ เมตร บริษัทฯ จึงขอหารือว่าจะดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยบริเวณที่ขอเปิดทางเข้า-ออก ห่างจากทางแยกของถนนสาธารณะที่กว้าง ๔๐.๐๐ เมตร เป็นระยะทางประมาณ ๒๗.๔๒ เมตร เพื่อใช้เป็นทางเขา-ออกของโครงการได้หรือไม่ ดังความละเอียด แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามข้อ ๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ไว้สองประการคือ ประการที่หนึ่ง ที่ดินนั้นต้องมีด้านหนึ่งด้านใดยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะซึ่งมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร และประการที่สองระหว่างถนนสาธารณะดังกล่าวไปจนถึงหน้าอาคารที่มีพื้นที่ดินกว้างมีน้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวตลอดจากถนนสาธารณะ ทั้งนี้เนื่องจากอาคารที่มีพื้นที่มากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร นั้น สร้างขึ้นเพื่อรองรับการเข้าใช้สอยของคนจำนวนมากทางเข้าออกจากอาคารกับถนนสาธารณะจึงจะต้องมีขนาดที่เหมาะสมกับขนาดและสภาพการใช้ประโยชน์ของอาคาร และถนนสาธารณก็ต้องมีขนาดที่เหมาะสมเช่นกัน เพราะขนาดของทาง

-/เข้าออก

www.yotathai.com

เข้าออก (๑๒.๐๐ เมตร) และขนาดของถนนสาธารณะ (๑๘.๐๐ เมตร) นั้น นอกจากจะมีประโยชน์เพื่อให้เกิดความสะดวกในการเข้าออกอาคารแล้ว ยังเพื่อประโยชน์ในการเข้าไปช่วยเหลือประชาชนที่อยู่ในอาคารและบรรเทาความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นภายในบริเวณอาคารเนื่องจากภัยพิบัติต่างๆ เช่น อัคคีภัยเป็นต้น ตามข้อหารือบริษัทฯ ถนนสาธารณะที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกกว้างเพียง ๖.๑๓ เมตร จึงขัดข้อกำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒ ๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐๒ ๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗

www.yotathai.com

ที่ พล ๗๒๓๐๑.๐๒/๒๕๑ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอ
ถนนราษฎร์ศรัทธาทำ พล ๖๕๐๐๐

๑ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการมีสิทธิได้รับยกเว้นการขออนุญาตก่อสร้าง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วย การสื่อสารแห่งประเทศไทย (กสท) แปลงสภาพเป็นบริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) แจ้งองค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอ เกี่ยวกับการติดตั้งเสาระบบโทรศัพท์เคลื่อนที่ในโครงการ CDMA ๒๐๐๐-1X แบบ SUPPORT สูง ๖๐ เมตร ที่สถานีเต็งหนาม หมู่ที่ ๑๐ ตำบลหัวรอ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก

เนื่องจาก การแปลงสภาพจากการสื่อสารแห่งประเทศไทย (กสท) เป็นบริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) ทำให้สถานะของ กสท เปลี่ยนจากรัฐวิสาหกิจที่มีกฎหมายจัดตั้ง (ตามพระราชบัญญัติ กสท. พ.ศ. ๒๕๑๙) เป็นรัฐวิสาหกิจในรูปแบบบริษัทมหาชน (ตามพระราชบัญญัติ บริษัท มหาชน จำกัด พ.ศ. ๒๕๓๕) โดยอาคารนี้มีรูปแบบเป็นโครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้น ตั้งแต่ ๑๐ เมตร ขึ้นไป และมีน้ำหนักรวม ๔๐ กิโลกรัม ขึ้นไป อันถือเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามแบบที่เจ้าพนักงานกำหนด ตามมาตรา ๒๑ และ ๓๙ ทวิ และอาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยที่มีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตร ขึ้นไป ถือเป็นอาคารสูงซึ่งต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบทางวิศวกรรม หรือผู้ตรวจสอบทางสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณีตามมาตรา ๓๒ ทวิ แต่อาคารขององค์กรของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์กรหรือใช้เพื่อสาธารณะประโยชน์ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต ตามมาตรา ๒๑ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ ฯ) ซึ่งกรณีการแปลงสภาพของ กสท นี้ จะมีผลทำให้หน่วยงานภาครัฐและส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการออก/โอน ใบอนุญาตหรือหนังสืออนุญาตต่างๆ ได้โดยอาศัยสิทธิประโยชน์ตามเงื่อนไขเดิมที่ให้ไว้กับ กสท เดิม และให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวโดยอาศัยอำนาจ สิทธิ และประโยชน์ที่ กสท มีอยู่ในปัจจุบันตามกฎหมายจัดตั้ง กสท และกฎหมายอื่นในฐานะที่เป็นรัฐวิสาหกิจยังคงมีอยู่เพียงใด ก็สามารถโอนไปให้ บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) เพียงนั้น การแปลงสภาพ

-/จึงทำให้

www.yotathai.com

จึงทำให้สถานะของ กสท เปลี่ยนจากรัฐวิสาหกิจที่มีกฎหมายจัดตั้งเป็นรัฐวิสาหกิจในรูปแบบ บริษัทจำกัด ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอ จึงขอหารือเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวนี้ ว่า บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) มีสิทธิได้รับยกเว้นการขออนุญาตก่อสร้าง ตามข้อ ๑ (๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๓๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ โดยหากได้มีการตอบข้อหารือได้โปรดแจ้งมายังกฎหมายและคดี องค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอโดยตรงด้วย ขอขอบพระคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นพคุณ แถมพยัคฆ์
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอ

สำนักปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล
งานกฎหมายและคดี
โทรศัพท์ ๐-๕๕๒๕-๑๔๘๔ ต่อ ๑๐๓
โทรสาร ๐-๕๕๒๘-๐๕๔๖

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๑๑๗๒

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๓ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการมีสิทธิได้รับยกเว้นการขออนุญาตก่อสร้าง

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอ

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอ ที่ พล ๗๒๓๐๑.๐๒/๒๕๑ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๕๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ที่ ทก ๐๒๐๐.๘/๔๐ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๔๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอ ขอหารือผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณี บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) แจ้งองค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอ ติดตั้งเสาระบบโทรศัพท์เคลื่อนที่ โครงการ CDMA ๒๐๐๐-1X แบบ SUPPORT สูง ๖๐ เมตร ที่สถานีเต็งหนามหมู่ที่ ๑๐ ตำบลหัวรอ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก ว่าบริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) มีสิทธิ ได้รับยกเว้นการขออนุญาตก่อสร้างตามข้อ ๑ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณา เรื่องหารือทำนองเดียวกันนี้ แล้วมีความเห็นว่า กระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารได้มีหนังสือที่ ทก ๐๒๐๐.๘/๔๐ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๔๖ รับรองว่า บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) เป็นรัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ประกอบกับยังไม่มีพระราชกฤษฎีกาจำกัดสิทธิการได้รับยกเว้นต่างๆ ตามมาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒ แต่อย่างใด ดังนั้น บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) จึงยังคงมีฐานะเป็นรัฐวิสาหกิจและได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๒๘ฯ) แต่บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน) จะต้องแจ้งและส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนการก่อสร้างอาคารดังกล่าวที่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น

-/ก่อนทำการ

www.yotathai.com

ก่อนทำการก่อสร้างไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ทั้งนี้ ตามข้อ ๑ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สุรชัย พรภัทรกุล

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร ๐๒๒๖๘ ๔๓๖๑

โทรสาร ๐๒๒๖๘ ๔๓๖๐

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co-bldgctrl@dpt.go.th

www.yotathai.com

บริษัท ควอลิตี้ คอฟฟี่โปรดักท์ส จำกัด
เลขที่ ๓ หมู่ ๒๒ ถ . สุวินทวงศ์ ต. ศาลาแดง
อ.บางน้ำเปรี้ยว ฉะเชิงเทรา ๒๔๐๐๐

วันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๕๐

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ข้าพเจ้า นายปัญญา ยิ่งยงวรปัญญา ตำแหน่งวิศวกรโครงการ บริษัท ควอลิตี้ คอฟฟี่ โปรดักส์ จำกัด ขอเรียนถามข้อสงสัยเกี่ยวกับเรื่อง การตีความของอาคารสูงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากทางบริษัทมีโครงการที่จะขยายอาคารเพื่อปรับปรุงขบวนการผลิต โดยโครงการที่จะสร้างเป็นโครงสร้างเหล็กซึ่งดัดแปลงและต่อเติมจากอาคารโรงงานเดิม (ตามเอกสารแนบ) สถานที่จะดัดแปลง และต่อเติม ตั้งอยู่ที่ เลขที่ ๓ หมู่ ๒๒ ถ. สุวินทวงศ์ ต. ศาลาแดง อ. บางน้ำเปรี้ยว ฉะเชิงเทรา ๒๔๐๐๐ เพื่อรองรับอุปกรณ์ขบวนการผลิตคือ เครื่องบด (Grinder), ถัง, ชุดแลกเปลี่ยนความร้อน (Heat Exchanger &Condensor) โดยมีความสูงของอาคารถึงยอดผังสูงสุดอยู่ที่ +๓๑.๕๐ เมตร ในแต่ละชั้นจะไม่มีพนักงานอยู่เป็นประจำเนื่องจากขบวนการผลิตจะทำงานโดยอัตโนมัติจากห้องควบคุมซึ่งอยู่ที่ชั้น +๕.๕๐ เมตร ส่วนห้องที่ต่อเติมจากอาคารเดิมทางบริษัทฯได้ออกแบบให้มีบันไดหนีไฟ (สามารถเข้าถึงได้ทุกชั้น) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (sprinkle sysigm) ระบบระบายอากาศ,ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า, ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินและระบบป้องกันเพลิงไหม้

จึงขอเรียนสอบถามโครงการนี้จัดเป็นอาคารสูงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

โดยความเคารพ
ปัญญา ยิ่งยงวรปัญญา

เอกสารแนบ
แบบสถาปัตย์, ภาพตัดของอาคารและรูปด้านของอาคาร จำนวน ๑๑ แผ่น

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๖๕

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๘ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง การตีความของอาคารสูงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายปัญญา ยิ่งยงวรปัญญา

ตามที่ท่านได้มีหนังสือลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๕๐ ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ว่า โครงสร้างเหล็กซึ่งดัดแปลงและต่อเติมจากอาคารโรงงานเดิม เพื่อรองรับการผลิต เช่น เครื่องบด ถังชุด แลกเปลี่ยนความร้อน เมื่อต่อเติมแล้วความสูงของอาคารถึงยอดผนังสูงสุด ๓๑.๘๐ เมตร ในแต่ละชั้นไม่มีพนักงานอยู่เป็นประจำ เนื่องจากการผลิตจะทำงานโดยอัตโนมัติ แต่ได้มีการออกแบบที่สามารถเข้าถึงได้ทุกชั้นอาคารดังกล่าวจัดเป็นอาคารสูงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าอาคารดังกล่าวในแต่ละชั้น แม้ว่าจะไม่มีพนักงานควบคุมอยู่ประจำก็ตาม แต่สามารถเข้าถึงได้ทุกชั้น จึงถือได้ว่าเป็นอาคารที่บุคคลอาจเข้าใช้สอยได้และอาคารมีความสูง ๓๑.๘๐ เมตร จึงเป็นอาคารสูงตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๖๑
โทรสาร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗

www.yotathai.com

ที่ ปท ๗๒๐๐๑/๒๖๕

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหลักหก
๕๕/๑ หมู่ ๓ ตำบลหลักหก อำเภอเมือง
จังหวัดปทุมธานี ๑๒๐๐๐

๕ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำร้องขออนุญาตสร้างอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลหลักหก อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร คสล. ๘ ชั้น ของบริษัทบัณฑิต อพาร์ทเม้นท์ จำกัด ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๗๖๕๔ เลขที่ดิน ๒๕๖ อำเภอเมืองปทุมธานีซึ่งเป็นที่ดินของบริษัทฯ และไม่ได้อยู่ในโครงการจัดสรรที่ดิน แต่บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินของโครงการจัดสรรเพื่อเป็นทางออกของอาคาร ๘ ชั้น ไปสู่ถนนในโครงการจัดสรร โดยอ้างว่าที่ดินที่บริษัทฯ ได้ซื้อจากโครงการจัดสรรย่อมได้รับภาระจำยอมในสาธารณูปโภคการจัดสรรด้วย

เนื่องจาก มีประชาชนในโครงการจัดสรรร้องว่าการอนุญาตในการก่อสร้างอาคาร ๘ ชั้น จะทำให้สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรเสื่อมประโยชน์ องค์การบริหารส่วนตำบลหลักหก จึงขอหารือว่าองค์การบริหารส่วนตำบลหลักหก จะสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ๘ ชั้น ดังกล่าวได้หรือไม่ และมีระเบียบกฎหมายใดที่ใช้ในการพิจารณาเรื่องดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ
ณรงค์ศักดิ์ ลิมปตานนท์
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหลักหก

สำนักงานปลัด อบต. หลักหก
โทร ๐-๒๕๓๖-๔๓๔๑ ต่อ ๑๐๑
โทรสาร ๐-๒๕๓๖-๓๙๘๓ ต่อ ๑๐๖

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๒๒๕๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๒๘ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหลักหก

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลหลักหก ที่ ปท ๗๒๐๐๑/๒๖๕ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลหลักหก ขอหารืออธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล.๘ ชั้น ของบริษัท บัณฑิต อพาร์ทเม้นท์ จำกัด ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๗๖๙๔ เลขที่ดิน ๒๕๖ อำเภอเมืองปทุมธานี ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัทฯ และไม่ได้อยู่ในโครงการจัดสรรที่ดิน แต่บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินของโครงการจัดสรรเพื่อเป็นทางออกของอาคาร ๘ ชั้น ไปสู่ถนนในโครงการจัดสรร โดยอ้างว่าที่ดินที่บริษัทฯ ได้ซื้อจากโครงการจัดสรรย่อมได้รับภาระจำยอมในสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรด้วย และเนื่องจากมีประชาชนในโครงการจัดสรรร้องว่า การอนุญาตในการก่อสร้างอาคาร ๘ ชั้น จะทำให้สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรเสื่อมประโยชน์ องค์การบริหารส่วนตำบลหลักหกจะสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ๘ ชั้น ดังกล่าวได้หรือไม่ และมีระเบียบกฎหมายใดที่ใช้ในการพิจารณาดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาเรื่องหารือนี้แล้วมีความเห็นว่าการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ๘ ชั้น จะต้องให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เป็นต้น ดังนั้น ถ้าพิจารณาแล้วไม่มีส่วนใดที่ขัดต่อกฎหมายดังกล่าว องค์การบริหารส่วนตำบลหลักหกก็สามารถออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารนั้นได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๕๙ ๔๓๖๐
โทรสาร ๐๒๒๕๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl @dpt.go.th

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ฝ่ายอุทธรณ์ โทร .๐๒๒๖๕ ๔๓๕๘-๖๐
ที่ มท ๐๗๑๐.๒/๑๕๘๘ **วันที่** ๑๕ มีนาคม ๒๕๕๐
เรื่อง หารือเรื่องการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ ๒๕๒๒

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้รับเรื่องอุทธรณ์ของ บริษัท ริเวอร์ไซด์โฮม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยนางสาวนพรัตน์ อุตตระกูล ได้ยื่นอุทธรณ์หนังสือแจ้งข้อทักท้วง ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่ กท ๐๕๐๗/ก ๑๗๘๗ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๕ ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน ของอาคารตึก ๕๗ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุด (๓๙๗ ห้อง) จอดรถยนต์ที่ถนนพระรามที่ ๓ แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๓๙ ตรี แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้พิจารณาเรื่องอุทธรณ์รายนี้แล้ว ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้แจ้งความประสงค์ที่จะทำการก่อสร้างอาคาร ตึก ๕๗ ชั้น ชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุด (๓๙๗ ห้อง)-จอดรถยนต์ ที่ถนนพระรามที่ ๓ แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร โดยไม่ยื่นคำขอรับอนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ ๒๕๒๒ ปรากฏตามแบบ กทม. เลขรับที่ ๕๙๘ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๔๕ โดยอาคารที่แจ้งนี้เป็นอาคารที่มีความสูงเกิน ๒๓ เมตร มีพื้นที่เกินกว่า ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร และแบ่งอาคารออกเป็น ๓ ส่วน คืออาคารส่วนหน้าติดริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นอาคารสูง ๔ ชั้น ถัดมาเป็นอาคารส่วนกลางมีความสูง ๘ ชั้น และอาคารส่วนหลังมีความสูง ๕๗ ชั้น อาคารทั้งสามส่วนนี้ต่อเชื่อมกัน และอาคารที่มีความสูง ๔ ชั้น ได้มีการจัดเป็นห้องชุด แบ่งเป็นอาคารชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ ต่อ ๑ห้องชุด ชั้นที่ ๓ และชั้นที่ ๔ ต่อ ๑ ห้องชุด มีการจัดทางเดินสู่บันไดหนีไฟไว้บริเวณชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๓ ของห้องชุด ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้วเห็นว่า แผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลนของอาคารส่วนที่มีความสูง ๔ ชั้น ยังมีส่วนไม่ถูกต้องกล่าวคือ “ตามแบบในแต่ละชั้นของอาคารที่ยื่นแจ้งฯ มิได้จัดให้มีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟแต่ละชั้นโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ขัดกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๗” จึงได้มีหนังสือที่ กท ๐๕๐๗/ก ๑๗๘๗ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๕ แจ้งข้อทักท้วงให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง บริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนของอาคารดังกล่าวตามมาตรา ๓๙ ตรี แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ผู้อุทธรณ์จึงได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวโดยอ้างว่าอาคารส่วนหน้าที่ติดริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยามีความสูง ๔ ชั้น ได้จัดเป็นห้องชุด แบ่งเป็นชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ ต่อ ๑ ห้องชุด

-/ชั้นที่ ๑

www.yotathai.com

ชั้นที่ ๓ และชั้นที่ ๔ ต่อ ๑ ห้องชุดบริเวณชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๔ ของห้องชุด ได้จัดให้เป็นห้องนอน ซึ่งมีลักษณะของการใช้สอยบริเวณชั้นที่ ๒ และชั้นที่ ๔ ไม่เหมาะที่จะทำทางเดินออกสู่บันไดหนีไฟ แต่ก็ได้จัดทางเดินออกสู่บันไดหนีไฟไว้บริเวณชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๓ ของห้องชุดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นเป็นสองฝ่าย โดยฝ่ายที่หนึ่งมีความเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๗ ที่บัญญัติว่า "อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้น และมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน ๑๖ ตารางเมตร นอกจากมีบันไดหนีไฟของอาคารปกติแล้วต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง" กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวจึงบังคับให้มีทางเดินสู่บันไดหนีไฟกับอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร เท่านั้น แม้ว่าอาคารของผู้อุทธรณ์ ส่วนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งจะมีความสูงเพียง ๔ ชั้นไม่เกิน ๒๓.๐๐ เมตร ก็ตามแต่อาคารของผู้อุทธรณ์แบ่งออกเป็นอาคารสามส่วนแต่ละส่วนต่อเชื่อมได้ถึงกันและอาคารส่วนหลังมีความสูง ๕๗ ชั้น ซึ่งเกินกว่า ๒๓.๐๐ เมตร จึงต้องถือว่าเป็นอาคารเดียวกัน (ตามคำตอบข้อหารือของกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๘๑๘/๑๕๖๔๙ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๓๙) อาคารของผู้อุทธรณ์จึงเป็นอาคารสูงไม่อาจนำกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๗ ในเรื่องของทางเดินสู่บันไดหนีไฟมาใช้บังคับได้ ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒๖, ๒๗ และข้อ ๒๘ ซึ่งเป็นกฎกระทรวงที่ออกมาใช้บังคับกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษเท่านั้น ส่วนอีกฝ่ายหนึ่งมีความเห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ข้อ ๒๖, ๒๗ และข้อ ๒๘ จะได้กำหนดลักษณะและแบบของบันไดหนีไฟของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่ไว้แล้วก็ตาม การที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๒๗ ได้กำหนดลักษณะของทางเดินสู่บันไดหนีไฟไว้ก็เพื่อความปลอดภัยของผู้อาศัยภายในตัวอาคารเช่นเดียวกับอาคารสูงจึงสามารถนำกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๒๗ มาใช้บังคับกับอาคารของผู้อุทธรณ์ได้เช่นกัน

ดังนั้น เพื่อให้ได้ข้อยุติและเป็นบรรทัดฐานในการวินิจฉัยข้อกฎหมายในการปฏิบัติต่อไปคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงขอหารือว่าการที่ผู้อุทธรณ์จัดห้องชุดไว้ในลักษณะชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ ต่อหนึ่งห้องชุด ชั้นที่ ๓ และชั้นที่ ๔ ต่อหนึ่งห้องชุด และจัดทางเดินสู่บันไดหนีไฟไว้ที่บริเวณชั้นที่ ๑และชั้นที่ ๓ เท่านั้น โดยไม่ได้จัดทำทางเดินสู่บันไดหนีไฟไว้ทุกชั้น การจัดห้องในลักษณะเช่นนี้ จะต้องบังคับตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ หรือกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หรือต้องบังคับตามกฎกระทรวงทั้งสองฉบับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นในข้อหารือดังกล่าวด้วย จักขอบคุณ

สาโรช คัชมาตย์
รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร
และในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร ๐๒๒๘๙ ๔๓๖๐-๑

ที่ มท ๐๗๑๐.๒/๑๔๙๗ **วันที่** ๒๓ เมษายน ๒๕๕๐

เรื่อง หารือตามปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้มีบันทึก ที่ มท ๐๗๑๐.๒/ ๑๐๓๘ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๕๐ ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า อาคารของ บริษัท ริเวอร์ไซด์ โฮมส์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แบ่งอาคารออกเป็น ๓ ส่วน คือ อาคารส่วนหน้าติดริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นอาคารสูง ๔ ชั้น ถัดมาเป็นอาคารส่วนกลางมีความสูง ๘ ชั้น และอาคารส่วนหลังมีความสูง ๕๗ ชั้น อาคารทั้งสามส่วนนี้ต่อเชื่อมกัน และอาคารที่มีความสูง ๔ ชั้น ได้มีการจัดอาคารเป็น ๒ ห้องชุด โดยอาคารชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ เป็นหนึ่งห้องชุด ชั้นที่ ๓ และชั้นที่ ๔ เป็นหนึ่งห้องชุดและจัดทางเดินสู่บันไดหนีไฟไว้ที่บริเวณชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๓ เท่านั้น โดยไม่ได้จัดทำทางเดินสู่บันไดหนีไฟไว้ทุกชั้น การจัดห้องในลักษณะเช่นนี้จะต้องบังคับตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ หรือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ หรือต้องบังคับตามกฎกระทรวงทั้งสองฉบับ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่าอาคารที่แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ดังกล่าว เป็นอาคารที่แบ่งออกเป็น ๓ ส่วน คือ อาคารส่วนหน้าติดริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาเป็นอาคารสูง ๔ ชั้น ถัดมาเป็นอาคารส่วนกลางมีความสูง ๘ ชั้น และอาคารส่วนหลังมีความสูง ๕๗ ชั้น อาคารทั้งสามส่วนนี้ต่อเชื่อมกัน ดังนั้น จึงต้องถือว่าเป็นอาคารเดียวกัน เมื่ออาคารส่วนที่สูงที่สุดมีความสูง ๕๗ ชั้น ซึ่งเกินกว่า ๒๓ เมตร จึงถือว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารสูง ระบบต่างๆ ที่เกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัยจะต้องบังคับตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ฐิระวัตร กุลละวณิชย์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

www.yotathai.com

๑๐๑/๑ หมู่บ้านสวัสดิการนายทหาร
ถนนรามอินทรา กทม.๑๐๒๓๐
โทรศัพท์ ๐๘๕-๖๐๕๕๒๘๘

๑๙ มีนาคม ๒๕๕๐

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการวัดความสูงของอาคารที่กำหนดไว้ว่าให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงดาดฟ้าดังนี้

๑. พื้นดาดฟ้ามี SLOPE จุดที่วัดให้วัดที่จุดสูงสุดของดาดฟ้าใช่หรือไม่

๒. รอบๆ ดาดฟ้ามีผนังทึบสูงขึ้นไปอีก การวัดความสูงควรวัดที่ระดับผนังทึบใช่หรือไม่ เพราะถ้าวัดถึงดาดฟ้าก็จะสามารถก่อผนังทึบเหนือดาดฟ้าได้สูงเท่าไรก็ได้ (ในการดับเพลิง รถดับเพลิง ไม่สามารถฉีดน้ำผ่านกำแพงทึบได้)

๓. การวัดระดับพื้นดินถ้าอาคารสร้างเสร็จจะใช้ระดับใด

๓.๑ ระดับพื้นดินใต้คอนกรีตรอบๆ อาคาร

๓.๒ ระดับพื้นดินใต้ถนนหน้าอาคาร

การวัดระดับพื้นนี้เป็นเรื่องยากถ้ามีกรณีพิเศษเพิ่มเติมกรุณาช่วยอธิบายด้วย

๔. ข้อความต่อไปนี้มีกำหนดไว้ในพรบ. ควบคุมอาคารหรือไม่ “ไม่ว่าพื้นดินที่ก่อสร้างจะสูงเพียงใด (ตามกฎหมายต้องไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร) ก็ให้วัดจากจุดนั้น เพราะพิจารณาแล้วว่ารถดับเพลิงหรืออุปกรณ์ที่ช่วยเหลือความปลอดภัยอยู่บนพื้นก่อสร้างแล้วไม่เกิน ๒๓ เมตร ถือว่าอยู่ในวิสัยช่วยเหลือได้ นั้นคือหลักการและเหตุผลในการออกกฎหมายข้อนี้” ตามข้อความที่กล่าวอ้างนี้ใช้กำหนดระดับพื้นดินใช่หรือไม่ ถ้าพื้นดินดังกล่าวมีอยู่เพียงเล็กน้อยสามารถจอดรถดับเพลิงได้เพียงคันเดียว ส่วนคันอื่นต้องทำงานในระดับที่สูงถึงดาดฟ้าเกิน ๒๓ เมตร จะถือว่าอยู่ในวิสัยช่วยเหลือได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและกรุณาตอบด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
โวหาร เดชวิเศษ

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๒๑๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการวัดความสูงของอาคาร

เรียน นายโวหาร เดชวิเศษ

ตามที่ท่านได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๐ ขอทราบรายละเอียดเกี่ยวกับการวัดความสูงของอาคารที่กำหนดไว้ว่าให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างดาดฟ้า โดยแบ่งเป็นข้อ ๆ รวมทั้งหมด ๔ ข้อ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ข้อหารือข้อ ๑ ถึง ข้อ ๓ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมีบทบัญญัติเกี่ยวกับการวัดความสูงของอาคาร กรณีเป็นความสูงไว้ในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดว่าอาคารสูง หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ ๒๓.๐๐ เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

๒. ข้อความในข้อหารือข้อ ๔ ไม่มีกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร ๐๒๒๘๘ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐๒๒๘๘ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

www.yotathai.com

ที่ สพ ๕๒๐๐๔/๑๒๘๓

สำนักเทศบาลเมืองสุพรรณบุรี
ถนนหมื่นหาญ สพ ๗๒๐๐๐

๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือเรื่องการดัดแปลงอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่แนบมาด้วย ๑. สำเนาแบบแปลนที่ขออนุญาตก่อสร้างเดิม จำนวน ๑ ชุด
๒. ผังบริเวณอาคารที่ก่อสร้างผิดไปจากใบอนุญาต เลขที่ ๒๘/๒๕๔๓
๓. สำเนาแบบแปลนที่ขออนุญาตก่อสร้างปัจจุบัน จำนวน ๑ ชุด

ด้วย นางกัลยา ศรีบุญมา ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว ขนาดกว้าง ๔.๐๐ x ๙.๕๐ เมตร จำนวน ๕ คูหา ถนนมาลัยแมน ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ๒๘/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๓ เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ต่อมาวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๗ ได้มีหนังสือร้องเรียนว่าผู้เช่าห้องอาคารพักอาศัย ของนางกัลยา ศรีบุญมา ส่งเสียงดังก่อให้เกิดความรำคาญกับผู้อยู่อาศัยข้างเคียงตลอดเวลาและขอให้เทศบาลตรวจสอบอาคารดังกล่าวก่อสร้างถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เทศบาลได้ทำการตรวจสอบตามคำร้องแล้วปรากฏว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารห้องแถวชั้นเดียว จำนวน ๕ คูหา ของนางกัลยา ศรีบุญมา มีการก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ขออนุญาต คือ เว้นระยะด้านหลังอาคารไม่ถึง ๒.๐๐ เมตร เทศบาลได้ออกหนังสือคำสั่งให้ นางกัลยา ศรีบุญมา รื้อถอนอาคาร ค.ส.ล. ด้านหลังซึ่งเป็นโครงหลังคาเหล็ก ขนาดกว้าง ๑.๓๐ เมตร ยาว ๒๐.๐๐ เมตร ออก และแจ้งความดำเนินคดีในฐานก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตซึ่งศาลได้พิจารณาพิพากษาตัดสินลงโทษนางกัลยา ศรีบุญมา และได้แก้ไขอาคารให้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว

ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ นางกัลยาฯ ได้ยื่นแบบขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว หลังดังกล่าว พร้อมทั้งยื่นข้อมูลและเอกสารตามมาตรา ๓๙ ทวิ ครบถูกต้อง โดยแก้ไขเปลี่ยนชื่อจากอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว ๕ คูหา เป็นอาคาร ค.ส.ล. (บ้านแถว) จำนวน ๑ หลัง และทำการเจาะผนังภายในแต่ละห้องพร้อมกับติดตั้งวงกบ และประตูให้ทะลุถึงกันได้ พร้อมรายละเอียดตามที่แสดงในแบบแปลนก่อสร้างปัจจุบันที่ส่งมาด้วยนี้

-/ดังนั้น

www.yotathai.com

ดังนั้น เทศบาลเมืองสุพรรณบุรี จึงขอเรียนหารือว่าการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารดังกล่าว ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลเมืองสุพรรณบุรีทราบด้วยเพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ยรรยง โอภากุล

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

นายกเทศมนตรีเมืองสุพรรณบุรี

กองช่าง

โทร ๐-๓๕๕๒-๑๕๗๒ หรือ ๐-๓๕๕๑-๑๐๒๑,๐-๓๕๕๑-๑๙๘๗ ต่อ ๑๑๐

โทรสาร ๐-๓๕๕๒-๒๙๗๓

E-mail: muni_suphan @ hotmail.com

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๔๘๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง หารือเรื่องการดัดแปลงอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองสุพรรณบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองสุพรรณบุรี ที่ สพ ๕๒๐๐๔/๑๒๙๓ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองสุพรรณบุรีได้มีหนังสือเรียนประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเทศบาลฯ ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้นางกัลยา ศรีบุญมา ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว ขนาด ๔.๐๐ x ๙.๕๐ เมตร จำนวน ๕ คูหา เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ต่อมาได้มีหนังสือร้องเรียนขอให้เทศบาลฯ ตรวจสอบอาคารดังกล่าวว่าก่อสร้างถูกต้องหรือไม่ ปรากฏว่าอาคารมีการก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต คือ ระยะด้านหลังอาคารไม่ถึง ๒.๐๐ เมตร จึงได้ออกคำสั่งให้นางกัลยาฯ รื้อถอนอาคารด้านหลังออก และแจ้งความดำเนินคดีแก่นางกัลยาฯ ซึ่งศาลได้พิพากษาลงโทษนางกัลยาฯและได้แก้ไขอาคารให้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว ต่อมานางกัลยาฯ ได้ยื่นเอกสารและแบบแปลนตามมาตรา ๓๙ ทวิ ขออนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าว โดยเจาะผนังภายในแต่ละคูหาพร้อมกับติดตั้งประตูให้ทะลุถึงกันได้ เทศบาลฯ จึงขอหารือว่าการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารดังกล่าว ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายชัยวัฒน์ นิยติวัฒน์ชาญชัย ผู้อำนวยการกองช่าง และนายธีรชัย อุ่นวรรณธรรม นายช่างโยธา ๖ ว. เทศบาลเมืองสุพรรณบุรี เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดของข้อหารือดังกล่าวแล้ว ข้อเท็จจริงปรากฏว่าเทศบาลเมืองสุพรรณบุรีได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ฯ ให้นางกัลยา ศรีบุญมา แก้ไขอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว ๕ คูหา เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยให้เป็นอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว ๑ หลัง เพื่อให้เป็นที่พักอาศัยแล้วตั้งแต่ปี ๒๕๔๕ และนางกัลยาฯ ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยโดยที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้แจ้งข้อทักท้วงภายในระยะเวลา ๑๒๐ วัน นับแต่วันที่อาคารนั้นแก้ไขแล้วเสร็จซึ่งถือว่าอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

-/แล้วตามมาตรา

www.yotathai.com

แล้วตามมาตรา ๓๙ ตรี วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้นจึงไม่มีประเด็นที่คณะกรรมการควบคุมอาคารจะต้องพิจารณาอีก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ bsi b@ dpt.go.th

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ฝ่ายปฏิบัติการ โทร ๐ -๕๓๑๑-๒๗๒๗
ที่ ชม.๐๐๒๐.๒/๖๕๔ **วันที่** ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๐
เรื่อง หารือเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่คนต่างด้าว

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยได้รับหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านแหวน ที่ ชม ๗๙๖๐๓/๓๔๑ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๕๐ ขอหารือเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่คนต่างด้าว ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านแหวน ได้รับแบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากนางเมียนจา พาร์ค สัญชาติเกาหลี ยื่นคำขอในนามบุคคลธรรมดา โดยผู้ขออนุญาตฯได้ทำสัญญาเช่าที่ดินของบริษัท โฮมแลนด์เซอร์วิส จำกัด ระยะเวลาเช่า ๓๐ ปี โดยมีข้อหารือดังนี้

๑. กรณีผู้ขออนุญาตฯเป็นชาวต่างด้าว (ผู้ขอไม่ได้มีสัญชาติไทย) เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่การผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตฯ ได้หรือไม่
๒. ในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแก่คนต่างชาติ ต้องใช้ข้อกฎหมายใดประกอบการพิจารณา นอกเหนือจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ๒๕๒๒

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ จึงขอหารือมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีดังกล่าวข้างต้น พร้อมนี้ได้จัดส่งสำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร, สำเนาหนังสือเดินทาง และสำเนาโฉนดที่ดินมาพร้อมบันทึกนี้ด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาผลประการใดแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ทราบต่อไปด้วย

นกร บุษยพันธุ์
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร ๐๒๒๘๙ ๔๓๖๐-๑
ที่ มท ๐๗๑๐.๒/๒๓๑๔ **วันที่** ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๐
เรื่อง หารือเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่คนต่างด้าว

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ตามที่โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ได้มีบันทึก ที่ ชม. ๐๐๒๐.๒/๖๕๔ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านแหวน ได้รับแบบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากนางเมียนจา พาร์ค สัญชาติเกาหลี ซึ่งได้ทำสัญญาเช่าที่ดินของบริษัท โฮมแลนด์ เซอร์วิส จำกัด ระยะเวลาเช่า ๓๐ ปี ดังนี้

๑. กรณีผู้ขออนุญาตฯ เป็นชาวต่างด้าว (ผู้ขอไม่ได้มีสัญชาติไทย) เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตฯ ได้หรือไม่

๒. ในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแก่คนต่างชาติต้องใช้ข้อกฎหมายใดประกอบการพิจารณา นอกเหนือจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือในทำนองเดียวกันนี้แล้ว มีความเห็นว่า กรณีผู้ขออนุญาตฯ เป็นชาวต่างด้าว (ผู้ขอไม่ได้สัญชาติไทย) เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการออกใบอนุญาตก่อสร้างให้แก่ผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตฯ ได้ หากเป็นผู้มีถิ่นที่อยู่หรือภูมิลำเนาในประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการดำเนินการออกคำสั่งหรือดำเนินการใดๆ ต่อผู้ขออนุญาต และในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก็ใช้เกณฑ์การพิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเช่นเดียวกับผู้ขออนุญาตที่มีสัญชาติไทย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิทธิ์ บุญสิทธิ์
วิศวกรวิชาชีพ ๘ วช (วิศวกรรมโยธา)
รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

www.yotathai.com

บริษัท เอ็น.เอส.คอนซัลแทนท์ จำกัด
N.S.CONSULTANT CO.,LTD.
TEL: ๐-๒๒๔๓-๑๗๑๖,๐-๒๒๔๓-๒๓๖๖,๐-๒๒๔๓-๖๒๓๒
FAX: ๐-๒๒๔๓-๗๕๖๘

๑๑๓๑/๓๑๘ ถนนนครไชยศรี แขวง
ถนนนครไชยศรี เขตดุสิต
กรุงเทพมหานคร ๑๐๓๐๐
1131/318 NAKORNCHAISRI RD
DUSIT BANGKOK 10300
E-mail ns_consult@hotmail.com
www.ns-consultant.com

ที่ ๐๒/๕๐-๒๒๓

๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ และการวัดระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ภาพแสดงรูปด้าน A และรูปด้าน B ของอาคารโครงการ จำนวน ๑ แผ่น
๒. ภาพแสดงระยะถอยร่นของแนวอาคารจากแนวเขตที่ดินโดยรอบโครงการ จำนวน ๑ แผ่น

ด้วยบริษัท เอ็น เอส คอนซัลแทนท์ จำกัด เป็นผู้มีสิทธิจัดทำรายงานเกี่ยวกับการศึกษาและมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๑/๒๕๔๕ จากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และอยู่ระหว่างการศึกษาและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารพักอาศัยรวม ๗ ชั้น ตั้งอยู่ที่ ถนนเรศดำริห์ เทศบาลหัวหิน ตำบลหัวหิน อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ของ คณะบุคคลไพรเวทซีและโครงการอาคารชุดพักอาศัย บ้านสรวลริมทราย ตั้งอยู่ที่ ถนนตะเกียบ ตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ของ นิว.ดี.พี.กรุ๊พ จำกัด ซึ่งทั้งสองโครงการนี้อยู่ระหว่างการพิจารณารายงานฯ ของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม จังหวัดประจวบคีรีขันธ์เพื่อดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงานฯนั้น

อนึ่งตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ ข้อ ๒ ให้กำหนดประเภทของอาคารซึ่งต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางเข้าออกของรถยนต์ไว้ ระบุ (๓) อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไป และ (๒) ในเขตเทศบาลทุกแห่งหรือในเขตท้องที่ที่ได้มีพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับ (ค) อาคารชุดให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อ ๒ ครอบครัว

-/และตาม

www.yotathai.com

และตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ (๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าว จะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างผนังทึบและดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย นั้น

และเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น นั้น ทางบริษัทฯ จึงใคร่ขอหารือและขอความอนุเคราะห์จากท่านในฐานะที่เป็นหน่วยงานหลักในการควบคุมและตรวจสอบอาคารเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดกฎหมายตามกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้นในการพิจารณาตีความข้อกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์และการวัดระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

๑. การวัดระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน

๑) กรณีอาคารของโครงการ สูง ๒๒.๘๐ เมตร และมีด้านผนังทึบ ซึ่งมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ๑ เมตร ภาพประกอบตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒. ซึ่งลักษณะดังกล่าว เมื่อพิจารณาตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ (๒) นั้น อาคารของโครงการสามารถก่อสร้างอาคารสูง ๒๒.๘๐ เมตร ได้หรือไม่ และจักต้องได้รับหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้วยหรือไม่

๒. การกำหนดให้มีที่จอดรถยนต์

๑) กรณีอาคารอยู่อาศัยรวม ที่ไม่เข้าข่ายอาคารขนาดใหญ่ และมิได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามกฎหมายต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์หรือไม่

๒) อาคารอยู่อาศัยรวมที่มีขนาดห้องน้อยกว่า ๖๐ ตารางเมตร ที่มิได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์หรือไม่

๓) ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ อาคารอยู่อาศัยรวม เพื่อการอยู่อาศัยเพียงอย่างเดียวที่มิได้ประกอบกิจการอื่นใดในอาคาร เข้าข่ายอาคารขนาดใหญ่ที่ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ด้วยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวแก่ทางบริษัทที่ปรึกษาฯ ด้วย เพื่อจักได้นำมาใช้อ้างอิงและประกอบการพิจารณารายงานฯ เพื่อประกอบการนำเสนอต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พินิดา พิณพยูร

ผู้จัดการฝ่ายวิชาการ/ผู้ชำนาญการด้านสิ่งแวดล้อม

หากมีข้อสงสัยหรือต้องการข้อมูลเพิ่มเติมกรุณาติดต่อคุณปราณี โอกาศเจริญ

โทร. ๐-๒๒๔๓-๑๗๑๖,๐-๘๑๙๖๑๙-๐๙๐๗

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๓๕๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจัดที่จอดรถยนต์ การกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗)ฯ และการวัดระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ

เรียน ผู้จัดการฝ่ายวิชาการ/ผู้ชำนาญการด้านสิ่งแวดล้อม (นางสาวพินิดา พินพยูร)
บริษัท เอ็น เอส คอนซัลแทนท์ จำกัด

อ้างถึง ๑. หนังสือบริษัท เอ็น เอส คอนซัลแทนท์ จำกัด ที่ ๐๒/๕๐-๒๒๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๐
๒. หนังสือบริษัท เอ็น เอส คอนซัลแทนส์ จำกัด ที่ ๐๒/๕๐-๒๒๘ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท เอ็น เอส คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจัดที่จอดรถยนต์ การกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องมีที่จอดรถยนต์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ และการวัดระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้ว ขอเรียนว่า

๑. ตามข้อ ๕๐ วรรคสี่ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ผนังของอาคารที่อยู่ห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า ๒.๐๐ หรือ ๓.๐๐ เมตร แล้วแต่กรณีต้องเป็นผนังทึบ กรณีที่อาคารมีความสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังอาคารที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร โดยไม่ต้องได้รับการยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง

๒. การกำหนดให้มีที่จอดรถยนต์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ กรณีเป็นอาคารอยู่อาศัยที่มีพื้นที่รวมกัน

