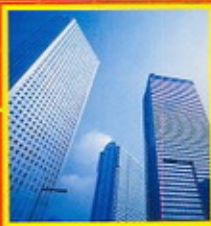


เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ปี 2546-2547 รวบรวมข้อหารือ เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ปี 2546-2547 รวบรวมข้อหารือ เกี่ยวกับกฎหมาย
 547 รวบรวมข้อหารือ เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ปี 2546-2547 รวบรวมข้อหารือ เกี่ยวกับกฎหมาย
 6-2547, รวบรวมข้อหารือ เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ปี 2546-2547
 เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ปี 2546-2547 รวบรวมข้อหารือ เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ปี 2546-2547 รวบรวมข้อหารือ
 547 รวบรวมข้อหารือ เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ปี 2546-2547 รวบรวมข้อหารือ เกี่ยวกับกฎหมาย
 รวบรวมข้อหารือ เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ปี 2546-2547 รวบรวมข้อหารือ เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ปี 2546-2547

www.yotathai.com

รวบรวมข้อหารือเกี่ยวกับ กฎหมายควบคุมอาคาร ปี 2546-2547



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
 กรมโยธาธิการและผังเมือง
 กระทรวงมหาดไทย



www.dpt.go.th

รวบรวมข้อหาหรือเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร

คำนำ

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

ในการปฏิบัติงานของสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารที่ผ่านมา ได้มีหลายหน่วยงานหรือข้อกฎหมายเข้ามาเป็นจำนวนมาก จึงมีแนวความคิดว่าควรมีการรวบรวมข้อหาหรือต่างๆ โดยจัดให้เป็นหมวดหมู่เพื่อสะดวกแก่การค้นหา และพิมพ์รวมเล่มเผยแพร่ให้กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้สนใจทั่วไป ให้สามารถนำไปใช้ศึกษาค้นคว้าและอ้างอิงได้

หนังสือรวบรวมข้อหาหรือเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ปี 2546-2547 ฉบับนี้ ได้รวบรวมข้อหาหรือจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและหน่วยงานต่างๆ ที่หาหรือมายังคณะกรรมการควบคุมอาคารและสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ซึ่งได้มีการพิจารณาตอบข้อหาหรือดังกล่าวตามบทบัญญัติของกฎหมายโดยละเอียดรอบคอบ และได้มีการจัดทำรวบรวมข้อหาหรือในลักษณะเช่นเดียวกันนี้มาแล้วตั้งแต่ปี 2543 โดยใช้งบประมาณของราชการ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือฉบับนี้จะมีประโยชน์ต่อหน่วยงานและผู้สนใจกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เพื่อใช้ในการค้นคว้าและเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้องต่อไป

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
1 พฤษภาคม 2548

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 1 ปัญหาเกี่ยวกับเสาสูงที่เป็นอาคาร	1
1.1 หารือกรณีเสารับส่งสัญญาณโทรทัศน์ของ บริษัท ที เอ ออเรนจ์ จำกัด	3
1.2 หารือการติดตั้งเสาอากาศและอุปกรณ์	6
1.3 ขอรือเรื่องการก่อสร้างเสาโทรทัศน์	9
1.4 ขอรือเรื่องการก่อสร้างเสาอากาศโทรทัศน์	10
1.5 ขอรือหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น เป็นอาคารตามกฎหมายกระทรวง กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร ตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544	12
1.6 ขอรือเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น เป็นอาคารตามกฎหมายกระทรวง กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคาร ตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 1 (4) และ (5)	14
1.7 ขอรือหรือข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	17
1.8 ขออนุญาตสร้างเสาโครงเหล็กโทรทัศน์เพื่อใช้ในการ การสื่อสารแห่งประเทศไทย	19
1.9 หารือการขออนุญาตปลูกสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่	21
1.10 ข้อคำปรึกษาหารือเรื่องความสูงอาคารของเสารับส่งวิทยุ, โทรศัพท์	23
1.11 หารือการก่อสร้างเสาโทรศัพท์มือถือ	25
 บทที่ 2 ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง (ฉบับที่ 55)	 27
2.1 ขอรือหรือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	29
2.2 ขอรือหรือเรื่องข้อกำหนดควบคุมอาคาร	33
2.3 ขอรือหรือปัญหาการตีความเรื่องระยะห่างของอาคาร	36
2.4 การปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 เกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้าง	38
2.5 ขอรือหรือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	41
2.6 ขอรือหรือแนวทางปฏิบัติการใช้ที่ว่างของอาคารประกอบการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร	45
2.7 ขอรือหรือเพื่อเป็นแนวปฏิบัติการใช้ที่ว่างของอาคารประกอบการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร การรถไฟแห่งประเทศไทย มาเป็นที่ว่างของอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 33 หมวด 3	46
2.8 ขอรือกรณีก่อสร้างรั้วใกล้ถนนส่วนบุคคล ภาระจ่ายถม และถนนสาธารณะประโยชน์	47
2.9 หารือกรณีการเคหะแห่งชาติขอยกเว้นไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ๔	49
2.10 ขอรือหรือแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ๔	51

สารบัญ

หน้า

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

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

บทที่ 4	ปัญหาเกี่ยวกับเอกสารสิทธิและการยินยอม	111
4.1	ข้อหารือกรณีไม่อนุญาตก่อสร้างอาคารเนื่องจากกรรมสิทธิ์ที่ดิน อยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล	112
4.2	หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	119
4.3	หารือการก่อสร้างอาคารที่ใช้เพื่อการศาสนา	121
4.4	หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร	123
4.5	ขอหารือกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเนื่องจากไม่มีเอกสารยินยอม ให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน	127
4.6	ขอหารือขอเขตการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินธรณีสงฆ์	130
4.7	ขอความอนุเคราะห์ตอบกระทู้คำถามของประชาชน	133
4.8	หารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร	135

สารบัญ

	หน้า
บทที่ 5 ปัญหาที่เกี่ยวกับประกาศกระทรวงมหาดไทย กฎกระทรวงอื่นๆ และเรื่องทั่วไป	139
5.1 ขอรื้อเกี่ยวกับการปฏิบัติตามมาตรา 39 ทวิ	
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	141
5.2 ขอรื้อกรณีกรณีครนยวักลดูก่อสร้างอาคาร	145
5.3 การขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	149
5.4 ขอรื้อแนวทางปฏิบัติกรณีที่มีการอนุญาตต่อเติม ดัดแปลงอาคาร	
ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)	153
5.5 ขอรื้อแนวทางปฏิบัติกรณีที่มีการอนุญาตต่อเติมดัดแปลงอาคาร	
ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความใน	
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	155
5.6 ขอความอนุเคราะห์หรือการขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	157
5.7 ขอความอนุเคราะห์หรือการขอโอนใบอนุญาตก่อสร้าง	159
5.8 หรือกรณีเหตุเพลิงไหม้รั่วไหลของฟ้า บริเวณสวนสนุกศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์	160
5.9 หรือเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความใน	
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 3	
(พ.ศ. 2508) ออกตามพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. 2505	164
5.10 ขอรื้อเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความใน	
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร	165
5.11 หรือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตามพระราชบัญญัติ	
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	166
5.12 ขอรื้อเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตาม พ.ร.บ.	
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล	167
5.13 หรือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	168
5.14 หรือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 53 (พ.ศ. 2542)ฯ	171
5.15 หรือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง	172
5.16 หรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับโรงแรมที่พัก	173
5.17 ขอรื้อกรณีการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกรณีราษฎรร้องเรียน	175
5.18 หรือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตามพระราชบัญญัติ	
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	179
5.19 หรือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	181
5.20 หรือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร	183
5.21 E-mail สอบถามปัญหาเกี่ยวกับงานกรมโยธาธิการและผังเมือง	184

สารบัญ

หน้า

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

บทที่ 1
ปัญหาเกี่ยวกับเสาสูงที่เป็นอาคาร



ที่ มท 0710/4412

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

2 กรกฎาคม 2546

เรื่อง นาริอกรณีสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมของบริษัท ที เอ ออเรนจ์ จำกัด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดนครราชสีมา ที่ นม 0023.03/4118 ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดนครราชสีมาได้รับเรื่องนาริอกรณีสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคม ซึ่งมีความสูงฐานรากกว้าง 6.259 x 6.259 เมตร สูง 42.00 เมตร โดยจังหวัดนครราชสีมาขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า เสาร์รับส่งสัญญาณโทรคมนาคมดังกล่าวถือว่าเป็นอาคารสูงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ และมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร ตามความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องนาริอกรณีสารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมแล้วมีความเห็นว่า เสาร์รับส่งสัญญาณโทรคมนาคมที่สูงเกิน 23.00 เมตร ไม่ถือว่าเป็นอาคารสูง และจะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แต่ถ้าเสาร์รับส่งสัญญาณโทรคมนาคมที่เป็นของกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่นหรือองค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในราชการ กิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ก็จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ในเรื่องระยะระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ ตามข้อ 2 แห่งกฎหมายกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้าง แต่ต้องแจ้งและส่งแผนผังบริเวณแบบแปลน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ฯ

-/อเน้ง

-2-

อนึ่ง ความเห็นของคณะกรรมการควบคุมอาคารดังกล่าวข้างต้นเป็นการตอบข้อหารือของจังหวัดนครราชสีมาในประเด็นทั่วไป หากจังหวัดนครราชสีมาประสงค์จะหารือในประเด็นเฉพาะเรื่องใดโปรดระบุให้ชัดเจน เพื่อกรมโยธาธิการและผังเมืองจะได้เสนอคณะกรรมการควบคุมอาคาร พิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร 0 2299 4360-1



ที่ นม 0023.03/4118

ศาลากลางจังหวัดนครราชสีมา
ถนนมหาดีไทย นม 30000

14 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง หรือกรณีเล่ารับส่งสัญญาณโทรคมนาคมของบริษัท ที เอ ออเน็กซ์ จำกัด

เขียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ด้วยจังหวัดนครราชสีมา ได้รับเรื่องราวการขอหารือ กรณีเฝ้ารับส่งสัญญาณโทรทัศน์คมนาคมของ บริษัท ที่ เอ ออเน็กซ์ จำกัด จากอำเภอเมืองนครราชสีมาว่าองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านเกาะ ได้รับคำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารจาก บริษัท ที่ เอ ออเน็กซ์ จำกัด ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นอาคาร ชนิดเสาโครงเหล็ก จำนวน 1 ต้น เพื่อใช้เป็นเฝ้ารับส่งสัญญาณโทรทัศน์คมนาคม ขนาดฐานกว้าง 6.259 x 6.259 เมตร สูง 42.00 เมตร และองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านเกาะมีข้อหาถือว่าเฝ้ารับส่งสัญญาณโทรทัศน์คมนาคมของ บริษัท ที่ เอ ออเน็กซ์ จำกัด ถือว่าเป็นอาคารสูงตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ และมีแนวทางปฏิบัติอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อขอหารือดังกล่าว ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้จังหวัดทราบด้วย เพื่อจักได้ให้อำเภอเมืองนครราชสีมา แจ้งองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านเกาะได้ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสมบุญ ศรีพัฒน์วัฒน์
รองผู้ว่าราชการจังหวัด รักษาการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา

ฝ่ายปฏิบัติกร

โทร. 0-4424-4311

โทรสาร 0-4426-0533



ที่ มท 0710/5217

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

1 สิงหาคม 2546

เรื่อง การขอการติดตั้งเสาอากาศและอุปกรณ์

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา ที่ นฐ 75303/229 ลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2546

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

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร
กรณี บริษัท G.S.M สาขนครปฐม ได้ก่อสร้างติดตั้งเสาอากาศส่งสัญญาณบนสถานที่เช่าของราษฎร ภายใน
ตำบลบางปลาโดยไม่ได้รับการดำเนินการติดต่อหรือขออนุญาตใดๆ ซึ่งบริษัทฯ ได้อ้างว่าเสาอากาศและอุปกรณ์
เป็นทรัพย์สินและกรรมสิทธิ์ขององค์การโทรศัพท์ในการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่แก่ประชาชนจึงได้รับยกเว้น
ตามข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
ว่าการติดตั้งเสาอากาศประเภทนี้ได้รับการยกเว้น หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดที่แนบแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องที่
องค์การโทรศัพท์หารือมาแล้ว มีความเห็นว่า แม้กรณีตามที่องค์การโทรศัพท์ฯ หรือมาจะเป็นทรัพย์สิน
ขององค์การโทรศัพท์ฯ ที่ได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตแต่จะต้องแจ้งและส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน
และรายการประกอบแบบแปลนต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนทำการก่อสร้างไม่น้อยกว่า 30 วัน และ
จะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น และหรือประกาศกระทรวงมหาดไทย
ตามที่ได้อำนาจไว้ ข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ ดังนั้นหากองค์การโทรศัพท์ฯ
มิได้ดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวแล้ว องค์การ
บริหารส่วนตำบลบางปลาก็สามารถดำเนินการตามมาตรา 40 มาตรา 41 และมาตรา 42 กล่าวคือ
สามารถสั่งระงับการก่อสร้างไว้ก่อนหรือสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการ

-/ควบคุม

-2-

ควบคุมอาคารหรือในกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ก็สามารถสั่งให้รื้อถอนอาคาร
นั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4363



ที่ นฐ 75303/229

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา
อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม 73130

4 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือการติดตั้งเสาอากาศและอุปกรณ์

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา อำเภอบางเลน จังหวัดนครปฐม ได้สำรวจตรวจสอบพื้นที่พบมีการก่อสร้างติดตั้งเสาอากาศส่งสัญญาณบนสถานที่เช่าของราษฎรภายในตำบล ณ ตำบลบางปลา หมู่ที่ 14 บ้านเกาะแรตพัฒนา นั้น มีได้รับการดำเนินการติดต่อหรือขออนุญาตใดๆ โครงการได้เริ่มและก่อสร้างแล้วเสร็จตั้งแต่ประมาณช่วงกลางปี 2545 นั้น ทางองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา ได้ติดต่อประสานงานไปยังผู้ประกอบการ บริษัท G.S.M. สาขาจังหวัดนครปฐม ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการโครงการดังกล่าว ทางบริษัทได้อ้างถึงและหยิบยกสำเนานหนังสือตามที่สำเนาอ้างถึงว่าเสาอากาศและอุปกรณ์เป็นทรัพย์สินและกรรมสิทธิ์ของโครงการโทรศัพท์ในการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่แก่ประชาชนตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อการสาธารณะประโยชน์ ตามข้อ 1 วรรคหนึ่ง (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารแต่ต้องแจ้งแบบแปลน แผนผังบริเวณและรายการประกอบแบบแปลนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ดังนั้น องค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา มีความประสงค์ขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารชี้แจงรายละเอียดต่างๆ ว่าการติดตั้งเสาอากาศประเภทนี้ได้รับการยกเว้นหรือไม่อย่างไรเพื่อความถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสำราญ หงษ์มีจักษ์
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางปลา

