



(คู่ฉบับ)

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดน่าน กลุ่มงานวิชาการผังเมือง โทร. ๐-๕๔๗๗-๑๐๗๔ / โทรสาร ๐-๕๔๗๑-๐๗๕๕.

ที่ นน ๐๐๒๒/๐๗๗๒

วันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ขอรื้อแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ผังเมืองรวมจังหวัดน่าน พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้อำนวยการกองนิติการ

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดน่าน ได้รับหนังสือ จากนางสาวศรุตตา จันทรหาญ ขอให้ตรวจสอบที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๗๒๒ ตำบลเมืองจัง อำเภอภูเพียง จังหวัดน่าน ว่าสามารถใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างสถานที่ผลิตและเก็บผลผลิตทางการเกษตรได้หรือไม่ ซึ่งสำนักงานฯ ได้ตอบข้อหารือตามหนังสือที่ นน ๐๐๒๒/๙๖๙ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๖๒ ว่า บริเวณที่ให้ตรวจสอบอยู่ในพื้นที่ประกาศบังคับใช้กฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดน่าน พ.ศ. ๒๕๕๖ กำหนดเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว) ตามวรรคสองกำหนดไว้ว่า “ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวซึ่งมิใช่การจัดสรรที่ดินโดยมีขนาดพื้นที่อาคารไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร และมีความสูงอาคารไม่เกิน ๖ เมตร” ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณดังกล่าวนี้จึงต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด (เอกสารหมายเลข ๑) และเมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๒ ได้มีหนังสือขอรื้อการใช้ประโยชน์จากที่ดินและบ้านพักอาศัย โดยหารือเกี่ยวกับรายละเอียดข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (วรรคสอง) บริเวณตามโฉนดเลขที่เดิม โดยชี้แจงว่า ปัจจุบันใช้พื้นที่เพื่อปลูกไม้ยืนต้น คือ มะม่วง เงาะ ส้มโอ ลิ้นจี่ เพื่อบริโภคและจำหน่าย และมีการสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ขนาดพื้นที่ใช้สอย ๑๘๐ ตารางเมตร สูงไม่เกิน ๖ เมตร (เอกสารหมายเลข ๒) ซึ่งมีข้อหารือเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ จำนวน ๒ ประเด็น ดังนี้ คือ

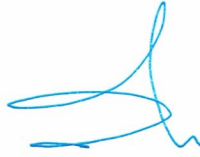
- ๑) ที่ดินในแปลงที่ดินดังกล่าวฯ ปลูกไม้ผลยืนต้น (มะม่วง ลำไย ลิ้นจี่ ฯลฯ) เพื่อบริโภคและเพื่อขายได้หรือไม่ (เนื่องจากข้อกำหนดฯ ให้ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม)
- ๒) สามารถใช้พื้นที่บางส่วนของอาคารที่ขออนุญาตเพื่อการอยู่อาศัย เพื่อทำการค้าโดยการประกอบอาหาร ได้แก่ เครื่องดื่มในภาชนะบรรจุปิด (น้ำหมอน น้ำปลีสสมขิง มะขาม อินทผาลัม และน้ำพริกทอง) อาหารเพื่อบริโภคสำเร็จรูป และวัตถุดิบในการประกอบอาหาร เพื่อการขายและส่งขาย ได้หรือไม่ (เนื่องจากข้อกำหนดฯ ให้ใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว)

ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ใช้แรงงานในครัวเรือน โดยใช้วัตถุดิบที่เพาะปลูกเองและจากเกษตรกรในพื้นที่ และได้ประกอบการในรูปแบบโรงงาน

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวทางข้อกำหนดของกฎกระทรวงผังเมืองรวมจังหวัดน่าน พ.ศ. ๒๕๕๖ สำนักงานฯ จึงขอรื้อท่านใน ๒ ประเด็นดังกล่าว ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบ เพื่อจักได้แจ้งแก่ผู้หารือโดยด่วน ต่อไป

จึงเรียนมา...

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือดังกล่าว และแจ้งให้สำนักงานฯ ทราบโดยด่วน
จักขอบพระคุณยิ่ง



(นายธีระวัชร เกียรติคำ
วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ
ปฏิบัติราชการแทนโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดน่าน



หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ	Or
หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการผังเมือง	
หัวหน้าฝ่ายปฏิบัติการ	
หัวหน้าฝ่ายบริหารงานทั่วไป	
เจ้าหน้าที่	พิมพ์ / ทาน Or



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองนิติการ

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๒๓๙

ที่ มท ๐๗๐๖/๒๐๒๐

วันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

เรื่อง ขอรื้อแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ผังเมืองรวมจังหวัดน่าน พ.ศ. ๒๕๕๖