-/ทุกชั้น

www.yotathai.com

ทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรือมีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๒๔๐ ตารางเมตร เศษของ ๒๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๒๔๐ ตารางเมตร สำหรับกรณีเป็นอาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไป และเข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่ด้วย ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อ ๒ ครอบครัว เศษของ ๒ ครอบครัว ให้คิดเป็น ๒ ครอบครัว หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๒๔๐ ตารางเมตร เศษของ ๒๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๒๔๐ ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๘๘ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๘๘ ๔๓๖๖-๗

www.yotathai.com

สำเนาคู่ฉบับ

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลพบุรี ฝ่ายบริหารงานทั่วไป โทร ๐.-๓๖๔๑-๓๓๐๐

ที่ ลบ ๐๐๒๐/๖๕๑ **วันที่** ๕ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอทราบแนวทางการตรวจสอบแบบก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบางงา อำเภอท่าวุ้ง จังหวัดลพบุรี ได้ขอความอนุเคราะห์โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลพบุรี ในการตรวจสอบแบบก่อสร้างอาคาร เพื่อจะดำเนินการสร้างห้างสรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่ง) โดยบริษัทเอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามหนังสือ ที่ ลบ ๗๘๙๐๓/๔๐๓ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ (ที่ส่งมาพร้อมนี้)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลพบุรี จึงมีความประสงค์ขอทราบแนวทางในการดำเนินการดังกล่าวว่า สามารถตรวจสอบแบบก่อสร้างอาคารให้บริษัทฯ ของภาคเอกชนได้หรือไม่ เพื่อจักได้แจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลบางงา ได้ทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งแนวทางในการปฏิบัติฯ กรณีการตรวจสอบอาคารดังกล่าวให้ด่วนด้วย จะเป็นพระคุณยิ่ง

อุไรวรรณ พูลมา
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลพบุรี

www.yotathai.com

ที่ ลบ ๗๘๕๐๓/๔๐๓

องค์การบริหารส่วนตำบลบางงา
อำเภอท่าวุ้ง จังหวัดลพบุรี ๑๕๑๕๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบแบบก่อสร้าง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลพบุรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบก่อสร้าง จำนวน ๑ ชุด
๒. รายการคำนวณ จำนวน ๑ ชุด
๓. เอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้าง ๑ ชุด

เนื่องด้วย บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่ตำบลบางงา อำเภอท่าวุ้ง จังหวัดลพบุรี เพื่อจะดำเนินการสร้างห้างสรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่งประเภทอุปโภค บริโภค, พาณิชย์, ภัตตาคาร, สำนักงาน, ห้องเย็น, ที่จอดรถฯ) แต่เนื่องด้วยขณะนี้องค์การบริหารส่วนตำบลบางงา ยังคลาดแคลนเจ้าหน้าที่ทางด้านวิศวกรรมโยธาในการตรวจสอบแบบก่อสร้าง

เพื่อให้การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นไปด้วยความเรียบร้อย องค์การบริหารส่วนตำบลบางงา จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลพบุรี ในการตรวจสอบแบบก่อสร้างอาคารดังกล่าว หากผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ องค์การบริหารส่วนตำบลบางงาทราบด้วย จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
วินิจ ชัยคงสถิตย์
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางงา

ส่วนโยธา อบต. บางงา
โทร ๐-๓๖๖๓-๗๒๓๕

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.ค.อ โทร ๐๒๒๘๘ ๔๓๖๐-๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๓๘๗ วันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอทราบแนวทางการตรวจสอบการก่อสร้างอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลพบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลพบุรีได้มีบันทึก ที่ ลบ ๐๐๒๐/๖๙๑ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๐ ถึงสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอทราบแนวทางในการปฏิบัติ กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลบางงา อำเภอท่าวุ้ง จังหวัดลพบุรี ขอความอนุเคราะห์โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลพบุรีในการตรวจสอบแบบก่อสร้างอาคาร ห้างสรรพสินค้า (ค้าปลีกค้าส่ง) ของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ที่ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อองค์การบริหารส่วนตำบลบางงาไว้ ว่าสำนักงานฯ สามารถตรวจสอบแบบก่อสร้างอาคารดังกล่าวได้หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา ๕๐ วรรคหนึ่ง (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการในคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยาหรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น และในมาตรา ๕๐ วรรคสองได้บัญญัติให้กรรมการและเลขานุการตามมาตรา ๕๐ วรรคหนึ่ง (๒) ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสมาชิกสภาท้องถิ่น ดังนั้น สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจึงไม่สามารถดำเนินการตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนหรือรายการคำนวณและหลักฐานอื่นๆ ที่ได้ยื่นไว้เพื่อขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สุรชัย พรภัทรกุล

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

www.yotathai.com

ที่ ขก ๗๕๕๐๓/๗๕๑ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลศิลา
อ.เมืองขอนแก่น ขก.๔๐๐๐๐

๕ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง หารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนด เงื่อนไขในการปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลศิลา ได้รับการยื่นเรื่องคำขออนุญาตก่อสร้างบ้านพักอาศัย โครงการบ้านเอื้ออาทร ระยะที่ ๔ จังหวัดขอนแก่น,การก่อสร้างอาคารภายในคลังก๊าซของบริษัท ปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน) และการก่อสร้างสถานีรับ-ส่งสัญญาณโทรศัพท์ ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลศิลา จึงใคร่ขอทราบรายละเอียดเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนด เงื่อนไขในการปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ ดังนี้

๑. โครงการบ้านเอื้ออาทร ของการเคหะแห่งชาติ

๒. โครงการก่อสร้างอาคารภายในบริเวณคลังก๊าซของบริษัทปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

๓. เสารับ-ส่งสัญญาณ โทรศัพท์เคลื่อนที่ของ บริษัท กสท. บริษัท ซีพีออเร้นจ์ จำกัด บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

โครงการทั้ง ๓ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑, มาตรา ๒๒, มาตรา ๓๒, มาตรา ๓๓, และมาตรา ๓๔ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาผลเป็นประการใด โปรดแจ้ง ให้องค์การบริหารส่วนตำบลศิลาทราบต่อไป ด้วยจักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
ยอดยิ่ง จันทนพิมพ์
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลศิลา

ส่วนโยธา
โทร ๐-๔๓๒๔-๖๕๐๕ ต่อ ๑๓
โทรสาร ๐-๔๓๒๔-๖๕๐๗

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๗๐๖๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๒ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง หารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลศิลา

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลศิลา ที่ ขก ๗๕๕๐๓/๗๘๑ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึงองค์การบริหารส่วนตำบลศิลาขอหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ เกี่ยวกับอาคารที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ โดยมีอาคารโครงการที่ขอหารือดังต่อไปนี้

๑. โครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ

๒. โครงการก่อสร้างอาคารภายในบริเวณคลังสินค้าก๊าซของบริษัท การปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน)

๓. เสารับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ของ กสท. บริษัท ซีพีออเร้นจ์ จำกัด และบริษัทแอดวานซ์อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน)

ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๒ (๓) แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐ อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๔ ต่อเมื่อเป็นอาคารที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ ซึ่งตามข้อหารือดังกล่าว คณะกรรมการควบคุมอาคารและคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้เคยพิจารณาแล้วมีความเห็นดังต่อไปนี้

-/๒.๑ การก่อสร้าง

www.yotathai.com

๒.๑ การก่อสร้างบ้านพักอาศัยตามโครงการบ้านเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติเป็นการก่อสร้างอาคารเพื่อขายให้ประชาชนมิใช่อาคารที่ใช้ในกิจการของการเคหะแห่งชาติ จึงไม่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต

๒.๒ โครงการก่อสร้างอาคารภายในบริเวณคลังก๊าซของบริษัท การปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน) หากเป็นอาคารที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือเพื่อสาธารณประโยชน์ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต

๒.๓ เสารับ-ส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ของ กสท. หากใช้ในกิจการขององค์การหรือเพื่อสาธารณประโยชน์จะได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาต สำหรับเสารับ-ส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ของ บริษัท ซีพีออเร้นจ์ จำกัด และบริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เป็นของเอกชนไม่ได้รับการยกเว้นเนื่องจากไม่เป็นไปตามข้อ ๒ (๓) แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

www.yotathai.com

๑๐๑/๑ หมู่บ้านสวัสดิการนายทหาร กม. ๖
ถนนรามอินทรา ท่าแร้ง บางเขน
กทม. ๑๐๒๓๐
โทร. ๐๘๕-๖๐๕๕๒๘๘

๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรียน ผอ.สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่ท่านได้ตอบจดหมายลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๐ เรื่องการวัดความสูงของอาคารโดยอ้างถึงข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยได้กำหนดว่าอาคารสูงหมายความว่าอาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้โดยมีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตร ขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุดนั้นข้าพเจ้ามีข้อสงสัยดังนี้

๑. ระดับพื้นดินที่ใช้ก่อสร้างจะใช้ระดับใด

๑.๑ ถ้าได้ทำการวัดระดับพื้นดินไว้ก่อนก่อสร้างจะใช้ระดับตามที่วัดไว้ใช่หรือไม่

๑.๒ ตามการวิเคราะห์ศัพท์ (สิ่งแนบ) ที่เขียนไว้ว่า ความสูงของอาคารหมายความว่าส่วนสูงของอาคารวัดตามแนวดิ่งจากระดับถนนขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุดนั้น เพราะฉะนั้น จึงใช้ระดับถนนหน้าอาคารในการวัดความสูงใช่หรือไม่

ตามข้อ ๑.๑ และ ๑.๒ จะใช้ข้อใด หรือเคยมีการใช้ระดับพื้นดินก่อสร้างนอกเหนือจาก ๒ ข้อนี้ กรุณาอธิบายด้วย

๒. การวัดถึงพื้นดาดฟ้าหมายถึงจุดที่สูงที่สุดของพื้นดาดฟ้าใช่หรือไม่ (ดาดฟ้ามี Slope)

๓. ถ้ามีการก่อผนังทึบสูงรอบๆ ดาดฟ้าขึ้นไปอีก ทำไมจึงไม่วัดถึงยอดผนัง (อาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาก็ให้วัดถึงยอดผนัง) เพราะความหมายของความสูง ๒๓ เมตร หมายถึงรถดับเพลิงสามารถฉีดน้ำได้สูง ๒๓ เมตร เมื่อมีผนังสูงขึ้นไปมากกว่า ๒๓ เมตร ควรถือเป็นอาคารสูง กฎกระทรวงข้อนี้ไม่น่าจะถูกต้องและไม่มีเหตุผลที่จะชี้แจงเรื่องนี้ได้ กฎกระทรวงที่ไม่มีเหตุผลเช่นนี้จะมีผลบังคับใช้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและตอบด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

โวหาร เดชวิเศษ

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๙๔๔๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การวัดความสูงของอาคาร

เรียน นายโวหาร เดชวิเศษ

ตามที่ท่านได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๐ ขอหารือเกี่ยวกับการวัดความสูงของอาคารสูงตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. ระดับพื้นดินที่ใช้ก่อสร้างจะใช้ระดับใด

๑.๑ ถ้าได้ทำการวัดระดับพื้นดินไว้ก่อนก่อสร้างจะใช้ระดับตามที่ได้วัดไว้ใช่หรือไม่

๑.๒ ตามการวิเคราะห์ศัพท์ (สิ่งแนบ) ที่เขียนไว้ว่า ความสูงของอาคารหมายความว่า ส่วนสูงของอาคารวัดตามแนวดิ่งจากระดับถนนขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุดนั้น เพราะฉะนั้น จึงใช้ระดับถนนหน้าอาคารในการวัดความสูงใช่หรือไม่

ตามข้อ ๑.๑ และ ๑.๒ จะใช้ข้อใด หรือเคยมีการใช้ระดับพื้นดินที่ก่อสร้างนอกเหนือจาก ๒ ข้อนี้ กรุณาอธิบายด้วย

๒. การวัดถึงพื้นดาดฟ้าหมายถึงจุดที่สูงที่สุดของพื้นดาดฟ้าใช่หรือไม่ (ดาดฟ้ามี Slope)

๓. ถ้ามีการก่อผนังทึบสูงรอบ ๆ ดาดฟ้าขึ้นไปอีก ทำไมวัดถึงยอดผนัง (อาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาก็ให้วัดถึงยอดผนัง) เพราะความหมายของความสูง ๒๓ เมตร หมายถึงรถดับเพลิงสามารถฉีดน้ำได้สูง ๒๓ เมตร เมื่อมีผนังสูงขึ้นไปมากกว่า ๒๓ เมตร ควรถือเป็นอาคารสูง กฎกระทรวงข้อนี้ไม่น่าจะถูกต้องและไม่มีเหตุผลที่จะชี้แจงเรื่องนี้ได้ กฎกระทรวงที่ไม่มีเหตุผลเช่นนี้จะมีผลบังคับใช้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ตามนิยามคำว่า "อาคารสูง" ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดระดับพื้นดิน

-/ที่ก่อสร้าง

www.yotathai.com

ที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ซึ่งระดับพื้นดินที่ก่อสร้างหมายถึงระดับพื้นดินที่ได้ทำการปรับระดับเสร็จเรียบร้อยแล้วก่อนเริ่มก่อสร้าง ส่วนการวิเคราะห์ศัพท์ความสูงของอาคารตามที่แนบมานั้นเป็นคำนิยามที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งเป็นการวัดความสูงสำหรับชนิดหรือประเภทของอาคารตามที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติดังกล่าวเท่านั้น

๒. การวัดความสูงของอาคาร ๑. เป็นการวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงจุดที่สูงสุดของพื้นดาดฟ้า

๓. กฎกระทรวงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และได้ลงประกาศราชกิจจานุเบกษา จึงมีผลใช้บังคับเป็นกฎหมายและกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ลงประกาศราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๕ และใช้บังคับมาโดยตลอดจนถึงปัจจุบันก็ไม่มีปัญหาการปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๖๖ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐๒๒๖๖ ๔๓๖๖-๗

www.yotathai.com

ที่ พล ๗๒๓๐๑.๐๒/๗๓๓ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอ
ถนนราษฎร์ศรัทธาทำ พล ๖๕๐๐๐

๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีพาราไดซ์ รีสอร์ท

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑ ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอ ได้ทำการอนุญาตให้ นางมุกดา ตระกูลเดิม (ชาติพาณิชย์) ก่อสร้างอาคารบนโฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๒๓๓๓ เลขที่ดิน ๓๖๖ ตำบลหัวรอ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก เป็นอาคารชนิด ค.ส.ล ๑ ชั้น จำนวน ๗ คูหา ขนาด ๘.๐๐x๑๑.๐๐ เมตร พร้อมที่จอดรถ จำนวน ๗ คัน พื้นที่ ๖๑๖ ตารางเมตร และอาคารชนิด ค.ส.ล ๑ ชั้น จำนวน ๒๐ คูหา ขนาด ๑๓.๓๐x๔๕.๐๐ เมตร พร้อมที่จอดรถ จำนวน ๒๐ คัน พื้นที่ ๑,๒๐๐ ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารสาธารณะ โดยมีนายอดิศร นวลไผ่ เป็นผู้ควบคุมงาน ใบอนุญาตออกให้ ณ วันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๔๖

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒ อาคารสาธารณะ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไป เพื่อกิจกรรมทางการพาณิชยกรรม เช่น โรงแรม จากบันทึกถ้อยคำผู้ดูแลสถานที่ดังกล่าว แจ้งว่าได้ดำเนินกิจการเป็นโรงแรมม่านรูดและจากแบบแจ้งรายการเพื่อเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ประจำปี ๒๕๔๕ (ภ.ร.ด. ๒) รายการทรัพย์สินที่ องค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอ คิดค่ารายปี คำนวณจากห้องเช่า จำนวน ๒๗ ห้อง ให้เช่าห้องละ ๘๐๐ บาท ต่อเดือนซึ่งตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ถือเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้อย่างหนึ่ง เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้จะยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารเพื่อกิจการนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตมิได้ และเมื่อใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคารระบุเพื่อใช้เป็นอาคารสาธารณะจึงเป็นอาคารที่ก่อสร้าง หรือใช้อาคารดังกล่าวไม่เป็นไปตามที่ขออนุญาตไว้ โดยไม่มีการขออนุญาตเปลี่ยนแปลงไปให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ข้อ ๓๖ ในกรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้จะใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ก็ต้องได้รับอนุญาต กล่าวคือ เมื่อมีการขออนุญาตใช้เป็นอาคารสาธารณะหากจะใช้เป็นโรงแรมก็ต้องมีการเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นโรงแรม จึงจะสามารถดำเนินกิจการโรงแรมได้ เพราะอาคารประเภทควบคุมการใช้ต้องมีการตรวจสอบควบคุมในการก่อสร้างเป็นพิเศษ อีกทั้งเจ้าของอาคารต้องดูแลรักษา และซ่อมแซมอาคารให้อยู่ในสภาพมั่นคง แข็งแรง ปลอดภัย ถูกสุขลักษณะและมิให้เกิด

-/ภยันอันตราย

www.yotathai.com

ภยันอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ตลอดเวลาที่ได้ใช้อาคารนั้น ต้องใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้โดยมิให้มีการกระทำที่อาจก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน และนอกจากอาคารประเภทโรงแรมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตาม มาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว บริเวณที่ตั้งของ พาราไดซ์รีสอร์ท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๑๙ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้เพื่อกิจการอื่นให้ใช้เพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อกิจการ โรงงาน การอยู่อาศัย หรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถว เว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละ ๕ ของพื้นที่โครงสร้างทั้งหมด การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก โรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ลักษณะของอาคารที่ทำการก่อสร้างรวมทั้งสิ้น ๒๗ คูหา พร้อมที่จอดรถยนต์ ได้ ๒๗ คัน ไม่ปรากฏว่าเป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย จึงเป็นการใช้ประโยชน์ในที่ดินอันอาจเป็นได้ทั้งการอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือโรงแรม ตามข้อ ๑๑ (๕) (๗) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๑๙ (พ.ศ. ๒๕๔๒)ฯ ซึ่งใช้บังคับขณะนั้น โดยได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๒ พาราไดซ์ รีสอร์ท จึงต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับนี้ การที่จะสร้างเพื่อดำเนินกิจการเป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม จึงไม่อาจกระทำได้ แต่นางมุกดาฯ แจ้งว่าอาคารดังกล่าว ไม่ได้ประกอบกิจการโรงแรมและได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงอาคารเป็นห้องพักให้เช่ารายเดือน อีกทั้งไม่ได้แสดงป้ายคำว่าโรงแรมบริเวณด้านหน้าเพื่อบ่งชี้ ว่าเป็นโรงแรม และมิได้เสียภาษีในฐานะโรงแรมแต่อย่างใด ดังนั้นองค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอจึงขอหารือแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการเกี่ยวกับกรณีของ“พาราไดซ์รีสอร์ท” ว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นควรดำเนินการอย่างไร โดยมีขั้นตอนในการปฏิบัติ รวมทั้งระเบียบกฎหมายที่ให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการ (ขอให้ระบุชื่อกฎหมาย และมาตราที่เกี่ยวข้อง) โดยหากท่านได้อนุเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวแล้วได้โปรดแจ้งมายังองค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอเพื่อทราบด้วย ขอขอบพระคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นพคุณ แถมพยัคฆ์
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอ

สำนักงานปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล
งานกฎหมายและคดี
โทรศัพท์ ๐-๕๕๒๕-๑๔๘๔ ต่อ ๑๐๓
โทรสาร ๐-๕๕๒๘-๒๕๔๖

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๗๐๖๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๒ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีพาราไดซ์ รีสอร์ท

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอ

อ้างถึง หนังสือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอ ที่ พล ๗๒๓๐๑.๐๒/๗๓๓ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึงองค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอได้มีหนังสือเรียนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอ อนุญาตให้ นางมุกดา ตระกูลเดิม (ชาติพาณิชย์) ก่อสร้างอาคารชนิด ค.ส.ล ๑ ชั้น จำนวน ๗ หลัง ๘.๐๐x๑๑.๐๐ เมตร พร้อมที่จอดรถ จำนวน ๗ คัน และชนิด ค.ส.ล ๑ ชั้นจำนวน ๒๐ คูหา ขนาด ๑๓.๓๐x๔๕.๐๐เมตร พร้อมที่จอดรถ จำนวน ๒๐ คัน เพื่อใช้เป็นอาคารสาธารณะ ใบอนุญาตก่อสร้างออกให้เมื่อวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๔๖ และจากบันทึกถ้อยคำผู้ดูแลอาคารแจ้งว่าอาคารดังกล่าวได้ดำเนินกิจการเป็นโรงแรมม่านรูด แต่แจ้งรายการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดินรายปีเป็นให้เช่าห้องละ ๘๐๐ บาทต่อเดือน และที่ตั้งอาคาร พาราไดซ์ รีสอร์ท อยู่ในบริเวณตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑๙ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หอพัก หรือโรงแรม แต่เจ้าของอาคารแจ้งว่าอาคารดังกล่าวไม่ได้ประกอบกิจการโรงแรม แต่เป็นห้องพักให้เช่ารายเดือน องค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอจึงขอหารือว่าแนวทางปฏิบัติดังกล่าว ควรดำเนินการอย่างไร มีขั้นตอนปฏิบัติรวมทั้งระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การที่องค์การบริหารส่วนตำบลหัวรอได้พิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวเพื่อใช้เป็นอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารจึงหมายถึงอาคารหลายประเภท เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล ฯลฯ ซึ่งหากข้อเท็จจริงปรากฏว่ามีการใช้อาคารดังกล่าวเป็นโรงแรม เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ต้องแจ้งให้เจ้าของอาคารดำเนินการยื่นขออนุญาตเปิดหรือจดทะเบียนโรงแรมต่อนายทะเบียนโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมต่อไป

-/หรือหากอาคาร

www.yotathai.com

หรือหากอาคารดังกล่าวมีการใช้สอยอาคารจริงเป็นอาคารอยู่อาศัย (เช่ารายเดือน) ก็สามารถให้ใช้อาคารดังกล่าวต่อไปได้ ส่วนประเด็นข้อกำหนดตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑๙ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ เนื่องจากกฎกระทรวงดังกล่าวได้หมดอายุการบังคับใช้แล้ว จึงไม่มีประเด็นที่ต้องนำมาพิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๘๘ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐๒๒๘๘ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl @dpt.go.th

www.yotathai.com

ที่ ชม. ๖๒๘๐๓/๑๐๓๐ สำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก
ถนนเจ็ดยอด ชม. ๕๐๓๐๐

๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติการก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือนายโชติ เหลืองอาภา ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๕๐
๒. ภาพถ่ายอาคารที่ถูกร้องเรียน จำนวน ๑ ชุด
๓. สำเนากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ฯ จำนวน ๑ แผ่น

ด้วยเทศบาลตำบลช้างเผือกได้รับเรื่องร้องเรียนให้ดำเนินการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารภายในเขตเทศบาลตำบลช้างเผือก ว่าถูกต้องหรือไม่ นั้น

เทศบาลฯได้ดำเนินการตรวจสอบแล้ว ผลปรากฏว่า

๑. เจ้าของอาคารได้ทำการก่อสร้างอาคาร (ซักล้าง) ซึ่งสูงจากพื้นดินข้างเคียงประมาณ ๑.๕๐ เมตร

๒. หลุมน้ำโสโครก (ถังส้วม) ก่อสร้างจากแนวเขตที่ประมาณ ๑ เมตร ซึ่งผู้ร้องได้แจ้งว่าตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์มาตรา ๑๓๔๒ กำหนดว่า บ่อ สระ หลุมน้ำโสโครก หรือหลุมรับปุ๋ย หรือขยะมูลฝอย นั้น จะขุดในระยะ ๒ เมตร จากแนวเขตที่ดินไม่ได้

ดังนั้น เทศบาลฯ จึงใคร่ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. ซักล้าง สูงจากพื้นดินข้างเคียงประมาณ ๑.๕๐ เมตร ถือว่าเป็นระเบียงหรือไม่ หากเป็นระเบียงต้องห่างจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย ๕๐ เซนติเมตรหรือไม่

๒. บ่อเกรอะ-บ่อซึม ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ถือว่าเป็นอาคารหรือไม่

๓. บ่อเกรอะ-บ่อซึม ห่างจากแนวเขตที่ดินข้างเคียงไม่ถึง ๒ เมตร ถือว่าผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ซึ่งตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์มาตรา ๑๓๔๒ กำหนดว่า บ่อ สระ หลุมน้ำโสโครก หรือหลุ่มรับปุ๋ย หรือขยะมูลฝอย นั้น จะขุดในระยะ ๒ เมตร จากแนวเขต

-/ที่ดิน

www.yotathai.com

ที่ดินไม่ได้ โดยจะให้ยึดหลักปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแนะนำข้อหารือดังกล่าว เพื่อจะได้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
ทัศนีย์ บูรณุปกรณ์
นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

กองช่าง
โทร ๐-๕๓๒๑-๗๕๒๓ ต่อ ๒๘
โทรสาร ๐-๕๓๒๑-๗๕๒๓ ต่อ ๑๘

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๘๑๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๓ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติการก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือกที่ ชม ๖๒๘๐๓/๑๐๓๐ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๐

ตามที่หนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลช้างเผือกได้มีหนังสือเรียนอธิการบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองกรณีเทศบาลฯ ได้รับเรื่องร้องเรียนจากนายโชติ เหลืองอาภา ให้ตรวจสอบการก่อสร้างลานซักล้างและบ่อเกรอะ-บ่อซึม ว่าถูกต้องหรือไม่นั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร จำนวน ๓ ประเด็น ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายไมตรี ยะอนันต์ หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง นายคณิศ รัตนธรรม นิติกร ๗ ว และนายธนทรัพย์ ขบวนงาม วิศวกรโยธา ๕ เทศบาลตำบลช้างเผือกเป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดของข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นดังนี้

ข้อ ๑ จากสภาพข้อเท็จจริงลานตามข้อหารือมีความสูง ๑.๘๐ เมตร จากระดับดินเดิมซึ่งสูงกว่าปกติที่วิญญูชนจะใช้เป็นลานซักล้างหรือทางเดินรอบบ้าน กรณีดังกล่าวอาจเป็นการรบกวนต่อความเป็นส่วนตัวของผู้อยู่อาศัยบ้านข้างเคียง จึงถือได้ว่าเป็นระเบียง การพิจารณาระยะห่างจากแนวเขตที่ดินจึงต้องปฏิบัติตามข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๒ บ่อเกรอะ-บ่อซึม เป็นส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ ๗ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘)ฯ จึงถือว่าเป็นอาคาร และตามกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดระยะห่างจากแนวเขตที่ดินไว้ ส่วนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา

-/๑๓๔๒

www.yotathai.com

๑๓๔๒ ที่กำหนดระยะของบ่อ สระ หลุมน้ำโสโครก ฯลฯ จะมุ่งหมายถึงบ่อหรือหลุมเปิด ซึ่งไม่ใช้บ่อเกรอะ-บ่อซึมที่ปิดสนิท ดังนั้น บ่อเกรอะ-บ่อซึม จึงไม่ต้องเว้นระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๘๘ ๔๓๖๐-๖๑
โทรสาร ๐๒๒๘๘ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

www.yotathai.com

ที่ ชบ ๕๒๓๐๓/๕๐๙๕

ศาลาว่าการเมืองพัทยา
ถนนพัทยาเหนือ อำเภอบางละมุง
จังหวัดชลบุรี ๒๐๒๖๐

๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการควบคุมอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเมืองพัทยาในฐานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งมีเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมและกฎหมายที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารได้ประสพกับปัญหาทางด้านการตีความ และการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวในบางประการ

เมืองพัทยาจึงใคร่ขอหารือในประเด็นดังต่อไปนี้

กฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ ได้กำหนดในข้อ ๘ ว่า "ทางเข้า-ออก ของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว ทางเข้า-ออก ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร" ในกรณีที่ถนนสาธารณะที่นำมาสู่พื้นที่โครงการ ซึ่งเป็นอาคารประเภทที่ได้กำหนดให้ต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์และทางเข้า-ออกของรถยนต์ไว้ตามข้อ ๑๒ ของกฎกระทรวงฉบับเดียวกันมีขนาดกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร และมิได้เป็นถนนที่จัดเป็นการเดินรถทางเดียวแล้วนั้น จะสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่ต้องบังคับเรื่องที่จอดรถยนต์ฯ ดังกล่าว ได้หรือไม่ จะพิจารณาถึงขนาดของถนนสาธารณะด้วยหรือไม่เพราะหากถนนสาธารณะมีขนาดคับแคบไม่ถึง ๖ เมตรแล้วนั้น หากจำนวนรถยนต์วิ่งเข้า-ออก สู่พื้นที่โครงการดังกล่าวมากอาจเกิดปัญหาต่อระบบการจราจรได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแจ้งผลการหารือให้เมืองพัทยาทราบ เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติและอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นิรันดร์ วัฒนศาสตร์สาธร
นายกเมืองพัทยา

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง
สำนักการช่าง เมืองพัทยา
โทร (๐๓๘) ๒๕๓๑๗๗

www.yotathai.com

ที่มท ๐๗๑๐/๖๘๐๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๓ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการควบคุมอาคาร

เรียน นายกเมืองพัทยา

อ้างถึง หนังสือเมืองพัทยาที่ ชบ ๕๒๓๐๓/๕๐๕๕ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เมืองพัทยาได้ขอหารือประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ได้กำหนดในข้อ ๘ ว่า "ทางเข้า-ออก ของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว ทางเข้า-ออก ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร" ถ้าหากถนนสาธารณะที่นำมาสู่พื้นที่โครงการซึ่งเป็นอาคารประเภทที่ได้กำหนดให้ต้องมีที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถยนต์ และทางเข้า-ออกของรถยนต์มีขนาดกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร และมิได้เป็นถนนที่จัดเป็นการเดินรถทางเดียวแล้วนั้น จะต้องพิจารณาถึงขนาดของถนนสาธารณะเพื่อประกอบการอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวด้วยหรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายธนยศ อ่ำประเสริฐ นักผังเมือง ๗ ว และนายสันฐิติ ห่านพงษ์ศักดิ์ นักผังเมือง ๔ ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง สำนักการช่างเมืองพัทยา เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดและข้อเท็จจริงเกี่ยวกับข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า ถนนสาธารณะที่เชื่อมต่อกับอาคารซึ่งต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ฯ นั้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่ได้กำหนดไว้ว่าจะต้องมีความกว้างของถนนเท่าไร แต่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถออกข้อบัญญัติเพิ่มเติมได้ ตามมาตรา ๘

-/วรรคสอง

www.yotathai.com

วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ถนนสาธารณะกรณีนี้ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๖๑

โทรสาร ๐๒๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗

www.yotathai.com

QUALITY PROPERTY MANAGEMENT
CO.,LTD
165/285 Sarinplacebldg., Soi Ratchada 46,
Ratchada rd., Ladyao, Chatuchak,
Bangkok 10900
Tel/Fax : 930-3418-9, 939-7980,
939-6906

วันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอสอบถามปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุด

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยบริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทบริหาร การจัดการเกี่ยวกับอาคารชุดใคร่ขอเรียนสอบถามประเด็นปัญหาเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ ดังนี้

๑. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๕ ซึ่งมีสาระสำคัญว่าให้เพิ่มบทนิยามคำว่า "อาคารสูง" คำว่า "อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

"อาคารสูง" หมายความว่า อาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

"อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป

๒. กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘

ข้อ ๑. อาคารประเภทดังต่อไปนี้ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ตามมาตรา ๓๒ ทวิ

(๑)....

(๒)....

(๓)....

-/(๔) อาคาร

www.yotathai.com

(๔) อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาคารอาศัยรวมที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองพันตารางเมตรขึ้นไป

(๕)....

(๖)....

ข้อ ๒ ในการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารตามข้อ ๑.(๔)

(๑) อาคารที่มีพื้นที่ไม่เกินห้าพันตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นเวลาเจ็ดปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

(๒) อาคารที่มีพื้นที่เกินห้าพันตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นเวลาห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ตามกฎหมายดังกล่าวที่กล่าวมาขอเรียนสอบถามเป็นข้อๆ ดังนี้

๑. อาคารชุด ก. มีพื้นที่ไม่เกินห้าพันตารางเมตร แต่มีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป ถือว่าเป็นอาคารสูงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารทันทีเลยหรือไม่ เพราะอะไร และจะเข้าข้อยกเว้นไม่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎกระทรวงเรื่องกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๒ หรือไม่ เพราะอะไร

๒. อาคารชุด ข.มีความสูงไม่ถึง ๒๓ เมตร แต่มีพื้นที่รวมทุกชั้นตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารทันทีเลยหรือไม่ และเพราะอะไร และจะเข้าข้อยกเว้นไม่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎกระทรวง เรื่องกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๒ หรือไม่ เพราะอะไร

จากข้อสอบถามดังกล่าวบริษัทใคร่ขอความกรุณาโปรดตอบข้อสอบถามไปยัง นายอุกฤษ วิบูลผล บริษัท ควอลิตี้ พรอพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ๑๖๕/๒๘๕ อาคารสาริน เพลส ถนนรัชดาภิเษก ๔๖ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ ๑๐๙๐๐ ด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

อุกฤษ วิบูลผล

www.yotathai.com

ที่ มท๐๗๑๐/๗๔๖๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอสอบถามปัญหาเกี่ยวกับอาคารชุด

เรียน นายอุกฤษ วิบูลผล

อ้างถึง หนังสือลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ขอสอบถามประเด็นปัญหาเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๑. อาคารชุด ก.มีพื้นที่ไม่เกินห้าพันตารางเมตร แต่มีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตร ขึ้นไป ถือว่าเป็นอาคารสูงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารทันทีเลยหรือไม่ เพราะอะไรและจะเข้าข้อยกเว้นไม่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๒ หรือไม่ เพราะอะไร

๒. อาคารชุด ข. มีความสูงไม่ถึง ๒๓ เมตร แต่มีพื้นที่รวมทุกชั้นตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารทันทีเลยหรือไม่ และเพราะอะไรและจะเข้าข้อยกเว้นไม่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๒ หรือไม่ เพราะอะไร

ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า อาคารที่เข้าข่ายตรวจสอบ ได้แก่ อาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมชนคน และอาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ ดังนั้น อาคารตามที่ท่านหารือ ดังกล่าวข้างต้น หากเข้าข่ายอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษจึงต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือด้านสถาปัตยกรรมแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของตัวอาคาร อุปกรณ์

-/ประกอบ

www.yotathai.com

ประกอบต่างๆ เกี่ยวกับระบบภายในอาคาร แล้วรายงานผลการตรวจสอบกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ได้รับยกเว้นตามนัยข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
ลงชื่อ สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐๒๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl @ dpt .go.th

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๘๐๔.๓/๘๕๕๕ กรมการส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
ถนนราชสีมา กทม ๑๐๓๐๐

๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือการออกและโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือจังหวัดนครปฐมที่ มท ๐๘๓๒.๔/๘๘๙ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๐

ด้วยจังหวัดนครปฐมมีหนังสือถึงกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นหารือเกี่ยวกับการออกและโอนใบอนุญาตก่อสร้าง ว่า องค์การบริหารส่วนตำบลไร่ขิงสามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขหมายเดียวกันหลายใบได้หรือไม่และการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวสามารถโอนได้หรือไม่หากสามารถโอนได้จะโอนได้หลายครั้งและหลายคนได้หรือไม่ รายละเอียด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวข้างต้นเป็นการหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกและโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๓ ดังนั้น เพื่อให้การตอบข้อหารือเป็นไปด้วยความถูกต้อง จึงขอส่งเรื่องดังกล่าวมาเพื่อพิจารณาให้ความเห็น ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นทราบด้วย เพื่อจะได้แจ้งให้จังหวัดนครปฐมทราบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
ธวัชชัย ฟักอังกูร
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น
ส่วนวินิจฉัยและกำกับดูแล
โทร ๐-๒๒๔๑-๙๐๓๔
โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๙๐๓๖

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๗๐๖๗

กรมโยธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง หารือการออกและโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

อ้างถึง หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๔.๓/๘๘๕๕ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ได้มีหนังสือขอหารืออธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการออกและโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารว่า องค์การบริหารส่วนตำบลไร่ขิง อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม สามารถออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขหมายเดียวกันหลายใบได้หรือไม่ และการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวสามารถโอนได้หรือไม่ หากสามารถโอนได้จะโอนได้หลายครั้งและหลายคนได้หรือไม่ เพื่อจักได้แจ้งให้จังหวัดนครปฐมทราบต่อไป ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารใบเดียวสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้หลายหลัง แต่ไม่สามารถออกใบอนุญาตเลขหมายเดียวกันหลายใบและตามข้อ ๘ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ได้กำหนดวิธีการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ฯลฯ ไว้ แต่ไม่ได้กำหนดเงื่อนไขในการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถออกใบอนุญาตเลขหมายเดียวกันหลายใบได้หรือไม่ และจะสามารถโอนใบอนุญาตใบเดียวกันได้หลายครั้งและหลายรายได้หรือไม่ แต่อย่างไรก็ตามการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้นต้องโอนใบอนุญาตพร้อมอาคารทุกหลังในใบอนุญาตนั้นจากผู้ได้รับใบอนุญาตเดิมไปยังผู้รับโอนเพียงรายเดียว ไม่สามารถโอนใบอนุญาตหลายครั้งไปยังผู้รับโอนหลายรายได้ เช่น หมู่บ้านจัดสรรแห่งหนึ่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น จำนวน ๑๐๐ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ผู้ได้รับใบอนุญาตก็ไม่สามารถโอนใบอนุญาตนั้นสำหรับอาคารแต่ละหลังในจำนวน ๑๐๐ หลังให้แก่เจ้าของอาคารผู้ซื้อในแต่ละรายได้ อนึ่ง คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคย

-/พิจารณา

www.yotathai.com

พิจารณาข้อหารือแนวทางปฏิบัติการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารว่ากรณีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้สิ้นอายุและการก่อสร้างอาคารได้เสร็จเรียบร้อย ตลอดจนได้มีการใช้อาคารนั้นแล้ว ก็ไม่มีประเด็นที่จะต้องพิจารณาการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารอีกต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ bsi_b @ dpt.go.th

www.yotathai.com

A 4817-3/2550

988 Seven Place Sukhumvit 71,
Khongton nue, Wattana,
Bangkok 10110, Thailand.
Tel : +66(0)2725-8484
Fax : +66(0)2725-8485
Website : www.a7corp.com
Email address : info @a7corp.com

วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอปรึกษากฎหมายอาคาร
โครงการอาคารจอดรถ ทำเนียบรัฐบาล

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

ตามที่บริษัท เอ-เซเว่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้เป็นผู้ออกแบบอาคารจอดรถใต้ดิน ๔ ชั้น โดยมีพื้นที่ใช้สอยต่อชั้นเป็น ๙,๑๓๐ ตารางเมตร และพื้นที่รวมโดยประมาณ ๓๖,๕๒๐ ตารางเมตร พื้นที่ลานโล่งจัดสวนด้านบนประมาณ ๙,๑๕๐ ตารางเมตร ซึ่งถือเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

ในการนี้ บริษัทฯ ขอเรียนปรึกษากฎหมายอาคาร ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

(๑) กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ในข้อ ๘ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ของอาคารที่ต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ชั้นที่ ๓ ลงไป หรือต่ำกว่าระดับถนนหน้าอาคารตั้งแต่ ๗.๐๐ เมตรลงไป ต้องจัดให้มี (๑) ระบบลิฟต์ตามหมวด ๖

(๒) หมวด ๖ ระบบลิฟต์ ข้อ ๔๔ อาคารสูงต้องมีลิฟต์ดับเพลิงอย่างน้อยหนึ่งชุด

ดังนั้น อาคารจอดรถใต้ดิน ๔ ชั้น ดังกล่าว จำเป็นต้องมีลิฟต์ดับเพลิงหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอความถูกต้องตามวัตถุประสงค์ในการควบคุมอาคารเพื่อจัดเตรียมในรายละเอียดแบบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
วิเชียร ตปนียโอฬาร
รองประธานกรรมการบริษัทฯ

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๗๕๘๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอปรึกษากฎหมายอาคาร โครงการอาคารจอดรถ ทำเนียบรัฐบาล

เรียน ประธานกรรมการ บริษัท เอ- เซเว่น คอร์ปอเรชั่น จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท เอ-เซเว่น คอร์ปเรชั่น จำกัด ที่ A 4817-3/2550 ลงวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ แจ้งว่าได้เป็นผู้ออกแบบอาคารจอดรถใต้ดิน ๔ ชั้น มีพื้นที่ใช้สอย ๙,๑๓๐ ตารางเมตรต่อชั้น และพื้นที่โดยรวมประมาณ ๓๖,๕๒๐ ตารางเมตร พื้นที่ลานโล่งจัดสวนด้านบนประมาณ ๙,๑๕๐ ตารางเมตร ถือเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ บริษัทฯ จึงขอหารือว่าอาคารจอดรถใต้ดิน ๔ ชั้น ดังกล่าว จะต้องมีลิฟต์ดับเพลิงหรือไม่ อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า เมื่อที่จอดรถใต้ดิน ๔ ชั้น ดังกล่าว เป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จึงต้องจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง ตามนัยข้อ ๘ (๑) และข้อ ๔๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl @dpt.go.th

www.yotathai.com

ที่ สฎ ๕๒๕๐๔/๒๕๗๕

สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะสมุย
ถนนทวีราษฎร์ภักดี สฎ .๘๔๑๔๐

๘ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ในกรณีที่อาคารขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ . ๒๕๔๕

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง ๑. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกาศใช้ เมื่อ วันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๔๕

๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ตามที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกาศใช้เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๔๕ เพื่อให้เกิดความชัดเจนในกฎข้อบังคับและการปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎกระทรวง เทศบาลตำบลเกาะสมุยจึงใคร่ขอหารือในประเด็นต่างๆ ดังนี้

๑. กรณีอาคารได้รับใบอนุญาตก่อสร้างไปแล้ว (อ.๑) ก่อนกฎกระทรวงผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุยบังคับใช้ แต่ยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้าง เมื่อมาต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างครั้งแรก อาคารดังกล่าวขัดกับกฎกระทรวงผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้หรือไม่

๒. กรณีพื้นที่อยู่นอกเขตควบคุมอาคาร (เกาะฟานพระใหญ่) แต่กฎกระทรวงผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุยบังคับใช้ เวลามีการก่อสร้างอาคารผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคารจะถือปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาหากได้ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้เทศบาลตำบลเกาะสมุยทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
วรากรณ์ รัตนรักษ์
นายกเทศมนตรีตำบลเกาะสมุย