ส่วนโยธา อบต. บางปลา
โทรศัพท์ โทรสาร 0-3430-1031



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร 02299 4360

ที่ มท 0710/0185

วันที่ 20 มกราคม 2547

เรื่อง ขออนหรือเรื่องการก่อสร้างเสาโทรคมนาคม

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี โทร. 0-2567-5764-6

โทรสาร. 0-2567-4643

ที่ ปท 0020/1242

วันที่ 27 ตุลาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการก่อสร้างเสาสถาภาศโทรคมนาคม

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี จึงขอหารือว่า อาคารเสาสถาภาศโทรคมนาคมดังกล่าว จะเข้าข่ายได้รับการยกเว้นหรือไม่ อย่างไร เพื่อจะได้แจ้งให้บริษัทฯ ดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความอนุเคราะห์ด้วย จักขอบคุณยิ่ง

นายประภัสร์ มาลากาญจน์

วิศวกรโยธา 8 วช รักษาการแทน

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี



ที่ ทก 0200.8/40

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

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

ให้ไว้ ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2546

คุณหญิงทิพาวดี เมธสวรรค์
ปลัดกระทรวงเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร

ที่ มท 0710/4893



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

22 กรกฎาคม 2546

เรื่อง รขอหารือหลักเกณฑ์การพิจารณานุญาตสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544
กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/640 ลงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2546

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

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าว โดยมีนายชาติ เหล่าสมาธิกุล วิศวกรโยธา 7 วช. นายวิทยา เกียรติถิกล วิศวกรโยธา 7 วช. และนายพลเฉลิม ศรีมนี่ นิติกร 6 กองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น เข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียด และข้อเท็จจริงต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. กรณีก่อสร้างบนอาคารเดิม

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

1.2 การพิจารณาความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเดิม ให้ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารบนหนังสือรับรองความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเดิมโดยวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณอาคารเดิมที่เคยรับรองไว้ หากไม่สามารถให้วิศวกรคนเดิมรับรองได้ต้องมีสถาบันที่เชื่อถือได้รับรองความมั่นคงแข็งแรงของ

-/อาคาร

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

1.3 การพิจารณาเรื่องความสูงของโครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ตามข้อ 1 (4) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารฯ ซึ่งมีลักษณะทางกายภาพไปรั้ง ไม่ต้องนำข้อ 44 ข้อ 45 และข้อ 46 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ มาใช้บังคับ แต่อย่างไรก็ตามต้องไม่ขัดกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในเรื่องการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ส่วนสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามข้อ 1 (5) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวไม่สามารถพิจารณาให้ความเห็นได้ เนื่องจาก ไม่มีข้อเท็จจริงประกอบการหารือ

สำหรับข้อหารืออื่นๆ นั้น ผู้แทนกรุงเทพมหานครแจ้งว่าไม่มีความประสงค์ที่จะหารืออีกต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสว่าง ศรีศุก

ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี รักษาการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4362-3

ที่ กท 4000/640



ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม. 10200

3 กุมภาพันธ์ 2546

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

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

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

(1.1) ในกรณีสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตาม (1) ไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละ 10 ให้ถือเป็นการก่อสร้างอาคารใหม่

หากสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ตาม (1) เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใด เกินร้อยละ 10 ให้ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร

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

ประกอบกับถ้าน้ำหนักของสิ่งก่อสร้างดังกล่าว ไม่เกินร้อยละ 10 จะไม่มีผลกระทบต่อความมั่นคง แข็งแรงของอาคาร ดังนั้นจึงไม่พิจารณาเป็นการดัดแปลงอาคาร

(1.2) การพิจารณาความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเดิม ให้ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารตาม

-(1) แนบ

(1) แบบหนังสือรับรองความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเดิม โดยวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณอาคารเดิมที่เคยรับรองไว้หากไม่สามารถให้วิศวกรคนเดิมรับรองได้ต้องมีสถาบันที่เชื่อถือได้รับรองความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเดิมเพื่อประกอบการพิจารณาด้วย

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

(1.3) การพิจารณาเรื่องความสูงของสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตาม (1) ไม่อยู่ในเกณฑ์บังคับเรื่องความสูง 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวดนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด แต่ความสูงของสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าวต้องไม่ขัดข้อบัญญัติว่าด้วยการผังเมืองเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะขออนุญาต

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

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

เหตุผล ตามหนังสือตอบข้อหารือของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ที่ มท 0818/25061 ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2544

(1.5) การพิจารณานุญาตสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตาม (1) ที่มีความสูงเกิน 23.00 เมตร ไม่ถือเป็นอาคารสูงเนื่องจากโดยสภาพไม่เป็นอาคารที่บุคคลเข้าไปใช้สอยได้

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

(2) การพิจารณานุญาตสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นถือเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 1 (4) และ (5) กรณีก่อสร้างบนพื้นดิน ให้พิจารณาค่าขอตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(2.1) การพิจารณาเรื่องแนวรั้วจากทางสาธารณะ แหล่งน้ำสาธารณะ และระยะห่างเขตที่ดิน ต่างเจ้าของให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เหตุผล เพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับที่กฎหมายกำหนดไว้ในเรื่องนั้นๆ

(2.2) การพิจารณาเรื่องความสูงของสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตาม (2) ไม่อยู่ในเกณฑ์บังคับเรื่องความสูง 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวดนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะ ที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด แต่ความสูงของสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าวต้องไม่ขัดข้อบัญญัติว่าด้วยการผังเมืองเรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด หรือบางประเภทที่ใช้บังคับอยู่ในขณะขออนุญาต

-/เหตุผล

-3-

เหตุผล เหตุผลเดียวกับ (1.3)

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

เหตุผล ตามหนังสือตอบหารือของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ที่ มท 0818/25061 ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2544

แต่เนื่องจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงมาจากกฎกระทรวงและข้อบัญญัติ และแนวคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้วินิจฉัยไว้ และเป็นหลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นใหม่สำหรับใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาคำขออนุญาตสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารตามกฎหมาย พ.ศ. 2544 กรุงเทพมหานครจึงขอเรียนหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า หลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นกรุงเทพมหานครจะสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางปฏิบัติได้หรือไม่ เพียงใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งกรุงเทพมหานครทราบด้วย
จักขอบคุณยิ่ง.

ขอแสดงความนับถือ

นายสหัส บัณฑิตกุล

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

โทร. 0-2247-0106

โทรสาร. 0-2247-0106



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0 2299 4360-1

ที่ มท 0710/2371

วันที่ 1 กันยายน 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือรื้อถอนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา ได้มีหนังสือที่ ฉช 0020/501 ลงวันที่ 19 สิงหาคม 2546 ขอรื้อหรือรื้อถอนสิ่งก่อสร้างแห่งประเทไทยได้แจ้งว่ามีความประสงค์ที่จะสร้างเสาโครงเหล็กบนตาดฟ้าและพื้นดินตามโครงการจัดตั้งสถานีเครือข่ายวิทยุคมนาคมระบบ CDMA ซึ่งในการดำเนินการดังกล่าว กสท. เห็นว่าอยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นการพิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ จึงได้นำรื้อหรือรื้อถอนดังกล่าวจะเข้าข่ายได้รับการยกเว้นหรือไม่ นั้น

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

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

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร (สนอ)

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

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา จึงเรียนหาหรือมายังท่านว่า กรณีดังกล่าวจะเข้าข่ายได้รับการยกเว้นหรือไม่ ผลประการใด ขอโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองทราบด้วยเพื่อจะได้แจ้งให้ กสท. ดำเนินการให้ถูกต้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

นางสุดา ชัยรัตน์
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา



การสื่อสารแห่งประเทศไทย

THE COMMUNICATIONS AUTHORITY OF THAILAND

99 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10002

99 CHAENG WATTANA ROAD, THUNG SONG HONG, DON MUANG, BANGKOK 10002

ที่ กสท.633(ว)/3310

9 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ขออนุญาตสร้างเสาโครงเหล็กโทรคมนาคมเพื่อใช้ในการสื่อสารแห่งประเทศไทย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดฉะเชิงเทรา

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายชื่อสถานีและที่ตั้ง 6 แห่ง

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งหน่วยงานท้องถิ่นทราบต่อไปด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายธรรมนุญ จุลมณีโชติ

รองผู้ว่าการ ทำการแทน

ผู้ว่าการ การสื่อสารแห่งประเทศไทย

กองวิทยุบริการ

โทร. 0-2573-5474

โทรสาร 0-2506-3558

ขอสถานีติดตั้งเสาอากาศพร้อมสถานีฐานโทรศัพท์เคลื่อนที่ระบบ CDMA 800
จังหวัดฉะเชิงเทรา

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



ที่ มท 0710/6940

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

26 กันยายน 2546

เรื่อง หรือการขออนุญาตปลูกสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชร

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชร ที่ สข 71003/61 ลงวันที่ 11 กันยายน 2546

สิ่งที่ส่งมาด้วย รูปแสดงการคิดคำนวณพื้นที่ค่าธรรมเนียมเสาสูง

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4362



ที่ สช 71003/61

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชร

หมู่ที่ 6 ต.กำแพงเพชร อ.รัตนภูมิ

จ.สิงขร 90180

11 กันยายน 2546

เรื่อง การขอการขออนุญาตปลูกสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่ จำนวน 1 ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชร ได้รับเรื่องการขออนุญาตปลูกสร้างเสารับส่งสัญญาณ โทรศัพท์เคลื่อนที่พร้อมผู้คอนเทนเนอร์ของ บริษัท ไทยเทลิ แ็คเซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) และองค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชรได้พิจารณารายงานในการตรวจแบบแปลน โดยคิดจากพื้นที่สามเหลี่ยมได้สายลัดเยียดเสาอากาศ แล้วคูณด้วยอัตราค่าธรรมเนียมอาคารสูง ตารางเมตร ละ 4 บาท แต่ทางบริษัท ไทยเทลิ แ็คเซล คอมมิวนิเคชั่น จำกัด (มหาชน) อ้างว่าพื้นที่ในการคิดค่าธรรมเนียม คิดเฉพาะพื้นที่ฐานของเสาอากาศเท่านั้น

องค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชร จึงขอหารือมายังคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยมี ข้อหารือดังนี้

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมบัติ พัดน่ายังเจริญ

ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชร

ทำหน้าที่ นายกองค์การบริหารส่วนตำบลกำแพงเพชร

ส่วนโยธา

โทร. 0-7438-8016

โทรสาร 0-7443-0259



ที่ มท 0710/8844

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตปทุมธานี
กรุงเทพฯ 10400

24 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง ขอคำปรึกษาหารือเรื่องความสูงอาคารของเสารับส่งวิทยุ โทรทัศน์

เรียน นายกเมืองพัทยา

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

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

กรมโยธาธิการและผังเมือง ขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือท่านเองเรียบร้อยแล้ว มีความเห็นว่า การพิจารณาเรื่องความสูงของโครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ ตามข้อ 1 (4) แห่งกฎกระทรวง กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ซึ่งมีลักษณะทางกายภาพไม่ตรง 44 ข้อ 45 และข้อ 46 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาใช้บังคับ แต่อย่างไรก็ตามต้องไม่ขัดกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองและกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในเรื่องการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1

ที่ ขบ.52303/4876

กรมการขนส่งทางบก

กองการขนส่งทางบก



ศาลาว่าการเมืองพัทยา

ถนนพญาเหนือ อำเภอบางละมุง

รบ. 20260

24 กันยายน 2546

เรื่อง ขอคำปรึกษาหารือเรื่องความสูงอาคารของเสารับส่งวิทยุ, โทรศัพท์

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเมืองพัทยาในฐานะหน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่นและนายกเมืองพัทยาในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ในการควบคุมอาคารในเขตเมืองพัทยา มีข้อสงสัยในการพิจารณาตามกฎหมายควบคุมอาคารในเรื่องเกี่ยวกับความสูงของอาคารตามข้อ 44 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ดังข้อความที่ว่า “ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด”

เนื่องจากปัจจุบันนี้ได้มีบริษัทเอกชนและรัฐวิสาหกิจบางแห่งได้ประสงค์จะก่อสร้างเสารับส่งสัญญาณโทรศัพท์ที่มีความสูงค่อนข้างมากและมีระยะเกินกว่า 2 เท่าของระยะราบจากจุดที่ตั้งเสาไปยังแนวเขตถนนตรงข้ามของถนนสาธารณะ ซึ่งหากพิจารณาเสาดังกล่าวมีโครงสร้างเหล็กและคอนกรีตเป็นฐานมีลักษณะเป็นอาคารตามกฎหมายกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นเป็นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ซึ่งตามความเข้าใจของเมืองพัทยา เห็นว่าไม่สามารถอนุญาตได้เนื่องจากขัดต่อข้อ 44 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ดังนั้นเพื่อเป็นการซักซ้อมความเข้าใจและความชัดเจนในการปฏิบัติ เมืองพัทยาจึงใคร่สอบถามท่านว่าความเข้าใจของเมืองพัทยาถูกต้องหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายไพรัช สุทธิธำรงสวัสดิ์

นายกเมืองพัทยา

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

สำนักการช่าง เมืองพัทยา

โทร. 038-371123 ต่อ 813, 814



ที่ มท 0710/9262

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

9 ธันวาคม 2546

เรื่อง การก่อสร้างเสาโทรศัพท์มือถือ

เรียน นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครขอนแก่น ที่ ขก 5204/6951 ลงวันที่ 18 กันยายน 2546

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

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วตามรายละเอียดของเสาโทรศัพท์ชนิด Pole ที่เทศบาลนครขอนแก่นได้แจ้งมานั้นมีความสูง ตั้งแต่ 2.00-9.95 เมตร แล้วมีความเห็นว่า เสดังกล่าวไม่เป็นอาคารตามที่กำหนดในข้อ 1 (4) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 แต่การที่พิจารณาว่าการติดตั้งเสาดังกล่าวจะเข้าข่ายเป็นการติดตั้งอาคารตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ หรือไม่นั้น จะต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่าเสาดังกล่าวมีน้ำหนักเท่าใด และการติดตั้งเสาดังกล่าวจะทำให้โครงสร้างเดิมของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดรับน้ำหนักเพิ่มขึ้นเกินร้อยละสิบหรือไม่ ถ้าหากโครงสร้างมีการรับน้ำหนักเพิ่มขึ้นเกินร้อยละสิบก็ต้องดำเนินการขออนุญาตติดตั้งอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1

ที่ ขก 5204/6951



สำนักงานเทศบาลนครขอนแก่น
ถนนประชาสำราญ อ.เมือง
จังหวัดขอนแก่น 40000

18 กันยายน 2546

เรื่อง การก่อสร้างเสาโทรศัพท์มือถือ

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือของบริษัท อัลคาเทล (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 1 ฉบับ

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล เชื้อชมกุล
เทศมนตรี ทำการแทน
นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