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดน่าน

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดน่าน ที่ นน ๐๐๒๒/๑๗๓๒ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๒ แจ้งว่าได้รับหนังสือจากนางสาวศรุต จันทร์หาญ ขอรื้อการใช้ประโยชน์ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๙๗๒๒ ตำบลเมืองจัง อำเภอภูเพียง จังหวัดน่าน ว่าสามารถใช้ที่ดินเพื่อก่อสร้างสถานที่ผลิตและเก็บผลผลิตทางการเกษตรได้หรือไม่ ซึ่งบริเวณดังกล่าวอยู่ในเขตตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดน่าน พ.ศ. ๒๕๕๖ กำหนดเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว) โดยปัจจุบันใช้พื้นที่เพื่อปลูกต้นไม้ยืนต้น คือ มะม่วง เงาะ ส้มโอ ลิ้นจี่ เพื่อบริโภคและจำหน่าย และมีการสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ขนาดพื้นที่ใช้สอย ๑๘๐ ตารางเมตร สูงไม่เกิน ๖ เมตร โดยมีข้อหารือเกี่ยวกับการใช้พื้นที่จำนวน ๒ ประเด็น ดังนี้

๑. ที่ดินแปลงดังกล่าวปลูกไม้ผลยืนต้น (มะม่วง ลำไย ลิ้นจี่ ฯลฯ) เพื่อบริโภคและเพื่อขายได้หรือไม่ (เนื่องจากข้อกำหนดฯ ให้ใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม)

๒. สามารถใช้พื้นที่บางส่วนของอาคารที่ขออนุญาตเพื่อการอยู่อาศัยเพื่อทำการค้าโดยการประกอบอาหาร ได้แก่ เครื่องดื่มในภาชนะบรรจุปิด (น้ำหมอน น้ำปลีส้มขิง มะขาม อินทผาลัม และน้ำฟักทอง) อาหารเพื่อบริโภคสำเร็จรูปและวัตถุดิบในการประกอบอาหาร เพื่อการขายและส่งขายได้หรือไม่ (เนื่องจากข้อกำหนดฯ ให้ใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว)

ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวใช้แรงงานในครัวเรือน โดยใช้วัตถุดิบที่เพาะปลูกเองและจากเกษตรกรในพื้นที่และมิได้ประกอบการในรูปแบบโรงงาน ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแนวทางข้อกำหนดของกฎกระทรวงดังกล่าว สำนักงานฯ จึงขอรื้อกองนิติการเพื่อจะได้แจ้งนางสาวศรุต จันทร์หาญเพื่อทราบต่อไป นั้น

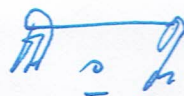
กองนิติการพิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามข้อ ๑๐ วรรคสอง ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดน่าน พ.ศ. ๒๕๕๖ กำหนดไว้สรุปสาระสำคัญได้ว่า ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว) ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวซึ่งมิใช่การจัดสรรที่ดิน โดยมีขนาดพื้นที่อาคารไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตร และมีความสูงของอาคารไม่เกิน ๖ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า

สำหรับ...

สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ซึ่งถ้อยคำว่า “เกษตรกรรม” มีความมุ่งหมายให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อทำการเกษตรโดยตรงเท่านั้น เช่น การทำสวนผลไม้ การทำสวนยาง ทำนา ทำไร่ การปลูกป่า เป็นต้น และถ้อยคำว่า “การอยู่อาศัย” ตามข้อกำหนดดังกล่าว หมายถึง การอยู่อาศัยตามปกติของบุคคลทั่วไปที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยเพื่อดำรงชีวิตประจำวันไม่ว่าจะอยู่อาศัยในอาคารของตนหรืออาคารของบุคคลอื่นในลักษณะการเช่า เช่น อาคารอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว เป็นต้น

สำหรับตามที่หรือทั้งสองกรณีนั้น กองนิติการมีความเห็นในเบื้องต้นว่า หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า นางสาวศรุตฯ จันทร์หาญ จะดำเนินการปลูกไม้ผลยืนต้นในบริเวณดังกล่าวเพื่อบริโภคและเพื่อขาย ก็ถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือหากจะดำเนินการอื่นในลักษณะที่เป็นองค์ประกอบส่วนหนึ่งของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องเท่าที่จำเป็นในลักษณะที่เป็นเพียงองค์ประกอบส่วนหนึ่งของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ก็จะถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้เช่นกัน และหากข้อเท็จจริงปรากฏว่าจะดำเนินการใช้พื้นที่บางส่วนของอาคารอยู่อาศัยดังกล่าวในลักษณะเป็นองค์ประกอบส่วนหนึ่งของการอยู่อาศัยตามปกติวิสัยเพื่อดำรงชีวิตประจำวันในอาคารนั้น เช่น การประกอบอาหารสำหรับบริโภค ก็จะถือได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ทั้งนี้ตามนัยข้อ ๑๐ วรรคสอง ของกฎกระทรวงฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ


(นายธรรมโรจน์ ทรงวิทย์)
ผู้อำนวยการกองนิติการ