กองช่าง
โทร/โทรสาร ๐-๗๗๔๒-๑๗๘๕

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๘๐๔๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม ๑๐๔๐๐

๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในกรณีที่อาคารขัดกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๙

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเกาะสมุย

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลเกาะสมุย ที่ สฎ ๕๒๕๐๔ /๒๕๗๙ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลเกาะสมุยขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๙ ซึ่งประกาศใช้เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๔๙ ดังนี้

๑. กรณีอาคารได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.๑) ไปแล้วก่อนกฎกระทรวงผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๙ ใช้บังคับ แต่ยังไม่ได้ดำเนินการสร้าง เมื่อมาต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างครั้งแรก อาคารดังกล่าวขัดกับกฎกระทรวงผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุยดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้หรือไม่

๒. กรณีพื้นที่อยู่นอกเขตควบคุมอาคาร (เกาะฟ่านพระใหญ่) แต่กฎกระทรวงผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุยฯ บังคับใช้ เวลามีการก่อสร้างอาคารผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคารจะถือปฏิบัติอย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๑) ได้พิจารณาเรื่องเสร็จที่ ๖๕๑/๒๕๓๖ เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม (กรณีที่ได้รับใบอนุญาตตั้งโรงงานก่อนวันใช้บังคับผังเมืองรวม) โดยพิจารณาในประเด็นปัญหาว่าอย่างไรเป็นกรณี "ได้ใช้ประโยชน์ที่ดิน" แล้วไว้เป็น ๒ ประการดังนี้

๑.๑ ถ้าเป็นการดำเนินการที่ไม่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใดก่อน จำต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงเป็นกรณีๆไปว่าได้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามความเป็นจริงแล้วหรือไม่

-/๑.๒ แต่ถ้าเป็น

www.yotathai.com

๑.๒ แต่ถ้าเป็นการดำเนินการที่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาต หรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงาน หรือองค์กรใด หรือต้องดำเนินการตามขั้นตอนเช่นใดก่อน ย่อมไม่อาจถือเอาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามความเป็นจริงได้ ดังนั้น จึงต้องพิจารณาการได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติ หรือการได้ปฏิบัติการตามขั้นตอนของกฎหมายเป็นสำคัญ และคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๔) ได้เคยให้ความเห็นไว้แล้วว่า การได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร หรือให้ประกอบกิจการก่อนมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม แม้จะยังไม่มีการก่อสร้างหรือประกอบกิจการในที่ดิน ก็ถือได้ว่าเป็นการเริ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้วนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการเป็นต้นไป

ดังนั้น กรณีตามข้อหารือนี้ การได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.๑) ไปแล้วก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ ใช้บังคับ แม้จะยังไม่มีการก่อสร้างก็ถือว่าได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมและจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว จึงได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมดังกล่าว ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ เมื่อมายื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างก่อนใบอนุญาตก่อสร้างสิ้นอายุเป็นครั้งแรก เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงสามารถพิจารณาให้ต่ออายุใบอนุญาตได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามข้อ ๒/๑ และข้อ ๖/๑ หรือข้อ ๖/๒ หรือข้อ ๖/๓ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔)ฯ แล้วแต่กรณี

๒. ตามมาตรา ๒ และมาตรา ๓ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับในท้องที่บางแห่งในจังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดราชบุรี จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดชุมพร จังหวัดสุราษฎร์ธานี จังหวัดนครศรีธรรมราช จังหวัดสงขลา จังหวัดปัตตานีและจังหวัดนราธิวาส พ.ศ. ๒๕๓๔ กำหนดให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับในเขตเกาะทุกเกาะในท้องที่จังหวัดดังกล่าวตั้งแต่วันที่ ๒๓ ตุลาคม ๒๕๓๔ เป็นต้นไป ดังนั้น เกาะฟานพระใหญ่จึงเป็นเขตควบคุมอาคารมาตั้งแต่วันที่ ๒๓ ตุลาคม ๒๕๓๔ แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงสามารถดำเนินการกับผู้ฝ่าฝืนตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
ลงชื่อ สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

www.yotathai.com

สมาคมป้าย และโฆษณา
ADVERTISING AND SIGN PRODUCING ASSOCIATION

วันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๐

ที่ ASPA 0041/50
เรื่อง ขอหารือการบังคับใช้ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

เนื่องด้วยสมาคมป้ายและโฆษณา ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ประกอบการเกี่ยวกับป้ายโฆษณามีปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารตามพ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จากหน่วยงานราชการ ซึ่งมีข้อเท็จจริงดังนี้

กรณีเจ้าของสินค้าได้ทำโฆษณาบนป้ายโฆษณาต่อมาหน่วยงานราชการได้ออกหนังสือแจ้งเจ้าของสินค้าให้ยกเลิกโฆษณาเนื่องจากป้ายโฆษณาดังกล่าวได้ก่อสร้างโดยมิได้รับอนุญาตหรือผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต หากเจ้าของสินค้าไม่ปฏิบัติตามอาจจะถูกดำเนินการตามกฎหมายต่อไป สมาคมป้าย และโฆษณา จึงเรียนขอหารือดังนี้

๑. หน่วยงานราชการมีอำนาจออกหนังสือให้เจ้าของสินค้ายกเลิกโฆษณาได้หรือไม่พียงใด และเจ้าของสินค้าต้องปฏิบัติตามที่ได้รับแจ้งหรือไม่ หากไม่ปฏิบัติตามมีความผิดตามกฎหมายหรือไม่

๒. เจ้าของสินค้าที่ทำการโฆษณาบนโครงป้ายโฆษณาที่ได้ก่อสร้างโดยมิได้รับอนุญาตหรือผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาตจะมีความผิดร่วมกับเจ้าของ/ผู้ครอบครองอาคารป้ายโฆษณาตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วยหรือไม่ เพียงใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาผลเป็นประการใด โปรดแจ้งสมาคมป้าย และโฆษณาทราบด้วย และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ
นพดล ตัณศลารักษ์
นายกสมาคมป้าย และโฆษณา

สมาคมป้ายและโฆษณา เลขที่ ๑ ชั้น ๖ ซอยลาดพร้าว ๑๕ ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพ ฯ ๑๐๙๐๐
โทร ๐๒ ๙๓๘ ๓๓๘๘ ต่อ ๖๓๑ โทรสาร ๐๒ ๙๓๘๓๓๘ ต่อ ๕๐๔ Email : info@aspasign.org, www.aspasign.org

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๙๗๔๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน นายกสมาคมป้ายและโฆษณา (นายนพดล ตัณศลารักษ์)

อ้างถึง หนังสือสมาคมป้ายและโฆษณาที่ ASPA ๐๐๔๑/๕๐ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สมาคมป้ายและโฆษณาได้ขอหารือกรณีเจ้าของสินค้าได้ทำการโฆษณาบนป้ายโฆษณาต่อมาหน่วยงานราชการได้ออกหนังสือแจ้งเจ้าของสินค้าให้ยกเลิกโฆษณาเนื่องจากป้ายโฆษณาดังกล่าว ก่อสร้างโดยมิได้รับอนุญาตหรือผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต หากเจ้าของสินค้าไม่ปฏิบัติตามอาจจะถูกดำเนินการตามกฎหมายต่อไป จึงขอหารือดังนี้

๑. หน่วยงานราชการมีอำนาจออกหนังสือให้เจ้าของสินค้ายกเลิกโฆษณา ได้หรือไม่ เพียงใด และเจ้าของสินค้าต้องปฏิบัติตามที่ได้รับแจ้งหรือไม่ หากไม่ปฏิบัติตามมีความผิดตามกฎหมายหรือไม่

๒. เจ้าของสินค้าที่ทำการโฆษณาบนโครงป้ายโฆษณาที่ได้ก่อสร้างโดยมิได้รับอนุญาตหรือผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาตจะมีความผิดร่วมกับเจ้าของ/ผู้ครอบครองอาคารป้ายโฆษณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วยหรือไม่ เพียงใด

ดังความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. หน่วยงานราชการโดยเฉพาะราชการส่วนท้องถิ่นสามารถมีหนังสือถึงเจ้าของสินค้าเพื่อแจ้งเตือนเจ้าของสินค้าให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเน้นเนื้อหาตามข้อ ๒ ได้

๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานครฯ ได้เคยวินิจฉัยเรื่องในลักษณะทำนองเดียวกันนี้ เมื่อคราวประชุมครั้งที่ ๙๘๔-๔๗/๒๕๕๐ วันอังคารที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ว่าตามมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้น ในกรณีนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น

-/จึงสามารถ

www.yotathai.com

จึงสามารถออกคำสั่งห้ามเจ้าของสินค้าใช้โครงป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ได้ก่อสร้าง โดยมิได้รับอนุญาตหรือผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาตเพื่อโฆษณาสินค้านั้นและหากผู้ได้รับคำสั่งดังกล่าวยังคงฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ก็จะมีความผิดตามมาตรา ๖๗ ซึ่งต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากต้องวางโทษข้างต้นแล้ว ผู้ฝ่าฝืนยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒ ๒๕๕ ๔๓๖๐-๖๑
โทรสาร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗

www.yotathai.com

ที่ ชน ๕๒๐๐๓/๑๙๑๓ สำนักงานเทศบาลเมืองชัยนาท
ถนนวงษ์โต ชัยนาท ๑๗๐๐๐

๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือแนวทางการปฏิบัติการสั่งแก้ไขอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือร้องเรียน จำนวน ๑ ฉบับ
๒. ภาพถ่ายอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วย เทศบาลเมืองชัยนาท ได้รับคำร้องจากประชาชนในเขตเทศบาลเมืองชัยนาท ให้เทศบาลฯ ดำเนินการออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารพาณิชย์ ๒ ชั้น ๑ คูหา ดำเนินการแก้ไขอาคารเป็นบางส่วน

ข้อเท็จจริง อาคารที่ถูกร้องเป็นอาคารพาณิชย์ คสล. ๒ ชั้น ๑ คูหา ลักษณะอาคารด้านหน้าติดถนนสายหลัก เว้นทางเท้า ๒.๕๐ ม. ส่วนด้านข้างซึ่งผู้ร้องให้แก้ไขนั้น ด้านข้างติดถนนซอย (ก่อสร้างชิดเขตที่ดิน) ชั้นล่างมีประตูเหล็กยืด ชั้น ๒ มีหน้าต่างเปิดออก ซึ่งอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๑๕ โดยมิได้มีการก่อสร้างต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารภายหลังแต่อย่างใด

เทศบาลเมืองชัยนาท ใคร่ขอหารือว่าเนื่องจากอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างมานานถึง ๓๕ ปีแล้ว เทศบาลฯ จะดำเนินการออกคำสั่งให้แก้ไขอาคารดังกล่าวได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดได้โปรดแจ้งให้เทศบาลฯ ทราบและขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
สุรชัย รัตนเกียรติชัย
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองชัยนาท

กองช่าง
โทร ๐-๕๖๔๑-๒๔๒๕
โทรสาร ๐-๕๖๔๑-๒๔๓๔

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๙๘๗๗

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือแนวทางการปฏิบัติการสั่งให้แก้ไขอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชัยนาท

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองชัยนาท ที่ ชน ๕๒๐๐๓/๑๙๑๓ ลงวันที่ ๒๒ สิงหาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองชัยนาทได้มีหนังสือเรียนประธานคณะกรรมการควบคุมอาคารแจ้งว่าเทศบาลได้รับคำร้องจากประชาชนเกี่ยวกับการก่อสร้างรุกล้ำถนนซอยเทศบาล ๑๔ โดยขอให้เทศบาลฯ ดำเนินการออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารพาณิชย์ ค.ส.ล. ๒ ชั้น ๑ คูหาแก้ไขอาคารด้านข้างติดถนนซอย (ก่อสร้างชิดเขตที่ดิน) ชั้นล่างมีประตูเหล็กยืด ชั้น ๒ มีหน้าต่างเปิดออก ซึ่งอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างประมาณปี พ.ศ. ๒๕๑๕ โดยมิได้มีการต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารแต่อย่างใด จึงขอหารือว่าอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างมานาน ๓๕ ปีแล้ว เทศบาลฯ จะสามารถดำเนินการออกคำสั่งให้แก้ไขอาคารดังกล่าวได้หรือไม่ อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีการประชุมพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายอำพล สุขเกษม หัวหน้าฝ่ายแบบแผนฯ นายอนนท์ ขุนเจริญ หัวหน้าการโยธา และนายสุบรรพต อภิรมย์สุขสันต์ วิศวกรโยธา ๓ เทศบาลเมืองชัยนาท เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงรายละเอียดและข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า กรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่า อาคารตามที่หารือมานั้นได้รับอนุญาตและก่อสร้างถูกต้องตามเทศบัญญัติของเทศบาลเมืองชัยนาทเรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๐๓ ในขณะที่ก่อสร้างเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือไม่ หากมีการก่อสร้างที่ขัดหรือฝ่าฝืนต่อเทศบัญญัติฯ เทศบาล ก็สามารถออกคำสั่งให้แก้ไขอาคารดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๘๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐๒๒๘๙ ๔๓๖๖-๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b @dpt.go.th

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด **บันทึกข้อความ**

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี โทร/โทรสาร ๐-๒๕๘๐-๐๗๒๓-๔

ที่ นบ ๐๐๒๐/๗๖๘ **วันที่** ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือข้อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วย สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี ได้รับแจ้งจาก ห้างหุ้นส่วนจำกัดราชพฤกษ์ ค้าแก๊ส ขอหารือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ความว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัด ราชพฤกษ์ ค้าแก๊ส ได้ยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารกับองค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่างตามแบบพิมพ์เขียวที่ได้แนบมาด้วย และมีข้อสงสัยบางประการ จึงขอหารือว่า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๔๘ ที่ระบุว่า ในระยะ ๑๕ เมตร ที่เว้นจากเขตทางของถนนราชพฤกษ์ ในท้องที่ตำบลบางกร่างสามารถก่อสร้าง

๑. กำแพงกันไฟสูง ๑.๘๐ เมตร ด้านข้างทั้ง ๒ ด้าน ของที่ดิน

๒. บ่อดักไขมัน และรางระบายน้ำ รางตัวยูตามแบบพิมพ์เขียวที่แนบมาด้วยได้หรือไม่ เพื่อห้างหุ้นส่วนจำกัด ราชพฤกษ์ ค้าแก๊ส จะได้ดำเนินการเพื่อขออนุญาตปลูกสร้างให้ถูกต้องตามกฎหมายและข้อบังคับของกรมธุรกิจพลังงานกับองค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่างต่อไป

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี ได้ตรวจสอบในเบื้องต้นแล้ว ปรากฏว่าสิ่งก่อสร้างตามที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด ราชพฤกษ์ ค้าแก๊ส ระบุ คือ กำแพงกันไฟสูง ๑.๘๐ เมตร (ด้านข้างทั้ง ๒ ด้านของที่ดิน) และบ่อดักไขมัน และรางระบายน้ำ รางตัวยู ตั้งอยู่ภายในระยะ ๑๕ เมตร จากเขตทางของถนนราชพฤกษ์ ซึ่งตามความในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลคลองข่อย..... จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. ๒๕๔๘ ระบุว่า "ให้กำหนดพื้นที่ในบริเวณที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของถนนราชพฤกษ์ออกไปข้างละ ๑๕ เมตร ..... ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทดังต่อไปนี้ ..... (๑๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และสถานีบริการตามกฎหมายว่า ด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว ....." จึงมีข้อสงสัยว่า สิ่งก่อสร้างตามที่หุ้นส่วนจำกัด ราชพฤกษ์ ค้าแก๊ส ระบุนั้น จะเข้าข่ายเป็นอาคารที่ห้ามก่อสร้างในระยะ ๑๕ เมตร จากเขตทางของถนนราชพฤกษ์ ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง.....พ.ศ ๒๕๔๘ ด้วยหรือไม่ และสามารถก่อสร้างได้หรือไม่

-/ดังนั้น

www.yotathai.com

ดังนั้น จึงขอหารือมายังสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร เพื่อขอทราบแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ถูกต้องและชัดเจน และจะได้แจ้งให้ห้างหุ้นส่วนจำกัด ราชพฤกษ์ค้าแก๊ส ทราบและปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย ต่อไป พร้อมนี้ได้ส่งสำนำหนังสือห้างหุ้นส่วนจำกัด ราชพฤกษ์ค้าแก๊ส ลงวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๐ และเอกสารที่เกี่ยวข้องพร้อมแบบแปลนมาด้วยแล้ว ๑ ชุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีทราบโดยด่วนด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

อัธยา เทพมงคล
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร ๐๒๒๙๙ ๔๓๖๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๖๕ **วันที่** ๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๐
เรื่อง ขอหารือข้อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรีได้มีบันทึก ด่วนที่สุด ที่ นบ ๐๐๒๐/๗๖๘ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๐ ขอหารือ กรณีห้างหุ้นส่วนจำกัด ราชพฤกษ์ ค้าแก๊ส ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างกำแพงกันไฟสูง ๑.๘๐ เมตร บริเวณด้านข้างทั้งสองด้านของที่ดินที่เป็นที่ตั้งสถานที่จำหน่ายก๊าซบ่อดักไขมัน รางระบายน้ำ และรางตัวยู กับองค์การบริหารส่วนตำบลบางกร่าง ว่าภายในระยะ ๑๕ เมตร ที่วัดจากเขตทางทั้งสองข้างของถนนราชพฤกษ์ ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลคลองข่อย ฯลฯ ตำบลบางกร่าง ฯลฯ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. ๒๕๔๙ จะสามารถก่อสร้างได้หรือไม่ เพื่อจะได้แจ้งให้ห้างหุ้นส่วนจำกัด ราชพฤกษ์ค้าแก๊ส ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างให้ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลคลองข่อย ฯลฯ ตำบลบางกร่าง ฯลฯ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. ๒๕๔๙ ได้กำหนดชนิดและประเภทอาคาร ๒๔ ประเภทที่ห้ามก่อสร้าง ฯลฯ ในบริเวณระยะ ๑๕ เมตร สองข้างถนนชัยพฤกษ์ไว้ชัดเจนแล้ว ในประเด็นข้อหารือดังกล่าวต้องพิจารณาว่ากำแพงกันไฟ บ่อดักไขมัน และรางระบายน้ำ รางตัวยู ตามที่หารือมานั้นเข้าข่ายเป็นอาคารหรือไม่ หากเข้าข่ายเป็นอาคารแล้วจะเป็นอาคารที่ต้องห้ามก่อสร้างฯลฯ ตามกฎกระทรวงฯหรือไม่ซึ่งหากพิจารณาตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้กำหนดนิยาม “อาคาร” หมายถึง ทางหรือท่อระบายน้ำ รั้ว กำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ ดังนั้น กำแพงกันไฟสูง ๑.๘๐ เมตร ที่ด้านข้างทั้ง ๒ ด้านของที่ดินซึ่งก่อสร้างติดต่อกับที่ดินข้างเคียง จึงไม่ใช้อาคารตามพระราชบัญญัตินี้ ส่วนบ่อดักไขมัน รางระบายน้ำ รางตัวยู อาจเป็นส่วนต่างๆ ของอาคารหรือเข้าข่ายเป็นอาคารตามมาตรา ๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่ไม่เป็นอาคารชนิดหรือประเภทต้องห้ามก่อสร้างฯลฯ ตามกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

www.yotathai.com

ด่วนมาก

ที่ ชม ๖๒๘๐๓ /๑๔๓๑

สำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก
ถนนเจ็ดยอด ชม ๕๐๓๐๐

๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือการคิดพื้นที่ใช้สอยอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบขนาด A ๓ จำนวน ๓ แผ่น

ตามที่นายเกษมพจน์ ตรีถัน ได้ทำหนังสือคัดค้านการอนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัทกาญจน์กนกพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นอาคารที่พักอาศัยรวมสูง ๕ ชั้น โดยร้องเรียนว่าอาคารดังกล่าวมีพื้นที่ใช้สอยเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร (อาคารพิเศษตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ ข้อ ๑ พ.ศ. ๒๕๓๕) และมีวิธีคิดพื้นที่อาคารแนบมาพร้อมหนังสือคัดค้าน โดยผู้ร้องได้ถ่ายสำเนาแบบแปลนอาคารดังกล่าวไปก่อนหน้าแล้ว ซึ่งข้อคัดค้านของนายเกษมพจน์ ตรีถัน ได้ขัดแย้งกับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คือ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารระบุพื้นที่อาคารมี ๙,๗๐๔ ตารางเมตร แต่ผู้คัดค้านคิดพื้นที่ได้ ๑๐,๓๐๑.๙๔ ตารางเมตร ซึ่งได้มากกว่าทางเจ้าหน้าที่เทศบาลฯคำนวณพื้นที่ตามที่ใช้สอยจริง ตามแบบชั้นล่าง (ซึ่งการคิดพื้นที่อาคารมีผลต่อการกำหนดประเภทอาคาร คือถ้าเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เป็นอาคารใหญ่พิเศษ) โดยการคำนวณพื้นที่อาคารชั้น ๒,๓,๔,๕ ได้พื้นที่ใกล้เคียงกัน จะต่างกันเล็กน้อยตรงที่การหักพื้นที่ที่เป็นช่องเปิดเท่านั้น แต่พื้นที่ชั้นที่ ๑ ผู้คัดค้านคำนวณมาได้เท่ากับ ๒,๓๔๘.๓๔ ตารางเมตร เทศบาลคำนวณได้ ๑,๗๖๕.๓๑ ตารางเมตร โดยผู้คัดค้านได้นำพื้นที่ชั้นล่างที่ไม่ได้เทคอนกรีตอยู่นอกแนวคานแต่อยู่ใต้พื้นระเบียงชั้น ๒ พื้นที่สระว่ายน้ำ อาคารออกกำลังกาย อาคารซาวน่า และพื้นที่ทางเดินรถนอกอาคาร มาคิดคำนวณด้วยโดยที่สระว่ายน้ำ อาคารออกกำลังกาย อาคารซาวน่าและพื้นทางเดินรถนอกอาคารไม่มีโครงสร้างติดกับอาคารหลักทั้ง ๕ ชั้น

ดังนั้น จึงขอหารือผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารดังนี้

๑. พื้นที่ชั้นล่างที่ไม่ได้เทคอนกรีต (ปลูกหญ้า) วางบนพื้นดินสูงจากระดับดิน +๐.๑๕ ม. และอยู่นอกแนวคานพื้นที่จอดรถ แต่อยู่ใต้เงาพื้นระเบียงหรือพื้นยื่นชั้นสอง คิดเป็นพื้นที่อาคารหรือไม่ และถ้าเทคอนกรีตคิดเป็นพื้นที่อาคารชั้นล่างหรือไม่ (มีแบบแปลนพื้นชั้นล่างแนบท้ายหนังสือ)

๒. สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร กว้าง ๕.๓ เมตร ยาว ๑๕.๗ เมตร ลึก ๑.๒๐ เมตร ความจุ ๙๙.๘๕๒ ลบ.ม. (ไม่ถึง ๑๐๐ ลบ.ม.) ขอบสระสูงจากพื้นดิน +๐.๗๕ เมตร ถือเป็นอาคารหรือพื้นที่ว่างและจะนับรวมเป็นพื้นที่อาคารชั้นล่างได้หรือไม่

-/๓.อาคาร

www.yotathai.com

๓. อาคารออกกำลังกาย และซาวน่า ที่อยู่ชั้นล่าง ซึ่งมีโครงสร้างไม่ติดและไม่ต่อเนื่องกับอาคารหลัก จะนับรวมเป็นพื้นที่อาคารชั้นล่างได้หรือไม่

๔. ทางเดินเชื่อม อาคารหลักไปสระว่ายน้ำ อาคารซาวน่า สร้างด้วยตานไม้ระแนงวางเป็นพื้นที่สูงไม่ถึง ๑.๒๐ เมตร (นอกอาคาร) ถือเป็นอาคารหรือไม่

๕. พื้นที่จัดส่วนย่อม (นอกอาคาร) ขนาด ๔.๓๐x๘.๐๐ เมตร แต่มีไม้ระแนงคลุมด้านบน (ไม่ทึบแสง) ถือว่าเป็นอาคารหรือไม่ และจะนับรวมเป็นพื้นที่อาคารชั้นล่างได้หรือไม่

๖. พื้น ค.ส.ล.ทางเดินรถชั้นล่าง แต่อยู่นอกอาคาร คิดเป็นพื้นที่ว่าง หรือเป็นพื้นที่อาคารชั้นล่าง (อาคารหลัก)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและตอบข้อหารือดังกล่าวเพื่อจะได้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
ทัศนีย์ บูรณุปกรณ์
นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

กองช่าง
โทร ๐-๕๓๒๑-๗๕๒๓ ต่อ ๒๘
โทรสาร ๐-๕๓๒๑-๗๕๒๓ ต่อ ๑๘

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๘๖๘๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม.๑๐๔๐๐

๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง หารือการคิดพื้นที่ใช้สอยอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลช้างเผือก

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลช้างเผือก ด่วนมาก ที่ ชม ๖๒๘๐๓/๑๔๓๑ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลช้างเผือกได้ขอหารือกรณีนายเกษมพจน์ ตรีถัน ได้ทำหนังสือคัดค้านการอนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัท กาญจน์กนก พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นอาคารที่พักอาศัยรวมสูง ๕ ชั้น ว่าอาคารดังกล่าวมีพื้นที่ใช้สอยเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งข้อคัดค้านของนายเกษมพจน์ ตรีกัน ได้ขัดแย้งกับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ซึ่งระบุพื้นที่ อาคาร ๙,๗๐๔ ตารางเมตร แต่ผู้คัดค้านคิดพื้นที่ได้ ๑๐,๓๐๑.๙๔ ตารางเมตร มากกว่าเทศบาลฯ คำนวณพื้นที่ตามที่ใช้สอยจริง โดยผู้คัดค้านได้นำพื้นที่ชั้นล่างที่ไม่ได้เทคอนกรีตอยู่นอกแนวคานแต่อยู่ใต้พื้นระเบียงชั้น ๒ พื้นที่สระว่ายน้ำ อาคารออกกำลังกาย อาคารซาวน่า และพื้นทางเดินรถนอกอาคาร มาคิดคำนวณด้วย โดยที่สระว่ายน้ำ อาคารออกกำลังกาย อาคารซาวน่า และพื้นทางเดินรถนอกอาคาร ไม่มีโครงสร้างติดกับอาคาร ๕ ชั้น ดังนั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือ ดังนี้

๑. พื้นที่ชั้นล่างที่ไม่ได้เทคอนกรีต (ปลูกหญ้า) วางบนพื้นดินสูงจากระดับดิน +๐.๑๕ ม. และอยู่นอกแนวคานพื้นที่จอดรถ แต่อยู่ใต้เงาพื้นที่ระเบียงหรือพื้นยื่นชั้นสอง คิดเป็นพื้นที่อาคารหรือไม่และถ้าเทคอนกรีตคิดเป็นพื้นที่อาคารชั้นล่างหรือไม่ (มีแบบแปลนพื้นชั้นล่างแนบท้ายหนังสือ)

๒. สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร กว้าง ๕.๓ เมตร ยาว ๑๕.๗ ลึก ๑.๒๐ เมตร ความจุ ๙๙.๘๕๒ ลบ.ม. (ไม่ถึง ๑๐๐ ลบ.ม.)ขอบสระสูงจากพื้นดิน+๐.๗๕ เมตร ถือเป็นอาคารหรือพื้นที่ว่าง และจะนับรวมเป็นพื้นที่อาคารชั้นล่างได้หรือไม่

๓. อาคารออกกำลังกาย และอาคารซาวน่าที่อยู่ชั้นล่าง ซึ่งมีโครงสร้างไม่ติดและไม่ต่อเนื่องกับอาคารหลัก จะนับรวมเป็นพื้นที่อาคารชั้นล่างได้หรือไม่

๔. ทางเดินเชื่อม อาคารหลักไปสระว่ายน้ำ อาคารซาวน่า สร้างด้วยคานไม้มีพื้นไม้ระแนงวางเป็นพื้นสูงไม่ถึง ๑.๒๐ เมตร (นอกอาคาร)ถือเป็นอาคารหรือไม่

-/๕. พื้นที่

www.yotathai.com

๕. พื้นที่จัดสวนหย่อม (นอกอาคาร) ขนาด ๔.๓๐x๘.๐๐เมตร แต่มีไม้ระแนงคลุมด้านบน (ไม่ทึบแสง) ถือว่าเป็นอาคารหรือไม่ และจะนับรวมเป็นพื้นที่อาคารชั้นล่างได้หรือไม่

๖. พื้น ค.ส.ล. ทางเดินรถชั้นล่าง แต่อยู่นอกอาคาร คิดเป็นพื้นที่ว่าง หรือเป็นพื้นที่อาคารชั้นล่าง (อาคารหลัก)

ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นิยาม พื้นที่อาคาร หมายความว่า พื้นที่ของพื้นที่ของอาคารแต่ละชั้นที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตด้านนอกของคานหรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตด้านนอกของผนังของอาคารและหมายความรวมถึงเฉลียงหรือระเบียงด้วย แต่ไม่รวมพื้นดาดฟ้าและบันไดนอกหลังคา ดังนั้น หากพื้นชั้นล่างในส่วนที่ปลูกหญ้าและอยู่นอกแนวคาน จึงไม่ถือว่าเป็นพื้นที่อาคาร ส่วนถ้าพื้นชั้นล่างเป็นพื้นคอนกรีตที่อยู่นอกแนวคานต้องขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่า หากเป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กที่มีโครงสร้างต่อเนื่องกับพื้นภายในแนวคานของอาคาร จะเข้าข่ายเป็นพื้นที่อาคารเพราะถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของอาคารจึงต้องคิดเป็นพื้นที่ของอาคารด้วย

๒. สระว่ายน้ำภายนอกอาคาร กว้าง ๕.๓ เมตร ยาว ๑๕.๗ เมตร ลึก ๑.๒๐ เมตร ความจุ ๘๘.๘๕๒ ลบ.ม. ขอบสระสูงจากพื้นดิน +๐.๗๕ เมตร ไม่ถือว่าเป็นอาคารตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ แต่ถือว่าเป็น ที่ว่าง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ และถ้าหากโครงสร้างไม่ติดหรือต่อเนื่องกับอาคารหลักก็ไม่ต้องนับรวบเป็นพื้นที่อาคาร

๓. อาคารออกกำลังกาย และอาคารซาวน่าที่อยู่ชั้นล่าง หากมีโครงสร้างไม่ติดหรือไม่ต่อเนื่องกับอาคารหลัก ก็ถือว่าเป็นอาคารคนละหลัง จึงไม่ต้องคิดพื้นที่ไปรวมกับอาคารหลัก

๔. ทางเดินเชื่อมอาคารหลักไปสระว่ายน้ำ อาคารซาวน่า สร้างด้วยคานไม้มีพื้นไม้ระแนงวางเป็นพื้นสูงไม่ถึง ๑.๒๐ เมตร (นอกอาคาร) ถือเป็นอาคารหรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่า ถ้าหากมีโครงสร้างติดหรือต่อเนื่องกับอาคารและบุคคลสามารถใช้สอยได้ก็ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร

๕. พื้นที่จัดสวนหย่อม (นอกอาคาร) ขนาด ๔.๓๐x๘.๐๐ เมตร แต่มีไม้ระแนงคลุมด้านบน (ไม่ทึบแสง)ไม่ถือว่าเป็นอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๖. พื้น ค.ส.ล. ทางเดินรถชั้นล่าง แต่อยู่นอกอาคาร จะคิดเป็นพื้นที่ว่าง หรือเป็นพื้นที่อาคารชั้นล่าง (อาคารหลัก) หรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่า พื้น ค.ส.ล. ทางเดินรถยนต์ดังกล่าว มีโครงสร้างต่อเนื่องกับพื้นภายในแนวคานของอาคารหรือไม่ หากมีโครงสร้างต่อเนื่องกันก็ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๖๑
โทรสาร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗

www.yotathai.com

บริษัท สำนักกฎหมาย ชาติโอพาร จำกัด
๑๘๙ ซอยอมรพันธ์นคร แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร (๑๐๒๓๐)
โทรศัพท์ ๐๘-๑๖๑๖-๐๕๕๕ ,๐-๒๕๑๗-๕๓๒๕,๐-๒๕๑๘-๕๒๒๕ โทรสาร ๐-๒๕๑๕-๕๒๒๕

ที่ ชล.๕๗๑/๒๕๕๐

วันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอสอบถามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๒ ทวิ

เนื่องด้วยข้าพเจ้า นายชาติโอพาร ลัดนานันทน์ ทนายความที่ปรึกษา บริษัท ในเครือธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ได้ทราบว่า พ.ร.บ. ควบคุมอาคารที่อ้างถึงได้กำหนดให้เป็นผู้เจ้าของอาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณีนั้น

แต่เนื่องจาก อาคารสูงส่วนมากธนาคารได้มาโดยซื้อมาจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล และเป็นอาคารที่ธนาคารไม่ได้ทำประโยชน์อะไร เพราะต้องดำเนินการขายออกไปตามระเบียบของธนาคารแห่งประเทศไทย อีกทั้งบางกรณีก็มีผู้อาศัยอยู่โดยไม่ได้รับความยินยอมจากธนาคาร ซึ่งกรณีที่สองธนาคารยังไม่ได้รับมอบการครอบครอง และต้องเจรจาขับไล่ผู้อาศัย อีกทั้งธนาคารยังไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบรายละเอียดในอาคารได้

ด้วยเหตุดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงขอสอบถามท่านโดยมีรายละเอียดดังนี้

๑) กรณีอาคารสูงโดยไม่มีผู้อาศัยและไม่ได้ทำประโยชน์อะไร? ธนาคาร ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ดังกล่าวหรือไม่

๒) กรณีอาคารสูง โดยมีผู้อาศัย และธนาคารไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบได้ จะต้องเจรจาให้ผู้อาศัยออกไปก่อนหรือ ฟ้องขับไล่ออกไปตามกฎหมาย ธนาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารดังกล่าวหรือไม่ และทางปฏิบัติธนาคารยังไม่สามารถเข้าครอบครองอาคาร ได้เนื่องจากมีผู้อาศัยโดยมิชอบ เจ้าหน้าที่เขตโยธามีอำนาจเข้าไปตรวจสอบพร้อมธนาคารได้หรือไม่ เพราะหากธนาคารเข้าไปโดยพละการ อาจจะถูกดำเนินคดีตามกฎหมายได้

ทั้งสองกรณีดังกล่าวขอให้ท่านแจ้งให้ข้าพเจ้าทราบด้วย ข้าพเจ้าจะได้รายงานให้ธนาคารทราบและดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ
ชาติโอพาร ลัดนานันทน์
ทนายความ

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐ / ๙๘๗๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอสอบถามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

เรียน นายชาติโอฬาร ลัดนานันทน์

อ้างถึง หนังสือบริษัท สำนักกฎหมาย ชาติโอฬาร จำกัด ที่ ชล. ๕๗๑/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือเกี่ยวกับกรณีที่ บมจ. ธนาคาร กสิกรไทย ได้ซื้ออาคารจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล เป็นอาคารสูงที่ไม่มีผู้อยู่อาศัยและไม่ได้ทำประโยชน์ซึ่งตามระเบียบของธนาคารแห่งประเทศไทยจะต้องดำเนินการขายออกไป แต่จะมีบางอาคารที่ยังมีผู้อาศัยโดยไม่ได้รับความยินยอมจากธนาคาร และยังไม่ได้รับมอบการครอบครอง ดังนั้น จึงขอหารือในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. กรณีอาคารสูงโดยไม่มีผู้อยู่อาศัยและไม่ได้ทำประโยชน์อะไรธนาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ดังกล่าวหรือไม่

๒. กรณีอาคารสูงโดยมีผู้อาศัย และธนาคารไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบได้ จะต้องเจรจาให้ผู้อาศัยออกไปก่อน หรือฟ้องขับไล่ออกไปตามกฎหมาย ธนาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบตามพระราชบัญญัติควบคุม อาคารดังกล่าวหรือไม่ และทางปฏิบัติธนาคารยังไม่สามารถเข้าครอบครองอาคารได้ เนื่องจากมีผู้อาศัยโดยมิชอบ เจ้าหน้าที่เขตโยธามีอำนาจเข้าไปตรวจสอบพร้อมธนาคารได้หรือไม่ เพราะหากธนาคารเข้าไปโดยพละการอาจจะถูกดำเนินคดีตามกฎหมายได้

ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

๑. เนื่องจากมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ มีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครองความปลอดภัยให้กับบุคคลที่เข้าไปใช้สอยในอาคาร ดังนั้น กรณีอาคารสูงที่ไม่มีผู้อาศัยและไม่ได้ทำประโยชน์หรือใช้สอยอาคารไม่จำเป็น ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร แต่หากเมื่อใดอาคารดังกล่าวมีบุคคลเข้าไปใช้สอยจะต้องดำเนินการตรวจสอบ อาคารตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงก่อนจะเข้าไปใช้สอยอาคาร

-/๒. ถ้าอาคาร

www.yotathai.com

๒. ถ้าอาคารสูงนั้นมีผู้อยู่อาศัยหรือใช้อาคารก็จะต้องดำเนินการจัดให้มีผู้ตรวจสอบตามที่กฎหมายกำหนด ส่วนการเข้าไปตรวจสอบอาคารของเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตท้องที่นั้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดให้นายช่างมีอำนาจเข้าไปได้ในกรณีที่ต้องการตรวจสอบว่ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่เท่านั้น ทั้งนี้ตามมาตรา ๕๓ และมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๗

www.yotathai.com

เลขที่ ๑๕๕/๑๖ ซอย ๗ ถนนบ้านหนองยวน
ตำบลทับเที่ยง อำเภอเมือง จังหวัดตรัง ๕๒๐๐๐

วันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือ คุณวุฒิของวิศวกร สำหรับการเป็นผู้ออกแบบ,คำนวณตามแบบแปลนฯ ในแบบ ค ๑. คำสั่งแก้ไขเปลี่ยนแปลงฯ

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยข้าพเจ้า นายพิทยา อามาตย์เสนา ได้รับใบอนุญาตจากสภาวิศวกรให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ระดับภาคีวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธาเป็นผู้ออกแบบ, คำนวณตามแบบแปลนอาคารพักอาศัยรวมชั้นเดียว ที่ใช้ยื่นขออนุญาตฯ ต่อเทศบาลนครตรัง โดยนางอรพินท์ ไชยคง เป็นเจ้าของอาคาร ณ ที่ก่อสร้าง ถนนโคกขัน ตำบลทับเที่ยง อำเภอเมือง จังหวัดตรัง ลว ๘ สค. ๒๕๕๐ และปรากฏต่อมาได้รับคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงฯ สรุปสาระได้ว่า "คุณวุฒิของวิศวกรผู้ออกแบบคำนวณตามแบบแปลน ที่ใช้ยื่นขออนุญาตฯ ไม่ถูกต้องตาม พ.ร.บ. วิชาชีพวิศวกรรม"

หลังจากได้รับทราบจากเจ้าของอาคารผู้ขออนุญาตในคำสั่งแก้ไขเปลี่ยนแปลงฯ ข้าพเจ้าฯ ได้เข้าชี้แจงต่อเจ้าหน้าที่กองช่าง เทศบาลนครตรัง ในประเด็น คุณวุฒิของวิศวกรผู้ออกแบบ, คำนวณตามแบบแปลน ที่ใช้ยื่นขออนุญาตฯ ไม่ถูกต้องตาม พ.ร.บ. วิชาชีพวิศวกรรม
สรุปสาระสำคัญได้ว่า เจ้าหน้าที่กองช่าง ยังคงยืนยันว่า ข้าพเจ้า ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ระดับภาคีวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธา ไม่สามารถออกแบบ, คำนวณแบบแปลน อาคารพักอาศัยรวม หลังดังกล่าวที่หมายถึง อาคารสาธารณะ ตาม พ.ร.บ. วิชาชีพวิศวกรรมควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๐๕ และตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑-๕๗ ได้

ข้าพเจ้าจึงใคร่ขอหารือ คณะกรรมการควบคุมอาคาร ในประเด็นที่ ข้าพเจ้าผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตจากสภาวิศวกร ตาม พ.ร.บ. วิศวกร ปี ๒๕๔๒ เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ระดับภาคี วิศวกรสาขาวิศวกรรมโยธา มีคุณวุฒิถูกต้อง สำหรับการเป็นผู้ออกแบบ, คำนวณตามแบบแปลนอาคารตึกแถว ค.ส.ล. ๑ ชั้นจำนวน ๔ คูหา ที่ใช้ยื่นขออนุญาตฯ ของนางอรพินท์ ไชยคง เจ้าของอาคารตามข้อบัญญัติ

๑. พ.ร.บ. วิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. ๒๕๐๕
๒. พ.ร.บ. วิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒
๓. พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และ ๒๕๔๓
๔. ข้อบังคับสภาวิศวกร ว่าด้วยการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรโยธา (พ.ศ. ๒๕๔๗)

-/กฎกระทรวง

www.yotathai.com

๕. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑-๕๗ ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และ พ.ศ. ๒๕๔๓ **หรือไม่** ผลการพิจารณาเป็นประการใด ขอโปรดแจ้งให้ข้าพเจ้าทราบด้วยเพื่อจักได้เป็นบรรทัดฐานในการประกอบวิชาชีพต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

พิทยา อามาตย์เสนา

วิศวกรโยธา ภย.๑๙๔๙๐

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๘๖๒๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม.๑๐๔๐๐

๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง หารือคุณวุฒิของวิศวกรสำหรับการเป็นผู้ออกแบบ คำนวณแบบแปลนในแบบ ค.๑ คำสั่งแก้ไขเปลี่ยนแปลงฯ

เรียน นายพิทยา อามาตย์เสนา

อ้างถึง หนังสือด่วนลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอหารือกรณีการออกคำสั่งแก้ไขเปลี่ยนแปลงในแบบ ค.๑ของ เทศบาลนครตรัง ซึ่งท่านได้เป็นผู้ออกแบบและคำนวณแบบแปลนอาคารตึกแถว ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๔ คูหา ให้นางอรพินท์ ไชยคง เจ้าของอาคาร โดยเทศบาลฯได้แจ้งคำใบสั่งแบบ ค. ๑ ว่า "คุณวุฒิของวิศวกรผู้ออกแบบคำนวณตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม" และเจ้าหน้าที่กองช่างเทศบาลนครตรังได้แจ้งว่า ผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ระดับภาคีวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธา ไม่สามารถออกแบบคำนวณแบบแปลนอาคารพักอาศัยรวมหลังดังกล่าว ซึ่งเป็นอาคารสาธารณะ ตามพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม พ.ศ. ๒๕๐๕ และตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑-๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ดังนั้น จึงขอหารือว่าผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ระดับภาคีวิศวกร สาขาวิศวกรรมโยธา สามารถออกแบบคำนวณอาคารตึกแถว ค.ส.ล ๑ ชั้น จำนวน ๔ คูหา ได้หรือไม่ ตามพระราชบัญญัติดังต่อไปนี้