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

บทที่ 2
ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง (ฉบับที่ 55)



ที่ มท 0710/0147

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

10 มกราคม 2546

เรื่อง ขอรื้อถอนทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดอุทัยธานี

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

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดอุทัยธานีได้ขอหารืออธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองกรุงเทพมหานคร เมืองอุทัยธานีขอหารือจังหวัดเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น กว้าง 4.00 เมตร ยาว 12.00 เมตร จำนวน 3 ราย ได้แก่ อาคารของนางสาวบุษรา ทรงสอาด จำนวน 1 คูหา อาคารของ นางสาวรุ่งรัตน์ ตั้ง อุดลยรัตน์ จำนวน 1 คูหา และอาคารของนางเจือจันทร์ ทรงสอาด จำนวน 2 คูหา โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมืองอุทัยธานี ซึ่งได้ก่อสร้างอาคารในที่ว่างระหว่างอาคารตึกแถวที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันจำนวน 10 คูหา ความยาวตึกแถวรวมกัน 40.00 เมตร ว่าการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ทั้ง 3 รายดังกล่าว เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 34 หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

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

-/เจ้าของ

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายธีระพันธุ์ ทองประวัตี
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4363



ที่ อบ 0023/17503

ศาลากลางจังหวัดอุทัยธานี
ถนนศรีอุทัย อบ 61000

28 ตุลาคม 2545

เรื่อง ขอรื้อหรือแนวทางปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

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

1. ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. จำนวน 1 คูหา บริเวณถนนเดิบริ ตำบลอุทัยใหม่
อำเภอเมือง จังหวัดอุทัยธานี ในโฉนดเลขที่ 25697 เจ้าของอาคารและที่ดิน คือ นางสาวบุษรา ทรงสอาด
อยู่บ้านเลขที่ 26 ถนนพหลโยธิน ตำบลอุทัยใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดอุทัยธานี
2. ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. จำนวน 1 คูหา บริเวณถนนเดิบริ ตำบลอุทัยใหม่
อำเภอเมือง จังหวัดอุทัยธานี โดย นางสาวรุ่งรัตน์ ตั้งอุบลรัตน์ เป็นเจ้าของอาคารในโฉนดที่ดินเลขที่ 12686
ซึ่งเป็นที่ดินของ นางสาววิมล เศรษฐศิลป์ อยู่บ้านเลขที่ 76/23 ถนนเดิบริ ตำบลอุทัยใหม่ อำเภอเมือง
จังหวัดอุทัยธานี
3. ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. จำนวน 2 คูหา บริเวณถนนศรีเมือง ตำบลอุทัยใหม่
อำเภอเมือง จังหวัดอุทัยธานี ในโฉนดที่ดินเลขที่ 26468 และ 26476 เจ้าของอาคาร คือ นางเจือจันทร์ ทรงสอาด
อยู่บ้านเลขที่ 276 ถนนพหลโยธิน ตำบลปากเพรียวอำเภอเมือง จังหวัดสระบุรี

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

-/จังหวัด

จังหวัดอุทัยธานีขอหาหรือว่าการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ทั้ง 3 รายดังกล่าวเป็นการฝ่าฝืน
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 34
หรือไม่ ผลการพิจารณาเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้จังหวัดอุทัยธานีทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายเจตน์ ธนวัฒน์

ผู้ว่าราชการจังหวัดอุทัยธานี

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

โทร. (มท) 17953

โทร. 056-511897



ที่ มท 0710/0644

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

29 มกราคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องข้อกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีนครศรีธรรมราช

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ที่ นค 52004/4662 ลงวันที่ 19 กันยายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครนครศรีธรรมราชหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารในการปฏิบัติตามข้อกฎหมาย ดังนี้

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

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

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

1. อาคารห้องแถวเก่าเรือนไม้ตามข้อหาข้อนี้ กว้าง 3.50 เมตร ไม่สามารถขออนุญาตรื้อถอนอาคารหนึ่งคูหาเพื่อก่อสร้างใหม่ได้ เนื่องจากข้อ 2 วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ห้องแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาตอม่อหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร แต่สามารถซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิมตามที่กำหนดไว้ในคำนิยาม “ซ่อมแซม” ข้อ 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้

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

-/กับอาคาร

กับอาคารที่จะก่อสร้างใหม่ ดังนั้น ดิถกแถวที่จะก่อสร้างใหม่นั้นต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของดิถกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ตามข้อ 34 วรรคหก แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีตามข้อหาหรือดิถกแถวที่จะก่อสร้างใหม่กว้าง 4.00 เมตร และมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของดิถกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นกว้าง 2.50 เมตร และห่างผนังด้านข้างของดิถกแถวเดิม 4.00 เมตร จึงสามารถขออนุญาตก่อสร้างได้ เนื่องจากไม่ขัดกับข้อ 4 ข้อ 34 วรรคหก และข้อ 49 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายรัชทิน ศยามานนท์

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



ที่ นค 52004/4662

สำนักงานเทศบาลนครนครศรีธรรมราช
ถนนราชดำเนิน ตำบลคลัง นค 80000

19 กันยายน 2545

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องข้อกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการ

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนผัง จำนวน 1 แผ่น

ด้วยเทศบาลนครนครศรีธรรมราช ได้ประสบปัญหาในการปฏิบัติตามข้อกฎหมายในส่วนของการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารเพื่อเป็นแนวทางในการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมาย จึงขอเรียนหาข้อดังนี้

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งผลการพิจารณา ให้เทศบาลได้ทราบด้วยเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานต่อไป จึงขอขอบคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
นายมนัส พงศ์ยี่หล้า
เทศมนตรี ทำการแทน
นายกเทศมนตรีนครนครศรีธรรมราช

ส่วนควบคุมอาคาร สำนักการช่าง

โทร. (075) 342880-1 ต่อ 110 โทรสาร (075) 347405

<http://www.nakhoncity.org>

pwk_div@nakhoncity.org



ที่ มท 0710/0549

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตปทุมธานี
กรุงเทพฯ 10400

4 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง ขอร้องหรือปัญหาการตีความเรื่องระยะห่างของอาคาร

เรียน นายสมมิตร อติวิทยสุข

อ้างถึง หนังสือท่าน ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2545

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4363

Rising Sun Development Co., Ltd.

วันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2545

เรื่อง ขอรื้อหรือปัญหาการตีความเรื่องระยะห่างของอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการ สำนักคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

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

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

จึงเรียนมา เพื่อขอรื้อว่า ข้าพเจ้าจะยึดหลักของร่างข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุม อาคาร พ.ศ. 2544 ข้อที่ 54 ได้หรือไม่

ขอแสดงความนับถือ

นายสมมิตร อติสุทธิสุข

ที่ มท 0710/0907



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

7 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง การปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 เกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้าง

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี ที่ รบ 52003/2018 ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2545

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

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหรือดังกล่าวดังกล่าวโดยมีนางจันทนา ทินโชติ นักผังเมือง 7 และนายวัลลภ สุวรรณใต้ วิศวกร 7 เทศบาลเมืองชลบุรี ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงต่อที่ประชุมและมีความเห็นว่า อาคารที่หารือมานั้นเป็นตึกแถว และถ้าจะก่อสร้างเพื่อทดแทนอาคารเดิมตามข้อ 34 วรรคหก แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ย่อมกระทำไม่ได้ โดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมที่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และมีความสูงไม่เกิน 15.00 เมตร แต่หากจะก่อสร้างตามแบบที่ยื่นขออนุญาตจะต้องปฏิบัติโดยนำข้อ 49 (1) และ (2) มาใช้บังคับกล่าวคือ จะต้องเว้นที่ว่างห่างจากด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร ซึ่งในกรณีดังกล่าวเจ้าของอาคารจะต้องเว้นที่ว่างอีก 2.00 เมตรจากแนวเขตที่ดินที่ติดถนนส่วนบุคคลตามข้อ 49 (1) ส่วนด้านที่เจ้าของอาคารเว้นที่ว่างมีระยะ 50 เซนติเมตร

-/- นั้น

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ที่ ขบ 52003/2018

สำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี
ถนนวิชิตปราการ ขบ 20000

28 สิงหาคม 2545

เรื่อง การปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 เกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้าง

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

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

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

จึงเรียนมาเพื่อขอทราบแนวทางการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฯ เพื่อเทศบาลฯ จะได้ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายวิโรจน์ ศรีพิณิจ
เทศมนตรี ทำการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคารฯ



ที่ มท 0710/0722

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

26 มีนาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลคู้งลาน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลคู้งลาน ที่ ขย 75301/77 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2546

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4363



ที่ อบ 75301/77

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลคู้งลาน
35 หมู่ 2 ตำบล คู้งลาน
อำเภอบางปะอิน อบ 13160

5 มีนาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. คำขออนุญาตก่อสร้างอาคารของอรรษา ศิริวัจชัย จำนวน 1 ชุด
2. แบบแปลนที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร จำนวน 1 ชุด

ด้วย นางสาวอรรษา ศิริวัจชัย ได้มาขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรมในพื้นที่ตำบลคู้งลาน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา แบ่งเป็นอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น 1 หลัง ใช้เป็นสำนักงานอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น 3 หลัง ใช้เป็นโรงแรมและอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น 1 หลัง ใช้เป็นบ้านพักคนงาน โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีข้อสงสัยเกี่ยวกับลักษณะอาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น ที่ใช้เป็นโรงแรม โดยผู้ขออนุญาตได้ยื่นแบบขอสถาปัตยกรรมเป็นหลังๆ (ปรากฏตามผังบริเวณที่แนบมานี้) ระยะห่างของแต่ละห้องพักด้านข้างมีระยะห่าง 3.00 เมตร ด้านหน้ามีระยะห่าง 6.00 เมตร ส่วนบนของผนังด้านข้างของแต่ละหลังมีโครงเหล็กยึดติดกันทุกอาคาร ตามแบบแปลนที่แนบมานี้

องค์การบริหารส่วนตำบลคู้งลาน ขอรื้อสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรณีระยะห่างของแต่ละห้องพักด้านข้างมีระยะห่าง 3.00 เมตร บริเวณสันหนากาของอาคาร (โรงแรม) ซึ่งมีหลังคาปกคลุมจะขัดกับข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดระยะห่างของพื้นหรือผนัง 4 เมตร หรือ 6 เมตร แล้วแต่กรณี หรือไม่ว่าอย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายอดด ไกรสมเลิศ

ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลคู้งลาน

สำนักปลัดฯ

โทร. 0-3523-6464

โทรสาร. 0-3523-6464



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคบ. โทร. 0 2299 4363

ที่ มท 0710/0851

วันที่ 17 เมษายน 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

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

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

นายเมธาวัฒน์ ศรีวงศ์

เจ้าหน้าที่บริหารงานช่าง ๘ ปฏิบัติราชการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ที่ มท 0710/3460



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

29 พฤษภาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อถอนทางปฏิบัติการใช้ที่ว่างของอาคารประกอบการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการเขตพญาไท

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

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเขตพญาไท ขอรื้อถอนคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า บริษัท มาสเตอร์ทิม จำกัด จะยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น โดยการนำที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ได้เช่าไว้ตามสัญญาที่กำหนดเวลา 3 ปีมาประกอบเป็นที่ว่างของอาคาร ตามข้อ 33 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แนบแล้ว นั้น

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ที่ กท 9012/ช. 1126

สำนักงานเขตพญาไท
13 ซอยอารีย์ 2 พหลโยธิน กทม. 10400

4 มีนาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือเพื่อเป็นแนวปฏิบัติการขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยการเช่าที่ของการรถไฟ
แห่งประเทศไทย มาเป็นที่ว่างของอาคารตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 33 หมวด 3

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการ

เรื่องเดิม

บริษัท มาสเตอร์ทิม จำกัด โดยที่ ร.ต. พรสวัสดิ์และนางวิไล มหาโชคเลิศวัฒนา สำนักงาน
อยู่ที่ 212/232 ถนนเพชรเกษม แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ได้ยื่นขอ
อนุญาตดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2545 ก่อสร้างบริเวณถนนโลคัลโรด ดัดถนน
ประติพัทธ์ แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เป็นที่ดินของบริษัท มาสเตอร์ทิม จำกัด และ
ที่ดินเช่าของการรถไฟแห่งประเทศไทย ที่ กม. 6+673.56-730.00 สายเหนือ (ตามหลักฐานเอกสารที่แนบมา)

ข้อเท็จจริง

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

ข้อพิจารณาเสนอแนะ

สำนักงานเขตพญาไท ใคร่ขอรื้อหรือเพื่อยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติว่าการขออนุญาตก่อสร้าง
ดัดแปลงอาคาร โดยการนำที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่ได้เช่าที่ดินให้มีสัญญาเช่า 3 ปี
มาประกอบเป็นที่ว่างของอาคาร ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 33 หมวด 3 ได้หรือไม่
ในการขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคาร

จึงขอรื้อหรือมาเพื่อขอทราบและยึดถือเป็นแนวปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายวีระศักดิ์ ส่งเสริมสกุล
ผู้อำนวยการเขตพญาไท

ฝ่ายโยธา

โทร. 0 2279 8704 โทรสาร. 0 2279 4141

ที่ มท 0710/1559



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการ ถนนพระรามที่ 6
เขตพญาไท กทม. 10400

30 มิถุนายน 2546

เรื่อง ขออนุญาตก่อสร้างรั้วใกล้ถนนส่วนบุคคล ภาระจำยอม และถนนสาธารณะประโยชน์

เรียน นางสาวเสาวลักษณ์ อรรถสุทธิสิน

ตามที่ท่านได้มีหนังสือลงวันที่ 4 มิถุนายน 2546 ขออนุญาตก่อสร้างรั้วใกล้ถนนส่วนบุคคล ภาระจำยอม และถนนสาธารณะประโยชน์ โดยท่านได้ปลูกสร้างรั้วใกล้ถนนสาธารณะประโยชน์บนที่ดินของตนเอง ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มารับการก่อสร้างโดยให้เหตุผลว่าการปลูกสร้างรั้วดังกล่าว ใกล้ถนนสาธารณะ ต้องเว้นระยะและขยับแนวรั้วเข้าไป ดังนั้นจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารในประเด็นดังกล่าว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารมีหน้าที่เพียงให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการต่างๆ เท่านั้น แต่อย่างไรก็ตามสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้พิจารณาเรื่องที่ท่านหารือมาแล้วมีความเห็นว่า ตามข้อ 41 วรรคหนึ่ง แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ที่บัญญัติว่า “อาคารที่ก่อสร้าง หรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ที่มีความกว้างน้อยกว่า 6.00 เมตร ให้เว้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3.00 เมตร” มีวัตถุประสงค์เพื่อให้การก่อสร้างอาคารประเภทต่างๆ เช่น อาคารที่พักอาศัยตึกแถว ฯลฯ ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากทางสาธารณะตามที่กำหนดไว้หาได้มีความมุ่งหมายรวมถึงรั้วที่ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะด้วยไม่ แต่การก่อสร้างรั้วใกล้ถนนสาธารณะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 21 หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ก่อนดำเนินการก่อสร้างและต้องปฏิบัติตามข้อ 5 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ซึ่งได้บัญญัติไว้ว่า “รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่ถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3.00 เมตรขึ้นไป และมีมุมหักน้อยกว่า 135 องศา ต้องปลูกสร้างรั้วหรือกำแพงกั้นเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปลูกสร้าง มีระยะไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่าๆ กัน” และข้อ 47 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “รั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อกันหรือห่างจาก ถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้วให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3.00 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 02 2994360-61