๑. พระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. ๒๕๐๕
๒. พระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒
๓. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพ.ศ. ๒๕๔๓
๔. ข้อบังคับสภาวิศวกรว่าด้วยการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรโยธา พ.ศ. ๒๕๔๗
๕. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑-๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และ พ.ศ. ๒๕๔๓

ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

-/กรมโยธาธิการ

www.yotathai.com

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ไม่มีข้อกำหนดเรื่องการกำหนดขนาดและประเภทอาคารเพื่อปฏิบัติงานในการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ดังกล่าวแต่อย่างไร แต่เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร โดยตามข้อเท็จจริงจากแบบแปลนแผนผังอาคาร ดังกล่าวมีจำนวน ๔ หน่วย และแต่ละหน่วยมีขนาด ๔x๗ สูง ๕.๔๕ เมตร ใน ๑ หน่วยมีห้องนอน ห้องรับแขก ห้องน้ำ-ส้วม อย่างละ ๑ ห้อง ซึ่งอาคารที่ควบคุมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๐๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. ๒๕๐๕ ได้กำหนดว่าต้องเป็นอาคารถาวรที่ใช้เป็นอาคาราธารณะหรือเป็นที่อยู่อาศัยของบุคคลจำนวนมาก ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยของบุคคลจำนวนมากย่อมถือได้ว่าเป็นอาคารที่ต้องควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
ลงชื่อ สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒ ๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐๒ ๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด

ที่ อย. ๘๓๕๐๑/๓๑๐ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลภูเขาทอง

๗๓/๑ ม.๒ ต.ภูเขาทอง อย.๑๓๐๐๐

๒๐ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือกรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วย อบต. ภูเขาทอง ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างบ้านพักอาศัยชั้นครึ่งของนางสาวจารุณี ไกรพันธ์ และนายลันดอน เย็นภูเขา บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๓๒๖ เลขที่ ๓๑ หน้า ๒๖ ต.ภูเขาทอง อ.พระนครศรีอยุธยา จ.พระนครศรีอยุธยา โดยที่ดินแปลงดังกล่าวตามแบบโครงการที่แนบตามคำขอมีลักษณะที่แบ่งออกเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป อันเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่

ซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗๓ พ.ศ. ๒๕๑๘ ได้กำหนดให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบการตามกำหนดดังต่อไปนี้

....(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

ซึ่งในเรื่องเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่ในประเด็นนี้ทาง อบต. ภูเขาทอง ได้เคยหารือไปที่ทางสำนักงานที่ดิน จ.พระนครศรีอยุธยา และทางสำนักงานที่ดินได้ตอบข้อหารือแล้ว ซึ่งจากการตรวจสอบโฉนดที่ดินหมายเลขดังกล่าว ไม่ปรากฏว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ยื่นคำขอทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินแต่อย่างใด

จึงมีประเด็นหารือกับทางกรมโยธาธิการและผังเมือง ในกรณีดังกล่าวเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่ ซึ่งเป็นข้อห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว และประเด็นที่ ๒ ลักษณะของการใช้พื้นที่ที่ขออนุญาตก่อสร้างนั้น ผู้ถือกรรมสิทธ์ในที่ดินได้ให้เช่าที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างเป็นลักษณะรายปี เป็นลักษณะของการแบ่งเป็นล็อคๆ ในกรณีส่วนของพื้นที่ที่เป็นถนนตรงกลางยังไม่ได้แบ่งโฉนดเป็นทางสาธารณะแต่อย่างใด กรณีนี้ เมื่ออนุญาตให้มีการก่อสร้างแล้ว เมื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมิให้ใช้ทางถนนตรงกลางเป็นทางสาธารณะ จะมีผลเป็นประการใดต่อการขออนุญาตให้มีการก่อสร้างหรือไม่

อบต. ภูเขาทอง จึงขอหารือใน ๒ ประเด็นดังกล่าว โดยส่งเอกสารต่างๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาข้อหารือตามสิ่งที่ส่งมาด้วยพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

สุรพงษ์ กิตติวัฒนะกุล

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลภูเขาทอง

สำนักปลัด

โทร/แฟกซ์ ๐๓๕-๓๕๘-๓๑๓-๔

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/ ๘๒๒๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือกรณีขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลภูเขาทอง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลภูเขาทอง ด่วนที่สุด ที่ อย. ๘๓๕๐๑/๓๑๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลภูเขาทองขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารพักอาศัยชั้นครึ่งจากนางสาวจารุณี ไกรพันธ์ และนายลันดอน เย็นภูเขา บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๓๒๖ อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยที่ดินแปลงดังกล่าวตามแบบแปลนโครงการที่แนบคำขอมีลักษณะเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไปซึ่งตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗๓ พ.ศ. ๒๕๑๘ กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย องค์การบริหารส่วนตำบลภูเขาทองจึงได้หารือไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยาแล้ว ซึ่งจากการตรวจสอบโฉนดที่ดินหมายเลขดังกล่าวไม่ปรากฏว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินแต่อย่างใด จึงขอหารือว่า กรณีดังกล่าวเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่และกรณีการใช้ที่ดินขออนุญาตก่อสร้างอาคารผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ให้เช่าที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างเป็นลักษณะรายปีโดยแบ่งเป็นแปลงย่อย และพื้นที่ถนนตรงกลางไม่ได้แบ่งโฉนดที่ดินเป็นทางสาธารณะ หากอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้ว ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ให้ใช้ถนนตรงกลางเป็นทางสาธารณะจะมีผลประการใดต่อการอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า กรณีที่ดินแปลงดังกล่าวตามแบบแปลนโครงการที่แนบคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารมีลักษณะเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่นั้น เนื่องจากเป็นประเด็นข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ องค์การบริหารส่วนตำบลภูเขาทองจึงควรหารือกับสำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยาหรือกรมที่ดินโดยตรง สำหรับกรณีถนนตรงกลางไม่ได้แบ่งโฉนดที่ดินเป็นทางสาธารณะเห็นว่า ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่มีข้อกำหนดในกรณีดังกล่าวนี้ หากอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทซึ่งต้องจัดให้มีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถยนต์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๑๗) ออกตาม

-/ความใน

www.yotathai.com

ความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๕ ก็ต้องจัดให้มีพื้นที่สำหรับที่จอดรถและทางเข้าออกของรถยนต์ไว้ตามที่กฎหมายกำหนดด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๑

โทรสาร ๐๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗

ไปรษณีอิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด **บันทึกข้อความ**

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี โทร ๐-๗๗๒๗-๓๕๓๖

ที่ สฎ ๐๐๒๐/๒๓๖๔ วันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอสอบถามแนวทางการดำเนินการตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ฝ่ายปฏิบัติการเครือข่าย เขต ๒ (ภาคใต้) จังหวัดนครศรีธรรมราช ได้รับงบประมาณโครงการก่อสร้างระบบสายส่งตามโครงการ คพส. ๖.๒ ในพื้นที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งจำดำเนินการปักเสาไฟฟ้า ขนาดความสูง ๒๒ เมตร เพื่อรองรับสายส่ง ๑๑๕ Kv.

ตามกฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ในข้อ ๑ ให้สิ่งที่สร้างขึ้นดังต่อไปนี้เป็นอาคารฯ (๕) สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นฯ ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ฉะนั้น เสาไฟฟ้าดังกล่าวข้างต้น จึงถือเป็นอาคาร

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๔๘) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ ภายในบริเวณที่ ๓ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี จึงขอทราบแนวทางการแก้ไขกฎหมายดังกล่าว เพื่อให้เสาไฟฟ้าตามโครงการข้างต้น สามารถก่อสร้างได้ในพื้นที่อำเภอเกาะสมุย ซึ่งจะเป็นการรองรับปริมาณการใช้ไฟฟ้าเพียงพอ และจะมีขั้นตอนวิธีการให้หน่วยงานใด ต้องดำเนินการอย่างไรบ้าง ต้องใช้เวลาประมาณเท่าใด

อนึ่ง เมื่อมีการแก้ไข พ.ร.บ. ควบคุมอาคารแล้ว ในกรณีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ กำหนดให้อาคารมีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ในที่ดินทุกประเภทเช่นกัน จึงขอทราบว่าต้องดำเนินการแก้ไขกฎกระทรวงฯ นี้ด้วยหรือไม่ และมีขั้นตอนวิธีการอย่างไร ต้องใช้เวลานานเท่าใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบให้ทราบด้วย เพื่อจะได้นำนักเรียนผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานีต่อไป

ลงชื่อ พีระพล นันทวงษ์

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด **บันทึกข้อความ**

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ก.ต.พ. โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๕๒๕ **วันที่** ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอสอบถามแนวทางการดำเนินการตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี ด่วนที่สุด ที่ สฎ ๐๐๒๐/๒๓๖๔ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ แจ้งวาการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ฝ่ายปฏิบัติการเครือข่าย เขต ๒ (ภาคใต้) จังหวัดนครศรีธรรมราช ได้รับงบประมาณโครงการก่อสร้างระบบสายส่งตามโครงการ คพส. ๖.๒ ในพื้นที่อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งจะดำเนินการปักเสาไฟฟ้าความสูง ๒๒ เมตร เพื่อรองรับสายส่ง ๑๑๕ Kv. ซึ่งเสาไฟฟ้าดังกล่าวถือเป็นอาคาร ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ กำหนดให้ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๘)ฯ กำหนดภายในบริเวณที่ ๓ ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒เมตร สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดสุราษฎร์ธานี จึงขอหารือแนวทางแก้ไขกฎหมายดังกล่าว เพื่อให้เสาไฟฟ้าตามโครงการสามารถก่อสร้างได้ในพื้นที่อำเภอเกาะสมุยว่าจะมีขั้นตอน วิธีการให้หน่วยงานใด ต้องดำเนินการอย่างไรบ้าง ต้องใช้เวลาประมาณเท่าใดและตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ กำหนดให้อาคารมีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ในที่ดินทุกประเภทเช่นกัน จึงขอหารือว่าจะต้องดำเนินการแก้ไขกฎกระทรวงฯนี้ด้วยหรือไม่ และมีขั้นตอน วิธีการอย่างไร ต้องใช้เวลานานเท่าใด ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

สำนักควบคุมอาคารและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า เทศบาลตำบลเกาะสมุยสามารถพิจารณาดำเนินการออกเทศบัญญัติที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าวโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ ๒๕๓๕ เนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น โดยเสนอร่างเทศบัญญัติฯให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาให้ความเห็นชอบและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีต่อไป ซึ่งคณะกรรมการควบคุมอาคารจะต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบหรือไม่ให้ความเห็นชอบในร่างเทศบัญญัติฯ ให้แล้วเสร็จภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น ถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาให้ถือว่าคณะกรรมการควบคุมอาคารได้ให้ความเห็นชอบในข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นแล้ว และให้ราชการส่วนท้องถิ่นเสนอรัฐมนตรีเพื่อสั่งการต่อไป ถ้ารัฐมนตรี

-/ไม่สั่งการ

www.yotathai.com

ไม่สั่งการภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นให้ถือว่ารัฐมนตรีได้อนุมัติ ทั้งนี้ตามมาตรา ๑๐ วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ สำหรับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. ๒๕๔๕ จำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขด้วยหรือไม่และมีแนวทางการดำเนินการแก้ไขอย่างไรนั้นสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารไม่ได้ดูแลรับผิดชอบกฎหมายดังกล่าวจึงไม่ทราบรายละเอียดข้อมูลตามที่สอบถาม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

www.yotathai.com

ด่วน

ที่ ตผ ๐๐๒๐ /๕๓๖๓

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน
ถนนพระรามที่ ๖ กทม. ๑๐๔๐๐

๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเรื่องการควบคุมอาคารของผู้รับจ้างควบคุมงาน

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ขอบเขตงานของผู้ควบคุมงานตามสัญญา จำนวน ๑ แผ่น
๒. หนังสือสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน ด่วนมาก ที่ ตผ ๐๐๒๐/๓๐๘๓ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๐
๓. หนังสือสภาวิศวกรที่ กจ ๑๙๖๙/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๐

เพื่อประกอบการตรวจสอบการจ้างควบคุมงานก่อสร้างและงานปรับปรุงอาคาร รวมถึงงานถนน เช่น งานปรับปรุงต่อเติมอาคารเดิมที่มีงานโครงสร้างเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย งานเทพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก งานบดอัดดิน และอัดทรายในการปรับปรุงสนามเป็นต้น โดยงานก่อสร้างปรับปรุงดังกล่าวผู้ว่าจ้างได้ทำการจ้างผู้ควบคุมงานโดยมีขอบเขตการควบคุมงานตามสัญญาตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ ซึ่งจากการตรวจสอบได้รับคำชี้แจงจากผู้รับจ้างควบคุมงานว่าตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และพระราชบัญญัติประกอบวิชาชีพวิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒ หากเป็นงานปรับปรุงอาคาร ผู้รับจ้างควบคุมงานไม่จำเป็นต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ควบคุมงาน ณ สถานที่ก่อสร้างทุกวัน แต่เนื่องจากงานปรังปรุงที่ผู้รับจ้างเป็นผู้ควบคุมงานเป็นงานโครงสร้างและงานสถาปัตยกรรมทั้งสิ้นประกอบกับผู้รับจ้างควบคุมงานไม่มีตัวแทนอยู่ควบคุมงานดังกล่าว นอกจากนี้ยังพบว่าผู้รับจ้างควบคุมงานเข้ามาปฏิบัติหน้าที่ควบคุมงาน ณ หน่วยงานประมาณ ๑-๒ ครั้ง/สัปดาห์ ทำให้เกิดปัญหา เช่น การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแบบรูปรายการ งานที่ทำแล้วเสร็จบางส่วนต้องแก้ไข นัดคณะกรรมการตรวจการจ้างตรวจรับงานขณะที่งานยังไม่แล้วเสร็จ เหตุการณ์เช่นนี้ จะไม่เกิดขึ้นหรือได้รับการแก้ไขหากมีผู้ควบคุมงานอยู่ปฏิบัติงาน รวมทั้งทำให้ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายด้วย

สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินพิจารณาแล้วเห็นว่าหากผู้รับจ้างควบคุมงานไม่อยู่ควบคุมงานในระหว่างเวลาที่ผู้รับจ้างก่อสร้างทำการก่อสร้างและปรับปรุงอาคารทุกวัน อีกทั้งไม่มีตัวแทนของผู้รับจ้างควบคุมงานอยู่ ณ สถานที่ก่อสร้างเพื่อทำหน้าที่ควบคุมงานและประสานงานการก่อสร้างให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามแผนงานอาจทำให้เกิดปัญหาการก่อสร้างในภายหลัง เพื่อเป็นแนวทางในการตรวจสอบ สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินจึงได้มีหนังสือหารือไปยังสภาวิศวกรซึ่งเป็นองค์กรควบคุมการ

-/ประกอบ

www.yotathai.com

ประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ และสภาวิศวกรได้ตอบว่าเห็นควรมีหนังสือสอบถามประเด็นดังกล่าวไปยังกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ นั้น จึงขอความอนุเคราะห์เรียนหารือเพื่อประกอบการพิจารณาในการตรวจสอบดังนี้

๑. การควบคุมงานของผู้รับจ้างควบคุมงาน กรณีเป็นงานปรับปรุงอาคาร ที่มีงานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม งานก่อสร้างอาคารใหม่ รวมถึงงานปรับปรุงสนามต่างๆ ผู้รับจ้างควบคุมงานจำเป็นต้องมีวิศวกรหรือตัวแทนผู้ควบคุมงาน ณ สถานที่ก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคารทุกวันหรือไม่

๒. ในส่วนของงานที่ไม่ใช่งานโครงสร้าง เช่น งานทาสี งานฝ้าเพดาน งานก่ออิฐ ฉาบปูนผนัง งานถมดินและบดอัด รวมถึงงานสถาปัตยกรรมต่างๆ ที่ต้องขออนุมัติใช้วัสดุก่อนนำไปติดตั้งจริง ผู้รับจ้างควบคุมงานต้องจัดให้มีวิศวกรหรือตัวแทนผู้ควบคุมงานเพื่อประสานงานและควบคุมงานของผู้รับจ้างก่อสร้าง ณ สถานที่ก่อสร้างทุกวันหรือไม่

๓. กรณีผู้ว่าจ้างแต่ตั้งผู้ควบคุมงานเพิ่มเติม นอกเหนือจากผู้รับจ้างควบคุมงานตามสัญญาจ้าง ในกรณีนี้ผู้รับจ้างควบคุมงานจะใช้เป็นเหตุไม่ควบคุมงาน ณ สถานที่ก่อสร้างที่มีการทำงานทุกวันได้หรือไม่

๔. จากข้อ ๑-๓ กรณีผู้รับจ้างควบคุมงานไม่มีวิศวกรหรือตัวแทนผู้ควบคุมงาน ณ สถานที่ก่อสร้างที่ผู้รับจ้างก่อสร้างทำงานทุกวัน เป็นการปฏิบัติงานตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือไม่ อย่างไร

๕. กรณีผู้รับจ้างควบคุมงานแจ้งว่าไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ควบคุมงาน ณ สถานที่ก่อสร้างที่ผู้รับจ้างก่อสร้างทำงานทุกวัน เนื่องจากบุคลากรมีไม่เพียงพอ ต้องควบคุมงาน ณ สถานที่ก่อสร้างอื่นตามสัญญาจ้างควบคุมงานฉบับเดียวกันอีกสิบกว่าแห่ง กรณีนี้จะถือเป็นเหตุให้ผู้รับจ้างควบคุมงานไม่มาปฏิบัติหน้าที่หรือไม่ส่งตัวแทนผู้ควบคุมงานมาปฏิบัติหน้าที่ ณ สถานที่ก่อสร้างทุกหน่วยงานทุกวัน ได้หรือไม่

๖. การจัดทำรายงานการควบคุมงานของผู้รับจ้างควบคุมงานทุกวัน โดยไม่มีการปฏิบัติงานจริงของวิศวกรหรือตัวแทนผู้ควบคุมงาน ณ สถานที่ก่อสร้างเป็นการปฏิบัติโดยชอบหรือไม่อย่างไร ขอเหตุผลประกอบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความอนุเคราะห์ พร้อมสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) และขอบคุณมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

พิศิษฐ์ ลีลาชิโรภาส

รองผู้ว่าการตรวจเงินแผ่นดิน ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าการตรวจเงินแผ่นดิน

สำนักงานตรวจสอบการบริหารพัสดุและสืบสวนที่ ๔

กลุ่มตรวจสอบบริหารพัสดุและสืบสวนที่ ๒

โทร ๐-๒๒๗๓-๙๖๗๔ต่อ ๑๖๓๐

โทรสาร ๐-๒๒๗๓-๙๖๗๔ ต่อ ๑๖๓๐

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : pio4@oag.go.th

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๘๓๕๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม.๑๐๔๐๐

๖ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเรื่องการควบคุมงานของผู้รับจ้างควบคุมงาน

เรียน ผู้ว่าการตรวจเงินแผ่นดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานตรวจเงินแผ่นดิน ด่วน ที่ ตผ ๐๐๒๐/๕๓๖๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานตรวจเงินแผ่นดินได้แจ้งกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ตรวจสอบการจ้างควบคุมงานก่อสร้างและงานปรับปรุงอาคาร รวมถึงงานถนน โดยงานก่อสร้างปรับปรุงดังกล่าว ผู้ว่าจ้างได้ทำการจ้างผู้ควบคุมงาน โดยมีขอบเขตของงานตาม เอกสารแนบ จากการตรวจสอบพบว่าผู้รับจ้างควบคุมงานไม่มีตัวแทนอยู่ควบคุมงานดังกล่าว และผู้รับจ้างควบคุมงานเข้ามาปฏิบัติหน้าที่ควบคุมงาน ณ หน่วยงานประมาณสัปดาห์ละหนึ่งถึงสองครั้ง ซึ่งได้รับคำชี้แจงจากผู้ควบคุมงานว่าตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมและพระราชบัญญัติประกอบวิชาชีพวิศวกร พ.ศ. ๒๕๔๒ หากเป็นงานปรับปรุงอาคาร ผู้รับจ้างไม่จำเป็นต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ควบคุมงาน ณ สถานที่ก่อสร้างทุกวัน สำนักงานการตรวจแผ่นดินจึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังนี้

๑. การควบคุมงานของผู้รับจ้างควบคุมงานกรณีเป็นงานปรับปรุงอาคารที่มีโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานก่อสร้างอาคารใหม่ รวมถึงงานปรับปรุงสนามต่างๆต้องมีวิศวกรหรือผู้แทนผู้ควบคุมงาน ณ สถานที่ก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคารทุกวันหรือไม่

๒. กรณีผู้ว่าจ้างแต่งตั้งผู้ควบคุมงานเพิ่มเติมนอกเหนือจากผู้รับจ้างควบคุมงานตามสัญญาจ้าง ผู้รับจ้างควบคุมงานจะใช้เป็นเหตุไม่ควบคุมงาน ณ สถานที่ก่อสร้างที่มีการทำงานทุกวันได้หรือไม่

๓. การที่ผู้รับจ้างควบคุมงานไม่มีวิศวกรหรือตัวแทนผู้ควบคุมงาน ณ สถานที่ก่อสร้างที่ผู้รับจ้างก่อสร้างทำงานทุกวันเป็นการปฏิบัติงานตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่

๔. ผู้รับจ้างควบคุมงานมีบุคลากรไม่เพียงพอจะถือเป็นเหตุให้ผู้รับจ้างควบคุมงานไม่มาปฏิบัติหน้าที่ ณ สถานที่ก่อสร้างทุกวันได้หรือไม่

๕. การจัดรายงานการควบคุมงานของผู้รับจ้างควบคุมงานทุกวันโดยไม่มีการปฏิบัติงานจริงของวิศวกรหรือตัวแทนผู้ควบคุมงาน ณ สถานที่ก่อสร้างเป็นการปฏิบัติโดยชอบหรือไม่ อย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

-/กรมโยธาธิการ

www.yotathai.com

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ ๒๕๓๕) และแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๔๓) เป็นกฎหมายที่ว่าด้วยความมั่นคงแข็งแรงความปลอดภัย การป้องภัยอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ซึ่งตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว ใช้บังคับแก่ตัวอาคาร ส่วนการประกอบวิชาชีพของวิศวกรหรือสถาปนิกต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก ในประเด็นที่หารือมานั้นเป็นเรื่องของการจ้างควบคุมงาน ซึ่งมีกำหนดไว้ในระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม จึงขอให้สำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินหารือกรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ดูแลระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยตรง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สมชาย ชุ่มรัตน์

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐-๒๒๕๕ ๔๓๖๒-๓

โทรสาร ๐-๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗

www.yotathai.com

๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การวัดความสูงของอาคาร

เรียน ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยข้าพเจ้านายณรงค์เวทย์ ขุนศรีจตุรงค์ ได้ซื้อที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครมา ๑ แปลง เนื้อที่ ๑ ไร่เศษ โดยประสงค์จะถมดินทั้งแปลงที่ความสูงประมาณ ๑.๓๐ เมตร จากระดับดินเดิมเพื่อก่อสร้างอาคารสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร

การดังกล่าวข้าพเจ้าขอเรียนสอบถามว่า การวัดความสูงของอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎกระทรวง จะเริ่มต้นวัดตั้งแต่ระดับใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
ณรงค์เวทย์ ขุนศรีจตุรงค์

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๕๘๗๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม ๑๐๔๐๐

๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การวัดความสูงของอาคาร

เรียน นายณรงค์เวทย์ ขุนศรีจตุรงค์

อ้างถึง หนังสือท่านลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านขอสอบถามเกี่ยวกับกรณีการวัดความสูงของอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและตามกฎกระทรวงว่าจะเริ่มต้นวัดตั้งแต่ระดับใด เนื่องจากจะดำเนินการถมดินสูงจากระดับดินเดิม ๑.๓๐ เมตร เพื่อก่อสร้างอาคารสูง ไม่เกิน ๒๓ เมตร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

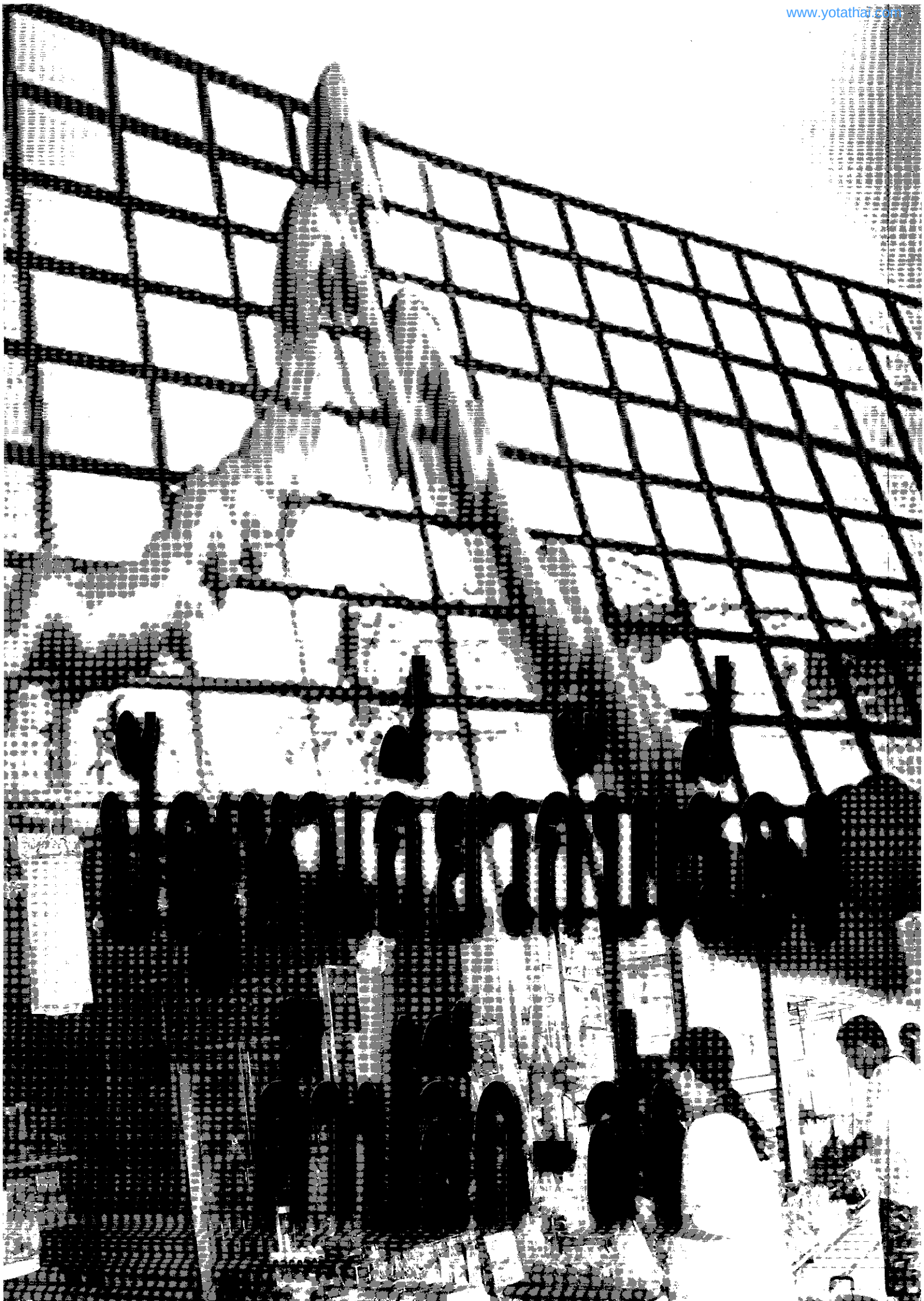
กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า การวัดความสูงของอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเป็นการวัดความสูงกรณีอาคารสูง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรืออาคารขนาดใหญ่ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ซึ่งในกรณีดังกล่าวระดับพื้นดินที่ก่อสร้างหมายถึง ระดับพื้นดินที่ถมสูงจากระดับดินเดิม ๑.๓๐ เมตร แต่อย่างไรก็ตาม ในพื้นที่กรุงเทพมหานครจะมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบางพื้นที่ ซึ่งมีข้อกำหนดเรื่องการวัดความสูงไว้เป็นการเฉพาะ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐๒๒๖๕- ๔๓๖๐-๖๑
โทรสาร ๐๒๒๖๕ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctr@dpt.go.th

www.yotathai.com



www.yotathai.com

www.yotathai.com

วันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทประกอบกิจการพาณิชยกรรมมีแผนการดำเนินธุรกิจตามวัตถุประสงค์ของบริษัทในบริเวณตำบลแสมดำ อำเภอบางขุนเทียน จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยบริษัทฯ ได้ตกลงเช่าที่ดินร่วมกับผู้ประกอบการอีกรายหนึ่งเพื่อก่อสร้างอาคาร ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่ประกอบกิจการจำหน่ายสินค้าทั้งของบริษัทเองและผู้ประกอบการอีกรายหนึ่งนั้น

เนื่องด้วยที่ดินดังกล่าวข้างต้นจัดอยู่ภายในเขตผังเมืองรวมเขตพื้นที่สีส้มและอยู่ในบริเวณ ๔.๗ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๘ (“ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร”) ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งโดยเฉพาะ ได้นิยามคำว่า “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” ให้หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารร่วมกัน เพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่ใช้เฉพาะเพื่อส่งเสริมจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตผลหรือผลิตภัณฑ์ชุมชน

นอกจากนี้ แนวปฏิบัติในการพิจารณาเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งดังที่พบในปัจจุบันนั้น ปรากฏว่าอาคารที่จะเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งนั้นจะเป็นการใช้สอยอาคาร โดยผู้ประกอบการรายเดียวประกอบกิจการขายทั้งสินค้าอุปโภคและบริโภคที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน เช่น อาหารสด อาหารสำเร็จรูป ผัก ผลไม้ เครื่องดื่ม ยาสีฟัน สบู่ ผงซักฟอก กระดาษชำระ ฯลฯ ทั้งนี้ อาคารที่ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการขายเสื้อผ้า เครื่องนุ่งห่ม อุปกรณ์ไฟฟ้า เฟอร์นิเจอร์ วัสดุสุขภัณฑ์ อุปกรณ์กีฬา แว่นตา นาฬิกา และของตกแต่งบ้าน ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เช่น ธุรกิจของอินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ และโฮมโปร ดังนี้การนับพื้นที่ใช้สอยอาคารในส่วนที่ใช้จำหน่ายสินค้าอุปโภคเพียงอย่างเดียว หรือสินค้าบริโภคเพียงอย่างเดียว ซึ่งไม่เข้าข่ายเป็นการใช้สอยอาคารเพื่อประกอบการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามแนวปฏิบัติดังกล่าวจึงไม่ถูกนับรวมเข้ากับพื้นที่ใช้สอยอื่นในอาคารหลังเดียวกันซึ่งใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการขายสินค้าอุปโภคและบริโภคที่ใช้สอยในชีวิตประจำวัน ดังเช่นในกรณีของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ซึ่งพื้นที่ซุปเปอร์มาร์เก็ตขายสินค้าอุปโภคและบริโภคที่ใช้สอยในชีวิตประจำวันนั้นจะไม่นับรวมกับพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ ในบริเวณอาคารห้างสรรพสินค้าหลังเดียวกันซึ่งขายเฉพาะสินค้าอุปโภคเท่านั้น

-/บริษัท

www.yotathai.com

บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ขอเรียนหารือเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาว่าอาคารใดเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามความหมายของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังรายละเอียดต่อไปนี้

๑. การใช้อาคารในลักษณะที่เจ้าของอาคารหลังหนึ่งได้แบ่งพื้นที่ของอาคารเป็น ๒ ชั้น เพื่อให้ผู้ประกอบกิจการ ๒ รายเช่าคนละชั้น โดยผู้ประกอบการรายหนึ่งประกอบกิจการขายสินค้าเพื่ออุปโภคเพียงอย่างเดียว อาทิเช่น เครื่องนุ่งห่ม เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องใช้สำนักงาน เฟอร์นิเจอร์ ของตกแต่งบ้าน ฯลฯ โดยผู้ประกอบการอีกรายหนึ่งประกอบกิจการขายสินค้าเพื่อบริโภคเพียงอย่างเดียว อาทิเช่น อาหารสด อาหารสำเร็จรูป เช่นนี้จะเข้าหลักเกณฑ์ทำให้อาคารดังกล่าวเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ตามความของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร หรือไม่ อย่างไร

๒. กรณีที่ภายในอาคาร ๒ ชั้น หลังดังกล่าว ได้มีการสร้างบันไดเลื่อนเชื่อมต่อพื้นที่ให้เช่าของผู้ประกอบการทั้งสองรายระหว่างชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ จะทำให้พื้นที่ใช้สอยในชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ ถูกคิดรวมเข้าเป็นพื้นที่ใช้สอยเดียวกันหรือไม่ อย่างไร และหากพื้นที่ใช้สอยในชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ ถูกคิดรวมเข้าเป็นพื้นที่ใช้สอยเดียวกัน อาคารดังกล่าวจะเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามความของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร หรือไม่ อย่างไร

๓. กรณีผู้ประกอบการทั้ง ๒ ราย ประกอบกิจการต่างประเภทกันเช่าพื้นที่อยู่ในอาคารหลังเดียวกันได้เข้าทำสัญญาบริการระหว่างกันเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าของแต่ละฝ่ายในการชำระเงินโดยที่ลูกค้าสามารถทำการชำระเงินค่าสินค้าที่ชั้นใดก็ได้ภายในอาคารหลังดังกล่าว โดยผู้ประกอบการจะคิดค่าตอบแทนในการให้บริการรับชำระเงินค่าสินค้าของผู้ประกอบการอีกรายหนึ่ง กรณีเช่นนี้จะถือว่าเป็นการใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่ง สินค้าอุปโภคและบริโภคในอาคารหลังเดียวกัน และเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามคำนิยามของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครหรือไม่ อย่างไร

๔. อาคารที่จะเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามคำจำกัดความของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนั้นจะต้องเป็นอาคารที่มีการขายสินค้าทั้งสินค้าอุปโภคและสินค้าบริโภคในพื้นที่ใช้สอยเดียวกันและโดยผู้ประกอบการรายเดียวกันใช่หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์ท่านได้โปรดให้ความกระจ่างในเรื่องดังกล่าว โดยตอบให้บริษัทฯ ทราบเป็นหนังสือด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
โอพาร โชว์วิวัฒนา
ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๐๒๖๙

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๓ มกราคม ๒๕๕๐

เรื่อง ตอบข้อหารือเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน นายโอพาร โชว์วิวัฒนา

ตามที่ท่านได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๙ ถึงสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอหารือเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณาว่าอาคารใดเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามความหมายของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ดังนี้

๑. การใช้อาคารในลักษณะที่เจ้าของอาคารหลังหนึ่งได้แบ่งพื้นที่ของอาคารเป็นสองชั้นเพื่อให้ผู้ประกอบกิจการสองรายเช่าคนละชั้น โดยผู้ประกอบการรายหนึ่งประกอบกิจการขายสินค้าเพื่ออุปโภคเพียงอย่างเดียว ส่วนผู้ประกอบการอีกรายหนึ่งประกอบกิจการขายสินค้าเพื่อบริโภคเพียงอย่างเดียว จะทำให้อาคารดังกล่าวเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งหรือไม่ อย่างไร

๒. กรณีภายในอาคารสองชั้นหลังดังกล่าวได้มีการสร้างบันไดเลื่อนเชื่อมต่อพื้นที่ให้เช่าของผู้ประกอบการทั้งสองรายระหว่างชั้นที่ ๑ และชั้นที่ ๒ จะทำให้พื้นที่ใช้สอยถูกคิดรวมเป็นพื้นที่เดียวกันหรือไม่ หากคิดรวมเป็นพื้นที่ใช้สอยเดียวกันอาคารดังกล่าวจะเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งหรือไม่อย่างไร

๓. กรณีผู้ประกอบการทั้งสองรายได้เข้าทำสัญญาบริการระหว่างกันเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ลูกค้าของแต่ละฝ่ายในการชำระเงินโดยสามารถชำระเงินค่าสินค้าที่ชั้นใดก็ได้ภายในอาคารดังกล่าว กรณีเช่นนี้จะถือว่าเป็นการใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการค้าปลีกค้าส่งในอาคารหลังเดียวกัน และเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งหรือไม่อย่างไร

๔. อาคารที่จะเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง จะต้องเป็นอาคารที่มีการขายสินค้าทั้งสินค้าอุปโภคและสินค้าบริโภคในพื้นที่ใช้สอยเดียวกัน และโดยผู้ประกอบการรายเดียวกันใช่หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาตามคำนิยาม "อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง" ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

-/บางชนิด

www.yotathai.com

บางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๘ แล้วเห็นว่า หากอาคารดังกล่าวมีการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมในหลังเดียวกัน เพื่อประกอบบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทในชีวิตประจำวันตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป จะเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าว ทั้งนี้ สินค้าอุปโภคและบริโภคดังกล่าวจะต้องเป็นสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวันที่มีการซื้อและใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคอย่างสม่ำเสมอ เช่น ผลิตภัณฑ์นมเนย ข้าว แป้ง อาหารกระป๋อง น้ำตาล เครื่องเทศ ผลไม้และผักทั้งชนิดสดและแห้ง เนื้อสด ปลาสด เครื่องดื่ม ผงซักฟอก น้ำยาทำความสะอาด ยาสีฟัน แปรงสีฟัน สบู่ เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สินิทธิ์ บุญสิทธิ์

วิศวกรวิชาชีพ ๘ วช (วิศวกรรมโยธา)

รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐๒ ๒๘๘ ๔๓๖๐-๑

โทรสาร ๐๒ ๒๘๘ ๔๓๖๖-๗

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

www.yotathai.com

วันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอสอบถามขอบข่ายอาคารตามความหมาย “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง”

เรียน ท่านอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง ๑) ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๑ ตอนพิเศษ ๕๑ ก หน้า ๘๙ ลว. ๓ ก.ย. ๒๕๔๗
กฎกระทรวง พศ.๒๕๔๗

ด้วยบริษัท คอนซัลติ้ง แอนด์ แมนเนจเม้นต์ ๔๙ จำกัด มีความประสงค์จะจัดทำแบบเพื่อขออนุญาตปลูกสร้างอาคารบริเวณถนนบางนา-ตราด กม. ๔๐ ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยพื้นที่ส่วนหนึ่งของอาคารใช้สอยเป็นร้านค้าขนาด ๑,๐๐๐ ตร.ม. ค้าขายสินค้าประเภทเสื้อผ้าและอุปกรณ์กีฬา อาทิเช่น เสื้อผ้า-อุปกรณ์กีฬาทั่วไป เสื้อผ้า-อุปกรณ์กีฬาทางภูเขา-เดินป่า และเสื้อผ้า-อุปกรณ์กีฬาทางน้ำ ซึ่งเบื้องต้นบริษัทฯ ได้หารือกับทาง อบต.บางวัว และสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทราแล้ว แต่ยังไม่ได้รับข้อสรุปที่ชัดเจนว่าพื้นที่อาคารส่วนร้านค้าที่ขายสินค้าตามกล่าวเข้าข่าย “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หรือไม่

ดังนั้น บริษัทฯ จึงประสงค์จะใคร่ขอทางกรมโยธาธิการและผังเมืองอนุเคราะห์ชี้แจงข้อสรุป ดังนี้:

๑) พื้นที่อาคารส่วนร้านค้าดังกล่าวเข้าข่าย “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกและค้าส่ง” หรือไม่

๒) หากเข้าข่าย “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” ในการจัดทำแบบเพื่อขออนุญาตปลูกสร้างอาคารดังกล่าว โดยมีพื้นที่ส่วนร้านค้าเกิน ๑,๐๐๐ ตร.ม. บริษัทฯ สามารถยึดข้อกำหนดในราชกิจจานุเบกษา ตามที่อ้างถึง ๑) ในหน้า ๕๙-๑๐๐ หัวข้อ (๒) (ข) ได้หรือไม่

ทั้งนี้เพื่อที่บริษัทฯ จะได้ดำเนินการให้ถูกต้องสำหรับการจัดทำแบบเพื่อยื่นขออนุญาตปลูกสร้างกับทาง อบต.บางวัว ภายในเดือน กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ นี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งข้อสรุปให้บริษัทฯ รับทราบด้วยจักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
คณิต ผลชีวิน
รองกรรมการผู้จัดการ

www.yotathai.com

ที่ มท. ๐๗๑๐/๑๗๖๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๒ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือความหมาย “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง”

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท คอนซัลติ้ง แอนด์ แมนเนจเม้นต์ ๔๕ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท คอนซัลติ้ง แอนด์ แมนเนจเม้นต์ ๔๕ จำกัด ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ ได้หารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า บริษัทฯ มีความประสงค์จะออกแบบอาคารเพื่อขออนุญาตก่อสร้าง ที่อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โดยมีพื้นที่ส่วนหนึ่งของอาคารใช้สอยเป็นร้านค้าขนาด ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ค้าขายสินค้าประเภทเสื้อผ้าและอุปกรณ์กีฬา จึงขอหารือว่าจะเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งหรือไม่ และหากเข้าข่ายเป็นอาคารดังกล่าวในการจัดทำแบบเพื่อขออนุญาตก่อสร้างโดยมีพื้นที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร จะสามารถยึดข้อกำหนดข้อ ๒ (ข) ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ (อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง) จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลพิมพา ตำบลหนองจอก ตำบลบางวัว ตำบลบางสมัคร ตำบลหอมศีล ตำบลท่าสะอ้าน ตำบลบางเกลือ ตำบลเขาดิน ตำบลบางผึ้ง ตำบลสองคลอง ตำบลบางปะกง และตำบลท่าข้าม อำเภอบางปะกง และตำบลคลองประเวศ ตำบลลาดขวาง และตำบลแสนภูดาษ อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. ๒๕๔๗ ได้กำหนดนิยาม “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่าอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่งซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตผลหรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน ทั้งนี้ สินค้าอุปโภคและบริโภคดังกล่าวจะต้องเป็นสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวันที่มีการซื้อและใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคอย่างสม่ำเสมอ เช่น ผลิตภัณฑ์นมเนย ข้าว แป้ง อาหารกระป๋อง น้ำตาล เครื่องเทศ ผลไม้และผักทั้งชนิดสดและแห้ง เนื้อสด ปลาสด เครื่องดื่ม ผงซักฟอก น้ำยาทำความสะอาด ยาสีฟัน แปรงสีฟัน สบู่ เป็นต้น