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

4 มิถุนายน 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือรื้อถอนก่อสร้างรั้วใกล้ถนนส่วนบุคคล, ภาระจำยอมและถนนสาธารณะประโยชน์

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

เนื่องด้วยข้าพเจ้าได้ปลูกสร้างรั้วใกล้ถนนสาธารณะประโยชน์ (ต.ฉลอง อ.เมือง จ.ภูเก็ต) ต่อมาเจ้าหน้าที่รัฐได้มากระงับการก่อสร้าง โดยให้เหตุผลว่าปลูกสร้างใกล้ถนนสาธารณะต้องเว้นระยะและขยับแนวรั้วเข้าไป โดยที่ข้าพเจ้าได้ทำการปลูกสร้างภายในบริเวณที่ดินของข้าพเจ้า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหารือ จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง
น.ส. เสาวลักษณ์ อรรถสุทธินัน



ที่ มท 0710/4532

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

7 กรกฎาคม 2546

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

เรียน ผู้อำนวยการเขตหนองจอก

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

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

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหาดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า การขอยกเว้นในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยที่จะออกกฎกระทรวงยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเกี่ยวกับอาคารตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งปัจจุบันได้มีกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528)ฯ กำหนดยกเว้นผ่อนผันหรือกำหนด เงื่อนไขในการปฏิบัติสำหรับอาคารบางประเภทไว้ แต่สำหรับอาคารที่ขอทาหรือมานี้ยังไม่มีความหมายกำหนดยกเว้นที่จะไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แต่อย่างใด ดังนั้น จึงไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่ติดกับคู คลองสาธารณะโดยไม่ต้องร่นแนวอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



ที่ กท 9021/ ย 6084

สำนักงานเขตหนองจอก
1 ถนนเชื่อมสัมพันธ์ ถนน 10530

5 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง ขอรื้อถอนอาคารเคหะแห่งชาติยกเว้นไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

ด้วยสำนักงานเขตหนองจอก ได้รับเรื่องจากการเคหะแห่งชาติ มีความประสงค์ขอยกเว้นไม่ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 กรณีที่การเคหะได้จัดทำโครงการจัดหารที่อยู่ใหม่ให้กับผู้เดือนร้อนที่อยู่อาศัยในพื้นที่เขตหนองจอก ซึ่งมีที่ดินบางส่วนอยู่ติดกับคูคลองสาธารณะ (รายละเอียดตามผังที่แนบ) แต่เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดไว้ว่า "อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำราง หรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไป ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร" จึงมีผลทำให้ผู้เดือนร้อนไม่สามารถก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัยในที่ดินขนาด 19.50 ตารางวาได้

ดังนั้น สำนักงานเขตหนองจอกจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ว่ากรณีดังกล่าวสำนักงานเขตฯ จะทำการอนุญาตให้ผู้เดือนร้อนทำการก่อสร้างอาคารที่ติดกับคลองโดยไม่ต้องร่นแนวอาคารตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดไว้ได้หรือไม่ หากผลการพิจารณาเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานเขตหนองจอกทราบด้วยเพื่อจะได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

น.ส.ศิริวรรณ จันทร์หงษ์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทน

ผู้อำนวยการเขตหนองจอก

ฝ่ายโยธา

โทร. 0 2543 1473



ที่ มท 0710/4625

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตปทุมธานี
กทม. 10400

10 กรกฎาคม 2546

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

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบ้านไผ่

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลบ้านไผ่ ส่วนที่ 5406/615 ลงวันที่ 22 เมษายน 2546

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

1. ตามข้อ 4 ของกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ที่กำหนดว่า “ตึกแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหาและมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งๆ นั้นรวมกันไม่เกิน 40.00 เมตร นั้นจะนับคูหาหรือวัดความยาวของตึกแถวที่สร้างมาก่อนที่กฎหมายกระทรวงฉบับนี้ใช้บังคับรวมเข้ากับที่ขออนุญาตก่อสร้างต่อเนื่องกันในครั้งนี้หรือไม่ อย่างไร

2. การขออนุญาตก่อสร้างในกรณีข้างต้นอันต่อเนื่องกันกับตึกแถวที่สร้างมาก่อนกฎหมายกระทรวงฉบับนี้ใช้บังคับเมื่อรวมกันแล้วเกิน 10 คูหา และมีความยาวรวมกันเกิน 40.00 เมตร เทศบาลตำบลบ้านไผ่จะอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีนายพนรัตน์ โคตะนนท์ นายช่างโยธา 5 และสิบตำรวจโทสุพงษ์ พาสังห์ นิติกร 4 สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านไผ่ เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียด แล้วมีความเห็น ดังนี้

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

-/2. การพิจารณา

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

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสว่าง ศรีศุภกุล

ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี รักษาการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4362



ที่ ขก 5406/615

สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านไผ่
ถนนเจนจบทิศ ขก 40110

22 เมษายน 2546

เรื่อง ขอหาหรือแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย ลำเนาเอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน 1 ชุด (4 แผ่น)

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

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

2. การขออนุญาตก่อสร้างในกรณีข้างต้นนี้ต่อเนื่องกันกับตึกแถวที่สร้างมาก่อนกฎกระทรวงฉบับนี้ใช้บังคับเมื่อรวมกันแล้วเกิน 10 คูหาและมีความยาวรวมกันแล้วเกิน 40.00 เมตร เทศบาลตำบลบ้านไผ่จะอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนหารือถึงแนวทางปฏิบัติในกรณีดังกล่าวเพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายประเสริฐ พงษ์ธีรมิตร
นายกเทศมนตรีตำบลบ้านไผ่

กองวิชาการและแผนงาน

งานนิติกร

โทร. 0-4327-2661 ต่อ 16

โทรสาร. 0-4327-2762

ที่ มท 0710/1733



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

16 กรกฎาคม 2546

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

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท สิลม อเวนิว จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท สิลม อเวนิว จำกัด ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท สิลม อเวนิว จำกัด ซึ่งดำเนินการเกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดิน ได้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครแต่มีปัญหาในการตีความ เรื่องที่ว่างระหว่างห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถว ที่มีความกว้าง 4.00 เมตร จนเป็นเหตุให้คณะกรรมการฯ มีมติไม่เห็นชอบกับแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินเฉพาะส่วนที่ บริษัท สิลม อเวนิว จำกัด ปฏิบัติไม่ครบถ้วน เนื่องจากบริษัทฯ ไม่จัดให้มีที่ว่างระหว่างแปลงที่ดินไว้ในแผนผังโครงการตามข้อ 9 แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ซึ่งกำหนดว่าระยะห่างของตัวอาคาร จากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอรื้อสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารว่า ตามข้อ 34 วรรคสาม และข้อ 36 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เรื่องที่ว่างระหว่างห้องแถว ตึกแถว และบ้านแถวที่มีความกว้าง 4.00 เมตร นั้น ระบุว่าที่ว่างดังกล่าว ต้องเป็นสาธารณประโยชน์หรือเป็นพื้นที่สำหรับสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

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

-/มีเจตนากรณี

มีเจตนากรรม เพื่อให้มีที่ว่างระหว่างอาคารโดยมิได้คำนึงว่าที่ว่างดังกล่าวจะเป็นของผู้ใด แต่ในข้อ 34 วรรคห้าแห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ได้กำหนดว่า ที่ว่างดังกล่าวจะก่อสร้าง อาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด หรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อนหรือที่พักรวมมูลฝอย ไม่ได้ ดังนั้น ตามเจตนากรรมของข้อ 34 และข้อ 36 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ที่กำหนด เกี่ยวกับที่ว่างระหว่างห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว นั้น ต้องการให้เป็นที่ว่างอันปราศจากหลังคา หรือ สิ่งก่อสร้างปกคลุม และไม่สามารถจะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใด ตลอดจน จัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อนหรือที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้ด้วย ส่วนกรณีที่ว่าดังกล่าวต้องเป็น สาธารณประโยชน์หรือเป็นพื้นที่สำหรับสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรหรือไม่นั้นคงต้องเป็นไปตาม ที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



บริษัท สิลม อเวนิว จำกัด SILOM AVENUE COMPANY LIMITED

วันที่ 1 กรกฎาคม 2546

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

เรียน ท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

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

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

บริษัทฯ จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ จากท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้โปรดพิจารณาให้ความเห็นกับบริษัทฯ ต่อไป และบริษัทฯ ขอขอบคุณมาล่วงหน้า ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท สิลม อเวนิว จำกัด
นางเชียมลิ่ง แซ่ฮ้อ



ที่ มท 0710/5846

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตปทุมธานี
กทม. 10400

20 สิงหาคม 2546

เรื่อง การขอการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

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

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

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหรือดังกล่าวโดยมีนายบูรินทร์ โพธิ์เย็น วิศวกรโยธา 6 ว. และนายคุณิต ธนภัทร วิศวกรโยธา 5 กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่างๆ แล้ว มีความเห็นว่า กรณีตามข้อหรือนี้มีข้อปัญหา การตีความกฎหมาย เนื่องจากกฎหมายกำหนดไว้ชัดเจนตามข้อ 19 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วว่า อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20.00 ตารางเมตร ดังนั้น กรณีนี้เป็นปัญหาข้อเท็จจริงซึ่งกรุงเทพมหานคร ขอให้พิจารณาใช้ดุลยพินิจพิจารณา ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสว่าง ศรีสุก

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

ที่ กท 4000/อ. 3036



ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม. 10200

เรื่อง การขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

ด้วย นายทรงพล สุขกิจบำรุง ได้ยื่นเรื่องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึก 5 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ที่ซอยพลโยธิน 40 ถนนพลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร

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

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาให้ความเห็น ผลการพิจารณาเป็นประการใด โปรดแจ้งให้ทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

นายสหัส บัณฑิตกุล

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

โทร. 0-2247 0076

โทรสาร 0-2247 0076



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0 2299 4361

ที่ มท 0710/2360

วันที่ 29 สิงหาคม 2546

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบข้อสอบถามประชาชน

เรียน ผู้อำนวยการศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ

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

1. จากคุณ Somnuk Rungpetcharat

สืบเนื่องจากคำตอบสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ที่ มท 0710/1538 ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2546 มีคำถามดังนี้

1.1 คำถาม : ถ้ามีการทุบหรือรื้อกำแพงบางส่วน หรือทั้งแถบเพื่อก่อสร้างขึ้นใหม่ จะอนุมาณได้หรือไม่ว่า ไม่ต้องถูกบังคับเรื่องระยะถอยร่นแนวอาคารจากการก่อสร้างรื้อ

คำตอบ : รื้อที่เป็นอาคารไม่ต้องถูกบังคับเรื่องระยะถอยร่นแนวอาคาร จากการก่อสร้างรื้อด้านติดต่อหรือใกล้เคียงกับถนนสาธารณะ

1.2 คำถาม : ที่ว่ารื้อด้านที่ติดต่อหรือใกล้เคียงกับถนนสาธารณะ คำว่า "ใกล้เคียง" เอาอะไรมาเป็นเกณฑ์วัด

คำตอบ : คำว่าใกล้เคียงกับถนนสาธารณะ หมายความว่า แนวรื้อที่เป็นอาคาร ก่อสร้างใกล้ถนนสาธารณะมากที่สุด โดยไม่มีอาคารอื่นใดกั้นอยู่ระหว่างรื้อกับถนนสาธารณะนั้น

คำถาม : บ้านอยู่ห่างถนนสาธารณะ 300.00 เมตร ก่อนถึงถนนสาธารณะต้องผ่านถนนที่เป็นทางภาระจ่ายยอม 100.00 เมตร และรื้อติดถนนที่เป็นทางภาระจ่ายยอม การก่อสร้างอาคารใหม่จะยึดแนวถอยร่นอย่างไร

คำตอบ : รื้อติดถนนที่เป็นทางภาระจ่ายยอม การก่อสร้างอาคารจะยึดแนวถอยร่นอย่างไรนั้น ขอให้ท่านพิจารณาว่าทางภาระจ่ายยอมนั้นข้อเท็จจริงมีสภาพเป็นถนนสาธารณะหรือไม่หากเป็นถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ทางภาระจ่ายยอมนั้นก็ถือว่าเป็นถนนสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนั้น การก่อสร้างอาคารจึงจำเป็นต้องให้ร่นแนวอาคารตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2. คำถาม : จากคุณสิริสุข ถามว่า ต้องการก่อสร้างตึกแถว 3 ชั้น จะต้องเว้นพื้นที่ที่ติดกับที่ดินด้านข้างทั้ง 2 ด้านและเว้นด้านหลังกี่เมตร

คำตอบ : การก่อสร้างอาคารทั่วไปผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือ ช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

-/ (1) อาคาร

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9.00 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

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

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

กรณีห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร และหากมีด้านข้างใกล้เขตที่ดินผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่างด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินผู้อื่นกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

กรณีบ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

กรณีบ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ โทร. 0-2201-8071

ที่ มท 0707/1013

วันที่ 20 สิงหาคม 2546

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ติดต่อขอสอบถามประชาชน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจลอบอาคาร

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เปิดช่องทางให้บริการประชาชนเพื่อสอบถาม ร้องเรียน ร้องทุกข์ และความต้องการให้ช่วยเหลือ ทางเว็บไซต์กรมโยธาธิการและผังเมือง www.dtcp.go.th บัดนี้มีผู้ส่งอีเมลเพื่อสอบถามข้อมูลจำนวน 2 เรื่อง ซึ่งศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศได้ขอความอนุเคราะห์จาก สำนักควบคุมและตรวจลอบอาคารตอบข้อสอบถาม ดังนี้ (เอกสารแนบ 1)

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

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

- ถ้ามีการทุบหรือรื้อกำแพงบางส่วน หรือทั้งแถบเพื่อก่อสร้างขึ้นมาใหม่ เราจะอนุমান ได้หรือไม่ว่า ไม่ต้องถูกบังคับเรื่องระยะถอยร่นแนวอาคารจากการก่อสร้างรั้ว

- และค่าที่รั้ว รั้วด้านที่ติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับถนนสาธารณะ ค่าว่าใกล้เคียงเอาอะไร มาเป็นเกณฑ์วัดบ้านอยู่ห่างถนนสาธารณะ 300.00 เมตรก่อนถึงถนนสาธารณะต้องผ่านถนนที่เป็นทางภาระ จำยอม 100.00 เมตร และรั้วติดถนนที่เป็นทางภาระจำยอม การก่อสร้างอาคารใหม่จะยึดแนวถอยร่นอย่างไร