-/๒. หากอาคาร

www.yotathai.com

๒. หากอาคารที่บริษัทฯ จะขออนุญาตก่อสร้างเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งแล้ว ตามข้อ ๒ ของกฎกระทรวงดังกล่าวถ้าก่อสร้างในบริเวณที่ ๑ ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป แต่ถ้าก่อสร้างในบริเวณที่ ๒ จะห้ามก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และหากอาคารมีพื้นที่ฯ ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ ๒ (๒) (ข) ๑.-๑๐. จึงจะสามารถก่อสร้างได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐-๒๒๕๕ ๔๓๖๒-๓
โทรสาร ๐-๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗

www.yotathai.com

ที่ มค ๕๒๐๐๖/๗๗๗ สำนักงานเทศบาลเมืองมหาสารคาม
ถนนผังเมืองบัญชา มค ๔๔๐๐๐

๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคาร

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลน แผนผังบริเวณ รูปแบบรายการ จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเทศบาลเมืองมหาสารคาม ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แบบแปลน แผนผังบริเวณ รูปแบบรายการ พร้อมเอกสารประกอบการขออนุญาต ฯ ทำการก่อสร้างอาคารชนิด ค.ส.ล. ๑ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อประกอบการพาณิชย์

เทศบาลเมืองมหาสารคาม ขอเรียนว่า ได้ตรวจสอบแผนผังบริเวณ แบบแปลนรูปแบบรายการ พร้อมเอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างแล้วปรากฏว่า อาคารที่ขออนุญาตมีลักษณะจัดแบ่งเป็นล็อคเพื่อประกอบการพาณิชย์ ซึ่งเทศบาลเมืองมหาสารคามยังไม่เคยมีการพิจารณาอนุญาตให้ทำการก่อสร้างในลักษณะดังกล่าวแต่อย่างใด ดังนั้น เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เทศบาลฯ จึงใคร่ขอหารือดังนี้

๑. อาคารดังกล่าวสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้างเพื่อใช้ในกิจการในลักษณะใดและมีแนวทางในการปฏิบัติอย่างไร

๒. บริเวณอาคารขออนุญาตก่อสร้างเข้าข่ายอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีก-ค้าส่ง ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเกิ้ง ตำบลท่าสองคอน ตำบลตลาด ตำบลแก่งเลิงจาน และตำบลแวงน่าง อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคามหรือไม่

อนึ่ง เพื่อมิให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารและให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ รวมทั้งกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องในระหว่างรอข้อหารือเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งให้ผู้ขออนุญาต ฯ ทราบแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
ทิติรัตน์ ประสพสันต์วัฒนา
นายกเทศมนตรีเมืองมหาสารคาม

สำนักการช่าง
ฝ่ายควบคุมการก่อสร้างอาคารและผังเมือง

www.yotathai.com

ที่ มท. ๐๗๑๐/๓๑๗๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองมหาสารคาม

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองมหาสารคาม ที่ มค ๕๒๐๐๖/๗๗๗ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

ตามหนังสืออ้างถึงเทศบาลเมืองมหาสารคามได้มีหนังสือถึงอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง ความว่า เทศบาลเมืองมหาสารคาม ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร แบบแปลน แผนผังบริเวณ รูปแบบรายการพร้อมเอกสารประกอบการขออนุญาตฯ ทำการก่อสร้างอาคารชนิด คสล. ชั้น ๑ จำนวน ๑ หลัง โดยอาคารที่ขออนุญาตมีลักษณะจัดแบ่งเป็นล็อคเพื่อประกอบการพาณิชย์ เทศบาลฯ จึงขอหารือดังนี้

๑. อาคารดังกล่าวสามารถพิจารณาออกใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้างเพื่อใช้ในกิจการในลักษณะใดและมีแนวทางในการปฏิบัติอย่างไร

๒. บริเวณอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างเข้าข่ายอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลเกิ้ง ตำบลท่าสองคอน ตำบลตลาด ตำบลแก่งเลิงจาน และตำบลแวงน่าง อำเภอเมืองมหาสารคาม จังหวัดมหาสารคาม พ.ศ. ๒๕๔๗ หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวประกอบกับแบบแปลน แผนผังบริเวณและรายการประกอบแบบแปลนแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. การพิจารณาว่าจะสามารถออกใบอนุญาตเป็นอาคารประเภทใดนั้น ขึ้นอยู่กับผู้ขออนุญาตประสงค์จะก่อสร้างเพื่อใช้เป็นอาคารประเภทใด ตัวอย่างเช่น หากผู้ขออนุญาตยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบการพาณิชยกรรม เทศบาลก็ต้องพิจารณาว่าอาคารดังกล่าวได้ออกแบบไว้ถูกต้องตามเกณฑ์ของอาคารพาณิชยกรรมหรือไม่ เช่น น้ำหนักบรรทุกจร แนวอาคารและระยะร่น พื้นที่ว่าง ฯลฯ หากถูกต้องก็ออกใบอนุญาตเป็นอาคารพาณิชยกรรมและอาคารพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่ ๘๐ ตารางเมตรขึ้นไปเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเมื่อทำการก่อสร้างแล้วเสร็จต้องแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง

-/อาคารนั้น

www.yotathai.com

อาคารนั้นให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งและถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่าการก่อสร้างอาคารนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตก็จะออกใบรับรองให้แก่ผู้รับใบอนุญาตเพื่อให้มีการใช้อาคารนั้นตามที่ได้รับใบอนุญาตได้

๒. จากข้อมูลประกอบการพิจารณาไม่ปรากฏว่าเจ้าของอาคารจะขายสินค้าประเภทใดเป็นสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันหรือไม่ จึงไม่อาจพิจารณาได้ว่าเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งหรือไม่ อย่างไรก็ตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงดังกล่าวต้องการควบคุมการขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวันที่มีการใช้สอยและหมดไป เช่น อาหาร ยาสีฟัน ผงซักฟอก นม กระดาษชำระ เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่ม อุปกรณ์ไฟฟ้า ฯลฯ โดยผู้ประกอบกิจการเพียงรายเดียว ดังนั้น หากอาคารที่มีการจัดแบ่งเป็นล็อกแต่ละล็อกได้ทำผนังแบ่งแยกจากกัน ด้านหน้าทำเป็นประตูเหล็กม้วน และมีพื้นที่แต่ละล็อกประมาณ ๗.๕๐ ตารางเมตร ตามข้อมูลประกอบการพิจารณานั้น โดยเจ้าของอาคารจะแบ่งแยกให้เช่าหลายรายแม้ผู้เช่าแต่ละรายประกอบกิจการขายสินค้าอุปโภคและบริโภคอันเข้าข่ายเป็นการประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีก ค้าส่งก็ไม่อยู่ภายใต้บังคับตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

www.yotathai.com

ที่ นค ๐๐๒๐/๔๗๗ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหนองคาย
ศาลากลางจังหวัด นค ๔๓๐๐๐

๒๘ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทฯ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองหนองคาย จำนวน ๑ ชุด
๒. แบบแปลน จำนวน ๔ แผ่น

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหนองคายได้รับหนังสือขอหารือ แนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วน ในท้องที่ตำบลในเมือง อำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคาย พ.ศ. ๒๕๔๗ ในกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิด อาคาร ค.ส.ล. จำนวน ๒ ชั้น เพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้าในแบบแปลนพื้นชั้นที่ ๑, ๒ ได้ระบุในแบบแปลนว่าพื้นที่การใช้ประโยชน์ของห้างสรรพสินค้าทั้งหมด ไม่เป็นพื้นที่ จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน โดยขอหารือว่าการขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวจะเป็นการขออนุญาตที่ขัดต่อกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร และมีแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงฯ เป็นเช่นใด รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย นั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ
สุชน หนูเกื้อ
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหนองคาย

กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
โทร. ๐ ๔๒๔๑-๑๐๕๒
โทรสาร ๐ ๔๒๔๒-๒๘๒๖

www.yotathai.com

ที่ นค ๕๒๐๐๔/๕๒๐ สำนักงานเทศบาลเมืองหนองคาย
ถ.ประจักษ์ศิลปาคม นค ๔๓๐๐๐

๒๓ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทฯ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหนองคาย

อ้างถึง กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย พ.ศ. ๒๕๔๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบแปลน จำนวน ๔ แผ่น
๒. คำขออนุญาตก่อสร้างของบริษัท เจียงรีเทลแอนด์ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๐ จำนวน ๑ ชุด

ตามที่เทศบาลเมืองหนองคาย ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จากบริษัท เจียงรีเทลแอนด์ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด ชนิดอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น เพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้า ตรงบริเวณถนนมิตรภาพ ตำบลโพธิ์ชัย อำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย ทั้งนี้ ในแบบแปลนพื้นชั้นที่ ๑, ๒ ได้ระบุในแบบแปลนว่าพื้นที่การใช้ประโยชน์ของห้างสรรพสินค้าทั้งหมดไม่เป็นพื้นที่จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตพื้นที่ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย พ.ศ. ๒๕๔๗

ดังนี้ เทศบาลเมืองหนองคายจึงขอหารือว่าในการยื่นขออนุญาตโดยระบุในแบบ ข. ๑ ว่าเป็นห้างสรรพสินค้าและระบุในแบบแปลนว่าไม่ใช้พื้นที่ห้างสรรพสินค้าทั้งหมด เพื่อจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตพื้นที่ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดหนองคาย พ.ศ. ๒๕๔๗ เป็นการขออนุญาตที่ขัดต่อกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อขอทราบแนวทางในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฯ เพื่อถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
มนูญ ศรีสุวรรณโน
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองหนองคาย

สำนักการช่าง
โทร. ๐ ๔๒๔๑-๑๓๒๖
โทรสาร ๐ ๔๒๔๑-๑๓๕๐

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๖๐

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหนองคาย

อ้างถึง หนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหนองคาย ที่ นค ๐๐๒๐/๔๗๗ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดหนองคายแจ้งว่า ได้รับหนังสือจากเทศบาลเมืองหนองคายขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลในเมืองอำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคาย พ.ศ. ๒๕๔๗ กรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น เพื่อใช้เป็นห้างสรรพสินค้า โดยในแบบแปลนพื้นชั้นที่ ๑ และ ๒ ระบุว่าใช้ประโยชน์เป็นห้างสรรพสินค้าทั้งหมด ไม่เป็นพื้นที่จำหน่ายสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน จึงขอหารือว่าการขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวจะเป็นการขออนุญาตที่ขัดต่อกฎกระทรวงดังกล่าวหรือไม่ อย่างไร และมีแนวทางปฏิบัติเช่นใด ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลในเมือง ฯลฯ อำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคาย พ.ศ. ๒๕๔๗ หมายความว่าอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมในหลังเดียวกันหรือหลายหลัง เพื่อประกอบกิจการขายปลีกหรือขายส่งหรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้า ซึ่งเป็นผลิตผลหรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน ทั้งนี้ สินค้าอุปโภคและบริโภคดังกล่าวจะต้องเป็นสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวันที่มีการซื้อและใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคอย่างสม่ำเสมอ

-/ เช่น

www.yotathai.com

เช่น ผลิตภัณฑ์นมเนย ข้าว แป้ง อาหารกระป๋อง น้ำตาล เครื่องเทศ ผลไม้และผักชนิดสดและแห้ง เนื้อสด ปลาสด เครื่องดื่ม ผงซักฟอก น้ำยาทำความสะอาด ยาสีฟัน สบู่ เป็นต้น กรณีหารือดังกล่าวจึงเป็นประเด็นข้อเท็จจริง ซึ่งเทศบาลเมืองหนองคายในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบข้อมูลเป็นอย่างดีอยู่แล้ว สามารถที่จะพิจารณาว่าการขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวเข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

สุรชัย พรภัทรกุล

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กลุ่มงานตรวจสอบและพัฒนามาตรฐานความปลอดภัย

โทร. ๐ ๒๒๘๘ ๔๓๕๒

โทรสาร ๐ ๒๒๘๘ ๔๓๖๗

www.yotathai.com

ที่ พย ๐๐๒๐/๔๑๘๗ ศาลากลางจังหวัดพะเยา
ถนนพหลโยธิน พย ๕๖๐๐๐

๒๘ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายกรณีการขออนุญาตก่อสร้างต่อเติมอาคาร ของอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือ บริษัทเอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐
๒. สำเนาหนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลท่าวังทอง ที่ พย ๗๑๐๐๓/๑๒๗ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐
๓. แผนผังแสดงบริเวณอาคารเดิม และแผนผังแสดงพื้นที่ต่อเติม อย่างละ ๑ แผ่น รวม ๒ แผ่น

ด้วยจังหวัดพะเยา ได้รับหนังสือขอหารือข้อกฎหมายฯ จากองค์การบริหารส่วนตำบลท่าวังทอง กรณี บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้ประกอบการ ห้างเทสโก้ โลตัส (คุ้มค่า) สาขาพะเยา มีความประสงค์จะก่อสร้างต่อเติมอาคาร เพื่อใช้เป็นพื้นที่ร้านค้าเช่ารายย่อย โดยการก่อสร้างต่อเติมอาคารดังกล่าว ไม่ได้มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างให้เป็นอาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง สินค้าประเภทอุปโภคและบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวันแต่อย่างใด บริเวณที่ขออนุญาตก่อสร้างต่อเติมจากอาคารเดิมมีขนาดพื้นที่ประมาณ ๒,๐๐๐ ตารางเมตร บริษัทฯ มีความประสงค์จะให้บริการแก่บุคคลภายนอกทำการเช่าเพื่อประกอบกิจการในนามของบุคคลภายนอกเอง รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑-๒

เนื่องจากแผนผังแสดงพื้นที่ขอก่อสร้างต่อเติมอาคารที่บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด จัดส่งให้จังหวัดพะเยาในคราวแรกไม่ชัดเจน จังหวัดจึงได้ขอรายละเอียดแผนผังเพิ่มเติม ซึ่งได้รับเมื่อประมาณกลางเดือนมีนาคม ๒๕๕๐ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ จากการตรวจสอบแผนผัง ปรากฏว่าบริษัทฯประสงค์ที่จะก่อสร้างต่อเติมบริเวณด้านหน้าของอาคารเดิม ทำให้มีผลกระทบกับบริเวณที่จอดรถยนต์ด้านหน้าอาคาร และทางเข้า-ออก ซึ่งบริษัทฯ ได้ออกแบบปรับปรุง บริเวณที่จอดรถยนต์ด้านหน้าอาคารและทางเข้า-ออกใหม่ และขยายพื้นที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมบริเวณด้านข้างอาคาร อย่างไรก็ตาม ในส่วนของพื้นที่ต่อเติม ไม่ได้แสดงรายละเอียดการแบ่งพื้นที่ร้านค้าย่อยแต่อย่างใด

จังหวัดพะเยาขอเรียนว่า เนื่องจากห้างเทสโก้ โลตัส (คุ้มค่า) สาขาพะเยา ซึ่งมีขนาดอาคารที่ได้รับอนุญาตเดิมประมาณ ๖,๐๐๐ ตารางเมตร ตั้งอยู่ในพื้นที่ผังเมืองรวมพะเยา ซึ่งภายหลังได้มี

-/กฎกระทรวง

www.yotathai.com

กฎกระทรวงกำหนดห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบ้านต๋อม ตำบลสันป่าม่วง ตำบลท่าวังทอง ตำบลเวียง ตำบลบ้านสาง ตำบลบ้านตุ่น ตำบลแม่ใส ตำบลแม่ต๋ำ ตำบลจำป่าหวาย และตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา และตำบลดอกคำใต้ อำเภอดอกคำใต้จังหวัดพะเยา พ.ศ. ๒๕๔๗ บังคับใช้ และบริเวณที่ตั้ง ห้างเทสโก้ โลตัส (คุ้มค่า) สาขาพะเยาเป็นพื้นที่ห้ามก่อสร้างดัดแปลงฯ ให้เป็นอาคารพณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีขนาดพื้นที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร นอกจากนี้แล้ว บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ไม่ได้แสดงเอกสารหลักฐานที่เป็นหลักประกันได้ว่า ในอนาคตผู้ค้ารายย่อยที่เช่าพื้นที่ จะจำหน่ายประเภทสินค้าเพื่ออุปโภคและบริโภคในชีวิตประจำวันหรือไม่ ดังนั้น จังหวัดพะเยา จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า หากองค์การบริหารส่วนตำบลท่าวังทอง อนุญาตให้บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ดำเนินการก่อสร้างต่อเติมอาคารห้างเทสโก้ โลตัส (คุ้มค่า) สาขาพะเยา โดยมีเอกสารหลักฐานประกอบการขออนุญาตตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑-๓ จะเป็นการปฏิบัติที่ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ หากถูกต้องหรือไม่ถูกต้องประการใด ขอความกรุณาชี้แจงเหตุผลประกอบด้วย เพื่อจังหวัดพะเยาจะได้แจ้งองค์การบริหารส่วนตำบลทราบและถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดแจ้งจังหวัดพะเยาทราบโดยด่วนด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
ดำรงค์ อารีกิจ
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดพะเยา

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพะเยา
กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
โทร. ๐-๕๔๔๘-๑๕๕๕, ๐๕๔๔๘-๔๕๑๓-๔
โทรสาร ๐-๕๔๔๘-๑๕๕๕
โทร. (มท) ๒๖๗๕๓

www.yotathai.com

ที่ พย ๗๑๐๐๓/๑๒๗ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลท่าวังทอง
ถนนพะเยา-ป่าแดด พย ๕๖๐๐๐

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายและหลักเกณฑ์การก่อสร้างต่อเติมอาคารในพื้นที่ ห้างเทสโก้ โลตัส สาขาพะเยา

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพะเยา

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ พร้อมแบบแผนผัง จำนวน ๑ ชุด

ด้วย บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้ประกอบการ ห้างเทสโก้ โลตัส สาขาพะเยา มีความประสงค์จะก่อสร้างต่อเติมอาคารของบริษัทเอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในปัจจุบัน เพื่อใช้เป็นพื้นที่ร้านค้าเช่ารายย่อย โดยการขออนุญาตก่อสร้างต่อเติมอาคารดังกล่าวของบริษัทฯ ไม่ได้มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างให้เป็นอาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง สินค้าประเภทอุปโภคและบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวันตามนัยแห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลท่าวังทอง อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา แต่ประการใด ซึ่งพื้นที่ที่ใช้ในการจำหน่ายสินค้าอุปโภค-บริโภค ที่ใช้ในชีวิตประจำวัน (Sale Area) ของบริษัทฯ มิได้เพิ่มมากขึ้นกว่าเดิมจากที่เคยได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และอาคารส่วนที่บริษัทฯ ขออนุญาตก่อสร้างเพิ่มเติมต่อจากอาคารเดิมที่เคยได้รับอนุญาตไว้มีพื้นที่ประมาณ ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะใช้ประโยชน์เพื่อเป็นพื้นที่ให้บริการแก่บุคคลภายนอกทำการเช่า เพื่อประกอบกิจการในนามของบุคคลภายนอกเอง

องค์การบริหารส่วนตำบลท่าวังทองจึงใคร่ขอหารือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพะเยา เกี่ยวกับข้อกฎหมายและหลักเกณฑ์การก่อสร้างเพิ่มเติมอาคารในพื้นที่ ห้างเทสโก้โลตัส สาขาพะเยา ว่าสามารถดำเนินการก่อสร้างต่อเติมดังรายการดังกล่าวข้างต้น ได้หรือไม่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตามข้อหารือข้างต้น ผลเป็นประการใดโปรดแจ้ง องค์การบริหารส่วนตำบลท่าวังทองทราบด้วย เพื่อองค์การบริหารส่วนตำบลท่าวังทอง จักได้ตอบข้อหารือให้ผู้ร้องขอทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
เสนีย์ มานนท์
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าวังทอง

กองช่าง
โทร. ๐-๕๔๔๓-๒๐๒๕
โทรสาร ๐-๕๔๔๑-๒๕๕๓

www.yotathai.com

วันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

เรื่อง ขอทราบหลักเกณฑ์การก่อสร้างต่อเติมอาคารในพื้นที่ของห้างเทสโก้โลตัส สาขาพะเยา

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าวังทอง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแผนผัง ๑ ชุด

ด้วย บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้ประกอบการห้างเทสโก้ โลตัส สาขาพะเยา มีความประสงค์จะก่อสร้างต่อเติมอาคารของบริษัทฯ ในปัจจุบัน เพื่อใช้เป็นพื้นที่ร้านค้าเช่ารายย่อย (ตามแบบที่แนบมา) โดยการขออนุญาตก่อสร้างต่อเติมอาคารดังกล่าวของบริษัทฯ ไม่ได้มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างให้เป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง สินค้าประเภทอุปโภคและบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตามนัยแห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลท่าวังทอง ฯลฯ อำเภอเมืองพะเยา จังหวัดพะเยา แต่ประการใด ซึ่งพื้นที่ที่ใช้ในการจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวัน (Sale Area) ของบริษัทฯ มิได้เพิ่มมากขึ้นกว่าเดิมจากที่เคยได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

อาคารส่วนที่บริษัทฯ ขออนุญาตก่อสร้างเพิ่มเติมต่อจากอาคารเดิมที่เคยได้รับอนุญาตไว้ มีพื้นที่ประมาณ ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่บริเวณนี้บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะใช้ประโยชน์เพื่อเป็นพื้นที่ให้บริการแก่บุคคลภายนอกทำการเช่าเพื่อประกอบกิจการในนามของบุคคลภายนอกเอง

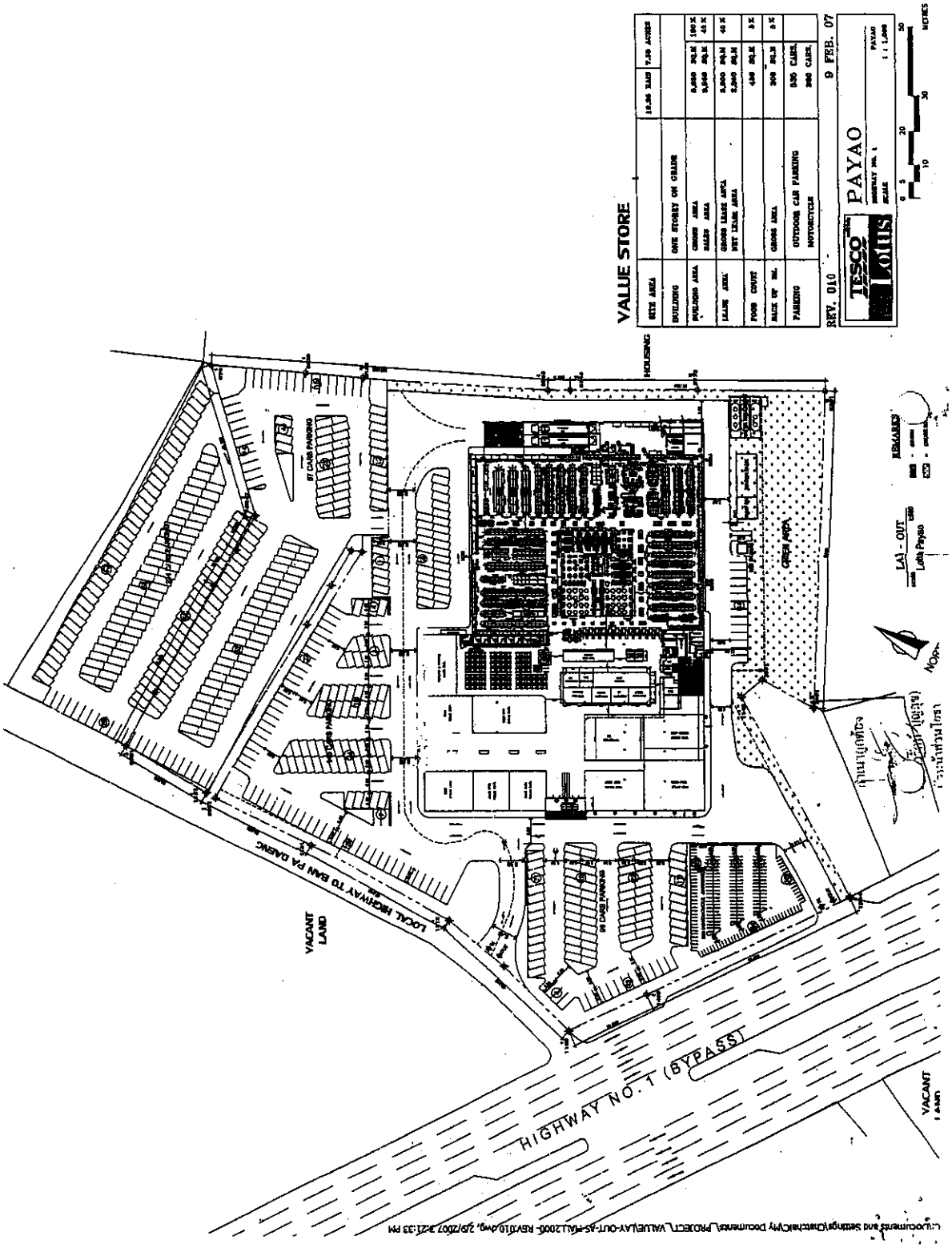
อย่างไรก็ดี เพื่อให้การก่อสร้างต่อเติมอาคารดังกล่าวถูกต้องตามกฎหมายทุกประการ บริษัทฯ จึงใคร่ขอทราบความเห็นและแนวทางจากท่าน ว่าบริษัทฯ จะสามารถดำเนินการก่อสร้างต่อเติมดังรายการต่อไปนี้ได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและขอขอบพระคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
สัทคุณ แสงรุ่งเรือง
ผู้จัดการทั่วไป

สำเนาถูกต้อง
(นายทศพร พิสิษฐ์กุล)
โยธิการและผังเมืองจังหวัดพะเยา

www.yotathai.com



www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๐๑๔

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๓ พฤษภาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือข้อกฎหมายกรณีการขออนุญาตก่อสร้างต่อเติมอาคาร ของอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดพะเยา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดพะเยา ที่ พย ๐๐๒๐/๔๑๘๗ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดพะเยาขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้ประกอบการ ห้างเทสโก้ โลตัส (คุ้มค่า) สาขาพะเยา มีความประสงค์จะก่อสร้างต่อเติมอาคาร เพื่อใช้เป็นพื้นที่ร้านค้าเช่ารายย่อย โดยการก่อสร้างต่อเติมอาคารดังกล่าวไม่ได้มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างให้เป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งสินค้าประเภทอุปโภคและบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวันแต่อย่างใด และบริเวณที่จะต่อเติมจากอาคารเดิมมีขนาดพื้นที่ประมาณ ๒,๐๐๐ ตารางเมตร อยู่ด้านหน้าของอาคารเดิมซึ่งมีพื้นที่ประมาณ ๖,๐๐๐ ตารางเมตร ภายหลังจึงมีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบ้านต๋อม ตำบลสันป่าม่วง ตำบลท่าวังทอง ตำบลเวียง ตำบลบ้านสาง ตำบลบ้านตุ่น ตำบลแม่ใส ตำบลแม่ต๋ำ ตำบลจำป่าหวาย และตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา และตำบลดอกคำใต้ อำเภอดอกคำใต้ จังหวัดพะเยา พ.ศ. ๒๕๔๗ ทำให้ห้างเทสโก้ โลตัส (คุ้มค่า) สาขาพะเยา ตั้งอยู่ในบริเวณที่ ๒ ซึ่งห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ดังนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลท่าวังทองจะอนุญาตให้บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ดำเนินการก่อสร้างต่อเติมอาคารห้างเทสโก้ โลตัส (คุ้มค่า) สาขาพะเยา ได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวประกอบกับแผนผังบริเวณอาคารเดิมและพื้นที่ต่อเติมแล้วมีความเห็นว่า ตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบ้านต๋อม ตำบลสันป่าม่วง ตำบลท่าวังทอง ตำบลเวียง ตำบลบ้านสาง ตำบลบ้านตุ่น ตำบลแม่ใส ตำบลแม่ต๋ำ ตำบลจำป่าหวาย และ

-/ตำบล

www.yotathai.com

ตำบลแม่กา อำเภอเมืองพะเยา และตำบลดอกคำใต้ อำเภอดอกคำใต้ จังหวัดพะเยา พ.ศ. ๒๕๔๗ ที่กำหนดว่าอาคารที่สร้างขึ้นก่อนที่กฎกระทรวงดังกล่าวมีผลใช้บังคับ จะได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๒ ของกฎกระทรวงดังกล่าว ซึ่งกรณีตามข้อหารือนี้เป็นการดัดแปลงอาคารที่แม้จะอ้างว่าส่วนที่ดัดแปลงไม่ได้ใช้ในการประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งก็ตาม แต่ก็เป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้ในการประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งด้วย ซึ่งเข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคารให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๒ ของกฎกระทรวงดังกล่าว จึงไม่สามารถกระทำได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

www.yotathai.com

ที่ นว ๕๒๐๐๔/๒๒๕๐ สำนักงานเทศบาลนครสวรรค์
๑๑๒ ถนนอรรถกวี จ.นครสวรรค์

๙ เมษายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางการปฏิบัติกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่ตำบลปากน้ำโพ อำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

ด้วยเทศบาลนครสวรรค์ ได้รับคำร้องขออนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ ข. ๑) จากบริษัท นิภาพรพัฒน์ จำกัด โดยนางสาววัลลภัคธิ์ ไกรพฤษะวัน เมื่อวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพาณิชยกรรม ซึ่งการขอดัดแปลงอาคารดังกล่าวเป็นการดัดแปลงจากการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ๑๖๔/๒๕๔๗ ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว ๑ เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ จากการตรวจสอบรายละเอียดของแบบแปลน ปรากฏว่าอาคารมีความมั่นคงแข็งแรง แต่ลักษณะการใช้ประโยชน์ของอาคารตามแบบ ข. ๑ ที่ยื่นขอดัดแปลงอาคารใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรม และเนื่องจากในบริเวณโฉนดที่ดินที่ขออนุญาตมีการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าวีสแควร์ และห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซึ่งเป็นอาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกัน เพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และประกอบกับบริเวณที่ขออนุญาตดัดแปลงอาคารอยู่ในบริเวณกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางม่วง ตำบลปากน้ำโพ ตำบลหนองกรด และตำบลนครสวรรค์ตก อำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๒ ตอนพิเศษ ๕๑ ก. ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๗ บริเวณห้ามก่อสร้างภายในบริเวณที่ ๒ (๒.๘) ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(ก) อาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

เพื่อเป็นการปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ และปฏิบัติตามที่กระทรวงมหาดไทยสั่งการ เทศบาลจึงขอหารือ กรณีการขออนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าวว่า การคิดพื้นที่ใช้สอยให้คิดพื้นที่ของอาคารเดิมที่มีอยู่แล้วรวมกันกับพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่ขออนุญาต

-/ดัดแปลง

www.yotathai.com

ดัดแปลงหรือไม่ เพื่อเป็นแนวทางพิจารณาปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดบางประเภท พ.ศ. ๒๕๔๗ บริเวณห้ามก่อสร้างภายในบริเวณที่ ๒ (๒.๘) ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร (ก)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือดังกล่าวผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลนครสวรรค์ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
ณรงค์ มะระยง
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครสวรรค์

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

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๔๗๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่ตำบลปากน้ำโพ ฯลฯ อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗

เรียน นายกเทศมนตรีนครสวรรค์

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครสวรรค์ ที่ นว ๕๒๐๐๔/๒๒๕๐ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครสวรรค์แจ้งว่า ได้รับคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารจาก บริษัท นิภาพรพัฒน์ จำกัด โดยนางสาววัลลภัคธิ์ ไกรพฤษะวัน ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว ๑ หลัง จากอาคารจอดรถ เป็นอาคารพาณิชยกรรม ในโฉนดที่ดินที่มีอาคารห้างสรรพสินค้าวีสแควร์ และห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซึ่งเป็น อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ ๒ ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางม่วง ฯลฯ ตำบลปากน้ำโพ ตำบลหนองกรด และตำบลนครสวรรค์ตก อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗ มีข้อกำหนดห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า การพิจารณาอนุญาตดัดแปลงอาคารกรณีนี้ต้องคิดพื้นที่ใช้สอยของอาคารเดิมที่มีอยู่แล้วรวมกันกับพื้นที่ใช้สอยของอาคารที่ขออนุญาตดัดแปลงหรือไม่ อย่างไรเพื่อให้ถูกต้องตามกฎกระทรวงดังกล่าว ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การขออนุญาตดัดแปลงอาคารกรณีดังกล่าว หากมีการใช้ประโยชน์เพื่อประกอบการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและอยู่ในบริเวณโฉนดที่ดินเดียวกับอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเดิมที่มีอยู่ก่อนแล้ว การคิดพื้นที่ใช้สอยอาคารเพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งต้องนำพื้นที่ใช้สอยในส่วนที่ประกอบการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งของอาคารเดิมคิดรวมกันกับพื้นที่ใช้สอยในส่วนที่ประกอบการพาณิชยกรรมประเภท

-/ค้าปลีก

www.yotathai.com

ค้าปลีกค้าส่งของอาคารหลังใหม่ที่ขออนุญาตดัดแปลง ต้องมีพื้นที่รวมกันไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และหากมีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในข้อ ๒ (๒) (ข) แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางม่วง ฯลฯ อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สุรชัย พรภัทรกุล

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : bsi_b@dpt.go.th

www.yotathai.com

ที่ ชม ๐๐๒๐.๒/๑๓๒๐๒

ศาลากลางจังหวัดเชียงใหม่
ถนนโชตนา ชม ๕๐๓๐๐

๑๘ เมษายน ๒๕๕๐

เรื่อง ชะลอการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทยด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๐๑/ว ๔๗๕ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือเทศบาลตำบลต้นเปา ที่ ชม ๖๓๓๐๓/๔๖๖ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๕๐ จำนวน ๑ แผ่น
๒. รายงานผลการศึกษาเรื่องความคิดเห็นของประชาชนฯ จำนวน ๑ เล่ม

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงมหาดไทยได้แจ้งให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการกรณีที่อาจมีการขอขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ คือ

๑. ควรมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งว่ามีผลกระทบกับประชาชนในท้องถิ่นหรือไม่ อย่างไร

๒. กำชับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด ซึ่งจังหวัดได้แจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติไปแล้ว นั้น

ในการนี้จังหวัดได้รับแจ้งจากเทศบาลตำบลต้นเปา อำเภอสันกำแพง ว่าได้ดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในเขตเทศบาลแล้ว ผลการศึกษาพบว่าร้อยละ ๗๑.๗๕ มีความเห็นด้วยในระดับมากกับการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส ความละเอียดตามเอกสารที่แนบมาด้วยพร้อมนี้ จึงใคร่หารือว่าการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนของเทศบาลตำบลต้นเปา ที่มีประชากรทั้งหมด ๑๑,๑๐๑ คน แต่มีผู้ออกความคิดเห็นเพียง ๕๘ คน เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของหนังสือสั่งการของกระทรวงมหาดไทยหรือไม่

-/และการ

www.yotathai.com

และการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ควรทำอย่างไร ประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงผู้ได้รับผลกระทบแต่อยู่นอกเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นๆ จะต้องรับฟังความคิดเห็นด้วยหรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือให้ด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
วิลาศ รุจิวัฒนพงศ์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
ฝ่ายปฏิบัติการ
โทร. ๐ ๕๓๑๑-๒๗๒๗-๘
โทรสาร ๐ ๕๓๑๑-๒๗๒๗

www.yotathai.com

ที่ ชม ๖๓๓๐๓/๔๖๖

สำนักงานเทศบาลตำบลต้นเปา
เลขที่ ๒๒๒ ถนนวงแหวนเลี่ยงเมือง
หมู่ที่ ๒ สันกำแพง เชียงใหม่ ๕๐๑๓๐

๓ เมษายน ๒๕๕๐

เรื่อง ชะลอการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร เพื่อขยายสาขาธุรกิจค้าปลีก ค้าส่งสมัยใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือจังหวัดเชียงใหม่ ที่ ชม ๐๐๒๐/ว. ๖๙๔ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. รายงานสำรวจความคิดเห็นของประชาชนในเขตเทศบาลตำบลต้นเปา ที่มีต่อการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส จำนวน ๑ เล่ม
๒. เอกสารการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารสรรพสินค้าฯ จำนวน ๑ ชุด
๓. เอกสารการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารคลังสินค้าและสำนักงานฯ จำนวน ๑ ชุด

ตามที่ จังหวัดเชียงใหม่ แจ้งให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใดที่มีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อขยายธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ ให้ทำการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ แล้วแจ้งผลรับฟังความคิดเห็นของประชาชนให้กับจังหวัดทราบ พร้อมให้ดำเนินการตรวจสอบตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้อง นั้น

บัดนี้ เทศบาลตำบลต้นเปา ขอเรียนว่าได้ดำเนินการสำรวจรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในเขตเทศบาลตำบลต้นเปาเสร็จเรียบร้อยแล้ว ซึ่งในภาพรวมผลการศึกษาพบว่าร้อยละ ๗๑.๗๙ มีความเห็นด้วยในระดับมากกับการก่อสร้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส

อนึ่ง ในการตรวจสอบทางด้านกฎหมายควบคุมอาคารและผังเมือง มีบางประเด็นที่การตรวจสอบยังไม่มีความชัดเจน เทศบาลฯ จึงขอส่งเอกสารพร้อมแบบแปลนเพื่อขอให้โยธาธิการและผังเมือง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
ศรีฑูรย์ ไชยชาววงศ์
นายกเทศบาลตำบลต้นเปา

งานธุรการกองช่าง
เทศบาลตำบลต้นเปา
โทรศัพท์ / โทรสาร ๐-๕๓๓๓-๘๐๔๘-๙ ต่อ ๑๑๙-๑๒๐

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๘๗๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๙ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ชะลอการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือจังหวัดเชียงใหม่ ที่ ชม ๐๐๒๐.๒/๑๓๒๐๒ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดเชียงใหม่ได้ส่งรายงานผลการศึกษาความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าเทสโก้โลตัส ในเขตเทศบาลตำบลต้นเปา อำเภอสันกำแพง ว่าได้ดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๗๕ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ ให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการกรณีอาจมีการขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่จึงขอหารือว่า การรับฟังความคิดเห็นของเทศบาลตำบลต้นเปาจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของหนังสือดังกล่าวหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า การพิจารณาดำเนินการตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวที่กำหนดให้ควรมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่กรณีอาจมีการขอขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่นั้น ก็เพื่อให้การอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเป็นไปโดยรอบคอบเหมาะสมกับสภาพพื้นที่และเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของผู้ประกอบการร้านค้าย่อยในชุมชน (โชห่วย) ในระหว่างที่ร่างพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ.....ของกระทรวงพาณิชย์อยู่ในระหว่างการพิจารณาและยังไม่มีผลใช้บังคับ ดังนั้น การดำเนินการดังกล่าวน่าจะหมายถึงการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ที่สถานประกอบการนั้นตั้งอยู่และหมายรวมถึงประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ข้างเคียงรอบ ๆ นอกจากนี้การรับฟังความคิดเห็นของประชาชนต้องเป็นความคิดเห็นจากทุกภาคส่วน ตามหลักการบริหารบ้านเมืองที่ดี รายงานผลการศึกษาความคิดเห็นของประชาชนฯ ที่สำรวจมาเพียงในเขตเทศบาลตำบลบ้านเปา จึงยังไม่ครบถ้วนและวิธีการสุ่มตัวอย่างประชากรไม่ควรใช้

-/วิธีการ

www.yotathai.com

วิธีการสุ่มตัวอย่างประชากรอย่างง่าย เนื่องจากโครงการก่อสร้างดังกล่าวส่งผลกระทบต่อสาธารณชนทุกภาคทุกส่วนเป็นอย่างมาก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๗
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๗

www.yotathai.com

ที่ สป ๐๐๒๐/๕๑๑๔ ศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ
ถนนสุทธิภิรมย์ สป ๑๐๒๗๐

๑๙ เมษายน ๒๕๕๐

เรื่อง หารือปัญหาการขยายสาขาห้างค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสมุทรปราการ ที่ สป ๐๐๑๕/ว ๑๐๖๘ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสมุทรปราการ ได้รับผลกระทบจากปัญหาการขยายสาขาของผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ โดยผู้ประกอบการค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ได้เปิดขยายสาขาธุรกิจเป็นจำนวนมากทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็กซึ่งมีผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งดั้งเดิม และผลกระทบต่อผู้บริโภคซึ่งนิยมใช้บริการในสถานบริการของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งเป็นอย่างมาก ซึ่งจังหวัดสมุทรปราการได้กำหนดแนวทางการดำเนินการเพื่อเป็นการป้องกันและแก้ไขปัญหาดังกล่าวให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องไปดำเนินการในบางส่วนแล้ว นั้น

จังหวัดสมุทรปราการ ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับขนาดของอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่เหมาะสมกับการแก้ไขปัญหาการขยายสาขาของห้างค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ในพื้นที่ต่างๆ ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๔๗

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
กำธร ถาวรสถิตย์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
โทร. ๐-๒๓๘๕-๑๘๒๓-๔
โทรสาร ๐-๒๓๘๕-๑๗๒๖

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๔๕๖๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง หารือปัญหาการขยายสาขาห้างค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสมุทรปราการ ที่ สป ๐๐๒๐/๕๑๑๔ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสมุทรปราการได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับขนาดอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่เหมาะสมกับการแก้ไขปัญหาการขยายสาขาของห้างค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ในพื้นที่ต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๔๗ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า มาตรการทางกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่สามารถแก้ไขปัญหาการขยายสาขาของอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งได้ทั้งหมด เพราะเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการควบคุม คือ เรื่องความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การสถาปัตยกรรม ฯลฯ การออกกฎกระทรวงดังกล่าวเป็นเพียงมาตรการชะลอการขยายตัวของอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเป็นการชั่วคราว จนกว่าจะได้มีการออกกฎหมายเฉพาะที่ใช้ควบคุมการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของกระทรวงพาณิชย์ สำหรับปัญหาขนาดของอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งจะมีขนาดใดที่เหมาะสมนั้น ขึ้นอยู่กับสภาพของพื้นที่และปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ ภายในจังหวัดซึ่งจังหวัดจะทราบข้อมูลและข้อเท็จจริงได้ดีกว่ากรมโยธาธิการและผังเมือง ประกอบกับข้อกำหนดต่างๆ ตามกฎกระทรวงนั้น จังหวัดเป็นผู้เสนอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองดำเนินการในขั้นตอนการร่างกฎหมาย ดังนั้น จึงเป็นดุลยพินิจของจังหวัดที่จะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสม หากจังหวัดเห็นว่ากฎกระทรวงดังกล่าวยัง

-/ไม่เหมาะสม

www.yotathai.com

ไม่เหมาะสมในบางพื้นที่ ก็สามารถให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นออกข้อบัญญัติท้องถิ่น เพื่อกำหนดรายละเอียดเพิ่มเติม หรือในกรณีที่มีเหตุผลความจำเป็นเฉพาะท้องถิ่น ก็สามารถออกข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงก็ได้ แต่ต้องเสนอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาให้ความเห็นชอบและให้รัฐมนตรีอนุมัติ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบูรณ์ โทร. ๐-๕๖๗๒-๐๘๓๖
ที่ พช ๐๐๒๐.๒/๔๐๓ **วันที่** ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๐
เรื่อง การจัดทำประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่ กระทรวงมหาดไทยมีหนังสือด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๙๔๕ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๐ แจ้งให้ผู้ว่าราชการจังหวัด ดำเนินการจัดทำประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ฯ ที่เกี่ยวกับการอนุญาตอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง โดยต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะอนุกรรมการผังเมืองระดับจังหวัดฯ แล้วรายงานคณะกรรมการผังเมืองเพื่อทราบ และนำไปประกาศในราชกิจจานุเบกษาต่อไปนั้น

จังหวัดเพชรบูรณ์ได้จัดประชุมคณะอนุกรรมการผังเมืองระดับจังหวัดฯ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง เพื่อจัดทำประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เมื่อวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๕๐ และได้จัดส่งรายงานการประชุม และประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดเพชรบูรณ์ (ฉบับร่าง) ให้แก่คณะอนุกรรมการผังเมืองระดับจังหวัดฯ และผู้เข้าร่วมประชุมเพื่อตรวจสอบและรับรองรายงานการประชุมดังกล่าว โดยมีอนุกรรมการผังเมืองระดับจังหวัดฯ (อัยการจังหวัด) ได้ตั้งประเด็นคำจำกัดความ “อาคารศูนย์ราชการหลัก” มีความหมายกว้างหรือแคบ แค่ไหนอย่างไร เป็นเพียงที่ตั้งของที่ว่าการอำเภอหรือของศาลากลางจังหวัดหรือหมายความถึงหน่วยราชการอื่น ๆ หรือไม่

ดังนั้น สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบูรณ์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าควรดำเนินการสอบถามมายังกรมโยธาธิการและผังเมืองซึ่งเป็นผู้กำหนด และดำเนินการจัดทำตัวอย่างร่างประกาศฯ ขึ้นมาเพื่อจักแจ้งให้อนุกรรมการฯ เพื่อทราบและแจ้งแนวทางให้ท้องถิ่นถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

อธิปัตย์ พ่วงลาภ
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบูรณ์

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ก.ตพ. โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๓

ที่ มท ๐๗๑๐.๔/๒๑๐๘ **วันที่** ๕ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง การจัดทำประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบูรณ์

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเพชรบูรณ์ ที่ พช ๐๐๒๐.๒/๔๐๓ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ขอทราบความหมายของคำว่า "อาคารศูนย์ราชการหลัก" ตามประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งมีความหมายอย่างไร เป็นเพียงที่ตั้งของที่ว่าการอำเภอหรือของศาลากลางจังหวัด หรือหมายความถึงหน่วยราชการอื่น ๆ หรือไม่ นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า "อาคารศูนย์ราชการหลัก" หมายถึงศูนย์กลางหรือศูนย์รวมอาคารราชการต่างๆ หลายๆ หน่วยงานที่อยู่รวมกันในบริเวณเดียวกันหรือสถานที่ใกล้เคียงกัน เช่น ศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี ศูนย์ราชการจังหวัดสุพรรณบุรี และศูนย์ราชการจังหวัดเชียงใหม่ เป็นต้น แต่อาคารราชการที่เป็นอาคารเดียวและมีหลายหน่วยงานปฏิบัติงานอยู่ในอาคารดังกล่าว เช่น ศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอ ไม่อยู่ในความหมายของคำว่า ศูนย์ราชการหลัก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สุรชัย พรภัทรกุล
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำพูน (กลุ่มงานวิชาการผังเมือง) โทร. ๐-๕๓๕๑-๐๓๘๗
ที่ ลพ ๐๐๒๐.๔/๒๕๐ **วันที่** ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๐
เรื่อง ขอหารือกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดลำพูน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำพูน ได้จัดประชุมคณะอนุกรรมการผังเมืองระดับจังหวัดเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์การวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดลำพูน เมื่อวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐

บัดนี้ คณะอนุกรรมการผังเมืองระดับจังหวัดได้ให้ทางฝ่ายเลขานุการฯ หารือกับสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง เกี่ยวกับกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินฯ ในข้อที่ ๔ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารพาณิชยกรรม ค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วงเล็บที่ (๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไปไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำพูน ขอหารือว่าในหลักเกณฑ์ดังกล่าว กรณีที่ตั้งของแนวศูนย์กลางทางเข้าออกรถยนต์ อยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกับของถนนสาธารณะ หากมีขนาดเขตทางน้อยกว่า ๑๔ เมตร ไม่ต้องมีระยะห่าง ๑๐๐ เมตร ใช่หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ หากผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำพูน ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

พจนีย์ ขจรปรีดานนท์
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำพูน

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. ๐ ๒๒๘๙ ๔๓๖๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๕๕๓ **วันที่** ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดลำพูน

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำพูน

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลำพูน ที่ ลพ ๐๐๒๐.๔/๒๕๐ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ขอหารือกรณีการกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดลำพูน เกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่กำหนดให้แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดทางตั้งแต่ ๑๔ เมตรขึ้นไปไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร ว่าหากที่ตั้งของแนวศูนย์กลางทางเข้าออกรถยนต์อยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกับถนนสาธารณะหากมีเขตทางน้อยกว่า ๑๔ เมตร ไม่ต้องมีระยะห่าง ๑๐๐ เมตร ใช่หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า การก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่มากกว่า ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป จะก่อให้เกิดปัญหาการจราจรจากปริมาณรถยนต์ของผู้ใช้อาคารดังนั้นจึงได้กำหนดให้ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารดังกล่าวต้องอยู่ติดถนนสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น มีช่องทางการจราจรไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์อย่างเพียงพอ รวมทั้งกำหนดระยะห่างจากแนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์กับทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะ ก็เพื่อมิให้เกิดปัญหาการจราจรที่ทางร่วมแยกจากการเข้าออกของรถยนต์จากอาคารสู่ถนนสาธารณะ ซึ่งระยะห่างดังกล่าวไม่ควรน้อยกว่า ๑๐๐ เมตร ไม่ว่าถนนสาธารณะที่มาบรรจบกันที่ทางร่วมทางแยกจะมีเขตทางขนาดเท่าใดก็ตาม ส่วนร่างประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัด..... พ.ศ..... นั้น เป็นเพียงตัวอย่างที่จังหวัดจะต้องไปพิจารณาตามความเหมาะสมของสภาพพื้นที่และสภาพแวดล้อมอื่น ๆ ในการที่จะกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาจากการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งในจังหวัดลำพูนต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สุรชัย พรภัทรกุล

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

www.yotathai.com

ที่ อน ๐๐๒๐/๗๐๗๓ ศาลากลางจังหวัดอุทัยธานี
ถนนศรีอุทัย อน ๖๑๐๐๐

๑ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือกรณีการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือจังหวัดอุทัยธานี ที่ อน ๐๐๒๐/๖๑๒๓ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือชมรมค้าปลีกจังหวัดอุทัยธานี จำนวน ๒ แผ่น

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดอุทัยธานีได้ขอหารือและข้อแนะนำจากกรมโยธาธิการและผังเมือง ในกรณีบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้แจ้งความประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นสรรพสินค้า (อุปโภค-บริโภค ประเภทค้าปลีกค้าส่ง) ในเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลท่าโพ อำเภอหนองขาหย่าง ซึ่งจังหวัดอุทัยธานียังไม่ทราบผลการดำเนินการ นั้น

สืบเนื่องจากได้มีประชาชนในจังหวัดอุทัยธานีประมาณ ๑๐๐ คน ได้รวมตัวกันบริเวณหน้าศาลากลางจังหวัดอุทัยธานี เมื่อวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๕๐ เพื่อขอให้จังหวัดอุทัยธานีชะลอหรือระงับการก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นสรรพสินค้าฯ ตามที่บริษัท เอก-ชัยฯ ได้แจ้งความประสงค์ โดยได้ยื่นหนังสือต่อจังหวัดอุทัยธานีไว้แล้ว รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ประกอบกับวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๕๐ ได้มีผู้แทนผู้ประกอบการค้า (โชห่วย) จำนวน ๑๐ คน ได้เดินทางมาเข้าพบผู้ว่าราชการจังหวัดอุทัยธานี เพื่อขอให้จังหวัดอุทัยธานีชะลอการก่อสร้างอาคารฯ ดังกล่าว

ในการนี้ จังหวัดอุทัยธานีใคร่ขอหารือและรับข้อแนะนำเพิ่มเติมจากกรมโยธาธิการและผังเมืองในกรณีการแจ้งความประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างอาคารของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และกรณีประชาชนในจังหวัดอุทัยธานีและผู้แทนผู้ประกอบการค้า (โชห่วย) ได้ยื่นข้อเสนอให้จังหวัดดำเนินการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้จังหวัดอุทัยธานีทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
อุดม พัวสกุล
ผู้ว่าราชการจังหวัดอุทัยธานี

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดอุทัยธานี
กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
โทร. ๐-๕๖๕๑-๑๗๘๓
โทร.สป. ๑๗๕๕๒, ๑๗๕๕๘

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๓๙๘๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือกรณีการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดอุทัยธานี

อ้างถึง ๑. หนังสือจังหวัดอุทัยธานี ที่ อน ๐๐๒๐/๖๑๒๓ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๐
๒. หนังสือจังหวัดอุทัยธานี ที่ อน ๐๐๒๐/๗๐๗๓ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ จังหวัดอุทัยธานีได้รับแจ้งจากอำเภอหนองขาหย่าง ในกรณี บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด แจ้งความประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นสรรพสินค้า (อุปโภค บริโภค ประเภทค้าปลีกค้าส่ง) ในเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลท่าโพ ซึ่งไม่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดอุทัยธานี พ.ศ. ๒๕๔๖ ได้สิ้นผลการใช้บังคับแล้ว จังหวัดจึงได้มอบหมายให้อำเภอแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลท่าโพขอความร่วมมือบริษัทฯ ในเรื่องการออกแบบก่อสร้างอาคารรวมทั้งการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองดังกล่าว ตลอดจนการกำหนดแนวทางป้องกันปัญหาและผลกระทบที่จะเกิดขึ้น และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ จังหวัดอุทัยธานีแจ้งว่ามีประชาชนคัดค้านการก่อสร้างอาคารของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด จึงขอหารือและขอรับข้อแนะนำจากกรมโยธาธิการและผังเมืองในเรื่องดังกล่าวเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่าในเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลท่าโพเป็นเขตที่ยังไม่ได้ใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดอุทัยธานี พ.ศ. ๒๕๔๖ ได้สิ้นผลการใช้บังคับแล้ว กรณีดังกล่าวจึงไม่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองดังกล่าว แต่ถ้าอาคารที่ก่อสร้างเป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคนและโรงมหรสพ ยังคงต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ตามมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย

-/พระราช

www.yotathai.com

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๓ แต่อย่างไรก็ตามการจะดำเนินการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งควรจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายไว้ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว. ๔๗๙ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ อท ๐๐๒๐.๒/๕๔๔๘

ศาลากลางจังหวัดอ่างทอง
ถนนเทศบาล ๑ อท ๑๔๐๐๐

๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง ข้อหารือการประกอบการธุรกิจค้าปลีกค้าส่งฯ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือเทศบาลตำบลศาลเจ้าโรงทอง ด่วนที่สุด ที่ อท ๖๑๐๐๓/๔๔๑ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๐
๒. บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การก่อสร้างอาคารที่ได้รับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕
๓. ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดอ่างทอง พ.ศ. ๒๕๕๐

ด้วยจังหวัดอ่างทอง ได้รับแจ้งจากอำเภอวิเศษชัยชาญ กรณีที่เทศบาลตำบลศาลเจ้าโรงทองได้หารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งฯ โดยสรุปได้ ดังนี้

๑. ตามที่กระทรวงพาณิชย์เสนอตามมติคณะรัฐมนตรี จากการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว ส่วนใหญ่มีความเห็นควรมีมาตรการเร่งด่วนในการชะลอหรือยับยั้งการขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งมีขึ้นใหม่ไว้ก่อน โดยเห็นควรให้กระทรวงมหาดไทยใช้อำนาจตามกฎหมายที่มีอยู่ ได้แก่ กฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในการชะลอหรือยับยั้ง การขยายสาขา ของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ ในระหว่างที่ร่างพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. ..... ยังไม่มีผลใช้บังคับ โดยเทศบาลฯ ขอทราบแนวทางในการปฏิบัติเพื่อชะลอการก่อสร้างอาคารประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งจะดำเนินการได้หรือไม่อย่างไร

๒. ตามหนังสือบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การก่อสร้างอาคารที่ได้รับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ (ตามสำเนาหนังสือสิ่งที่ส่งมาด้วย) ซึ่งตามแนวทางปฏิบัติในการพิจารณาตามมาตรา ๓๙ ทวิ ดังกล่าว เทศบาลฯ สามารถที่จะดำเนินการอย่างไร เพื่อใช้บังคับในการก่อสร้างอาคารประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง ในเขตเทศบาลฯ

-/๓. ในการ

www.yotathai.com

๓. ในการก่อสร้างอาคารประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง ในความหมายของการก่อสร้างอาคารตามสภาพพื้นที่ผู้ประกอบการได้ทำการปรับพื้นที่และก่อสร้างรั้ว (รั้วสังกะสี) หมายถึง การก่อสร้างอาคารแล้วหรือไม่ หรือการก่อสร้างหมายถึงการก่อสร้างอาคาร โดยการเริ่มตอกเสาเข็มของอาคารที่แจ้งความประสงค์จะทำการก่อสร้างเพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง

สำหรับในส่วนของประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดอ่างทอง พ.ศ. ๒๕๕๐ ขณะนี้ ได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๒๔ ตอนพิเศษ ๖๕ ง ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๐ มีผลบังคับใช้แล้ว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จังหวัดอ่างทอง จึงขอหารือแนวทางตามประเด็นดังกล่าว เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติให้แก่ท้องถิ่นต่อไป หากผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้จังหวัดอ่างทองทราบโดยด่วน จักเป็นพระคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
เบญจวรรณ อ่านเปรื่อง
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดอ่างทอง

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
โทร. ๐-๓๕๖๒-๐๑๒๖
โทรสาร ๐-๓๕๖๑-๑๓๕๗

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๗๑๐/๔๔๒๓

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง หารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งฯ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดอ่างทอง

อ้างถึง หนังสือจังหวัดอ่างทอง ด่วนที่สุด ที่ อท ๐๐๒๐.๒/๕๕๔๘ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดอ่างทองได้รับแจ้งจากอำเภอวิเศษชัยชาญ กรณีที่เทศบาลตำบลศาลเจ้าโรงทองได้หารือเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งฯ โดยสรุปได้ ดังนี้

๑. ตามที่กระทรวงพาณิชย์เสนอตามมติคณะรัฐมนตรี จากการรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว ส่วนใหญ่มีความเห็นว่าควรมีมาตรการเร่งด่วนในการชะลอหรือยับยั้งการขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งซึ่งมีขึ้นใหม่ไว้ก่อน โดยให้กระทรวงมหาดไทยใช้อำนาจตามกฎหมายที่มีอยู่ ได้แก่ กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในการชะลอหรือยับยั้งการขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ ในระหว่างที่ร่างพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. .... ยังไม่มีผลใช้บังคับ เทศบาลฯ ขอทราบแนวทางในการปฏิบัติเพื่อชะลอการก่อสร้างอาคารประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งจะดำเนินการได้หรือไม่อย่างไร

๒. ตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การก่อสร้างอาคารที่ได้รับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งตามแนวทางปฏิบัติในการพิจารณาตามมาตรา ๓๙ ทวิ ดังกล่าว เทศบาลฯ สามารถที่จะดำเนินการอย่างไร เพื่อใช้บังคับในการก่อสร้างอาคารประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งในเขตเทศบาล

๓. ในการก่อสร้างอาคารประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งในความหมายของการก่อสร้างอาคารตามสภาพพื้นที่ผู้ประกอบการได้ทำการปรับพื้นที่และก่อสร้างรั้วสังกะสี หมายถึง การก่อสร้างอาคารแล้วหรือไม่ หรือการก่อสร้างหมายถึงการก่อสร้างอาคาร โดยเริ่มตอกเสาเข็มของอาคารที่แจ้งความประสงค์จะทำการก่อสร้างเพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. แนวทางปฏิบัติตามข้อหารือประเด็นที่ ๑ เทศบาลฯ จะต้องพิจารณาออกใบอนุญาตหรือออกใบรับแจ้งการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๒๑ หรือมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วแต่กรณี

-/๒. ตามบันทึก

www.yotathai.com

๒. ตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๕๖๖/๒๕๔๔ เรื่อง การก่อสร้างอาคารที่ได้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ในกรณีมีข้อบัญญัติท้องถิ่นห้ามก่อสร้างอาคารในภายหลัง ได้วางแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไว้ว่า เมื่อผู้ได้รับใบรับแจ้งก่อสร้างอาคารยังไม่เริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ จึงยังไม่พ้นกำหนดเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งให้แก้ไขรายละเอียดของการแจ้งการก่อสร้างอาคาร และไม่ถือว่าการก่อสร้างได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วตามมาตรา ๓๙ ตรี วรรคสาม เนื่องจากเมื่อพิจารณาความในมาตรา ๓๙ ตรี วรรคสองแล้ว กฎหมายได้กำหนดระยะเวลาให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบรายละเอียดหนังสือแจ้งการก่อสร้างอาคารและแจ้งข้อทักท้วงในกรณีที่อาคารที่จะก่อสร้างไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ฯลฯ ไว้เป็นสองกรณี คือ ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งกรณีหนึ่ง หรือภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่เริ่มก่อสร้างอาคารอีกกรณีหนึ่งถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้ว กฎหมายให้ถือว่าการก่อสร้างอาคารนั้นได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ตามมาตรา ๓๙ ตรี วรรคสาม การที่กฎหมายได้กำหนดวันเริ่มนับระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งให้แก้ไขรายละเอียดที่แจ้งการก่อสร้างอาคารไว้เป็นสองกรณีก็เพราะถ้ามีการเริ่มก่อสร้างอาคารล่าช้าภายหลังจากได้รับใบรับแจ้งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นเวลานาน การที่จะสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างอาคารภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันเริ่มก่อสร้างก็ไม่เป็นการยากที่จะปฏิบัติดังนั้นในกรณีนี้แม้ว่าจะพ้นระยะเวลาหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ผู้แจ้งได้รับใบรับแจ้งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่ายังไม่ได้เริ่มก่อสร้างอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงยังสามารถที่จะสั่งให้แก้ไขรายละเอียดของการแจ้งก่อสร้างอาคารที่ได้ยื่นไว้ได้ เพราะยังไม่พ้นระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันเริ่มก่อสร้างอาคาร จึงไม่อาจถือได้ว่าพ้นกำหนดเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งให้แก้ไขและไม่ถือว่าการก่อสร้างได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ตามมาตรา ๓๙ ตรี วรรคสาม นอกจากนี้ใบรับแจ้งที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้แก่ผู้แจ้งก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๓๙ ทวิ วรรคสอง เป็นการกระทำที่ก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้ได้รับใบรับแจ้งในอันที่จะก่อสร้างอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ได้ จึงเป็นคำสั่งทางปกครองที่เป็นการให้ประโยชน์แก่ผู้รับคำสั่งทางปกครอง ตามนัยมาตรา ๕๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งคำสั่งทางปกครองดังกล่าวอาจถูกเพิกถอนทั้งหมดหรือบางส่วนโดยให้มีผลตั้งแต่ขณะที่เพิกถอนหรือมีผลในอนาคตไปถึงขณะใดขณะหนึ่งตามที่กำหนดได้ เมื่อบทบัญญัติของกฎหมายเปลี่ยนแปลงไปซึ่งหากมีบทกฎหมายเช่นนี้ในขณะทำคำสั่งทางปกครองแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นคงจะไม่ทำคำสั่งทางปกครองนั้น และโดยที่ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ได้รับใบรับแจ้งยังไม่เริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคารตามใบรับแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงสามารถเพิกถอนใบรับแจ้งได้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๕๓ วรรคสอง (๔) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๔๘๙/๒๕๔๘ เรื่อง การก่อสร้างอาคารที่ได้รับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ก่อนการใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

-/กรุงเทพมหานคร

www.yotathai.com

กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้วางหลักไว้ว่าหากผู้ได้รับใบรับแจ้งยังไม่ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคารตามใบรับแจ้งจึงไม่อาจถือว่าได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและไม่อาจถือได้ว่าการได้รับใบรับแจ้งดังกล่าวได้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฯ ใช้บังคับจึงไม่ได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมืองฯ ประกอบกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมีอำนาจแจ้งข้อทักท้วงและมีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ รวมทั้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็อาจมีคำสั่งทางปกครองเพิกถอนใบรับแจ้งดังกล่าว ตามมาตรา ๕๓ วรรคสอง (๔) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้อีกกรณีหนึ่งด้วย ดังนั้น หากพิจารณาตามความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าวเทียบเคียงกับกรณีตามข้อหารือนี้แล้ว ตราบใดที่ ผู้ได้รับใบรับแจ้งยังไม่ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร เมื่อได้มีประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดอ่างทอง พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถแจ้งให้ผู้ได้รับใบรับแจ้งแก้ไขอาคารให้เป็นไปตามประกาศดังกล่าวได้

๓. ตามนิยาม “ก่อสร้าง” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ ดังนั้น ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย การก่อสร้างอาคารต้องมีการเริ่มตอกเสาเข็มเพื่อดำเนินการก่อสร้างฐานรากหรือโครงสร้างของตัวอาคารที่แจ้งความประสงค์จะทำการก่อสร้างเท่านั้น การปรับพื้นที่และการล้อมรั้วสังกะสีจึงยังไม่ถือว่ามีการเริ่มก่อสร้างอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยภูมิ กลุ่มวิชาการผังเมือง โทร. ๐-๔๔๘๑-๖๒๑
ที่ ชย ๐๐๒๐๒/๔๘๐ วันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๐
เรื่อง ขอทราบแนวทางปฏิบัติการชะลอและห้ามการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยปรากฏว่าห้างค้าปลีกค้าส่งขนาดใหญ่ (แมคโคร) ได้ดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งขนาดก่อสร้างอาคาร ๘,๐๐๐ ตารางเมตร ในพื้นที่เขตตำบลบุ่งคล้า อำเภอเมือง จังหวัดชัยภูมิ ซึ่งเขตตำบลบุ่งคล้ายังไม่ได้ประกาศเขตควบคุมอาคารแต่อย่างใด ส่วนประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่ท้องที่เทศบาลเมืองชัยภูมิบางส่วนในท้องที่ตำบลรอบเมือง และบางส่วนในท้องที่ตำบลโพนทอง อ.เมืองชัยภูมิ จ.ชัยภูมิ ไม่ได้ครอบคลุมเขตตำบลบุ่งคล้า ส่วนประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดชัยภูมิ กำลังดำเนินการถึงขั้นตอนส่งประกาศยังเลขาธิการคณะรัฐมนตรี แต่ยังไม่ได้ประกาศลงกิจจานุเบกษา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดแจ้งแนวทางในการปฏิบัติในการชะลอหรือห้ามการก่อสร้างอาคารดังกล่าวข้างต้น ให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยภูมิทราบเพื่อแจ้งแก่จังหวัดชัยภูมิ และองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้า ทราบและปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา

ประสิทธิ์ ศรีภิรมย์
วิศวกรโยธา ๗ วช. รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยภูมิ

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร. ๐ ๒๒๘๙ ๔๓๖๐-๑

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๖๘๗ **วันที่** ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอทราบแนวทางปฏิบัติการชะลอและห้ามการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยภูมิ

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชัยภูมิได้มีบันทึกที่ ชย ๐๐๒๐๒/๔๘๐ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๐ ขอทราบแนวทางปฏิบัติการชะลอและห้ามการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง กรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งขนาดใหญ่ (แมคโคร)ขนาดพื้นที่อาคาร ๘,๐๐๐ ตารางเมตร ในพื้นที่เขตตำบลบุ่งคล้า อำเภอเมืองชัยภูมิ จังหวัดชัยภูมิ ซึ่งพื้นที่เขตตำบลบุ่งคล้ายังไม่ได้ประกาศเขตควบคุมอาคารแต่อย่างใด และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่เทศบาลเมืองชัยภูมิบางส่วนในท้องที่ตำบลรอบเมือง และบางส่วนในท้องที่ตำบลโพนทอง อำเภอเมืองชัยภูมิ จังหวัดชัยภูมิ ไม่ได้ครอบคลุมพื้นที่เขตตำบลบุ่งคล้า และการกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดชัยภูมิ อยู่ในระหว่างดำเนินการส่งประกาศฯ ให้สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาจึงขอทราบแนวทางปฏิบัติในการชะลอหรือห้ามการก่อสร้างอาคารดังกล่าวข้างต้น ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ในเขตพื้นที่ที่ยังไม่ได้ใช้บังคับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เฉพาะการก่อสร้างอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ตามนัยมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และหากประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดชัยภูมิอยู่ระหว่างการดำเนินการลงประกาศในราชกิจจานุเบกษายังไม่มีผลบังคับใช้เป็นกฎหมายก็ไม่อยู่ภายใต้บังคับของประกาศดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตาม การจะดำเนินการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ควรให้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนทุกภาคส่วนในพื้นที่ ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว. ๔๗๕ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

สุรชัย พรภัทรกุล

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ ลบ ๐๐๒๐/๘๑๑๓

ศาลากลางจังหวัดลพบุรี
ถนนนารายณ์มหาราช ลบ ๑๕๐๐๐

๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสืออำเภอชัยบาดาล ด่วนมาก ที่ มท ๐๘๖๖.๕/๒๖๐๘
ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๐ จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สำเนาหนังสือเทศบาลตำบลลำนารายณ์ ด่วนมาก ที่ ลบ ๖๑๓๐๑/๕๖๑
ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๐ และสิ่งที่ส่งมาด้วย จำนวน ๑ ชุด
๓. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๑๕
ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยจังหวัดลพบุรี ได้รับเรื่องขอหารือจากอำเภอชัยบาดาล จังหวัดลพบุรีว่า บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ยื่นหนังสือต่อนายกเทศมนตรีตำบลลำนารายณ์ อำเภอชัยบาดาล จังหวัดลพบุรี เพื่อแจ้งจะทำการขุดดินและถมดิน และขออนุญาตก่อสร้างอาคารห้างเทสโก้ โลตัส สาขาชัยบาดาล จังหวัดลพบุรี ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม เนื่องจากโครงการก่อสร้างอาคารห้างดังกล่าวมีกลุ่มชมรมค้าปลีกลำนารายณ์คัดค้านไม่ให้ก่อสร้าง โดยอ้างว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่ได้รับผลกระทบต่อการค้าขายและวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของชุมชนท้องถิ่น ซึ่งเทศบาลตำบลได้รับคำร้องแต่ยังไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ได้ เนื่องจากอยู่ระหว่างการพิจารณาการออกคำสั่งทางปกครองและการสำรวจความคิดเห็นของประชาชน จึงขอหารือแนวทางปฏิบัติต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. กรณีเทศบาลตำบลลำนารายณ์ จ้างสถาบันการศึกษาทำการสำรวจและรับฟังความคิดเห็นของคู่กรณีหรือผู้มีส่วนได้เสีย และประชาชนในพื้นที่ ก่อนออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๒๕ ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ชอบด้วยกระบวนการและขั้นตอนของกฎหมายหรือระเบียบดังกล่าวหรือไม่

-/๒. การรับฟัง

www.yotathai.com

๒. การรับฟังความคิดเห็นของคู่กรณี หรือผู้มีส่วนได้เสียและประชาชนในพื้นที่ควรมีขั้นตอน ขอบเขต หลักเกณฑ์และวัตถุประสงค์ ที่ถูกต้องและเหมาะสมอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และกรุณาแจ้งแนวทางการดำเนินการให้จังหวัดลพบุรีทราบเพื่อจะได้ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
สุวัฒน์ ตันติพัฒน์
ผู้ว่าราชการจังหวัดลพบุรี

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ
โทร. ๐-๓๖๔๑-๓๓๐๐

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๖๘๑๒

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดลพบุรี

อ้างถึง หนังสือจังหวัดลพบุรี ด่วนที่สุด ที่ ลบ ๐๐๒๐/๘๑๑๓ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดลพบุรีแจ้งว่า เทศบาลตำบลลำนารายณ์ อำเภอชัยบาดาล จังหวัดลพบุรี ได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารห้างเทสโก้ โลตัส สาขาชัยบาดาล จังหวัดลพบุรี ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม แต่มีกลุ่มชมรมค้าปลีกลำนารายณ์ คัดค้านไม่ให้ก่อสร้าง โดยอ้างว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่ได้รับผลกระทบต่อการค้าขายและวิถีชีวิตความเป็นอยู่ของชุมชนท้องถิ่น เทศบาลตำบลลำนารายณ์จึงยังไม่ออกใบอนุญาต เนื่องจากอยู่ระหว่างการพิจารณาออกคำสั่งทางปกครองและการสำรวจความคิดเห็นของประชาชน จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีเทศบาลตำบลลำนารายณ์จ้างสถาบันการศึกษาทำการสำรวจและรับฟังความคิดเห็นของคู่กรณี หรือผู้มีส่วนได้เสียและประชาชนในพื้นที่ก่อนออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมชอบด้วยกระบวนการและขั้นตอนของกฎหมาย หรือระเบียบดังกล่าว หรือไม่

๒. การรับฟังความคิดเห็นของคู่กรณี หรือผู้มีส่วนได้เสียและประชาชนในพื้นที่ควรมีขั้นตอน ขอบเขต หลักเกณฑ์ และวัตถุประสงค์ที่ถูกต้องและเหมาะสมอย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวโดยมีนายพงษ์เทพ ดาวรัตนหงษ์ วิศวกรโยธา ๘ วช สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดลพบุรี นายสุพจน์ ใจงุม นักบริหารงานเทศบาล ๘ และ นายพยูร สุนทรน้อย นักบริหารงานช่าง ๖ เทศบาลตำบลลำนารายณ์ เข้าร่วมประชุมชี้แจงแล้ว มีความเห็น ดังนี้

-/๑.ตาม

www.yotathai.com

๑. ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่มีการกำหนดเกี่ยวกับการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนไว้ แต่อย่างไรก็ตามมีกฎหมายอื่นที่กำหนดไว้ เช่น พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๓ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เพราะการอนุญาตเป็นคำสั่งทางปกครอง ซึ่งราชการส่วนท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย และการพิจารณาต้องเป็นไปภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่ได้กำหนดขั้นตอน ขอบเขต หลักเกณฑ์ และวัตถุประสงค์ของการรับฟังความคิดเห็นของคู่กรณีหรือผู้มีส่วนได้เสียและประชาชนในพื้นที่ไว้ แต่อาจใช้ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ มาเป็นแนวทางในการปฏิบัติได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

www.yotathai.com

ที่ ปท ๕๒๑๐๓/๒๔๔๕ สำนักงานเทศบาลเมืองรังสิต
ถนนรังสิต-ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง การขอทราบแนวทางการปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๗๙ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลคลองสอง ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง และตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. ๒๕๔๗ จำนวน ๑ ชุด

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๗๙ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ เรื่อง การพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ เนื่องด้วยปัจจุบันได้มีการปรับขนาดพื้นที่ของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ ให้พื้นที่น้อยกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร กระจายไปในชุมชนต่าง ๆ ในเขตเทศบาล โดยได้ขอให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการอนุญาตขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ให้ถูกต้องตามกฎหมายโดยเคร่งครัด และควรมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารประเภทค้าปลีกค้าส่งว่ามีผลกระทบกับประชาชนในท้องถิ่นอย่างไรปัจจุบันได้มีผู้ประกอบการธุรกิจร้านค้าเซเว่น อีเลฟเว่น โลตัส เอ็กเพรส ได้ปรับขนาดพื้นที่อาคารไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร มาขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคารที่เทศบาล

เทศบาลเมืองรังสิต จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร ธุรกิจประเภทดังกล่าวว่าจะมีแนวทางปฏิบัติให้ถูกต้องตามข้อกฎหมายอย่างไร และจะถือว่าผู้ประกอบการธุรกิจร้านค้าเซเว่น อีเลฟเว่น โลตัส เอ็กเพรส ที่ปรับขนาดพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร มาขออนุญาตจะเป็นอาคารประเภทค้าปลีกค้าส่งตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๔๗ หรือไม่ เพื่อที่เทศบาลจะได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายและชี้แจงเจ้าของผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
ราตรี ทองเทศ
ปลัดเทศบาล
ปฏิบัติหน้าที่นายกเทศมนตรีเมืองรังสิต

สำนักการช่าง
โทร. ๐ ๒๕๕๘ ๑๘๐๘
โทรสาร ๐ ๒๕๕๘ ๑๘๐๘

www.yotathai.com

ที่ มทง ๐๗๑๐.๒/๒๗๐๘

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๑ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การขอทราบแนวทางการปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองรังสิต

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองรังสิต ที่ ปท ๕๒๑๐๓/๒๔๔๕ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองรังสิตขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคารประกอบการธุรกิจประเภทค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ซึ่งมีพื้นที่น้อยกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร ว่าจะมีแนวทางปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างไร และจะถือว่าผู้ประกอบการธุรกิจร้านค้าเซเว่นอีเลฟเว่น หรือโลตัส เอ็กเพรส ที่ปรับขนาดพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร มาขออนุญาตจะเป็นอาคารประเภทค้าปลีกค้าส่งตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลคลองสอง ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง และตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. ๒๕๔๗ หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ตามบทนิยามแห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลคลองสอง ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง และตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. ๒๕๔๗ คำว่า “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตผลหรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน ซึ่งหากพิจารณาตามคำนิยามดังกล่าว ธุรกิจร้านค้าเซเว่น อีเลฟเว่น หรือโลตัส เอ็กเพรส ก็เป็น

-/ร้านค้า

www.yotathai.com

ร้านค้าประเภทค้าปลีกค้าส่ง แต่ธุรกิจดังกล่าวมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังไม่ถึง ๓๐๐ ตารางเมตร จึงไม่อยู่ในบังคับตามข้อ ๒ ของกฎกระทรวงดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สุรชัย พรภัทรกุล

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

www.yotathai.com

ด่วนมาก
ที่ พย ๐๐๒๐/๘๕๓๕

ศาลากลางจังหวัดพะเยา
ถนนพหลโยธิน พย ๕๖๐๐๐

๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือจังหวัดพะเยา ที่ พย ๐๐๒๐/๘๒๒๑ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง จำนวน ๑ ชุด รวม ๔ แผ่น
๒. สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ จำนวน ๘ แผ่น
๓. สำเนาหนังสือจังหวัดพะเยา ด่วนมาก ที่ พย ๐๐๒๐/๗๗๔๒ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๐
๔. สำเนาหนังสือเทศบาลตำบลเชียงคำ ด่วนที่สุด ที่ พย ๕๒๒๐/๑๐๐๐ ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐
๕. แผนที่แสดงบริเวณก่อสร้างอาคาร

ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง การกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดพะเยา พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๒๔ ตอนพิเศษ ๖๐ ง วันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๐ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ เป็นต้นไป ประกาศฯ ดังกล่าวใช้บังคับในท้องที่จังหวัดพะเยายกเว้นบริเวณผังเมืองรวมเมืองพะเยา สาระสำคัญของประกาศฯ คือ ในเขตเทศบาลตำบลจะก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้เป็นอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งได้ขนาดตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และนอกเขตเทศบาลตำบล ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ในชีวิตประจำวันตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ตามใบรับแจ้งของเทศบาลตำบลเชียงคำ เลขที่ ๖๓/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๐ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะก่อสร้างอาคารสำหรับเป็นห้างสรรพสินค้าประเภทค้าปลีกค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภค ขนาดพื้นที่ ๗,๗๑๘ ตารางเมตร โดยระบุในใบรับแจ้งข้อ ๔ ว่า จะเริ่มต้นก่อสร้างอาคาร วันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๐ และจะแล้วเสร็จในวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ซึ่งวันกำหนดเริ่มต้นทำงาน เป็นวันที่ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง ดังกล่าวข้างต้น มีผลใช้บังคับแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จังหวัดพะเยาได้มีหนังสือแจ้งเทศบาลตำบลเชียงคำ เกี่ยวกับชมรมพ่อค้าอำเภอเชียงคำที่ได้มีหนังสือร้องเรียนเมื่อวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๕๐ ว่า บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ยังไม่ได้

-/ดำเนินการ

www.yotathai.com

ดำเนินการก่อสร้างแต่อย่างใด จึงน่าจะถือได้ว่ายังไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ (รายละเอียดการร้องเรียนของชมรมพ่อค้าอำเภอเชียงคำ ได้รายงานกรมโยธาธิการและผังเมืองแล้ว ตามหนังสือที่อ้างถึง) จังหวัดพะเยาจึงขอให้เทศบาลตำบลเชียงคำ ถือปฏิบัติตามประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง การกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวม ในท้องที่จังหวัดพะเยา พ.ศ. ๒๕๕๐ โดยเคร่งครัด รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓

เทศบาลตำบลเชียงคำได้มีหนังสือแจ้งจังหวัดพะเยา สรุปสาระสำคัญได้ว่า เทศบาลตำบลเชียงคำได้ตรวจสอบข้อมูลแล้ว ปรากฏว่า ตั้งแต่วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๐ จนถึงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ซึ่งเป็นวันก่อนที่ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองฯ ดังกล่าวข้างต้นมีผลใช้บังคับ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ดำเนินการ ดังนี้

๑. วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ได้ดำเนินการปรับสภาพพื้นที่ก่อสร้าง (Clearing)

๒. วันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ประกอบการติดตั้งปั่นจั่นตอกเสาเข็ม

๓. วันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ได้เข้าดำเนินการตรวจสอบคุณสมบัติของชั้นดิน

เทศบาลตำบลเชียงคำขอหารือว่า การดำเนินการตามข้อ ๑-๓ ถือว่าเป็นการดำเนินการก่อสร้างอาคารตามที่บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด แจ้งไว้แล้วหรือไม่ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๔

จังหวัดพะเยาพิจารณาเห็นว่า ข้อหารือของเทศบาลตำบลเชียงคำเป็นประเด็นสำคัญ มีผลต่อการที่จะระงับหรืออนุญาต บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในการดำเนินการก่อสร้างอาคาร รวมทั้งมีผลกระทบต่อชุมชนเทศบาลตำบลเชียงคำ และอาจถือเป็นบรรทัดฐานในการถือปฏิบัติในกรณีเช่นเดียวกันนี้ในท้องที่อื่นๆ จึงเป็นเรื่องละเอียดอ่อน ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติต่อไป เป็นไปโดยรอบคอบ ถูกต้องตามข้อระเบียบกฎหมาย ทุกประการ จังหวัดพะเยาจึงขอนำข้อหารือของเทศบาลตำบลเชียงคำดังกล่าว หารือกรมโยธาธิการและผังเมืองต่อไป หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคงจะได้รับความร่วมมือจากท่านด้วยดีเช่นเคย จึงขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ และหากผลการพิจารณาเป็นประการใดขอความกรุณาแจ้งจังหวัดพะเยาทราบโดยด่วน เพื่อจักได้แจ้งเทศบาลตำบลเชียงคำถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

ดำรงค์ อารีกิจ

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดพะเยา

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพะเยา

กลุ่มงานวิชาการผังเมือง

โทร. ๐-๕๔๔๘-๑๕๕๕, ๐-๕๔๔๘-๔๕๑๓-๔

โทรสาร ๐-๕๔๔๘-๑๕๕๕

โทร. (มท) ๒๖๗๕๓

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๗๑๐/๗๗๕๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๕ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดพะเยา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดพะเยา ด่วนมาก ที่ พย ๐๐๒๐/๘๕๓๕ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดพะเยาขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารห้างสรรพสินค้าประเภทค้าปลีกค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภค ขนาดพื้นที่ ๗,๗๑๘ ตารางเมตร ตามมาตรา ๓๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ จากเทศบาลตำบลเชียงคำ เมื่อวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๐ โดยระบุวันเริ่มต้นก่อสร้างอาคารเป็นวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๐ และก่อสร้างแล้วเสร็จวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ต่อมาได้มีประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดพะเยา พ.ศ. ๒๕๕๐ ใช้บังคับในเขตเทศบาลตำบลเชียงคำ ตั้งแต่วันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ซึ่งเป็นวันก่อนวันที่จะเริ่มการก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดในใบรับแจ้ง จังหวัดพะเยาจึงมีประเด็นปัญหาว่า ในช่วงตั้งแต่วันได้รับใบรับแจ้ง คือ วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๐ จนถึงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๐ อันเป็นวันก่อนวันที่ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองดังกล่าวมีผลใช้บังคับ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ดำเนินการปรับสภาพพื้นที่ก่อสร้าง (Clearing) ประกอบการติดตั้งปั่นจั่นตอกเสาเข็มและดำเนินการตรวจสอบคุณสมบัติของชั้นดิน ดังนี้จะถือว่าเป็นการดำเนินการก่อสร้างอาคารตามที่บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด แจ้งไว้แล้วหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดนิยาม “ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ ดังนั้น ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย การก่อสร้าง