2. จากคุณ สิริสุข (lailai27@cscoms.com)

คำถาม ต้องการสร้างตึก 3 ชั้น จะต้องเว้นพื้นที่ที่ติดกับที่ดินด้านข้างทั้ง 2 ด้าน กี่เมตร และเว้นด้านหลังกี่เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ และแจ้งคำตอบให้ศูนย์เทคโนโลยีฯ เพื่อตอบกับ ผู้สอบถามต่อไป

นายจรัสโรจน์ บทดาวีร์

ผู้อำนวยการศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ



ที่ มท 0710/2541

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

12 กันยายน 2546

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

เรียน หัวหน้างานควบคุมอาคาร

อ้างถึง หนังสือสำนักการช่างเทศบาลนครนครราชสีมา ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2546

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

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารมีหน้าที่ให้คำปรึกษาแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นและส่วนราชการในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เท่านั้น แต่ตามหนังสือที่อ้างถึงมิใช่เป็นการหารือของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนั้น สำนักควบคุมอาคารและตรวจสอบอาคารจึงได้พิจารณาข้อหารือและแบบแปลนผังบริเวณสำนักการช่างแล้วมีความเห็นดังนี้

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

2. ในกรณีที่อาคารดังกล่าวเป็นบ้านแถวที่จะต้องปฏิบัติตามข้อ 4 แห่งกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ ด้วย

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

-/4. การที่

4. การที่จะพิจารณาอนุญาตหรือไม่นั้นเป็นดุลยพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องพิจารณาให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



สำนักงานการช่าง เทศบาลนครนครราชสีมา
ถนนโพธิ์กลาง นม 30000

20 สิงหาคม 2546

เรื่อง ทาหรือข้อปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (2543)

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลน , ผังบริเวณ จำนวน 4 แผ่น

เนื่องจาก สำนักงานการช่าง เทศบาลนครนครราชสีมา ได้รับเรื่องยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างจาก นายสายันต์ ลากลักการ เป็นอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว 4 คูหา เพื่อพักอาศัย ซึ่งพิจารณาแล้วไม่มีปัญหา

ต่อมา นางสาวปิยวัน ลากลักการ ยื่นแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว 4 คูหา เพื่อพักอาศัยลักษณะเดียวกัน ในโฉนดที่ดินเลขที่ 799 และ 800 โดยที่มีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้าง ซิตเรตที่ดินเลขที่ 801 จากนายสายันต์ ลากลักการ ทำให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติ และขอเรียนถามดังนี้

1. ลักษณะอาคารถือเป็นบ้านแถวหรือไม่

2. ถ้าเป็นบ้านแถวจะขัดกฎหมายฉบับที่ 55 ข้อ 4 หรือไม่ ทั้งนี้เพราะรวมความยาว ต่อเนื่องเกิน 40.00 เมตร

3. แนวอาคารด้านข้างที่อยู่ติดทางในเลขที่ดิน 799 จะต้องร่นตามกฎหมายฉบับที่ 55 ข้อ 41 (1) ถูกต้องหรือไม่

4. โดยสรุปแบบขออนุญาตก่อสร้างของนางสาวปิยวัน ลากลักการ จะอนุญาตได้หรือไม่

ทั้งนี้ เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายฉบับที่ 55 โดยถูกต้อง และขอความกรุณา ท่านโปรดแจ้งให้ความกระจ่างด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง และขอพระคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ
นายอัครชัย เชื้อปราง
หัวหน้างานควบคุมอาคาร
สำนักงานการช่าง เทศบาลนครนครราชสีมา



ที่ มท 0710/2916

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

27 ตุลาคม 2546

เรื่อง ขอทราบการวินิจฉัยการใช้ข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคาร

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท บุญยชนา จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท บุญยชนา จำกัด ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท บุญยชนา จำกัด ได้ขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารวินิจฉัยว่า โครงการก่อสร้างโรงแรมที่มีความยาวของอาคารมากกว่า 40.00 เมตร จะต้องเว้นช่องว่างระหว่างอาคาร เช่นเดียวกับที่ได้กำหนดไว้ในตึกแถวหรือไม่ นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้กำหนดว่า "ตึกแถว" หมายความว่า "อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูปาประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่" ดังนั้น หากลักษณะของอาคารมิได้มีลักษณะเป็นตึกแถวซึ่งมีบันไดที่ขึ้นสู่ห้องด้านบนอยู่ในแต่ละคูหาแล้วก็ไม่อาจถือได้ว่าเป็นตึกแถวที่จะต้องเว้นช่องว่างระหว่างอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ดังนั้น โรงแรมที่ไม่เป็นตึกแถวก็ไม่ต้องเว้นช่องว่างระหว่างอาคารแต่อย่างไรก็ตามอาคารโรงแรมดังกล่าวก็จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

บริษัท บุญยชนา จำกัด
65/8 หมู่ 5 ถนนวิจิตรสงคราม ตำบลวิจิตร อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต

วันที่ 1 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2546

เรื่อง ขอรบกวนการวินิจฉัยการใช้ข้อกำหนดในการก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการ สำนักควบคุมและตรวจลอบอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด

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

ทั้งนี้เนื่องจากอาคารของโรงแรมมีความยาวมากกว่า 40.00 เมตร และมีบันไดร่วมสองทาง ถูกต้องตามกฎหมาย (ไม่มีครัวไฟ) จึงใคร่ขอเรียนถามท่านว่า กฎระเบียบข้อกำหนดที่ใช้กับอาคารพาณิชย์ ตึกแถวโดยทั่วไป ที่กำหนดให้ทุกๆ ความยาวของอาคาร 40.00 เมตร จะต้องเว้นช่องว่างระหว่างอาคาร มีความกว้าง 6.00 เมตร ซึ่งกฎข้อบังคับดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อโครงการก่อสร้างโรงแรมโดยทั่วไป ที่มีความยาวของอาคารมากกว่า 40.00 เมตร ดังนั้น บริษัทฯ จึงขอให้ท่านกรุณาวินิจฉัยว่าการก่อสร้างของบริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าวหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดกรุณาวินิจฉัยให้แก่บริษัทฯ ด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
 นายทศพร เทพบุตร
 กรรมการผู้จัดการ



ที่ มท 0710/7839

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

4 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับกรขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชุมแสง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองชุมแสง ที่ นว 52106/0924 ลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2546

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

1. อาคารพักอาศัย ค.ส.ล. 3 ชั้น ขนาดกว้าง 7.00 เมตร ยาว 8.25 เมตร สูง 11.00 เมตร สามารถขออนุญาตก่อสร้างได้หรือไม่
2. การก่อสร้างขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องหรือไม่
3. หากกรณีดังกล่าวสามารถก่อสร้างได้ และถ้ามีผู้ได้รับความเดือดร้อนเนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ หมวด 1 ข้อ 4 และอื่นๆ เทศบาลจะมีแนวทางดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงอย่างไร ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายธานี อัมสำราญ นายช่วงโยธา 5 และนายประสาธ สร้อยตะคุ วิศวกรโยธา 5 ผู้แทนเทศบาลเมือง ชุมแสง เข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดต่อที่ประชุมแล้วมีความเห็นว่าการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้าง ห้องแถว ตึกแถว ในกรณีดังกล่าวจะต้องพิจารณาข้อกำหนดของข้อ 4 ข้อ 34 วรรคสามประกอบกับข้อ 49 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ กล่าวคือ ห้องแถวหรือตึกแถว จะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหาและมีความยาวของอาคารแถวหนึ่งๆ รวมกันไม่เกิน 40.00 เมตร ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม หากจำนวนห้องแถว หรือตึกแถว รวมกันตั้งแต่สิบคูหาหรือมีความยาวรวมกันตั้งแต่ 40.00 เมตรขึ้นไป จะต้องมียี่วาระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร และห้องแถวหรือตึกแถวที่

-/จสสร้าง

จะสร้างชั้นใหม่ต้องห่างจากผนังด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวเดิมไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร ดังนั้นกรณี
ที่หาหรือมานี้จึงไม่สามารถที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างได้ เนื่องจากขัดข้อ 4 ข้อ 34 วรรคสาม และข้อ 49 (1)
แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ อย่างไรก็ตามปัจจุบันคณะกรรมการควบคุมอาคาร
กำลังดำเนินการพิจารณาแก้ไขปัญหาดังกล่าวอยู่

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์ นายกเทศมนตรีเมืองนนทบุรี

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4362-3



ที่ นว 52106/0924

สำนักงานเทศบาลเมืองชุมแสง
ถนนแสงเจียรน้อย นว 60120

1 พฤษภาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

ด้วยเทศบาลเมืองชุมแสง ได้รับคำร้อง ลงวันที่ 23 เมษายน 2546 จาก นางสุภา สุขุมลไพบูลย์
อยู่บ้านเลขที่ 679/37 ตำบลนครสวรรค์ตก อำเภอเมือง จังหวัดนครสวรรค์ ว่ามีความประสงค์จะขออนุญาต
ปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น ขนาดกว้าง 7.00 เมตร ยาว 8.25 เมตร สูง 11.00 เมตร โครงสร้างแยกส่วน
จากอาคารข้างเคียงไม่ใช้ฐานรากร่วมกัน และฐานรากอาคารห่างจากเขตที่ดินถึงกึ่งกลางเสา 1.30 เมตร
ทั้งสองด้านของเขตที่ดิน ผังจัดเขต โดยจะปลูกสร้างบริเวณถนนแสงสันติสุขและนับจากถนน
เข้ามาถึงอาคารที่จะปลูกสร้างเป็นลำดับที่ 15 (ตามผังบริเวณที่แนบมาท้ายนี้)

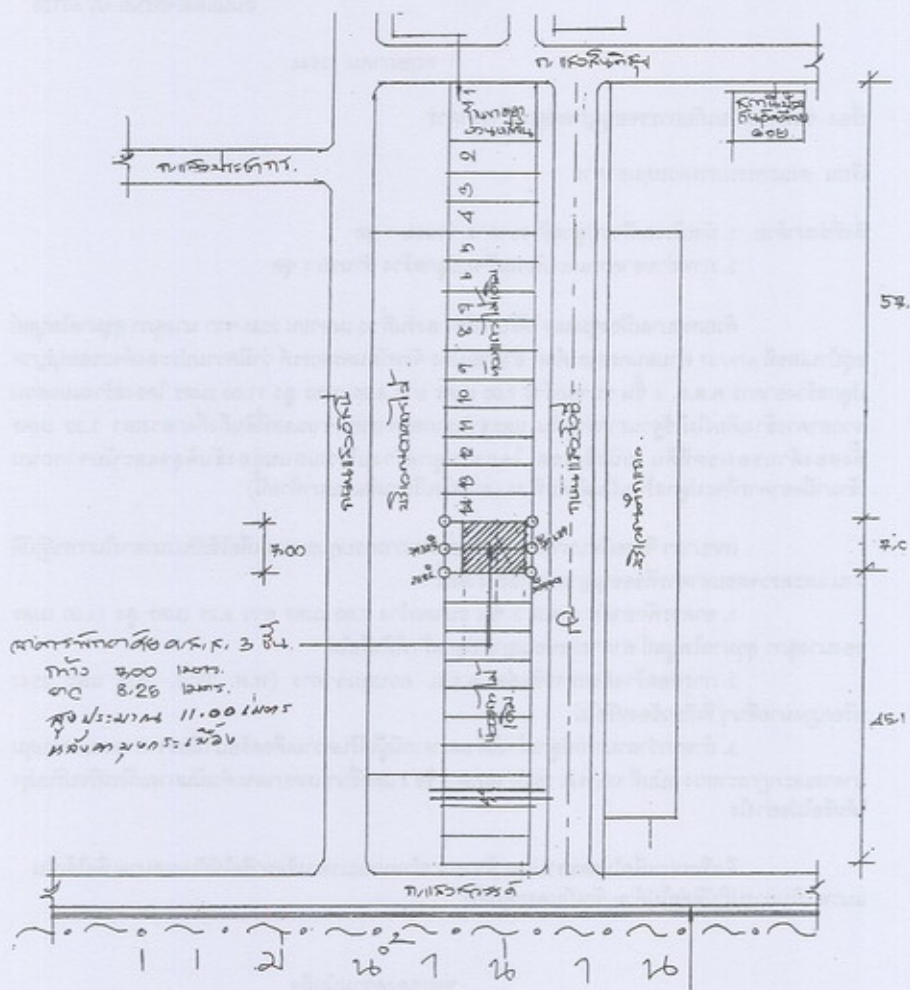
เทศบาลฯ จึงขอเรียนหรือมายังคณะกรรมการควบคุมอาคาร เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน
และตรวจสอบอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้าง ดังนี้

1. อาคารพักอาศัย ค.ส.ล. 3 ชั้น ขนาดกว้าง 7.00 เมตร ยาว 8.25 เมตร สูง 11.00 เมตร
ของนางสุภา สุขุมลไพบูลย์ สามารถขออนุญาตปลูกสร้างได้หรือไม่
2. การก่อสร้างดังกล่าวขัดต่อ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (พ.ศ. 2522, 2535 และ 2543
หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่
3. ถ้าหากว่าสามารถปลูกสร้างได้ และหากมีผู้ได้รับความเดือดร้อน เนื่องจาก พ.ร.บ. ควบคุม
อาคารและกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หมวด 1 ข้อ 4 และอื่นๆ เทศบาลจะดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุง
ได้หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณากำหนดแนวทางข้อหรือให้กับเทศบาลเพื่อใช้เป็น
แนวทางในการปฏิบัติต่อไปด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายกเทศมนตรีเมืองชุมแสง

กองช่าง
โทร. 0-5628-2186





ที่ มท 0710 /3643

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตปทุมธานี
กทม. 10400

25 ธันวาคม 2546

เรื่อง การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลละหลี่

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลละหลี่ ที่ รพ 74801/345 ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลละหลี่ ได้ขอหารือเกี่ยวกับการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารบริเวณหาดทุ่งวัวแล่น หมู่ที่ 8 ตำบลละหลี่ ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดชุมพร แจ้งว่า การร่นแนวอาคารตามข้อ 42 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) จะต้องวัดจากหลักโฉนดหรือหลักที่ดินด้านที่ติดกับชายทะเลออกมา 12.00 เมตร ไม่ใช่วัดจากระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุด ตามที่องค์การบริหารส่วนตำบลละหลี่ ได้เคยถือปฏิบัติมาจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวองค์การบริหารส่วนตำบลละหลี่ จึงขอหารือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร รวม 4 ข้อ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

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

2. ในข้อ 2 หากอาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ววัดระยะร่นแนวอาคารห่างแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ “ทะเล” มีระยะไม่ถึง 12.00 เมตร ตามข้อ 42 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติดังนี้

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

2.2 หากมีการก่อสร้างอาคารตามที่ได้รับใบอนุญาตไปแล้ว และอาคารนั้นมีระยะร่นแนวอาคารห่างเขตแหล่งน้ำสาธารณะ “ทะเล” ไม่ถูกต้องตาม 1 ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการตาม 3 ต่อไป

- / 3. ในข้อ 3

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

3.1 พิจารณาออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการปลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระวังการก่อสร้าง/ตัดแปลงอาคาร ฯลฯ ตามมาตรา 40 (1)

3.2 พิจารณาออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการก่อสร้าง/ตัดแปลงอาคาร

3.3 พิจารณาออกคำสั่งตามมาตรา 41 หรือมาตรา 42 แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่ง ตาม 3.1

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพิพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4361



ที่ ขพ 74801/345

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลสะพลี
อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร 86230

17 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

อ้างถึง หนังสือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ที่ มท 0710/0659 ลงวันที่ 17 มีนาคม 2546

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

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้ตอบข้อหารือเรื่องการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารบริเวณที่ดินที่ติดกับชายทะเล โดยให้ถือปฏิบัติตาม ข้อ 42 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ได้รับอนุญาตให้อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบหรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบหรือทะเล ต้องร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ซึ่งองค์การบริหารส่วนตำบลสะพลีได้ดำเนินการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารบริเวณหาดทุ่งวัวแล่น หมู่ที่ 8 ตำบลสะพลี และได้ประสานงานกับทางสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพร เรื่องแนวทางปฏิบัติในการวัดระยะทางแนวการก่อสร้างอาคารว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร ซึ่งสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพร ได้ชี้แจงว่าการร่นแนวอาคารตามข้อ 42 วรรคสอง จะต้องวัดจากหลักไอนดหรือหลักที่ดินด้านที่ติดกับชายทะเลออกมา 12.00 เมตร ไม่ใช่วัดจากกระด้นน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามที่องค์การบริหารส่วนตำบลสะพลีได้เคยถือปฏิบัติมา ซึ่งจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวทำให้องค์การบริหารส่วนตำบลสะพลีมีประเด็นที่จะต้องหารือกับสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ดังนี้

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

2. ตามข้อที่ 1 หากอาคารที่ได้ขออนุญาตก่อสร้างและได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้วเนื่องจากเจ้าพนักงานเข้าใจว่าการร่นแนวอาคารให้ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะ 12.00 เมตร ต้องวัดจากกระด้นน้ำทะเลขึ้นสูงสุด ซึ่งอาคารดังกล่าวหากวัดตามข้อ 1 แล้วมีระยะไม่ถึง 12.00 เมตร ตามข้อ 42 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ปัจจุบัน) สามารถใช้อำนาจสั่งให้รื้อถอนอาคารดังกล่าวตามมาตรา 39 ตรี วรรคสาม (1) ประกอบมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้หรือไม่ เพียงไร

-/3. ในปัจจุบัน

3. ในปัจจุบันได้มีเจ้าของกิจการที่อยู่บริเวณชายหาดทุ่งวัวแล่นได้ทำการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งให้ระงับการก่อสร้างและให้มายื่นขออนุญาตให้ถูกต้อง แต่เมื่อเจ้าของกิจการได้มายื่นขออนุญาตทางนายช่างโยธาได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า เจ้าของกิจการมิได้ยื่นแนวอาคารให้ห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าว แต่เจ้าของกิจการยังดำเนินการก่อสร้างต่อไป เช่นนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถใช้อำนาจตามมาตรา 42 และดำเนินการตามมาตรา 43 (1) แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้เลยหรือไม่ อย่างไร

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

องค์การบริหารส่วนตำบลละหลี่ หวังว่าคงได้รับความอนุเคราะห์จากท่านในการตอบข้อหารือดังกล่าว เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติด้วยดี จึงใคร่ขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นายประมวล สวงวนชาติ
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลละหลี่

สำนักงานปลัด
โทร. 0-7756-029

ที่ มท 0710/9745



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

25 ธันวาคม 2546

เรื่อง หรือข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลสุนทรภู่

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

ตามหนังสือที่อ้างถึง 1. เทศบาลตำบลสุนทรภู่ได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีบริษัทแคมป์ แอนด์รีสอร์ท ริมหาดระยอง จำกัด ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ที่อยู่ติดกับชายฝั่งทะเล ซึ่งถือเป็นแหล่งน้ำสาธารณะที่จะต้องกำหนดแนวอาคาร ให้ถอยร่นจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ตามข้อ 42 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงขอหารือ ดังนี้

ข้อ 1 การร่นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ “ทะเล” ไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร นั้น ควรจะถือปฏิบัติจากแนวเขตที่ดิน ถึงแนวอาคารที่ขออนุญาตใช้หรือไม่

ข้อ 2 จะกำหนดจุดเริ่มต้นแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ “ทะเล” ณ ตรงบริเวณใด

ข้อ 3 กรณีที่มีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ใกล้เขตแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ ควรจะต้องกำหนดแนวเขตบริเวณตำแหน่งใด เป็นเขตแหล่งน้ำสาธารณะ ดังความละเอียดแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายสมประสงค์ บุญยัม ผู้อำนวยการกองช่าง เทศบาลตำบลสุนทรภู่เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น เข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อมูลและรายละเอียดข้อเท็จจริง แล้วมีความดังนี้

1. การร่นแนวอาคารให้ห่างจากแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ “ทะเล” ให้ถือปฏิบัติจากแนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติธรรมชาติถึงแนวอาคาร มิใช่จากแนวเขตที่ดินถึงแนวอาคาร
2. จุดเริ่มต้นแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ “ทะเล” คือ แนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติธรรมชาติ
3. แนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ นั้น ให้ถือจากแนวตลิ่งของบึงหรือทะเลสาบที่ชัดเจนเป็นแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ

-/อนึ่ง

-2-

อนึ่ง ตามหนังสือที่อ้างถึง 2 ท่านได้ขอหาหรือประสานคณะกรรมการควบคุมอาคารของราย
นายสุจิต นิตยาเกษตรวัฒน์ ในกรณีเดียวกันที่ขอหาเรื่อนานี้ ซึ่งสามารถใช้ความเห็นของคณะกรรมการ
ควบคุมอาคารที่ส่งมาได้ เนื่องจากเป็นเรื่องหาหรือเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4361

ที่ รย 53104/119



สำนักงานเทศบาลตำบลสุนทรภู่
ถนนแพ-แกลง-กรำ รย 21190

7 ตุลาคม 2546

เรื่อง ทาหรือข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาโฉนดที่ดิน เลขที่ 823 ต.ซากพง อ.แกลง จ.ระยอง ระบุตามหลักฐาน มีนายปรีชา เลิศไพบรุษ เป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ (ชุด)

ด้วยเทศบาลตำบลสุนทรภู่ได้รับเรื่องการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ของ รายบริษัทแคมป์ แอนด์รีลอร์ท ริมหาดระยอง จำกัด ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2546 และปรากฏว่าบริเวณที่ ขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่ติดกับชายฝั่งทะเล ซึ่งถือว่าเป็นแหล่งน้ำสาธารณะซึ่งจะต้องกำหนดแนวอาคาร ให้ถอยร่นจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ตามความในหมวด 4 ข้อ 42 วรรคสอง ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นั้น

แต่เนื่องจากเทศบาลฯ ไม่สามารถกำหนดแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ บริเวณชายฝั่งทะเล ตรงบริเวณดังกล่าวได้อย่างแน่ชัดในฐานะที่ คณะกรรมการควบคุมอาคารฯ เป็นผู้ออกกฎหมายดังกล่าว "กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522" อาจ วิเคราะห์และสามารถให้ความกระจ่างชัดในการชี้แนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะบริเวณชายหาดได้ โดยเทศบาลฯ ขอเรียนถามดังนี้

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

ข้อ 2 จะกำหนดจุดเริ่มต้นแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ "ทะเล" ณ ตรงบริเวณใด

ข้อ 3 กรณีที่มีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ใกล้เขตแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง, ทะเลสาบ ควรจะกำหนดแนวเขตบริเวณตำแหน่งใด เป็นเขตแหล่งน้ำสาธารณะ

๔

-/ทั้งนี้

-2-

ทั้งนี้เพื่อเทศบาลฯ จะได้นำมาเป็นมาตรฐานในการพิจารณา ออกใบอนุญาตให้กับการ
ขออนุญาตรายนี้ และเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาหากได้ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้เทศบาลฯ ทราบด้วย
จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายเจ็ก รัตนวิจิตร
นายกเทศมนตรีตำบลสุนทรภู่

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



ที่ รย 53104/172

สำนักงานเทศบาลตำบลสุนทรภู่
ถนนพ-แกลง-กร่ำ รย 21190

3 ธันวาคม 2546

เรื่อง นารือข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

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

ด้วยเทศบาลตำบลสุนทรภู่ได้รับเรื่องการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ของราย นายสุจริต นิตยาเกษตรวัฒน์ เขตที่รับ 18/2547 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2546 และปรากฏว่าบริเวณที่ขออนุญาต ก่อสร้างอาคารอยู่ติดกับชายฝั่งทะเล ซึ่งถือว่าเป็นแหล่งน้ำสาธารณะที่จะต้องกำหนดแนวอาคาร ให้ถอยร่นจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ตามความในหมวด 4 ข้อ 42 วรรคสอง ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นั้น

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

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

-/ข้อ 2

-2-

ข้อ 2 จะกำหนดจุดเริ่มต้นแนวเขตแหล่งน้ำสาธารณะ “ทะเล” ณ ตรงบริเวณใด

ข้อ 3 กรณีที่มีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ใกล้เขตแหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึงทะเลสาบ ควรจะกำหนดแนวเขตบริเวณตำแหน่งใด เป็นเขตแหล่งน้ำสาธารณะ

ทั้งนี้เพื่อเทศบาลฯ จะได้นำมาเป็นมาตรฐานในการพิจารณาออกใบอนุญาตให้กับการขออนุญาตรายนี้ และเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาหากได้ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้เทศบาลฯ ทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายเจ็ก รัตนวิจิตร

นายกเทศมนตรีตำบลสุนทรภู่

กองช่างเทศบาล

งานธุรการ

โทร. 0-3863-8966

โทรสาร 0-3863-8789



ที่ มท 0710/0096

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

15 มกราคม 2547

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

เรียน นางลัดดา ปิ่นประดับ

อ้างถึง หนังสือของท่านลงวันที่ 23 ธันวาคม 2546

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

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

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. 0 2299 4361



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

23 ธันวาคม 2546

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

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดตอบข้อสงสัย และจะได้นำเป็นแนวทางในการปฏิบัติให้ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นางลัดดา ปิ่นประดับ





ที่ มท 0710/482

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

22 มกราคม 2547

เรื่อง การก่อสร้างรั้วป่าดง

เรียน นายกเทศมนตรีนครพิบูลย์

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครพิบูลย์โลก ที่ พล 52006/6254 ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครพิบูลย์โลกได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเทศบาลได้ตรวจพบว่า มีการก่อสร้างรั้วโดยมิได้รับอนุญาต ซึ่งรั้วดังกล่าวอยู่บนถนนสาธารณะ 2 สาย ทำมุมประมาณ 90 องศา กว้าง 6.00 เมตร และ 4.00 เมตร โดยมีได้ป่าดงตามข้อ 5 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แต่อย่างไรก็ดี เทศบาลจึงแจ้งให้เจ้าของอาคารยื่นขออนุญาต ก่อสร้างอาคารและ แก้ไขระยะป่าดงของรั้วให้ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวง ต่อมาเจ้าของอาคารได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น นายตรวจพบว่ารั้วได้แก้ไขส่วนที่ป่าดงเรียบร้อยแล้ว แต่ในส่วนของคานคอดิน ของรั้วที่สร้างเดิมมิได้ทำการทุบออกแต่อย่างใด เทศบาลนครพิบูลย์โลกจึงขอหารือว่าการป่าดงรั้ว โดย ที่มีสิ่งก่อสร้างกีดขวางอยู่ด้านหน้าของระยะป่าดงดังกล่าวสามารถกระทำได้หรือไม่ และที่ดิน ส่วนที่ป่าดงไป ยังเป็นของเจ้าของที่ดินหรือไม่ สามารถกระทำการใดๆ ได้หรือไม่ ดังความละเอียด แจ้งแล้ว

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือ ดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ถึงแม้ว่ารั้วได้แก้ไขส่วนที่ป่าดงเรียบร้อยแล้ว แต่ในส่วนของคานคอดินของรั้ว ที่ก่อสร้างเดิมมิได้ทำการทุบออกแต่อย่างใด แสดงให้เห็นว่า หากมีคานคอดินส่วนที่โผล่เหนือพื้นดิน ก็ยังเป็นส่วนของรั้วอยู่ แม้จะมีความสูงจากพื้นดินเพียงเล็กน้อยก็ตาม ก็ถือว่าเป็นการฝ่าฝืน ข้อ 5 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แต่หากยังคงมีคานคอดินที่อยู่เสมอหรือต่ำกว่าพื้นดินนั้น ย่อมถือว่า ได้ปฏิบัติตามข้อ 5 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)ฯ แล้ว สำหรับที่ดินส่วนที่ป่าดงไป ยังคงเป็นของเจ้าของที่ดินอยู่ และสามารถกระทำการใดๆ ได้ ที่ไม่ขัดต่อกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361

ที่ พล 52006/6254



สำนักงานเทศบาลนครพิษณุโลก
ถนนบรมไตรโลกนาถ พล 65000

20 ตุลาคม 2546

เรื่อง ทวีการก่อสร้างรั้วป่าดง

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายการก่อสร้างรั้วป่าดง จำนวน 2 ภาพ

ด้วยเทศบาลนครพิษณุโลก อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ตรวจสอบว่ามีการก่อสร้างรั้วโดยมิได้รับอนุญาต ซึ่งรั้วดังกล่าวอยู่ถนนสาธารณะ 2 สาย ทำมุมประมาณ 90 องศา กว้าง 6.00 และ 4.00 เมตร โดยมีได้ป่าดงตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 5 แต่อย่างไรก็ตาม เทศบาลจึงแจ้งให้เจ้าของอาคารยื่นขออนุญาตก่อสร้างและแก้ไขระยาป่าดงของรั้วให้ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวง ต่อมาเจ้าของอาคารได้ยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น นายตรวจพบว่ารั้วได้แก้ไขส่วนที่ป่าดงเรียบร้อยแล้ว (ตามภาพถ่ายแนบ) แต่ในส่วนขอคานคอดินของรั้วที่สร้างเดิมมิได้ทำการขุดออกแต่อย่างใด