-/อาคาร

www.yotathai.com

อาคารจึงต้องมีการตอกเสาเข็ม หรือทำฐานรากหรือโครงสร้างใต้ดินของอาคารขึ้นก่อนที่จะก่อสร้างส่วนอื่นของอาคาร การตอกเสาเข็ม หรือทำฐานรากหรือโครงสร้างใต้ดินของอาคารจึงถือเป็นการเริ่มต้นการก่อสร้างอาคาร การปรับสภาพพื้นที่ก่อสร้าง การประกอบติดตั้งปั่นจั่นตอกเสาเข็ม และการดำเนินการตรวจสอบคุณสมบัติของชั้นดิน เป็นเพียงการเตรียมการเพื่อการก่อสร้างอาคาร แต่ยังไม่เป็นการดำเนินการก่อสร้างอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ ประกอบกับบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ระบุในการแจ้งว่าจะเริ่มต้นก่อสร้างอาคารในวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ดังนั้น เมื่อประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดพะเยา พ.ศ. ๒๕๕๐ ใช้บังคับในเขตเทศบาลเมืองเชียงคำ ตั้งแต่วันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ซึ่งเป็นวันก่อนวันที่จะเริ่มการก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดในใบรับแจ้ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงสามารถใช้ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองดังกล่าว พิจารณาแจ้งข้อทักท้วงให้บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซสเทม จำกัด ดำเนินการก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองดังกล่าวได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๖
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง โทร. (สป.มท) ๓๔๑๙๒ โทร./โทรสาร ๐-๓๘๖๙-๔๐๓๙

ที่ รย ๐๐๒๐/๖๗๒ **วันที่** ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การจัดทำประกาศ เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดระยอง (กำหนดการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง)

เรียน ผู้อำนวยสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้สั่งการให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยองดำเนินการจัดทำประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง ในพื้นที่จังหวัดระยองและจัดส่งให้กรมฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการผังเมืองเพื่อทราบและประกาศบังคับใช้ในพื้นที่จังหวัดระยอง นั้น

สำหรับจังหวัดระยอง คณะอนุกรรมการผังเมืองระดับจังหวัดฯ ได้มีมติแต่งตั้งคณะทำงานยกร่าง ซึ่งคณะทำงานยกร่างได้ประชุมจัดทำร่างประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองแล้ว เมื่อวันจันทร์ที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐ โดยมีรายละเอียดหลักเกณฑ์บางส่วนไม่ได้อยู่ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการผังเมืองได้เห็นชอบไว้ ซึ่งคณะทำงานยกร่างได้มีมติให้เพิ่มข้อความว่า

“ข้อ ๖ การก่อสร้าง ดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งในพื้นที่ของอาคารรวมทุกชั้นต้องไม่เกินจากเดิมที่ได้รับอนุญาตใช้ในครั้งแรก”

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง ขอสอบถามว่า ข้อความดังกล่าวจะสามารถกำหนดในหลักเกณฑ์ตามประกาศกรมฯ ในพื้นที่จังหวัดระยองได้หรือไม่ รายละเอียดได้จัดส่งมาพร้อมหนังสือนี้ อนึ่งสำนักงานฯ จะนำร่างดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมคณะอนุกรรมการผังเมืองระดับจังหวัดฯ พิจารณา (ประชุมครั้งที่ ๒) ในวันจันทร์ที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๐

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้ทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ก.ตพ. โทร ๐ ๒๒๘๕ ๔๓๕๒

ที่ มท ๐๗๑๐.๔/๓๐๔๑ **วันที่** ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การจัดทำประกาศกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดระยอง ที่ รย ๐๐๒๐/๖๗๒ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๐ สอบถามว่า จะสามารถกำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมเป็น “ข้อ ๖ การก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งในพื้นที่ของอาคารรวมทุกชั้นต้องไม่เกินจากเดิมที่ได้รับอนุญาตใช้ครั้งแรก” ในร่างประกาศฯ ได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การกำหนดหลักเกณฑ์ใดๆ เพิ่มเติมจากตัวอย่างร่างประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองฯ ที่กรมโยธาธิการและผังเมืองส่งให้จังหวัดนั้น สามารถกระทำได้ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสม สภาพพื้นที่ ฯลฯ ของแต่ละจังหวัดซึ่งแตกต่างกันไป แต่ตามร่างข้อ ๖ ดังกล่าว หากมีเจตนารมณ์ต้องการควบคุมอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่ได้รับอนุญาตและก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว และประสงค์จะห้ามดัดแปลงให้มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกินกว่าที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก ไม่จำเป็นต้องมีคำว่า “ก่อสร้าง” เพราะคำว่า “ก่อสร้าง” ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สินิทธิ์ บุญสิทธิ์
วิศวกรวิชาชีพ ๘ วช (วิศวกรรมโยธา)
รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

www.yotathai.com

ที่ นว ๐๐๒๐/๑๗๕๖๓

ศาลากลางจังหวัดนครสวรรค์
ถนนสวรรค์วิถี นว ๖๐๐๐๐

๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วน ในท้องที่ตำบลฆะมัง ตำบลพิกุล ตำบลชุมแสง และตำบลเกยไชย อำเภอชุมแสง จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองชุมแสง ที่ นว ๕๒๑๐๖/๑๒๘๗ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๐

ด้วยจังหวัดนครสวรรค์ได้รับแจ้งเรื่องจากเทศบาลเมืองชุมแสง (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) ขอหารือกรณีบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ยื่นแบบแปลนขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทค้าปลีกค้าส่งจากการตรวจสอบแบบแปลนและรายการประกอบแบบ ปรากฏพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างอยู่ในพื้นที่ข้อ ๒ (ข) ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วน ในท้องที่ตำบลฆะมัง ตำบลพิกุล ตำบลชุมแสง และตำบลเกยไชย อำเภอชุมแสง จังหวัดนครสวรรค์ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๔๖ เนื่องจากมีการออกกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลฆะมัง ตำบลพิกุล ตำบลชุมแสง และตำบลเกยไชย อำเภอชุมแสง จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๗ มีผลให้ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ดังกล่าวเป็นอันยกเลิก ดังนั้นเพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง จังหวัดนครสวรรค์ จึงขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง ดังนี้

๑. การคิดพื้นที่อาคารจำหน่ายสินค้าและอาคารคลังสินค้าจะคิดพื้นที่รวมกัน หรือไม่

๒. ในอาคารจำหน่ายสินค้า มีพื้นที่สำนักงานและห้องน้ำจะนำมาคิดพื้นที่รวมกัน หรือไม่

๓. ที่พักมูลฝอย มิได้กำหนดไว้ในแบบแปลนของผู้ขออนุญาต จะต้องมีตามกฎกระทรวงที่อ้างถึงหรือไม่

-/๔. จังหวัด

www.yotathai.com

๔. จังหวัดนครสวรรค์ได้มีหนังสือถึงเทศบาลเมืองชุมแสง เรื่อง ขอลอการอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ โดยขอให้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งว่ามีผลกระทบกับประชาชน (ร้านโชห่วย) ในท้องถิ่นหรือไม่ จึงใคร่สอบถามว่าต้องทำประชาพิจารณ์ก่อนหรือไม่ และมีกฎหมายรองรับว่าจะต้องดำเนินการหรือไม่ การทำประชาพิจารณ์จะให้ผู้ขออนุญาตเป็นผู้ดำเนินการ หรือเทศบาลเป็นผู้ดำเนินการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งจังหวัดนครสวรรค์ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
ชาญเดช คงเอี่ยมตระกูล
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครสวรรค์

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์
ฝ่ายปฏิบัติการ
โทร. ๐-๕๖๒๒-๒๔๐๕ สป.มท. ๑๕๔๕๓

www.yotathai.com

ที่ นว ๕๒๑๐๖/๑๒๘๗ สำนักงานเทศบาลเมืองชุมแสง
ถนนแสงเจียรนัย นว ๖๐๑๒๐

๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครสวรรค์

อ้างถึง ๑. หนังสือจังหวัด ที่ นว ๐๐๒๐/ว ๗๓๘๑ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๐
๒. คำสั่งจังหวัดนครสวรรค์ที่ ๑๕๔/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนรายละเอียดที่ตั้งของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง จำนวน ๒ ชุด

ตามที่ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โดยนายอดุลย์ กสิกรรม ได้มอบอำนาจให้ นายสัญชัย เที่ยงตรง ยื่นแบบแปลนขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทค้าปลีกค้าส่ง ตามหนังสือลงรับเลขที่ ๐๒๕๖/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๐ จะครบกำหนดการตรวจแบบแปลนอาคาร ระยะเวลา ๔๕ วัน ในวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เทศบางเมืองชุมแสง ได้ตรวจสอบแบบแปลนและรายการประกอบแบบแล้ว ปรากฏว่าพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้าง อยู่ในพื้นที่ ข้อ ๒ (ข) ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลฆะมัง ตำบลพิกุล ตำบลชุมแสง และตำบลเกยไชย อำเภอชุมแสง จังหวัดนครสวรรค์ ตามประกาศในราชกิจจานุเบกษาฉบับประกาศทั่วไป เล่ม ๑๒๐ ตอนพิเศษ ๑๐๑ ง ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๔๖

เนื่องจากมีหนังสือสั่งการจากจังหวัดหลายฉบับให้เทศบาลฯ ได้ปฏิบัติ ซึ่งเทศบาลฯ เกรงว่าจะเกิดการผิดพลาดในการตรวจสอบแบบแปลนอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง จึงขอความอนุเคราะห์จากจังหวัด กรุณามอบโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดช่วยตรวจสอบแบบแปลนดังกล่าวให้กับเทศบาลฯ ด้วยตามที่เทศบาลได้ดำเนินการตรวจสอบมีข้อสังเกตและข้อหารือ ดังนี้

๑. การคิดพื้นที่อาคารจำหน่ายสินค้า และอาคารคลังสินค้า จะคิดพื้นที่รวมกัน หรือไม่

๒. พื้นที่อาคารจำหน่ายสินค้า ตามแบบแปลนคิดพื้นที่ได้ ๑,๐๐๓.๘ ตารางเมตร ซึ่งเกินข้อกำหนด ข้อ ๒ (ข)

-/๓. พื้นที่

www.yotathai.com

๓. พื้นที่จอดรถ ตามข้อ ๒ (ข) (๕) ต้องมีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คันต่อพื้นที่อาคาร ๒๐ ตารางเมตร ตามแบบแปลนที่ขออนุญาต จำนวนที่จอดรถยนต์ มีเพียง ๓๔ คัน

๔. ที่พักมูลฝอย มิได้กำหนดไว้ในแบบแปลน

๕. เทศบาลเมืองชุมแสง ได้รับหนังสือจากที่ว่าการอำเภอชุมแสง ที่ นว ๐๓๑๗/ว ๐๖๕๕ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ เรื่อง ชะลอการอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคาร เพื่อขยายสาขาธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ โดยขอให้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งว่า มีผลกระทบกับประชาชน (ร้านโชห่วย) ในท้องถิ่นหรือไม่ เทศบาลฯ จึงใคร่ขอสอบถามว่าต้องทำประชาพิจารณ์ก่อนหรือไม่ และมีกฎหมายรองรับว่าจะต้องดำเนินการหรือไม่ การทำประชาพิจารณ์จะให้ผู้ขออนุญาตเป็นผู้ดำเนินการ หรือเทศบาลเป็นผู้ดำเนินการ

๖. ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบในเรื่องอื่นๆ ที่เทศบาลฯ มิได้สอบถามมาเพื่อแจ้งผู้ขออนุญาตต่อไป เทศบาลเมืองชุมแสง จึงขอขอบพระคุณมา ณ โอกาส นี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้เทศบาลทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

สุทธิพร หิรัญศิริวัฒน์

นายกเทศมนตรีเมืองชุมแสง

กองช่าง

โทร. ๐-๕๖๒๘-๒๑๘๖

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๗๑๐/๘๒๒๑

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครสวรรค์

อ้างถึง หนังสือจังหวัดนครสวรรค์ ที่ นว ๐๐๒๐/๑๗๕๖๓ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดนครสวรรค์แจ้งว่าได้รับเรื่องจากเทศบาลเมืองชุมแสงกรณีบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ยื่นแบบแปลนขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทค้าปลีกค้าส่ง ซึ่งอาคารที่ขออนุญาตอยู่ภายในบริเวณที่ ๒ ที่ได้กำหนดห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ตามกฎกระทรวงกำหนดบริเวณก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วน ในท้องที่ตำบลฆะมัง ตำบลพิกุล ตำบลชุมแสง และตำบลเกยไชย อำเภอชุมแสง จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ดังนั้น เพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องจังหวัดจึงขอหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ดังนี้

๑. การคิดพื้นที่อาคารจำหน่ายสินค้าและอาคารคลังสินค้าจะคิดพื้นที่รวมกัน หรือไม่

๒. ในอาคารจำหน่ายสินค้า มีพื้นที่สำนักงานและห้องน้ำจะนำมาคิดพื้นที่รวมกัน หรือไม่

๓. ที่พักมูลฝอยมิได้กำหนดไว้ในแบบแปลนของผู้ขออนุญาต จะต้องมีตามกฎกระทรวงที่อ้างถึงหรือไม่

๔. จังหวัดนครสวรรค์ได้มีหนังสือถึงเทศบาลเมืองชุมแสง เรื่อง ชะลอการอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ โดยขอให้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งว่ามีผลกระทบกับประชาชน (ร้านโชห่วย) ในท้องถิ่นหรือไม่ จึงใคร่สอบถามว่าต้องทำประชาพิจารณ์ก่อนหรือไม่ และมีกฎหมายรองรับว่าจะต้องดำเนินการหรือไม่ การทำประชาพิจารณ์จะให้ผู้ขออนุญาตเป็นผู้ดำเนินการ หรือเทศบาลเป็นผู้ดำเนินการดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาตามรายละเอียดข้อเท็จจริงจากแผนผังบริเวณและแบบแปลนที่จังหวัดส่งมาประกอบการพิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

-/๑. จากแผนผัง

www.yotathai.com

๑. จากแผนผังบริเวณและแบบแปลนปรากฏว่า อาคารที่จะก่อสร้างเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ขนาด ๒๓ x ๔๒ เมตร จำนวน ๑ หลังและอาคารคลังสินค้า ขนาด ๖ x ๓๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ดังนั้น อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและอาคารคลังสินค้าจึงเป็นอาคารคนละหลังกันการคิดพื้นที่อาคารจึงไม่คิดรวมกัน และการคิดพื้นที่อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ นั้น จะคิดเฉพาะพื้นที่อาคารที่ใช้ประกอบการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น

๒. ในการพิจารณาคิดพื้นที่อาคารทั้งหมดจะรวมพื้นที่สำนักงาน ห้องน้ำและห้องส้วม แต่การคิดพื้นที่ประกอบการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งจะคิดเฉพาะพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเท่านั้น จะไม่รวมพื้นที่สำนักงาน ห้องน้ำและห้องส้วม

๓. อาคารที่ขออนุญาตอยู่ในบริเวณที่ ๒ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขจำนวน ๑๐ ข้อที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งที่พักมูลฝอยได้มีกำหนดไว้ในหลักเกณฑ์เงื่อนไขด้วย ดังนั้น อาคารดังกล่าวจึงต้องมีที่พักมูลฝอยตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

๔. คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยมีการพิจารณากรณีดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่มีการกำหนดเกี่ยวกับรับฟังความคิดเห็นของประชาชนไว้ แต่อย่างไรก็ตามกฎหมายอื่นที่กำหนดไว้ เช่น พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๓ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เพราะการอนุญาตเป็นคำสั่งทางปกครอง ซึ่งราชการส่วนท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย และการพิจารณาต้องเป็นไปภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่ได้กำหนดขั้นตอน ขอบเขต หลักเกณฑ์ และวัตถุประสงค์ของการรับฟังความคิดเห็นของคู่กรณีหรือผู้มีส่วนได้เสียและประชาชนในพื้นที่ไว้ แต่อาจใช้ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ มาเป็นแนวทางในการปฏิบัติได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๗
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๗

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๘๒๔.๔/๑๒๕๒๔

ศาลากลางจังหวัดชัยภูมิ
ถนนทักษิณ ชย ๓๖๐๐๐

๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติ กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้า ออกใบอนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือจังหวัดชัยภูมิ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๒๔.๔/๑๑๗๕๗ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๐

ตามที่จังหวัดได้ขอหารือกรณีองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้า ได้ออกใบอนุญาตให้บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) ก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งตามแบบ อ. ๑ ภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล เมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ นั้น

ด้วยปรากฏว่ามีบุคคล ๒ ฝ่ายคือ ฝ่ายชมรมผู้ประกอบการค้าและผู้บริโภคจังหวัดชัยภูมิและฝ่ายบริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) มีความเห็นขัดแย้งกันในประเด็นที่ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดชัยภูมิ พ.ศ. ๒๕๕๐ ได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐ โดยมีผลบังคับใช้นับถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ซึ่งประกาศดังกล่าวได้กำหนดห้ามไม่ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่พื้นที่ตำบลตาเนิน อำเภอเนินสง่า ว่าประกาศดังกล่าวจะมีผลบังคับย้อนหลังไปในห้วงก่อนประกาศดังกล่าวใช้บังคับได้หรือไม่ กล่าวคือ ฝ่ายชมรมผู้ประกอบการค้าและผู้บริโภคจังหวัดชัยภูมิ มีความเห็นว่า ประกาศดังกล่าวมีผลบังคับย้อนหลังไปในห้วงก่อนประกาศดังกล่าวใช้บังคับ แต่ทางบริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) เห็นว่าประกาศดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ดังนั้น เพื่อให้ทราบแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องตามข้อระเบียบ กฎหมาย จังหวัดจึงขอเรียนหารือตามประเด็นดังต่อไปนี้ คือ

๑. ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดชัยภูมิ พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งได้ลงประกาศใน

-/ราชกิจจานุเบกษา

www.yotathai.com

ราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐ จะมีผลบังคับย้อนหลังไปในช่วงก่อนประกาศดังกล่าวใช้บังคับได้หรือไม่ อย่างไร

๒. หากประกาศดังกล่าวมีผลบังคับใช้ย้อนหลัง นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้าในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะสามารถดำเนินการอย่างไรเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และหากประกาศดังกล่าวไม่มีผลบังคับย้อนหลังจะมีแนวทางในการดำเนินการอย่างไร เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบระหว่างผู้ประกอบการค้าปลีกในพื้นที่ (ร้านโชห่วย) กับผู้ประกอบการค้าปลีกค้าส่ง

จังหวัดจึงขอเรียนหารือในประเด็นปัญหาดังกล่าวข้างต้นและแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบกับผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายในพื้นที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้จังหวัดทราบโดยด่วนด้วย

ขอแสดงความนับถือ
ศุภกิจ บุญญฤทธิพงษ์
ผู้ว่าราชการจังหวัดชัยภูมิ

สำนักงานท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานกฎหมาย ระเบียบฯ
โทร. โทรสาร ๐ ๔๔๘๑ ๓๒๕๘

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๘๒๔.๔/๑๑๗๑๕

ศาลากลางจังหวัดชัยภูมิ
ถนนทักษิณ ชย ๓๖๐๐๐

๑ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติ กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้า ออกใบอนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๑) จำนวน ๒ แผ่น
๒. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) จำนวน ๓ แผ่น

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้า อำเภอเมืองชัยภูมิ ได้พิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ตามแบบ อ. ๑ ให้กับบริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) เพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง โดยมีพื้นที่อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งรวม ๕,๒๖๒.๐๐ ตารางเมตร ลงนามโดยนายกองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้า ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ โดยบริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นหนังสือขอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ตามแบบ ข. ๑ ต่อองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้า เมื่อวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ซึ่งจังหวัดได้พิจารณาตรวจสอบแล้วเห็นว่า เดิมพื้นที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้า มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่ ๗๒ จังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๖ และมีการออกประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดชัยภูมิ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๔๖ ที่กำหนดห้ามไม่ให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งในเขตพื้นที่ตำบลบุ่งคล้าใช้บังคับ แต่กฎหมายฉบับดังกล่าวได้สิ้นผลการใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๕ (ตามหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๑๓๕ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๐) และได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่ ๗๒ จังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๕ ซึ่งได้มีการมอบอำนาจจากอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อใช้ดุลพินิจว่าจะดำเนินการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งหรือไม่ ซึ่งหากเป็นกรณีที่จังหวัดพิจารณาแล้วเห็นสมควรก็ให้ดำเนินการ ตามมาตรา ๑๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ แต่จากข้อเท็จจริงปรากฏว่าตั้งแต่วันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เป็นต้นมา ยังไม่มีประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนด

-/หลักเกณฑ์

www.yotathai.com

หลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดชัยภูมิ (ที่กำหนดหลักเกณฑ์การก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง) บังคับใช้ มีเพียงมติคณะอนุกรรมการผังเมืองระดับจังหวัดกำหนดพื้นที่ที่จะสำรวจจัดทำผังเมืองที่กำหนดหลักเกณฑ์การก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง ซึ่งครอบคลุมพื้นที่จังหวัดชัยภูมิ ยกเว้นพื้นที่ตำบลตาเนิน อำเภอเนินสง่า และได้มีการออกเป็น ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองใช้บังคับ โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๐ ทำให้ช่วงเวลาดังกล่าวเกิดช่องว่างของกฎหมาย

ดังนั้น การที่บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) ได้เข้าทำการก่อสร้างอาคารในเขตพื้นที่ของตำบลบุ่งคล้า ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้าได้พิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างเมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ จึงอยู่ในช่วงที่ยังไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการผังเมืองใช้บังคับ (อยู่ระหว่างการดำเนินการของกรมโยธาธิการและผังเมือง) และพื้นที่ตำบลบุ่งคล้าเป็นพื้นที่ที่อยู่นอกเขตควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งตามกฎหมายดังกล่าวได้มีการกำหนดให้พื้นที่ที่อยู่นอกเขตควบคุมยังคงต้องใช้กฎหมายควบคุมอาคารเฉพาะในส่วนของอาคาร ๔ ประเภท ได้แก่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพ ซึ่งได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการพิจารณาออกใบอนุญาตฯ ตามความนัยมาตรา ๒ วรรคสาม ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่จากข้อเท็จจริงปรากฏว่า บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่เป็นอาคารขนาดพื้นที่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร จึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณา ดังนี้

๑) การที่บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) ขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่อาคารขนาด ๙,๒๖๒.๐๐ ตารางเมตร ซึ่งไม่เข้าข้อกฎหมายที่จะถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษแต่การที่อาคารดังกล่าวเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งซึ่งจะต้องมีประชาชนเข้าไปใช้บริการไม่ว่าจะมากหรือน้อยจะถือว่าเป็นอาคารประเภทอาคารชุมนุมคน ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่ และความหมายของคำว่า “อาคาร” จะหมายความรวมถึงสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ ที่อยู่ในบริเวณพื้นที่เดียวกันด้วยหรือไม่ เป็นปัญหาข้อกฎหมาย (หากรวมพื้นที่ทั้งหมดทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จะทำให้มีพื้นที่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร จะทำให้เข้าหลักเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่หากไม่รวมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จะทำให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีอำนาจออกใบอนุญาต แต่การที่นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้าในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตไปแล้วจะมีแนวทางในการแก้ไขอย่างไร)

๒) ตามหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๑๓๕ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๐ กำหนดว่า เนื่องจากพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่ ๗๒ จังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๖ ได้สิ้นผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๙ จึงมีผลให้ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมตลอดทั้งการมอบอำนาจฯ สิ้นผลตามไปด้วย ประเด็นนี้จึงทำให้พิจารณาได้ว่าประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดชัยภูมิ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม

www.yotathai.com

๒๕๔๖ ที่กำหนดห้ามไม่ให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งในเขตพื้นที่ตำบลบุ่งคล้า สิ้นผลบังคับใช้ไปด้วย ตั้งแต่วันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๔๙ เป็นต้นไป

๓) พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะทำการสำรวจเพื่อการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่ ๗๒ จังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๙ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๔๙ แต่เนื่องจากในช่วงเวลาที่บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) ยื่นขออนุญาตฯ นั้น ในพื้นที่จังหวัดชัยภูมิยังไม่มีการออกประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดชัยภูมิ ออกมาบังคับใช้แทนประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองฯ ฉบับเดิมที่สิ้นผลบังคับใช้ จึงทำให้ไม่มีกฎหมายที่มีการกำหนดเขตพื้นที่ควบคุมการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งในบริเวณที่บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) ขออนุญาตก่อสร้าง

๔) ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๗๙ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ เรื่อง ชะลอการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ โดยขอให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการกรณีที่อาจมีการขอขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ ดังนี้ ๑. ควรรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ ๒. กำชับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด นั้น จะถือเป็นการสั่งการให้มีการชะลอการอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ ตามที่ชมรมผู้ประกอบการค้า และผู้บริโภคจังหวัดชัยภูมิ โต้แย้งหรือไม่ อย่างไร

๕) เนื่องจากชมรมผู้ประกอบการค้าและผู้บริโภคจังหวัดชัยภูมิได้มีหนังสือขอให้จังหวัดทบทวนเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและระงับการก่อสร้างอาคารค้าปลีกค้าส่งที่องค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้าได้ออกใบอนุญาต โดยอ้างสิทธิในการเป็นคู่กรณีที่สิทธิถูกกระทบกระเทือนหรืออาจถูกกระทบกระเทือนเนื่องจากการออกคำสั่งทางปกครองดังกล่าว ดังนั้น กรณีนี้จะถือว่าชมรมผู้ประกอบการค้าฯ จังหวัดชัยภูมิเป็นคู่กรณีที่มีสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งการอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หรือไม่ อย่างไร

จังหวัดจึงขอเรียนหารือในประเด็นปัญหา และความเห็นของจังหวัดดังกล่าวข้างต้นว่าถูกต้องหรือไม่ หรือจะมีแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้จังหวัดทราบโดยด่วนด้วย

ขอแสดงความนับถือ
ศุภกิจ บุญญฤทธิพงษ์
ผู้ว่าราชการจังหวัดชัยภูมิ

สำนักงานท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานกฎหมาย ระเบียบฯ
โทร. โทรสาร ๐ ๔๔๘๑ ๓๒๕๘

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๘๗๕๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กทม. ๑๐๔๐๐

๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติกรณีองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้าออกใบอนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดชัยภูมิ

อ้างถึง ๑. หนังสือจังหวัดชัยภูมิ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๒๔.๔/๑๑๗๑๕ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๐
๒. หนังสือจังหวัดชัยภูมิ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๒๔.๔/๑๒๕๒๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๐
๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๐๑๗ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. จังหวัดชัยภูมิได้ขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง กรณีองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้า อำเภอเมืองชัยภูมิ ได้พิจารณาออกใบอนุญาตตามแบบ อ. ๑ ให้กับบริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) เพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง โดยปรากฏข้อเท็จจริงดังนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้าได้พิจารณาออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ซึ่งอยู่ในช่วงที่ยังไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการผังเมืองใช้บังคับ (อยู่ระหว่างการดำเนินการของกรมโยธาธิการและผังเมือง) และพื้นที่ตำบลบุ่งคล้าเป็นพื้นที่ที่อยู่นอกเขตควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งตามกฎหมายดังกล่าวได้มีการกำหนดให้พื้นที่ที่อยู่นอกเขตควบคุมอาคารยังคงใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารบังคับเฉพาะในส่วนของอาคาร ๔ ประเภท ได้แก่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพ โดยให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการพิจารณาออกใบอนุญาตฯ ตามนัยมาตรา ๒ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งพื้นที่รวม ๙,๒๖๒.๐๐ ตารางเมตร จึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณา ดังนี้

๑. การที่บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) ขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่อาคารขนาด ๙,๒๖๒.๐๐ ตารางเมตร ซึ่งไม่เข้าข้อกฎหมายที่จะถือว่าเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ แต่การที่อาคารดังกล่าวเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ซึ่งจะต้องมีประชาชนเข้าไปใช้บริการไม่ว่าจะมากหรือน้อยจะถือว่าเป็นอาคารประเภทอาคารชุมนุมคน ตามมาตรา ๔

-/แห่งพระ

www.yotathai.com

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้หรือไม่ และความหมายของคำว่า "อาคาร" จะหมายความรวมถึงสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ ที่อยู่ในบริเวณพื้นที่เดียวกันด้วยหรือไม่ เป็นปัญหาข้อกฎหมาย (หากรวมพื้นที่ทั้งหมดทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จะทำให้มีพื้นที่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร จะทำให้เข้าหลักเกณฑ์อาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่หากไม่รวมสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จะทำให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีอำนาจออกใบอนุญาต แต่การที่นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้าในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตไปแล้วจะมีแนวทางในการแก้ไขอย่างไร)

๒. ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๗๕ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ เรื่อง ชะลอการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ โดยขอให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการกรณีที่อาจมีการขอขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ ดังนี้ ๑. ควรรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ ๒. กำชับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด นั้น จะถือเป็นการสั่งการให้มีการชะลอการอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ตามที่ชมรมผู้ประกอบการค้าและผู้บริโภคจังหวัดชัยภูมิโต้แย้งหรือไม่ อย่างไร

๓. เนื่องจากชมรมผู้ประกอบการค้าและผู้บริโภคจังหวัดชัยภูมิได้มีหนังสือขอให้จังหวัดทบทวนเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และระงับการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่องค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้าได้ออกใบอนุญาตโดยอ้างสิทธิในการเป็นคู่กรณีที่สิทธิถูกกระทบกระเทือนหรืออาจถูกกระทบกระเทือนเนื่องจากการออกคำสั่งทางปกครองดังกล่าว ดังนั้น กรณีนี้จะถือว่าชมรมผู้ประกอบการค้าฯจังหวัดชัยภูมิเป็นคู่กรณีที่มีสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งการอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หรือไม่ อย่างไร

๔. ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดชัยภูมิ พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐ จะมีผลบังคับย้อนหลังไปในช่วงก่อนประกาศดังกล่าวใช้บังคับได้หรือไม่ อย่างไร

๕. หากประกาศดังกล่าวมีผลใช้ย้อนหลัง นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้าในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะสามารถดำเนินการอย่างไร เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและหากประกาศดังกล่าวไม่มีผลบังคับย้อนหลัง จะมีแนวทางในการดำเนินการอย่างไร เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบระหว่างผู้ประกอบการค้าปลีกในพื้นที่ (ร้านโชห่วย) กับผู้ประกอบการค้าปลีกค้าส่ง ดังความทราบอยู่แล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นดังนี้

-/๑. ตามมาตรา

www.yotathai.com

๑. ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดคำนิยาม "อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" และ "อาคารชุมนุมคน" ไว้ ดังนี้

"อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป

"อาคารชุมนุมคน" หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้นไป

ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงประกอบกับคำนิยามดังกล่าวแล้ว อาคารของบริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) มีพื้นที่รวมทุกชั้นในหลังเดียวกัน ๙,๒๖๒ ตารางเมตร จึงไม่เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ประกอบกับกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งมิใช่กิจการที่ใช้อาคารเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคน อาคารดังกล่าวจึงไม่เข้าข่ายเป็นอาคารชุมนุมคนด้วย อีกทั้งเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้ายังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับใช้ในท้องที่นั้น และยังไม่เคยมีการประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองในท้องที่นั้น นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้าจึงไม่มีอำนาจออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้แก่ บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน)

๒. ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวเป็นนโยบายของกระทรวงมหาดไทยที่จะชะลอการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ โดยอาศัยพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๖ โดยในกรณีที่ภารกิจจะมีผลกระทบส่วนราชการต้องดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนหรือชี้แจงทำความเข้าใจเพื่อให้ประชาชนได้ตระหนักถึงประโยชน์ที่ส่วนรวมจะได้รับจากภารกิจนั้นและการกำชับให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด ซึ่งอาจจะเป็นการชะลอการก่อสร้างไปได้ระยะหนึ่ง

๓. กรณีตามข้อหารือนี้สามารถเทียบเคียงได้กับคำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณาของศาลปกครองนครราชสีมา คดีหมายเลขแดงที่ ๒๖๕/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๐ ซึ่งประชาชนห้าร้อยคนฟ้ององค์การบริหารส่วนตำบลบุ่งคล้า กรณีออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ต่อศาลปกครองนครราชสีมาเพื่อขอให้เพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าว และขอให้สั่งระงับการก่อสร้างอาคารและรื้อถอนอาคารตามใบอนุญาตดังกล่าวด้วย โดยศาลปกครองนครราชสีมาได้พิจารณาเจตนารมณ์ของการตราพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว เห็นว่าผู้ฟ้องคดีทั้งห้าร้อยคนอยู่ไกลจากสถานที่ก่อสร้าง จึงไม่ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร การที่ผู้ฟ้องคดีทั้งห้าร้อยคนกล่าวอ้างว่า การออกใบอนุญาตดังกล่าวอาจทำให้ผู้ฟ้องคดีทั้งห้าร้อยคนเสียหายทางการค้าก็เป็นเรื่องที่ไม่เกี่ยวกับการบังคับตามพระราชบัญญัติควบคุม

-/อาคาร

www.yotathai.com

อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่เป็นข้ออ้าง ที่เกี่ยวกับนโยบายทางเศรษฐกิจ ที่หากฝ่ายบริหารเห็นว่ามีผลกระทบก็อาจจะแก้ไขปัญหา โดยอาจดำเนินการเพื่อให้มีกฎหมาย กฎหรือระเบียบมาใช้บังคับคุ้มครอง ดังนั้น ในเรื่องผลกระทบการที่ผู้ฟ้องคดีทั้งห้าร้อยคนอ้างว่าตนเองได้รับความเสียหาย จึงเป็นการอ้างที่ไกลเกินกว่าเหตุที่ได้รับผลกระทบจากอาคารที่บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) ก่อสร้าง จึงไม่ถือว่าผู้ฟ้องคดีทั้งห้าร้อยคนเป็นผู้ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายหรืออาจจะเดือดร้อนหรือเสียหายตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ที่จะฟ้องคดีโดยอาศัยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ศาลมีคำสั่งไม่รับคำฟ้องไว้พิจารณาและจำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

๔. ประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดชัยภูมิ พ.ศ. ๒๕๕๐ เป็นกฎหมายที่กระทบกระเทือนต่อสิทธิของประชาชนจึงไม่มีผลย้อนหลังไปบังคับในช่วงเวลาก่อนประกาศดังกล่าวใช้บังคับ

๕. ประกาศดังกล่าวไม่มีผลย้อนหลังไปบังคับกับอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อนประกาศใช้บังคับ แต่กรณีดังกล่าวเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีอำนาจออกใบอนุญาต เนื่องจากอยู่นอกเขตควบคุมอาคารและไม่มีผังเมืองรวมใช้บังคับ ประกอบกับอาคารที่ขออนุญาตไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องบังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร การจะแก้ปัญหาเพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบระหว่างผู้ประกอบการค้าปลีกในพื้นที่ (ร้านโชห่วย) กับผู้ประกอบการค้าปลีกค้าส่งที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือตามที่อ้างถึง ๓. แจ้งเวียนทุกจังหวัดเกี่ยวกับ แนวทางปฏิบัติในกรณีที่มีการขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่เพื่อลดผลกระทบต่อผู้ประกอบการรายย่อย (โชห่วย) แล้ว

จึงเรียมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

www.yotathai.com

ที่ ชม ๐๐๒๐.๔/๒๘๑๗๖

ศาลากลางจังหวัดเชียงใหม่
ถนนโชตนา ชม ๕๐๓๐๐

๒๘ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การพิจารณาผลการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๗๕ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๑๐/๔๘๗๕ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้มีนโยบายให้จังหวัดดำเนินการกำชับให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด และให้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนประกอบการพิจารณา นั้น

สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ได้มีหนังสือขอทราบมาตรฐานและรายละเอียดการดำเนินการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับเพื่อประกอบการพิจารณาอนุญาตต่อไป ดังนั้น จังหวัดฯ จึงขอหารือเกี่ยวกับการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ดังนี้

(๑) ขอบเขตพื้นที่ วิธีการดำเนินการ และสัดส่วนของประชากรกลุ่มเป้าหมาย

(๒) คุณสมบัติของผู้ทำการศึกษาหรือสำรวจความคิดเห็น

(๓) สัดส่วนการผ่านเกณฑ์การประเมินผลการสำรวจ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้จังหวัดทราบด้วยจักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
วิลาศ รุจิวัฒนพงศ์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
กลุ่มงานวิชาการผังเมือง
โทร./โทรสาร ๐-๕๓๑๑-๒๗๓๓-๔

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๗๘๗๕

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๑๑ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การพิจารณาผลการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือจังหวัดเชียงใหม่ ที่ ชม ๐๐๒๐.๔/๒๕๑๗๖ ลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดเชียงใหม่ขอหารือเกี่ยวกับการพิจารณาผลการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งตามหนังสือสั่งการของกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ ที่ให้จังหวัดกำชับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด และให้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนประกอบการพิจารณา ซึ่งเทศบาลนครเชียงใหม่ได้หารือจังหวัดเพื่อทราบมาตรฐานและรายละเอียดการดำเนินการสำรวจความคิดเห็นของประชาชนตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับเพื่อประกอบการพิจารณา ดังนั้น จังหวัดจึงขอหารือเกี่ยวกับการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ดังนี้

(๑) ขอบเขตพื้นที่ วิธีการดำเนินการ และสัดส่วนของประชากรกลุ่มเป้าหมาย

(๒) คุณสมบัติของผู้ทำการศึกษาหรือสำรวจความคิดเห็น

(๓) สัดส่วนการผ่านเกณฑ์การประเมินผลการสำรวจ

ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยมีการพิจารณากรณีดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่มีการกำหนดเกี่ยวกับรับฟังความคิดเห็นของประชาชนไว้ แต่อย่างไรก็ตามมีกฎหมายอื่นที่กำหนดไว้ เช่น พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๓ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เพราะการอนุญาตเป็นคำสั่งทางปกครอง ซึ่งราชการส่วนท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย และการพิจารณาต้องเป็นไปภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่ได้กำหนดขั้นตอน

-/ขอบเขต

www.yotathai.com

ขอบเขต หลักเกณฑ์ และวัตถุประสงค์ของการรับฟังความคิดเห็นของคู่กรณีหรือผู้มีส่วนได้เสียและประชาชนในพื้นที่ไว้ แต่อาจใช้ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ มาเป็นแนวทางในการปฏิบัติได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๖๑

โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

www.yotathai.com

ที่ อย ๐๐๒๐/๑๑๗๔๐ ศาลากลางจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ถนนสายเอเชีย อย ๑๓๐๐๐

๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือชะลอการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๗๕ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือและเรื่องหารืออำเภอลาดบัวหลวง จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้รับข้อหารือจากอำเภอลาดบัวหลวง กรณีมีร้านสะดวกซื้อขยายสาขาในพื้นที่ตำบลสามเมือง อำเภอลาดบัวหลวง มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้ผู้ขออนุญาตได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว แต่ยังมิได้รับอนุญาตก่อสร้างเพราะเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องรอคำตอบข้อหารือตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขอหารือว่าแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๗๕ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ ดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องปฏิบัติอย่างไร กรณีอยู่ในเขตควบคุมอาคาร หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องปฏิบัติอย่างไร กรณีอยู่นอกเขตควบคุมอาคารเมื่อ

๑. ผู้ขออนุญาตได้ยื่นขออนุญาตถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกใบอนุญาตได้หรือไม่

๒. การรับฟังความคิดเห็นของประชาชนว่ามีผลกระทบหรือไม่นั้น หากประชาชนมีผลกระทบและไม่เห็นด้วย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะนำมาประกอบการพิจารณาไม่อนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่

๓. กรณีนอกเขตควบคุมอาคาร การรับฟังความคิดของประชาชนว่ามีผลกระทบและไม่เห็นด้วย องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะห้าม หรือยับยั้งการขยายสาขาด้วยข้อกฎหมายใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลประการใดโปรดแจ้งให้จังหวัดพระนครศรีอยุธยาทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ
เชิดพันธ์ ณ สงขลา
ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฯ
โทร. ๐-๓๕๓๓-๖๕๔๓ โทรสาร ๐-๓๕๓๓-๖๖๑๕

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๗๖๓๙

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือชะลอการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ อย ๐๐๒๐/๑๑๗๔๐ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดพระนครศรีอยุธยาแจ้งว่า ได้รับข้อหารือจากอำเภอลาดบัวหลวง กรณีมีร้านค้าสะดวกซื้อขยายสาขาในพื้นที่ตำบลสามเมือง อำเภอลาดบัวหลวง มีขนาดพื้นที่อาคารน้อยกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว แต่ยังมิได้รับอนุญาตก่อสร้าง เพราะเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องรอคำตอบข้อหารือว่าแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๗๙ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องปฏิบัติอย่างไร จำนวน ๓ ประเด็น ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่าองค์การบริหารส่วนตำบลสามเมืองได้มีประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับใช้แล้ว และประเด็นข้อหารือดังกล่าวนั้นได้พิจารณาแล้วขอเรียนดังนี้

๑. กรณีขออนุญาตได้ยื่นขออนุญาตถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกใบอนุญาตได้หรือไม่นั้น เห็นว่าประเด็นนี้กระทรวงมหาดไทยได้ขอให้ทุกจังหวัดชะลอการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ โดยให้จังหวัดต้องมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ให้ครบถ้วนทุกกลุ่มของประชากร วิเคราะห์ผลดี ผลเสีย ผลกระทบกับผู้ประกอบการอาชีพค้าปลีกค้าส่งรายย่อย ความเป็นธรรมของผู้ประกอบการ ปัญหาจราจรและสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่นและใกล้เคียง เป็นต้น โดยผลการศึกษาต้องมีความถูกต้องตามหลักวิชาการและน่าเชื่อถือ

๒. การรับฟังความคิดเห็นของประชาชน หากมีผลกระทบและประชาชนไม่เห็นด้วยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องรับฟังความคิดเห็นของคู่กรณีหรือผู้มีส่วนได้เสีย และประชาชนในพื้นที่ โดยอาจใช้ระเบียบ

-/สำนัก

www.yotathai.com

สำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ มาเป็นแนวทางในการปฏิบัติได้ และนำมาประกอบการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐๒ ๒๕๕ ๔๓๖๑ โทรสาร ๐๒ ๒๕๕ ๔๓๖๖-๗

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ bsi_b@dpt.go.th

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดภูเก็ต โทร. (๐๗๖) ๒๑๖๕๒๗, ๒๒๓๗๕๕
โทรสาร (๐๗๖) ๒๑๖๕๒๗

ที่ ภก ๐๐๒๐.๒/๑๑๕๐ **วันที่** ๑๘ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอปรึกษาหารือ เรื่อง การรับฟังความคิดเห็นประชาชนประกอบการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารค้าปลีกค้าส่งได้หรือไม่

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่ได้มีหนังสือด่วนที่สุดของกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๗๕ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ตแจ้งว่าการขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ที่ปรับพื้นที่ให้น้อยกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ในระดับอำเภอตามจังหวัดต่างๆ ขอให้จังหวัดพิจารณา โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรับฟังความคิดเห็นประชาชน ในการอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง ว่ามีผลกระทบถึงประชาชนในท้องถิ่นอย่างไร

ในการนี้ เทศบาลตำบลเชิงทะเล อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ได้ขอปรึกษาหารือว่า จะใช้รายงานความคิดเห็นประชาชน ประกอบการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งได้หรือไม่ ทั้งนี้ มีกฎหมายฉบับใดอ้างอิงหรือรองรับได้ เนื่องจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มีความประสงค์ประกอบพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งในพื้นที่เทศบาลตำบลเชิงทะเล (รายละเอียดตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้)

จึงเรียนมาเพื่อขอความอนุเคราะห์ปรึกษาหารือดังกล่าว ผลเป็นประการใด โปรดแจ้งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดภูเก็ต และขอขอบพระคุณล่วงหน้ามา ณ โอกาสนี้

วิทยา ศุภระศร
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดภูเก็ต

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ก.ตพ. โทร. ๐ ๒๒๘๘ ๔๓๕๒

ที่ มท ๐๗๑๐.๔/๔๐๒๐ **วันที่** ๔ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง หารือการรับฟังความคิดเห็นประชาชนประกอบการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดภูเก็ต

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดภูเก็ต ที่ ภก ๐๐๒๐.๒/๑๑๕๐ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๐ หารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า จะใช้รายงานความคิดเห็นประชาชนประกอบการพิจารณาอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งได้หรือไม่ ทั้งนี้ มีกฎหมายฉบับใดอ้างอิงหรือรองรับเนื่องจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มีความประสงค์ประกอบพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งในพื้นที่เทศบาลตำบลเชิงทะเล ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือในทำนองเดียวกันนี้แล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่มีการกำหนดเกี่ยวกับการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนไว้ แต่อย่างไรก็ตามมีกฎหมายอื่นที่กำหนดไว้ เช่น พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. ๒๕๔๓ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เพราะการอนุญาตเป็นคำสั่งทางปกครอง ซึ่งราชการส่วนท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย และการพิจารณาต้องเป็นไปภายในกรอบระยะเวลาที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไม่ได้กำหนดขั้นตอน ขอบเขต หลักเกณฑ์ และวัตถุประสงค์ของการรับฟังความคิดเห็นของคู่กรณีหรือผู้มีส่วนได้เสียและประชาชนในพื้นที่ไว้ แต่อาจใช้ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ มาเป็นแนวทางในการปฏิบัติได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สุรชัย พรภัทรกุล

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

www.yotathai.com

ที่ ยส ๗๓๔๐๓/๓๔๕ องค์การบริหารส่วนตำบลสำราญ
ถนนแจ้งสนิท ตำบลสำราญ
อำเภอเมือง จังหวัดยโสธร ๓๕๐๐๐

๒๐ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือเกี่ยวกับการออกใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสืออำเภอเมืองยโสธร ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๖๐.๖/๓๒๕๕ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๕๐
๒. หนังสือจังหวัดยโสธร ด่วนที่สุด ที่ ยส ๐๐๒๐/๑๐๖๖๑ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๐
๓. ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลงฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ เลขรับที่ ๑/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐
๔. หนังสือที่ กม ๒๔๒/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๕๐

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญได้ออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างดัดแปลงอาคารฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ เลขรับที่ ๑/๒๕๕๐ ให้แก่บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ไว้แล้วเมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓. และต่อมาองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญได้รับหนังสือจากอำเภอเมืองยโสธรแจ้งให้ระงับการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อการพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งที่ได้ยื่นขออนุญาตต่อองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญไว้ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒. ซึ่งในระหว่างการพิจารณาขององค์การบริหารส่วนตำบลสำราญนั้น บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้มีหนังสือชี้แจงโต้แย้งสิทธิเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวมาด้วย ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๔.