เทศบาลนครพิษณุโลกจึงขอหรือว่าการป่าดงรั้วโดยที่มีสิ่งก่อสร้างกีดขวางอยู่ด้านหน้าของระยะป่าดงดังกล่าวสามารถกระทำได้นหรือไม่และที่ดินส่วนที่ป่าดงไปยังเป็นของเจ้าของที่ดินหรือไม่สามารถกระทำการใดๆ ได้นหรือไม่ เพื่อเป็นเกณฑ์และแนวทางในการถือปฏิบัติและการตรวจพิจารณาการก่อสร้างรั้วที่มีระยะป่าดงต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้เทศบาลนครพิษณุโลกทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายอดิเทพ ศิริเจริญพันธ์
รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีนครพิษณุโลก

ส่วนควบคุมอาคาร สำนักงานช่าง

โทร. 0-5523-1400-9 ต่อ 113

โทรสาร 0-5523-1400-9 ต่อ 221

www.pshmun.go.th E-Mail : mayon@pshmun.go.th



ที่ มท 0710/588

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

26 มกราคม 2547

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

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี ที่ ขบ 52003/2381 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2546

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

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

-/ดังกล่าว

-2-

ดังกล่าวจึงไม่สามารถที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างเพื่อทดแทนอาคารเดิมได้ อย่างไรก็ตามปัจจุบัน คณะกรรมการควบคุมอาคารกำลังดำเนินการพิจารณาแก้ไขปัญหาดังกล่าวอยู่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 02299 4360-1



ที่ ขบ 52003/2381

สำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี
ถนนวิจิตรปราการ ขบ 20000

28 ตุลาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือการปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (2543)

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนารายงานการตรวจสอบเขตสถานที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร
2. สำเนาโฉนดที่ดิน

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

โดยเจ้าของอาคารจะขอดำเนินการก่อสร้างอาคารเพื่อทดแทนอาคารเดิม เนื่องจากสภาพที่อยู่ ปัจจุบันมีสภาพที่ชำรุดทรุดโทรมอาจจะอันตรายต่อผู้อยู่อาศัย จึงขอก่อสร้างทดแทนอาคารเดิม เป็นอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น โดยด้านหน้ามีความกว้างระหว่างค้ำกลางเสาด้านหน้า 4.00 เมตร ด้านหลัง มีความกว้างของ ตัวอาคาร 3.00 เมตร ความยาวของตัวอาคาร 12.00 เมตร พื้นที่ใช้สอยไม่มากไปกว่าเดิมในบริเวณพื้นที่ เดิมว่าจะสามารถขออนุญาตก่อสร้างทดแทนอาคารเดิมได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อหารือและให้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายทวีศักดิ์ น้อยเจริญ
เทศมนตรี ทำการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

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



ที่ มท 0710/1059

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

11 กุมภาพันธ์ 2547

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางกล้า

อ้างถึง หนังสือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบางกล้า ที่ สธ 81603/568 ลงวันที่ 18 พฤศจิกายน 2546

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

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ขอรื้อกรณีดังกล่าวคณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ตามรายละเอียดแผนผังประกอบถึงแม้ว่าที่ดินจะเป็นคนละแปลง แต่เป็นเจ้าของเดียวกัน อาคารที่จะก่อสร้างต้องห่างจากอาคารอื่นตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 48 และไม่สามารถก่อสร้างชิดเขตที่ดินด้านที่อยู่ใกล้อาคารอื่นได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร. 0 2299 4366-7



ที่ สข 81603/568

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบางกล้า
หมู่ที่ 1 ต.บางกล้า อ.บางกล้า สข 90110

18 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง หรือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อกำหนดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนผังประกอบ จำนวน 1 ฉบับ

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

กรณีการก่อสร้างอาคารขึ้นในที่ดินเจ้าของเดียวกัน แต่ที่ดินแบ่งแยกคนละแปลงสามารถที่จะก่อสร้างชิดที่ดินได้หรือไม่ หรือจะต้องก่อสร้างห่างจากอาคารอื่นตามข้อ 48

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาข้อหรือดังกล่าวด้วย จักขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ขอแสดงความนับถือ

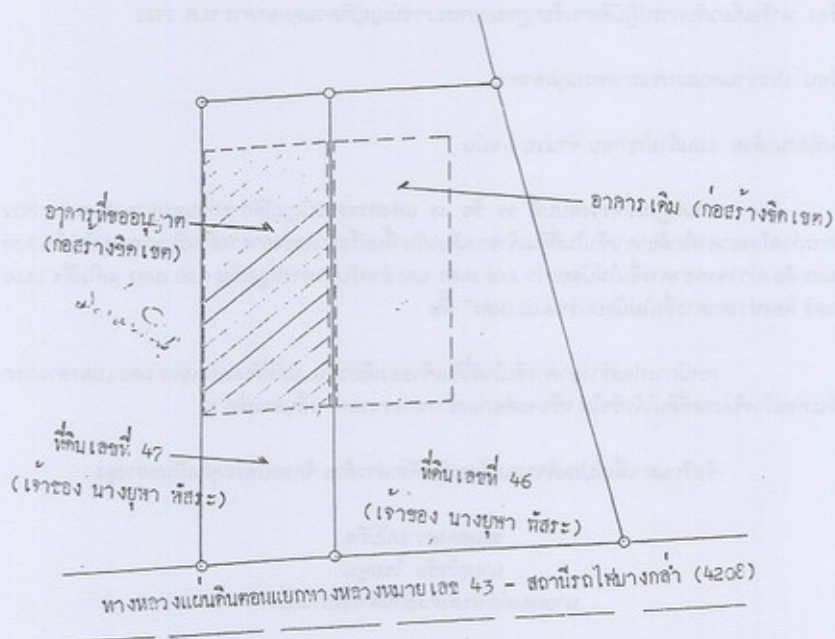
นายอวัชชัย ไชยพูน

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบางกล้า

ส่วนโยธา

โทรศัพท์ 0-7432-8257 ม 0-7423-9808

โทรสาร. 0-7432-8257



แนบผัง มาตรฐาน 1:200

บทที่ 3
ปัญหาเกี่ยวกับข้อบัญญัติท้องถิ่น



ที่ มท 0710/2090

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

28 มีนาคม 2546

เรื่อง ขอรับความเห็นชอบเทศบัญญัติ

เรียน นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่ ที่ ชม 52006/906 ลงวันที่ 30 มกราคม 2546

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

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวโดยมี ว่าที่ร้อยตรีปริญญา พลมงคลเจริญ นิตกร 6 และนายพิทยา ศรีวีเรือน นิตกร 4 ผู้แทนเทศบาลนครเชียงใหม่ เข้าร่วมชี้แจงข้อเท็จจริง แล้วมีความเห็นว่า การที่เทศบาลนครเชียงใหม่จะออกเทศบัญญัติ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ซึ่งมีข้อกำหนดขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534)ฯ นั้น จะต้องมีความจำเป็นและเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่นในการอ้างเพื่อออกเทศบัญญัติ ดังกล่าวให้เกิดความขัดเจนและเพียงพอมิใช่เพียงเหตุผลเฉพาะท้องถิ่นในการอ้างเพื่อออกเทศบัญญัติ ดังกล่าวให้เกิดความขัดเจนและเพียงพอมิใช่เพียงเหตุผลเฉพาะในเรื่องชื่อถนนเท่านั้น และเทศบาลฯ ก็สามารถปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534)ฯ ได้อยู่แล้ว เพราะมีแผนที่ท้ายกฎกระทรวงฯ ถึงแม้จะไม่ปรากฏชื่อถนนวิชัยนาถ ในกฎกระทรวงดังกล่าวก็ตาม ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534)ฯ ได้เอื้อประโยชน์ให้แก่ประชาชนในท้องถิ่นในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการผังเมืองดีอยู่แล้ว หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงจะทำให้บริเวณที่ขัดหรือแย้งไม่มีกฎหมายควบคุมความสูง

-/ของอาคาร

-2-

รองอาคาร จะก่อให้เกิดปัญหาความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยในภายหน้าได้ คณะกรรมการควบคุมอาคาร
จึงไม่เห็นชอบในเทศบัญญัติฯ ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายรัชนี ศยามานนท์

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจลอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กรุงเทพมหานคร

โทร. 0 2299 4360-1



ที่ ชม 52006/906

สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่
ถนนวังสิงห์คำ ชม 50300

30 มกราคม 2546

เรื่อง ขอรับความเห็นชอบเทศบัญญัติ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง (ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเทศบัญญัติของเทศบาลนครเชียงใหม่ฯ จำนวน 3 ชุด

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

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

ดังนั้น เทศบาลนครเชียงใหม่ จึงเรียนมายังคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อขอรับความเห็นชอบเทศบัญญัติฯ ดังกล่าวต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายบุญเลิศ บุรณุปกรณ์

นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่

งานเทศพาณิชย์ สำนักปลัด

โทร. (053) 259108

โทรสาร. 233952



ที่ มท 0710/3217

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

22 พฤษภาคม 2546

เรื่อง ขอบปรับปรุงกฎกระทรวง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ส่วนที่ 1 ลงวันที่ 0710/2090
ลงวันที่ 28 มีนาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดเชียงใหม่ได้ขอให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแผนที่แนบท้ายกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว เนื่องจากเทศบาลนครเชียงใหม่ได้ดำเนินการก่อสร้างเขื่อนและถนนเลียบริมฝั่งแม่น้ำปิงขึ้นใหม่บริเวณหลังตลาดต้นลำไยทำให้เกิดถนนสายใหม่เชื่อมจากถนนวิชัยนาถที่เชื่อมถนนไปรษณีย์ไปจรดเชิงสะพานนวรัฐใช้ชื่อถนนว่า "ถนนไปรษณีย์" ทำให้ชื่อถนนวิชัยนาถและถนนไปรษณีย์ไม่ปรากฏชื่อในกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 พ.ศ. (2534) เป็นเหตุให้การควบคุมความสูงของอาคารตามแผนที่แนบท้ายกฎกระทรวงไม่เชื่อมต่อไปในทิศทางเดียวกัน ทำให้เทศบาลนครเชียงใหม่เกิดข้อขัดข้องในการปฏิบัติหน้าที่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

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

-/การผังเมือง

-2-

การผังเมืองคืออยู่แล้ว หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงจะทำให้ไม่มีกฎหมายควบคุมความสูงของอาคาร จะก่อให้เกิดปัญหาความไม่เป็นระเบียบเรียบร้อยในภายหลังได้ คณะกรรมการควบคุมอาคาร จึงไม่เห็นด้วยกับการแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534)ฯ และประธานคณะกรรมการควบคุมอาคารก็ได้แจ้งให้เทศบาลนครเชียงใหม่ทราบแล้วตั้งสำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมืองที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



ที่ ชม 0023/22651

ศาลากลางจังหวัดเชียงใหม่
ถนนเชียงใหม่-ฝาง
อำเภอเมืองเชียงใหม่ 50300

28 พฤษภาคม 2545

เรื่อง ขอรื้อถอนคู่มือการตรวจ

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ

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

ด้วยจังหวัดเชียงใหม่ได้รับหนังสือจากเทศบาลนครเชียงใหม่ ขอให้พิจารณาดำเนินการเพื่อให้มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเกี่ยวเนื่องจากเทศบาลนครเชียงใหม่ได้ดำเนินการก่อสร้างเขื่อนและถนนเลียบริมฝั่งแม่น้ำปิงใหม่ บริเวณหลังตลาดต้นลำไย ตามโครงการพัฒนาเมืองหลักในโครงการพัฒนาริมฝั่งแม่น้ำปิง ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้อนุมัติโครงการไว้เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2528 จึงทำให้เกิดถนนสายใหม่เชื่อมจากถนนวิชนายนท์ เชื่อมถนนไปรษณีย์ไปจรดเชิงสะพานนวรัฐ ใช้ชื่อถนนว่า “ถนนไปรษณีย์” ทำให้ชื่อถนนวิชนายนท์และถนนไปรษณีย์บริเวณริมฝั่งแม่น้ำปิงฝั่งตะวันตกไม่ปรากฏชื่อในกฎกระทรวง ฉบับที่ 28 (พ.ศ. 2534) เป็นเหตุให้การควบคุมความสูงของอาคารตามแผนที่แนบท้ายกฎกระทรวงไม่เชื่อมต่อกันเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ทำให้เทศบาลนครเชียงใหม่เกิดข้อขัดข้องในการปฏิบัติหน้าที่และในการชี้แจงให้ประชาชนทราบ ดังความละเอียดในสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

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

-/จึงขอ

จึงขอให้กรมโยธาธิการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงดังกล่าวต่อไป ผลเป็นประการใดโปรดแจ้ง
จังหวัดทราบต่อไปด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

นายอุดม พัวสกุล

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

สำนักงานโยธาธิการจังหวัดเชียงใหม่

ฝ่ายปฏิบัติการ

โทร. 0-5321-1330

โทรสาร. 0-5322-1532



ที่ มท 0710/1558

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

30 มิถุนายน 2546

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบร่างเทศบัญญัติเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

เรียน ผู้อำนวยการกองช่าง เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

อ้างถึง บันทึกกองช่าง เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2546

ตามบันทึกที่อ้างถึง เทศบาลเมืองฉะเชิงเทราประสงค์จะออกเทศบัญญัติเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในเขตเทศบาลเมืองฉะเชิงเทราเกี่ยวกับอาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งตามพื้นที่ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 54 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารพิจารณาตรวจสอบร่างเทศบัญญัติฯ ดังกล่าว ว่าถูกต้องเป็นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

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

1. สามารถที่จะดำเนินการออกเทศบัญญัติได้เป็น 2 แนวทาง คือ

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

- / 1.2 หาก

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

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

3. ข้อ 5 ข้อความ “ก่อนวันที่กฎหมายนี้ใช้บังคับ” ให้แก้ไขเป็น “ก่อนวันที่เทศบัญญัตินี้ใช้บังคับ”

4. แผนที่ย้ายเทศบัญญัติฯ ให้แก้ไขข้อความ “หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร” เป็น “ผู้อำนวยการกองช่าง” และข้อความ “อธิบดีกรมโยธาธิการ” ให้แก้ไขเป็น “นายกเทศมนตรี เมืองฉะเชิงเทรา”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 02299 4361



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองช่าง เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

ที่ วันที่ 30 พฤษภาคม 2546

เรื่อง ขออนุญาตระบุดรวางเทศบัญญัติเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา มีความประสงค์จะออกเทศบัญญัติเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เทศบาลจึงได้ขอความร่วมมือให้โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา ได้พิจารณาร่างเทศบัญญัตินั้น เพื่อใช้บังคับเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง จากการพิจารณาร่างของโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา ได้ร่างเทศบัญญัติเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา กำหนดพื้นที่บริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่ที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 54 (พ.ศ. 2522) ตามร่างที่ส่งมาพร้อมนี้

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ และขอขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

นายธนิศ สาตราวงษ์

ผู้อำนวยการกองช่าง

เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา



ที่ มท 0710/4821

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

18 กรกฎาคม 2546

เรื่อง การพิจารณาร่างเทศบัญญัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ มท 0848.2/8560 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2546