องค์การบริหารส่วนตำบลสำราญได้พิจารณาแล้วมีความเห็นแตกต่างจากความเห็นของอำเภอเมืองยโสธรข้างต้น และเห็นว่าประเด็นดังกล่าวเป็นปัญหาสำคัญในทางกฎหมายซึ่งยังไม่มีความชัดเจนประกอบการพิจารณาดำเนินการขององค์การบริหารส่วนตำบลสำราญ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนในข้อกฎหมาย และเพื่อให้การดำเนินการเป็นไปโดยรอบคอบและถูกต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้อง องค์การบริหารส่วนตำบลสำราญจึงขอเรียนหารือมายังท่าน ดังนี้

๑. ตามที่อำเภอเมืองยโสธรได้มีหนังสือแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลสำราญมีคำสั่งให้บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ระงับการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อการพาณิชยกรรม

-/ค้าปลีก

www.yotathai.com

ค้าปลีกค้าส่งที่ได้แจ้งการก่อสร้างโดยไม่ยื่นคำขอรับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๓๙ ตรี วรรคสาม (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดยโสธร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๕ (๑) นั้น องค์การบริหารส่วนตำบลสำราญเข้าใจว่า ในการออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารฯ ของ บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) เลขที่ ๑/๒๕๕๐ ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญออกให้ ณ วันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐ มีผลโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนแล้ว แม้ต่อมาจะมีประกาศกรมโยธาธิการฯ ฉบับดังกล่าวใช้บังคับในภายหลัง ก็ไม่น่าจะมีผลย้อนหลังทำให้ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ ที่ออกมาโดยชอบก่อนหน้านั้นเสียไป เพราะมิฉะนั้น ก็จะกลายเป็นว่ากฎหมายที่ออกมาในภายหลังมีผลย้อนหลัง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อบุคคลที่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างหรือแจ้งการก่อสร้างไว้โดยชอบก่อนแล้วกลับกลายเป็นไปไม่ชอบด้วย ซึ่งการออกกฎหมายลักษณะทั่วไปที่จะให้มีผลย้อนหลังจะทำได้เพียงลักษณะที่เป็นคุณไม่ใช่เป็นโทษ

๒. ส่วนประเด็นที่องค์การบริหารส่วนตำบลสำราญมีหน้าที่ต้องตรวจสอบความถูกต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา ๑๒๐ วัน ตามมาตรา ๓๙ ตรี แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น องค์การบริหารส่วนตำบลสำราญเห็นว่า น่าจะมีเจตนารมณ์ให้ตรวจสอบความถูกต้องของกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งมีผลบังคับใช้ในขณะที่มีการออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารฯให้แก่ผู้แจ้งการก่อสร้างเท่านั้น ไม่น่าจะมีความหมายรวมถึงการตรวจสอบว่าขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่ออกมาในภายหลังได้ จึงเห็นว่าการออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารฯ และการดำเนินการก่อสร้างอาคารของบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ดังกล่าว ไม่น่าจะขัดกับประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองฯ ดังกล่าวแต่อย่างใด

ด้วยเหตุดังกราบเรียนหารือมาข้างต้น องค์การบริหารส่วนตำบลสำราญหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือจากท่านเพื่อให้เกิดความชัดเจนและเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาได้โปรดพิจารณาตอบข้อหารือข้างต้นด้วย

ขอแสดงความนับถือ

ถนอม ศรีวิเศษ

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญ

ส่วนโยธา

โทร. ๐๔๕-๗๑๔๘๐๔ ต่อ ๑๐๔

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๘๖๐.๖/๓๒๕๕

ที่ว่าการอำเภอเมืองยโสธร
ถนนแจ้งสนิท ยส ๓๕๐๐๐

๑๒ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง การก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อการพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญ

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือจังหวัดยโสธร ที่ ยส ๐๐๒๐/๑๐๖๔๗ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๐

ด้วยจังหวัดยโสธรแจ้งว่า เพื่อให้การช่วยเหลือแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของผู้ประกอบการค้าปลีกค้าส่งรายย่อยในพื้นที่จังหวัดยโสธร และขณะนี้ได้มีประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดยโสธร พ.ศ. ๒๕๕๐ ใช้บังคับแล้ว จึงขอให้องค์การบริหารส่วนตำบลสำราญมีคำสั่งให้ บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ระงับการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อการพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งที่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง โดยไม่ยื่นคำขอรับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากการยื่นขออนุญาตก่อสร้างโดยไม่ยื่นคำขอรับอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ ของผู้ขออนุญาตเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติตามมาตรา ๓๙ ตรี วรรคสาม (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๔๓ และประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดยโสธร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๕ (๑) รายละเอียดตามเอกสารที่ส่งมาพร้อมหนังสือนี้

จึงเรียนมาเพื่อดำเนินการ แล้วรายงานผลให้อำเภอเมืองยโสธรทราบ ภายในวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๐

ขอแสดงความนับถือ
ผดุงศักดิ์ ไชยอาลา
นายอำเภอเมืองยโสธร

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ ยส ๐๐๒๐/๑๐๖๔๗

ศาลากลางจังหวัดยโสธร
ถนนแจ้งสนิท ยส ๓๕๐๐๐

๑๐ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง การก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อการพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน นายอำเภอเมืองยโสธร

อ้างถึง ๑. หนังสือจังหวัดยโสธร ด่วนที่สุด ที่ ยส ๐๐๒๐/ว ๖๐๕๒ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๐
๒. หนังสือจังหวัดยโสธร ด่วนที่สุด ที่ ยส ๐๐๒๐/ ว ๕๑๗๑ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๐
๓. หนังสือจังหวัดยโสธร ด่วนที่สุด ที่ ยส ๐๐๒๐/๕๔๖๔ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๐
๔. หนังสือจังหวัดยโสธร ด่วนที่สุด ที่ ยส ๐๐๒๐/ว ๕๐๘ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

ตามที่จังหวัดแจ้งให้อำเภอเมืองยโสธรตรวจสอบข้อเท็จจริง และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ กรณีผู้แทนองค์กรภาคเอกชน และประชาชนในจังหวัดยโสธร จำนวนประมาณ ๒๕๐ คน ได้เดินทางไปยื่นหนังสือร้องเรียนต่อผู้ว่าราชการจังหวัดขอให้พิจารณาแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของผู้ประกอบการค้าปลีกค้าส่งรายย่อยในจังหวัด โดยขอให้สั่งระงับการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อการพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งที่บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างโดยไม่ยื่นคำขอรับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร รายละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง ๓ และจังหวัดได้มีหนังสือแจ้งแนวทางปฏิบัติการดำเนินการเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งตามนโยบายกระทรวงมหาดไทย รายละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ และ ๔ ประกอบกับขณะนี้ได้มีประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดยโสธร พ.ศ. ๒๕๕๐ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๐ รายละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ นั้น

จังหวัดยโสธรได้พิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อให้การช่วยเหลือแก้ปัญหาความเดือดร้อนของผู้ประกอบการค้าปลีกค้าส่งรายย่อยในพื้นที่จังหวัดยโสธร เป็นไปตามนโยบายของกระทรวงมหาดไทยที่จังหวัดได้แจ้งให้อำเภอแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบและถือปฏิบัติแล้วตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ และ ๔ ประกอบกับขณะนี้ได้มีประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดยโสธร พ.ศ. ๒๕๕๐ ใช้บังคับแล้ว

-/จึงให้

www.yotathai.com

จึงให้อำเภอเมืองยโสธรแจ้งนายกองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซนเตอร์ จำกัด (มหาชน) ระงับการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อการพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งที่ได้ยื่นขอนุญาตก่อสร้าง โดยไม่ยื่นคำขอรับอนุญาตจากองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากการยื่นขออนุญาตก่อสร้างโดยไม่ยื่นคำขอรับอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ ของผู้ขออนุญาตเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติตามมาตรา ๓๙ ตรี วรรคสาม (๓) แห่งเพราะราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดยโสธร พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๕ (๑)

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ ผลเป็นประการใดให้รายงานจังหวัดทราบภายในวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๐ ด้วย

ขอแสดงความนับถือ
วีระวิทย์ วิวัฒนวานิช
ผู้ว่าราชการจังหวัดยโสธร

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
โทร/โทรสาร ๐-๔๕๗๑-๑๗๓๘, ๐-๔๕๗๒-๔๗๔๒
โทร มท ๔๓๕๕๓

www.yotathai.com

ที่ มท ๐๗๑๐/๘๔๐๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือเกี่ยวกับการออกใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารค้าปลีกค้าส่ง สมัยใหม่

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญ

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญ ที่ ยส ๗๓๔๐๓/๓๔๕ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/๘๒๗๖ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลสำราญขอทราบแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับกรณีบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นแจ้งการก่อสร้างโดยไม่ยื่นคำขอรับอนุญาต ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญได้ออกใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร เมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐ แต่ต่อมาได้รับหนังสือจากอำเภอเมืองยโสธร แจ้งให้ระงับการก่อสร้างอาคารดังกล่าว เนื่องจากประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดยโสธร พ.ศ. ๒๕๕๐ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๐ ซึ่งอำเภอเมืองยโสธรเห็นว่าการก่อสร้างโดยไม่ยื่นคำขอรับอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ ของผู้ขออนุญาตเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติตามมาตรา ๓๙ ตรี วรรคสาม (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ต่อมาบริษัท บิ๊กซีฯ ได้มีหนังสือชี้แจงโต้แย้งสิทธิเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวด้วย และองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญเห็นว่า ตามที่ได้ออกใบรับแจ้งฯ ก่อนประกาศกรมฯ จะใช้บังคับจึงไม่น่าจะมีผลย้อนหลัง ดังความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า จังหวัดยโสธรได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารในเรื่องดังกล่าว และได้เข้าร่วมประชุมพร้อมกับเจ้าหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลสำราญเพื่อชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้ว และกรมโยธาธิการและผังเมืองได้แจ้งความเห็นของคณะกรรมการควบคุมอาคารให้จังหวัดทราบแล้ว ดังรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐-๑

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๗๑๐/๘๒๗๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖
เขตพญาไท กทม. ๑๐๔๐๐

๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อการพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดยโสธร

อ้างถึง หนังสือจังหวัดยโสธร ด่วนที่สุด ที่ ยส ๐๐๒๐/๑๑๕๕๔ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดยโสธรขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ซึ่งมีขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคารเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ของบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ในเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลสำราญ อำเภอเมืองยโสธร จังหวัดยโสธร ได้แจ้งก่อสร้างโดยไม่ยื่นคำขอรับอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และองค์การบริหารส่วนตำบลสำราญได้ออกใบรับแจ้งเมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ต่อมาได้มีประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดยโสธร พ.ศ. ๒๕๕๐ ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๐ และบริษัท บิ๊กซีฯ ได้มีหนังสือแจ้งให้องค์การบริหารส่วนตำบลสำราญทราบ เมื่อวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ว่าได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างอาคารตามใบรับแจ้งโดยเริ่มงานตอกเสาเข็ม เทฐานคอนกรีตฐานรากอาคารแล้วตั้งแต่วันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐ แต่จากการตรวจสอบของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดยโสธร เมื่อวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๐ ปรากฏว่า บริษัท บิ๊กซีฯ ยังมิได้มีการตอกเสาเข็ม เทฐานคอนกรีตฐานรากอาคารตามที่อ้างแต่อย่างใด มีการดำเนินการเพียงการปรับพื้นที่และถมดินไว้เท่านั้น จึงขอหารือว่าตามประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ ฯลฯ ที่มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๐ และยังไม่พ้นกำหนดระยะเวลา ๑๒๐ วัน ตั้งแต่องค์การบริหารส่วนตำบลสำราญออกใบรับแจ้ง เมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐ และตามมาตรา ๓๙ ตรี ยังไม่ถือว่าได้รับอนุญาต ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลสำราญจะสามารถ สั่งให้บริษัทบิ๊กซีฯ แก้ไขการก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามประกาศดังกล่าวได้หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

-/กรมโยธาธิการ

www.yotathai.com

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ถ้าผู้ได้รับใบรับแจ้งยังไม่มีการก่อสร้างอาคารตามที่ได้แจ้งไว้เมื่อได้มีประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ในการวางแผนและจัดทำผังเมืองรวมในท้องที่จังหวัดยโสธร พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๐ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถแจ้งให้ผู้ได้รับแจ้งแก้ไขอาคารให้เป็นไปตามประกาศดังกล่าวได้ แต่ถ้ามีการดำเนินการก่อสร้างอาคารก่อนประกาศดังกล่าวใช้บังคับ ประกาศดังกล่าวย่อมไม่มีผลย้อนหลังไปบังคับกับอาคารที่ก่อสร้างไว้แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด **บันทึกข้อความ**

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ โทร. ๐-๕๖๒๒-๒๔๐๕ สป.มท. ๑๕๔๕๓

ที่ นว ๐๐๒๐/๑๐๓๓ **วันที่** ๕ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่ตำบลปากน้ำโพ ฯลฯ อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ด้วยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดนครสวรรค์ได้รับเรื่องอุทธรณ์การขออนุญาตดัดแปลงอาคารโครงเหล็กชั้นเดียว ๑ หลัง จากอาคารจอดรถเป็นอาคารพาณิชยกรรม ในโฉนดที่ดินที่มีอาคารห้างสรรพสินค้าวีสแควร์ และห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซึ่งเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ ๒ ของกฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางม่วง ตำบลวัดไทรย์ ตำบลบึงเสนาท ตำบลเกรียงไกร ตำบลแควใหญ่ ตำบลปากน้ำโพ ตำบลหนองกรด และตำบลนครสวรรค์ตก อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗ มีข้อกำหนดห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร นั้น

จากการประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ประเด็นในการพิจารณาคืออาคารที่ขออนุญาตดัดแปลงของผู้อุทธรณ์เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจะใช้เป็นพื้นที่ให้เช่าเพื่อผู้เช่าจะได้นำพื้นที่เปิดเป็นร้านค้า เช่น ขายอาหารปรุงเสร็จตามสั่งซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการค้าปลีกหรือขายส่งซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันแต่อย่างใด และลักษณะของอาคารที่ขออนุญาตดัดแปลงของผู้อุทธรณ์อยู่ในบริเวณโฉนดที่ดินเดียวกับอาคารค้าขายปลีกค้าส่งเดิม โดยไม่มีการเชื่อมต่อกับอาคารค้าปลีกค้าส่งเดิม ดังนั้นเพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ในฐานะเลขานุการคณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์ จึงขอหารือว่า

๑. การใช้อาคารของผู้อุทธรณ์ในลักษณะการใช้เป็นพื้นที่ให้เช่าเพื่อผู้เช่าจะได้นำพื้นที่เปิดเป็นร้านค้า เช่น ขายอาหารปรุงเสร็จตามสั่ง จะเข้าข่ายต่อคำนิยาม ข้อ ๑ “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” ตามกฎกระทรวง ฯ หรือไม่

๒. ลักษณะของอาคารที่ขออนุญาตดัดแปลงของผู้อุทธรณ์อยู่ในบริเวณโฉนดที่ดินเดียวกับอาคารค้าปลีกค้าส่งเดิม แต่ไม่มีการเชื่อมต่อกับอาคารค้าปลีกค้าส่งเดิม จะขัดต่อกฎกระทรวงฯ หรือไม่ รายละเอียดตามเอกสารที่ส่งมาพร้อมนี้ จำนวน ๑ ชุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ลงชื่อ ปรเมษฐ ขำเขียว

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์

www.yotathai.com

ที่ นว ๕๒๐๐๔/๕๘๑๐ สำนักงานเทศบาลนครสวรรค์
๑๑๒ ถนนอรรถกวี จ.นครสวรรค์

๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เรียน คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

อ้างถึง หนังสือ บริษัท นิภาพรพัฒน์ จำกัด ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาในรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ ตามมาตรา ๓๘ ทวิ เลขที่ นว ๕๒๐๐๔/๑๑๗๘ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๔๕
๒. สำเนาแบบ ข. ๑ พร้อมเอกสารประกอบ
๓. แบบแปลน
๔. สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลนครสวรรค์ ที่ นว ๕๒๐๐๔/๒๒๕๐ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๕๐
๕. สำเนาหนังสือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารฯ ที่ มท ๐๗๑๐/๒๔๗๘ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๐
๖. สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลนครสวรรค์ (แบบ น. ๒) ที่ นว ๕๒๐๐๔/๔๘๐๗ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๕๐
๗. หนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นฯ ของบริษัท นิภาพรพัฒน์ จำกัด

ด้วยเทศบาลนครสวรรค์ ได้รับหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น จากบริษัท นิภาพรพัฒน์ จำกัด โดยนางสาววัลลภัคธิ์ ไกรพฤษะวัน กรรมการผู้จัดการบริษัท นิภาพรพัฒน์ จำกัด พร้อมชี้แจงเหตุผลของการอุทธรณ์ กรณีที่เทศบาลฯ แจ้งไม่อนุญาตให้ทำการดัดแปลงอาคารโครงเหล็กชั้นเดียว ๑ หลัง จากอาคารจอดรถเป็นอาคารพาณิชยกรรม เนื่องจากอาคารดังกล่าวอยู่ในโฉนดที่ดินที่มีอาคารห้างสรรพสินค้าวีสแควร์และห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซึ่งเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ ๒ ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางม่วง ฯลฯ ตำบลปากน้ำโพ ตำบลหนองกรดและตำบลนครสวรรค์ตก อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์

-/อาคารรวมกัน

www.yotathai.com

อาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ปรากฏรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมา

เทศบาลนครสวรรค์ขอส่งเอกสารพร้อมหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ดำเนินการพิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
ณรงค์ มะระยงค์
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครสวรรค์

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมการก่อสร้างอาคารและผังเมือง
โทรศัพท์ ๐๕๖-๒๑๕๕๕๕ ต่อ ๒๔๐๖
โทรสาร ๐๕๖-๒๑๕๕๑๕

www.yotathai.com

๘ สิงหาคม ๒๕๕๐

เรื่อง อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ดัดแปลงอาคาร

เรียน คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จังหวัดนครสวรรค์

อ้างถึง (๑) คำขออนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข. ๑ เลขรับที่ ๔๗/๕๐ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐
(๒) หนังสือเทศบาลนครสวรรค์ ที่ นว ๕๒๐๐๔/๔๘๐๗ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๕๐
เรื่องแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้าง/ดัดแปลง ฯลฯ อาคาร

เดิมผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารซึ่งมีโครงสร้างเป็นเหล็กมีวัตถุประสงค์สำหรับใช้เป็นสถานที่จอดรถของลูกค้าของผู้อุทธรณ์ ซึ่งต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างสถานที่จอดรถขึ้นใหม่ หมดความจำเป็นที่จะใช้อาคารโครงสร้างเหล็กดังกล่าวอีกต่อไป ผู้อุทธรณ์จึงยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารและแปลงสภาพให้เหมาะสมแก่การให้เช่าเพื่อพณิชยกรรม ดังมีรายละเอียดตามคำขอที่อ้างถึง (๑) และต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นเทศบาลนครนครสวรรค์ ได้พิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ทำการดัดแปลงอาคารตามที่ขออนุญาต เนื่องจากเห็นว่าอาคารดังกล่าวอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ ๒ ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางม่วง ตำบลวัดไทรย์ ตำบลบึงเสนาท ตำบลเกรียงไกร ตำบลแควใหญ่ ตำบลปากน้ำโพ ตำบลหนองกรด และตำบลนครสวรรค์ตก อำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗ มีข้อกำหนดห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพณิยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ดังมีรายละเอียดตามหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตที่อ้างถึง (๒) นั้น

ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นพ้องตามคำสั่งไม่อนุญาตดังกล่าวผู้อุทธรณ์จึงขออุทธรณ์คัดค้านคำสั่งดังมีเหตุผลตามที่จะกล่าวต่อไปนี้

(๑) บริษัท นิภาพรพัฒน์ จำกัด ผู้อุทธรณ์ ซึ่งใช้ชื่อพื้นที่ทางการค้าว่า วี-สแควร์ เป็นกิจการต่างเจ้าของกับบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งใช้ชื่อพื้นที่ทางการค้าว่า บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ บริษัททั้งสองต่างก็มีพื้นที่ทางพณิชยกรรมของตนเองแยกต่างหากจากกันเป็นสัดส่วนอย่างชัดแจ้ง โดยเฉพาะบริษัทของผู้อุทธรณ์ประกอบพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกเฉพาะสินค้าอุปโภค มิได้ทำการขายปลีกหรือขายส่งซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันตามคำนิยามในข้อ ๑ ในกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวแต่อย่างใด ดังนั้นการขออนุญาตดัดแปลงอาคารของผู้อุทธรณ์ตามที่อ้างถึง (๑) จึงไม่ขัดหรือแย้งหรือต้องห้ามตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว

(๒) ผู้อุทธรณ์ขอเรียนว่าการขออนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าวของผู้อุทธรณ์ หาได้มีการใช้ประโยชน์เพื่อประกอบการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งไม่ และอาคารที่ขอดัดแปลงก็อยู่นอกบริเวณ

-/โฉนด

www.yotathai.com

โฉนดที่ดินอาคารพณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งของบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ อีกทั้งอาคารที่ขออนุญาตดัดแปลงถ้าหากก่อสร้างแล้วเสร็จก็จะเป็นพื้นที่ให้เช่าเพื่อผู้เช่าจะได้นำพื้นที่เปิดเป็นร้านค้า เช่น ขายอาหารปรุงเสร็จตามสั่งเป็นต้น ไม่เกี่ยวข้องกับการค้าปลีก หรือขายส่งซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันแต่อย่างใด การขออนุญาตดัดแปลงอาคารตามคำขออนุญาตดังกล่าวจึงไม่ต้องห้ามตามพระราชบัญญัติและกฎกระทรวงตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลนครสวรรค์ กล่าวอ้างไม่อนุญาตให้ดัดแปลงอาคารตามที่อ้างถึง (๑) และ (๒) แต่ประการใด

เพราะเหตุผลตามที่ได้เรียนมาแล้วข้างต้น ผู้อุทธรณ์จึงยื่นอุทธรณ์เพื่อขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์โปรดพิจารณาและมีมติหรือคำสั่งกลับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว โดยอนุญาตให้ผู้อุทธรณ์หรือบริษัท นิภาพรพัฒน์ จำกัด ทำการดัดแปลงอาคารตามคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข. ๑ เลขรับที่ ๔๗/๕๐ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

วัลลภัคธิ์ ไกรพฤษะวัน

กรรมการผู้จัดการบริษัท นิภาพรพัฒน์ จำกัด

ผู้อุทธรณ์

www.yotathai.com

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๐-๑
ที่ มท ๐๗๑๐/๗๘ **วันที่** ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐
เรื่อง ขอหารือแนวทางปฏิบัติตามกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่ตำบลปากน้ำโพ ฯลฯ อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ได้มีบันทึก ด่วนที่สุด ที่ นว ๐๐๒๐/๑๐๓๓ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๐ ถึงสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ขอหารือกรณีคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาลและเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นในจังหวัดนครสวรรค์ได้รับเรื่องอุทธรณ์การขออนุญาตดัดแปลงอาคารโครงเหล็กชั้นเดียว ๑ หลัง จากอาคารจอดรถเป็นอาคารพาณิชยกรรมในโฉนดที่ดินที่มีอาคารห้างสรรพสินค้าวี สแควร์ และห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซึ่งเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร และอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ ๒ ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางม่วง ตำบลวัดไทรย์ ตำบลบึงเสนาท ตำบลเกรียงไกร ตำบลแควใหญ่ ตำบลปากน้ำโพ ตำบลหนองกรด และตำบลนครสวรรค์ตก อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗ มีข้อกำหนดห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ดังนี้

๑. การใช้อาคารของผู้อุทธรณ์ในลักษณะการใช้เป็นพื้นที่ให้เช่าเพื่อผู้เช่าจะได้นำพื้นที่เปิดเป็นร้านค้า เช่น ขายอาหารปรุงเสร็จตามสั่งจะเข้าข่ายตามคำนิยามข้อ ๑ “อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” ตามกฎกระทรวงฯ หรือไม่

๒. ลักษณะของอาคารที่ขออนุญาตดัดแปลงของผู้อุทธรณ์อยู่ในบริเวณโฉนดที่ดินเดียวกันกับอาคารค้าปลีกค้าส่งเดิม แต่ไม่มีการเชื่อมต่อกับอาคารค้าปลีกค้าส่งเดิมจะขัดต่อกฎกระทรวงฯ หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

๑. อาคารที่เป็นพื้นที่ให้เช่าเพื่อประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทเดียว เช่น ประกอบกิจการร้านขายอาหารปรุงเสร็จตามสั่ง เป็นต้น ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ตามคำนิยามในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางม่วง ตำบลวัดไทรย์ ตำบลบึงเสนาท ตำบลเกรียงไกร ตำบลแควใหญ่ ตำบลปากน้ำโพ ตำบลหนองกรด และตำบลนครสวรคค์ตก อำเภอเมืองนครสวรรค์

-/จังหวัด

www.yotathai.com

จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งตามนิยามดังกล่าว ต้องเป็นอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีกหรือขายส่งหรือทั้งขายปลีกและขายส่ง สินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน

๒. ลักษณะอาคารที่ใช้ประกอบกิจการร้านอาหารอย่างเดียวไม่มีการประกอบกิจการพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งและไม่เชื่อมต่อกับอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเดิมไม่เป็นอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ดังนั้น จึงไม่ต้องนำพื้นที่อาคาร ที่ขออนุญาตดัดแปลงนี้ไปรวมกับพื้นที่อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งเดิม การขออนุญาตดัดแปลง อาคารดังกล่าวจึงไม่อยู่ในบังคับของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร บางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลบางม่วง ตำบลวัดไทรย์ ตำบลบึงเสนาท ตำบลเกรียงไกร ตำบลแควใหญ่ ตำบลปากน้ำโพ ตำบลหนองกรด และตำบลนครสวรรค์ตก อำเภอเมืองนครสวรรค์ จังหวัดนครสวรรค์ พ.ศ. ๒๕๔๗

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ นศ ๐๐๒๐/๘๖๘๔

ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช
ถนนราชดำเนิน นศ ๘๐๐๐๐

๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๗๕ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐ เรื่อง การให้ชะลอการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อการขยายสาขาธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๐๑๗ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๐ เรื่อง ชะลอการอนุญาตก่อสร้างเพื่อดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่

๓. หนังสือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราช ด่วนที่สุด ที่ นศ ๐๐๒๐/๒๓๗๔ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๐ เรื่อง ขอหารือกรณีการอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้มีหนังสือแจ้งแนวนโยบาย การสั่งการของกระทรวงมหาดไทย เกี่ยวกับการให้อนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงเพื่อขยายสาขาธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ ซึ่งมีประเด็นหลักเรื่อง

๑. การให้ชะลอการอนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร เพื่อการขยายสาขาธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ รายละเอียดตามสิ่งที่อ้างถึง ๑

๒. ต้องมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ให้ครบถ้วนทุกกลุ่มของประชากร วิเคราะห์ผลดี ผลเสีย ผลกระทบกับผู้ประกอบการอาชีพค้าปลีกค้าส่งรายย่อย ความเป็นธรรมของผู้ประกอบการปัญหาการจราจรและสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่นและใกล้เคียง เป็นต้น รายละเอียดตามสิ่งที่อ้างถึง ๒ และ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราช ได้มีหนังสือหารือในประเด็นดังกล่าวว่า

ตามความในหนังสือที่อ้างถึง ๑ หากท้องถิ่นไม่ชะลอการให้อนุญาตการก่อสร้างฯ โดยให้อนุญาตการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง ในท้องที่ที่ไม่ได้กำหนดให้เป็นท้องที่ดำเนินการได้ตามประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองฯ ทั้งนี้ ท้องถิ่นได้ให้อนุญาตการก่อสร้างก่อนประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองฯ ประกาศบังคับใช้ ท้องถิ่นที่ให้อนุญาตจะมีความผิดหรือไม่ ตามตัวบทกฎหมายหรือระเบียบข้อใด

-/ตามความ

www.yotathai.com

ตามความในหนังสือที่อ้างถึง ๒ การรับฟังความคิดเห็นของประชาชนฯ ต้องทำตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ หรือไม่ อย่างไร และการทำดุสิตโพลจัดว่าเป็นวิธีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ได้ด้วยหรือไม่ อย่างไร

ในการนี้ จังหวัดนครศรีธรรมราช ใคร่ขอทราบผลหารือในประเด็นดังกล่าว ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้จังหวัดนครศรีธรรมราช ทราบด่วน จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
วิชิต ชาตไพสิฐ
รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
โทร. (๐๗๕) ๓๔๐๑๒๘, ๓๔๐๔๗๓
โทรสาร (๐๗๕) ๓๔๐๑๒๘, ๓๔๐๔๗๓

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๗๑๐/ว. ๔๗๕

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์
กทม. ๑๐๒๐๐

๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

เรื่อง ชะลอการอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่า ผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งในชุมชน (โชห่วย) ได้ร้องเรียนเรื่อง ผลกระทบจากการขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่โดยการปรับขนาดพื้นที่ของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ให้มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า ๓๐๐ ตารางเมตร กระจายไปตามชุมชนต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานคร และขนาดพื้นที่น้อยกว่า ๑,๐๐๐ ตารางเมตร กระจายไปในระดับอำเภอตามจังหวัดต่าง ๆ ซึ่งเป็นการแข่งขันโดยตรงกับร้านค้าปลีกดั้งเดิมในชุมชน ทำให้ผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งในชุมชนมียอดขายและรายได้ลดลง บางรายต้องเลิกกิจการ เนื่องจากไม่สามารถแข่งขันได้ ซึ่งผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งในชุมชนต้องการให้หยุดการขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ โดยเฉพาะการขยายสาขาขนาดเล็กที่เข้าไปแข่งขันกับร้านค้าปลีก ดั้งเดิมในชุมชน

กระทรวงมหาดไทยจึงขอให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการกรณีอาจมีการขอขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ ดังนี้

๑. ควรมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งว่า มีผลกระทบกับประชาชนในท้องถิ่นหรือไม่ อย่างไร

๒. กำชับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ ผลเป็นประการใดแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยทราบโดยด่วน

ขอแสดงความนับถือ
พงศ์โพยม วาศภูติ
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมโยธาธิการและผังเมือง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๒-๖๓
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๐๑๗

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์
กทม. ๑๐๒๐๐

๕ กันยายน ๒๕๕๐

เรื่อง ชะลอการอนุญาตก่อสร้างเพื่อดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว. ๔๗๙ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง กระทรวงมหาดไทยได้สั่งการให้ทุกจังหวัดพิจารณาดำเนินการ กรณีที่อาจมีการขอขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ ดังนี้

๑. ควรมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งว่า มีผลกระทบกับประชาชนในท้องถิ่นหรือไม่ อย่างไร

๒. กำชับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด ดังรายละเอียดที่แจ้งอยู่แล้ว นั้น

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า ขณะนี้ปรากฏว่ายังมีการอนุญาตการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเพื่อขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่อยู่อีก ดังนั้น จึงขอให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการกรณีที่อาจมีการขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่อีกครั้งหนึ่ง ดังนี้

๑. ต้องมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ให้ครบถ้วนทุกกลุ่มประชากร วิเคราะห์ผลดี ผลเสีย ผลกระทบกับผู้ประกอบการอาชีพค้าปลีกค้าส่งรายย่อย ความเป็นธรรมของผู้ประกอบการ ปัญหาจราจรและสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่นและใกล้เคียง เป็นต้นโดยผลการศึกษาต้องมีความถูกต้องตามหลักวิชาการและน่าเชื่อถือ

๒. กำชับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาการขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด ผลเป็นประการใดแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
พงศ์โพยม วาศภูติ
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมโยธาธิการและผังเมือง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๒-๖๓
โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๖-๖๗

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด **บันทึกข้อความ**

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราช โทร. ๐๗๕-๓๔๐๔๗๓ ต่อ ๑๑๑

ที่ นศ ๐๐๒๐/๒๓๗๔ **วันที่** ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือกรณีการอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้มีหนังสือแจ้งแนวนโยบาย การสั่งการของกระทรวงมหาดไทยเกี่ยวกับการให้อนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลง เพื่อขยายสาขาธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ ซึ่งมีประเด็นหลักเรื่อง

๑. การให้ชะลอการอนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร เพื่อการขยายสาขาธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๗๕ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

๒. ต้องมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ให้ครบถ้วนทุกกลุ่มของประชากรฯ ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๐๑๗ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๐

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราช ใคร่ขอหารือว่า

ตามความในข้อ ๑ หากท้องถิ่นไม่ชะลอการให้อนุญาตการก่อสร้างฯ โดยให้อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง ในท้องที่ที่ไม่ได้กำหนดให้ดำเนินการได้ในประกาศกรมโยธาธิการและผังเมือง ทั้งนี้ โดยได้ให้อนุญาตการก่อสร้างก่อนประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองฯ ประกาศบังคับใช้ ท้องถิ่นที่ให้อนุญาตจะมีความผิดหรือไม่ ตามตัวบทกฎหมายหรือระเบียบข้อใด

ตามความในข้อ ๒ การรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ฯ จะต้องทำตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ หรือไม่ อย่างไร และการทำดุสิตโพลจัดว่าเป็นวิธีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ได้ด้วยหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบคำหารือด่วนด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ฐาปณี รสสุคนธ์
นักผังเมือง ๗ ว รักษาราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราช

www.yotathai.com

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๗๑๐/๘๘๘๘

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง ขอหารือการอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช

อ้างถึง ๑. หนังสือจังหวัดนครศรีธรรมราช ด่วนที่สุด ที่ นศ ๐๐๒๐/๑๘๖๘๔
ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๐
๒. บันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครศรีธรรมราช ด่วนที่สุด ที่ นศ ๐๐๒๐/๒๓๗๔
ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๐

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดนครศรีธรรมราชได้ขอหารือกรณีหนังสือสั่งการของกระทรวงมหาดไทยเกี่ยวกับการให้อนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคาร เพื่อขยายสาขาธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ ซึ่งมีประเด็นหลัก ๒ เรื่อง ดังนี้

๑. หากท้องถิ่นไม่ชะลอการอนุญาตก่อสร้างฯ โดยอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งในท้องที่ที่ไม่ได้กำหนดให้เป็นท้องที่ดำเนินการได้ตามประกาศกรมโยธาธิการและผังเมืองฯ โดยท้องถิ่นได้อนุญาตก่อสร้างก่อนประกาศกรมฯ บังคับใช้ ท้องถิ่นที่อนุญาตก่อสร้างจะมีความผิดหรือไม่ ตามตัวบทกฎหมายหรือระเบียบข้อใด

๒. การรับฟังความคิดเห็นของประชาชนฯ ต้องทำตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ หรือไม่ อย่างไร และการทำดุสิตโพลจัดว่าเป็นวิธีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนได้ด้วยหรือไม่ อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียน ดังนี้

๑. ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๐๑๗ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๐ เรื่อง ชะลอการอนุญาตก่อสร้าง เพื่อดัดแปลงอาคาร เพื่อขยายสาขาธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ กระทรวงมหาดไทยขอให้จังหวัดพิจารณาดำเนินการกรณีที่อาจมีการขยายสาขาของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งสมัยใหม่ จำนวน ๒ ข้อ โดยให้จังหวัดต้องมีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในพื้นที่ให้ครบถ้วนทุกกลุ่มของประชากร วิเคราะห์ผลดี ผลเสีย ผลกระทบกับผู้ประกอบการอาชีพค้าปลีกค้าส่งรายย่อย ความเป็นธรรมของ

-/ผู้ประกอบ

www.yotathai.com

ผู้ประกอบการ ปัญหาจราจรและสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่นและใกล้เคียง เป็นต้น โดยผลการศึกษาต้องมีความถูกต้องตามหลักวิชาการและน่าเชื่อถือและกำชับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาขออนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด หากราชการส่วนท้องถิ่นไม่ชะลอการอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว โดยยังคงอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ถือว่าไม่ปฏิบัติตามหนังสือสั่งการของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งจังหวัดจะต้องพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

๒. คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือในลักษณะทำนองเดียวกันนี้แล้วมีความเห็นว่า การรับฟังความคิดเห็นของประชาชนฯ สามารถนำเอาระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาช พ.ศ. ๒๕๔๘ มาใช้เทียบเคียงในการปฏิบัติได้ ส่วนการทำดุสิตโพลนั้นขึ้นอยู่กับวิธีการ และรายละเอียดในการดำเนินการจัดทำ หากมีการดำเนินการที่ถูกต้องตามหลักวิชาการน่าเชื่อถือมีความเป็นธรรม ครอบคลุมทุกกลุ่มของประชากรในพื้นที่ที่อาจได้รับผลกระทบ และมีการวิเคราะห์ผลดี ผลเสีย ผลกระทบกับผู้ประกอบการอาชีพค้าปลีกค้าส่งรายย่อย รวมทั้งปัญหาการจราจรและสิ่งแวดล้อมในท้องถิ่นและใกล้เคียง ก็ถือได้ว่าเป็นการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนตามที่กระทรวงมหาดไทยสั่งการแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
สุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๑
โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖-๖๗
ไปรษณีอิเล็กทรอนิกส์ : bsi_@dpt.go.th

www.yotathai.com

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
๒๑๘/๑ ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐
โทรศัพท์ (เบอร์กลาง) ๐-๒๒๙๙-๔๐๐๐
www.dpt.go.th