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

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณา ร่างเทศบัญญัติฯ ดังกล่าว ตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมี นายวิรัช โชติศักดิ์ พัฒนา เทศมนตรีฝ่ายโยธา นายฉัตรพงษ์ เสือเทศ หัวหน้าฝ่ายช่าง 6 และนายพิชัย เกตุนิมิตร นายช่างโยธา 5 เทศบาลตำบลลำตาเสาเป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริง และ รายละเอียดต่าง ๆ ตลอดจนเหตุผลและความจำเป็นในการออกเทศบัญญัติฯ ดังกล่าวแล้วไม่เห็นด้วย กับร่างเทศบัญญัติดังกล่าว เนื่องจากร่างเทศบัญญัติฯ ได้กลับไปใช้ถ้อยคำตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีปัญหาในการพิจารณา ติความโรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมในเนื้อหาที่คณะกรรมการ ควบคุมอาคารได้เคยมีการแก้ไขกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) เป็นกฎหมายกระทรวงกำหนด บริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ พ.ศ. 2545 และผู้แทนเทศบาลตำบลลำตาเสาได้ขอถอนเรื่องร่างเทศบัญญัติ เทศบาลตำบลลำตาเสา เรื่อง การก่อสร้างอาคารตามกฎหมายกระทรวง พ.ศ. 2545 ไปพิจารณาดำเนินการ ทบทวนร่างเทศบัญญัติฯ ใหม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361



ที่ มท 0848.2/8560

ศาลากลางจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ถนนสายเอเชีย อย 13000

30 พฤษภาคม 2546

เรื่อง การพิจารณาร่างเทศบัญญัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ด้วยเทศบาลตำบลลำเตาเสา อำเภอมอญ้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้ส่งร่างเทศบัญญัติเรื่องการก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวง พ.ศ. 2545 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ในเขตเทศบาลตำบลลำเตาเสา อำเภอมอญ้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2546 มาเพื่อให้จังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบโดยให้เหตุผล เพื่อเป็นการผ่อนปรนให้สามารถก่อสร้างโรงงานจำพวกที่ 3 ภายในบริเวณที่ 5 ของกฎกระทรวง พ.ศ. 2545 ลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2545 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ที่อยู่ในเขตเทศบาลตำบลลำเตาเสา เนื่องจากพื้นที่ในเขตเทศบาลมีลักษณะเป็นชุมชนกึ่งเมืองกึ่งชนบท ปัจจุบันพื้นที่บางส่วนกำลังมีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ ทำให้มีความจำเป็นต้องส่งเสริมการขยายตัวทางสังคมและเศรษฐกิจอันจะก่อให้เกิดรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการจ้างงานของประชากรในท้องถิ่น และรายได้จากการจัดเก็บภาษีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการสาธารณสุขและสาธารณสุขในเขตเทศบาล

จังหวัดพระนครศรีอยุธยาพิจารณาแล้วเห็นว่าเทศบาลตำบลลำเตาเสา จัดทำร่างเทศบัญญัติดังกล่าวโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีบทบัญญัติที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงอาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอบางไทร อำเภอมอญ้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาพร้อมนี้

-/ดังนั้น

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

นายวิบูลย์ สงวนพงศ์

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

กลุ่มส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

โทร. 0-3533-6631



ที่ มท 0710 / 9706

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

24 ธันวาคม 2546

เรื่อง การพิจารณาร่างเทศบัญญัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ มท 0848.3/15916 ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2546

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

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาร่างเทศบัญญัติฯ ดังกล่าว ตามมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีนายอัครพงษ์ เสือเทศ หัวหน้าฝ่ายช่าง และนายพิชัย เกิดนิมิตร นายช่างโยธา 5 เทศบาลตำบลลำตาเสา เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่างๆ ตลอดจนเหตุผลและความจำเป็นในการออกเทศบัญญัติฯ ดังกล่าวแล้ว ไม่เห็นด้วยกับร่างเทศบัญญัติที่เสนอมาดังกล่าว เนื่องจากร่างเทศบัญญัติฯ ได้กำหนดให้สามารถก่อสร้างโรงงานบางชนิดหรือบางประเภทเติมพื้นที่เขตเทศบาลตำบลลำตาเสา ทำให้ไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่อำเภอบางไทร อำเภอพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน

-/และ

-2-

และอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 จึงเห็นสมควรให้เทศบาลพิจารณาทบทวนร่างเทศบัญญัติใหม่อีกครั้งหนึ่งให้เหมาะสมและสอดคล้องกับกฎกระทรวงต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361



ที่ มท 0848.3 / 15916

ศาลากลางจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ถนนสายเอเชีย 13000

20 ตุลาคม 2546

เรื่อง การพิจารณาเรื่องเทศบัญญัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท 0710/481 ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2546

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

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

จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้รับรายงานจากอำเภอนิคมพัฒนาว่า เทศบาลตำบลลำตาเสา ได้พิจารณาทบทวนแก้ไขร่างเทศบัญญัติดังกล่าว ตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารเสนอแนะ และสภาเทศบาลตำบลลำตาเสาได้ให้ความเห็นชอบร่างเทศบัญญัติฯ แล้วซึ่งจังหวัดได้พิจารณาแล้วเห็นว่าเทศบาลตำบลลำตาเสา ได้จัดทำร่างเทศบัญญัติดังกล่าวโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 10 (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีบทบัญญัติที่ขัดแย้งกับกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของที่อำเภอบางไทร อำเภพระนครศรีอยุธยา อำเภอบางปะอิน อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2545 จึงขอส่งร่างเทศบัญญัติดังกล่าวมาเพื่อให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาให้ความเห็นชอบ และขอ

-/อนุมัติ

-2-

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายณเรศ วงศ์สวัสดิ์

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

กลุ่มส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานกฎหมาย ระเบียบ และเรื่องราวร้องทุกข์

โทร. 0-3533-6631, 0-3533-6588

บทที่ 4
ปัญหาเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์และการยินยอม



ที่ มท 0710/2151

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

1 เมษายน 2546

เรื่อง ข้อหาหรือกรณีไม่อนุญาตก่อสร้างอาคารเนื่องจากกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลสว่างแดนดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลสว่างแดนดิน ที่ สน 52103/703 ลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลสว่างแดนดินหาหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่ามีปัญหาการที่เทศบาลฯ ไม่อนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์โครงการเพื่อการลงทุนพัฒนาที่ดินราชพัสดุของบริษัท ไทยสกลคอนสตรัคชั่น จำกัด เนื่องจากที่ดินราชพัสดุนั้นมีข้อพิพาทโต้แย้งเรื่องกรรมสิทธิ์กับเทศบาลตำบลสว่างแดนดินอยู่ในชั้นศาล โดยบริษัท ไทยสกลคอนสตรัคชั่น จำกัด ได้มีหนังสือทักท้วงว่า การที่เทศบาลฯ อ้างว่ามีปัญหาการฟ้องร้องโต้แย้งกรรมสิทธิ์อยู่ในชั้นศาลระหว่างเทศบาลฯ กับกรมธนารักษ์นั้นเป็นประเด็นระหว่างเทศบาลฯ กับกรมธนารักษ์ บริษัทฯ ในฐานะบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยชอบมิอาจทราบได้ และการขออนุญาตครั้งนี้ก็เพื่อให้เทศบาลฯ พิจารณาตามอำนาจหน้าที่ว่าด้วยการขอก่อสร้างอาคารมิได้ขออนุญาตก่อสร้างในที่ดินของเทศบาลฯ จึงขอหาหรือว่าในกรณีดังกล่าวเทศบาลฯ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ หากไม่อนุญาตจะขัดกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตราใด และควรดำเนินการอย่างไรเพื่อความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

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

-/ราชการ

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายรัชทิน ศยามานนท์

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



ที่ สน 52103/703

สำนักงานเทศบาลตำบลสว่างแดนดิน
อ. สว่างแดนดิน จ. สกลนคร 47110

13 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง ข้อหารื้อกรณีไม่อนุญาตก่อสร้างอาคารเนื่องจากกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

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

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

ทั้งนี้ การที่ไม่อนุญาตให้ก่อสร้างนั้น เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมีความเห็นว่าเป็นที่ดินบริเวณที่นำมาขออนุญาตนั้น ยังมีการตีพิพาทโต้แย้งกรรมสิทธิ์อยู่ในชั้นศาล มิอาจทราบได้ว่าคำพิพาท จะออกมาเช่นใด ดังนั้นสมควรที่จะให้มีคำพิพาทออกมาแล้ว จึงจะเป็นที่ดินที่ถูกต้องในการนำมาประกอบกรขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เทศบาลตำบลสว่างแดนดินจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ในกรณีดังกล่าวเทศบาลฯ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้หรือไม่ และควรดำเนินการอย่างไรจึงจะถูกต้องตามกฎหมาย

-/จึงเรียน

-2-

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา เสนอคณะกรรมการควบคุมอาคารวินิจฉัยปัญหาดังกล่าว
ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งเทศบาลตำบลว่างแดนดินทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสมชาย หิรัญชัชวาลย์

นายกเทศมนตรี ตำบลว่างแดนดิน

ฝ่ายช่าง

โทร. (042) 721233, 721611-2

โทรสาร. (042) 721611



ที่ มท 0710/2302

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

8 เมษายน 2546

เรื่อง หารือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลด่านเกวียน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลด่านเกวียน ที่ นม 63704/115 ลงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเทศบาลตำบลด่านเกวียนแจ้งว่าได้หารือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมาเกี่ยวกับการออกหนังสือยินยอมให้กับเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกร ซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.) เพื่อขอให้เอกสารดังกล่าวยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยในที่ดิน ส.ป.ก. และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมาแจ้งว่าการปลูกสร้างโรงเรียนที่อยู่อาศัยในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน เกษตรกรต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบคณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมาหนังสือยินยอมแต่ประการใด ดังนั้นเทศบาลจึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้

1. เทศบาลฯ จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยในที่ดิน ส.ป.ก. โดยไม่มีหนังสือยินยอมจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจังหวัดนครราชสีมา ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่
2. ถ้าหากเทศบาลสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างได้ เทศบาลจะยึดถือหลักปฏิบัติอย่างไรในการพิจารณาอนุญาตสำหรับคำว่า “การปลูกสร้างตามสมควรสำหรับที่อยู่อาศัย” ว่าอาคารขนาดเท่าไรพื้นที่เท่าไร อาคารสูงกี่ชั้น จึงจะอนุญาตให้ก่อสร้างได้ เพราะเป็นคำที่กว้างๆ ยากต่อการพิจารณาอนุญาตมากด้วยความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า

1. เนื่องจากตามระเบียบคณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อ 7 (5) กำหนดว่าไม่ให้ปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆ เว้นแต่ปลูกสร้างตามสมควรสำหรับโรงเรียน ที่อยู่อาศัย ยุ้งฉาง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นๆ ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรของเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกร และคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยให้ความเห็นว่าการนิยามเอกสารที่ใช้เป็นหลักฐานประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารประเภทหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01) เป็นเพียงการอนุญาตให้ราษฎรเข้าทำประโยชน์ในที่ดินเท่านั้น ไม่ใช่เอกสาร

- /แสดง

-2-

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

2. “การปลูกสร้างโรงเรือนตามสมควรสำหรับที่อยู่อาศัย” อาคารขนาดพื้นที่เท่าไร และอาคารสูงกี่ชั้นนั้น เทศบาลควรจะสอบถามจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งจะได้รายละเอียดที่ชัดเจนมากกว่า

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4363



ที่ นม 63704/115

สำนักงานเทศบาลตำบลด่านเกวียน
ถนนมิตรภาพ นม 30190

6 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง หรือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลด่านเกวียนได้หารือและขอความอนุเคราะห์ไปยังสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เพื่อออกหนังสือยินยอมให้กับเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.) ไว้สำหรับใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยในที่ดิน ส.ป.ก. สำหรับผู้ที่มีความประสงค์จะยื่นขออนุญาตกับทางเทศบาลฯ นั้น และได้รับคำตอบจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมาว่า การปลูกสร้างโรงเรียน, ที่อยู่อาศัย, ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินซึ่งเกษตรกรได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก. เกษตรกรต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยการให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 ซึ่งกำหนดว่า

ฯลฯ

“ข้อ 7” เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับมอบที่ดินให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน มีหน้าที่ปฏิบัติดังต่อไปนี้

ฯลฯ

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

ฯลฯ

-/โดยไม่ต้อง



ที่ ขช 52004/862

สำนักงานเทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา
ถนนจุลละนันทน์ ขช 24000

19 มีนาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือการก่อสร้างอาคารที่ใช้เพื่อการศาสนา

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบแปลนก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด

ด้วยวัดโสธรวรารามวรวิหาร อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา ได้ทำการก่อสร้างเชื่อมแบบพื้นใต้ในแม่น้ำบางปะกง โดยแนวเชื่อมห่างจากริมตลิ่งของวัดเข้าไปในแม่น้ำ ระยะ 30-40 เมตร ซึ่งวัดเป็นผู้จ้างออกแบบและก่อสร้างเอง โดยมีได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลเมืองฉะเชิงเทรา จึงได้ออกหนังสือระงับการก่อสร้างไว้ และให้ยื่นขออนุญาตให้ถูกต้องก่อน จึงจะก่อสร้างต่อไปได้ จึงมีปัญหว่าการก่อสร้างเชื่อมของวัดโสธรวรารามวรวิหารดังกล่าว เป็นอาคารที่ใช้เพื่อการศาสนา ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่

ดังนั้น เทศบาลเมืองฉะเชิงเทราจึงขอหารือว่าการก่อสร้างเชื่อมแบบพื้นใต้ริมแม่น้ำบางปะกงของวัดโสธรวรารามวรวิหาร จะได้รับการยกเว้นตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2522) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายกฤษฎ ฉายแสง

นายกเทศมนตรีเมืองฉะเชิงเทรา

กองช่าง

โทร. 038-512537 ต่อ 141

out2002/96



ที่ มท 0710/4097

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

20 มิถุนายน 2546

เรื่อง หารือการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลหนองรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลหนองรี ที่ กจ 54403/210 ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลหนองรีหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับ
ปัญหากรณี นางวงศ์ วงษ์บุญเพ็ง ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว เพื่ออยู่อาศัย
โดยใช้ลำเนาโบเสริมรับเงินภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. 5) เป็นเอกสารประกอบคำขออนุญาต และนายสีผู้
เขียนเงิน ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว โดยใช้ลำเนาโบแจ้งความประสงค์
จะได้สิทธิในที่ดิน (ส.ค. 2) เป็นเอกสารประกอบคำขออนุญาต ซึ่งเทศบาลฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าการที่ผู้ขอ
อนุญาตทั้งสองรายดังกล่าวมิได้แนบลำเนาโฉนดที่ดิน น.ส. 3 หรือ ส.ค. 1 เป็นการไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตาม
หลักเกณฑ์เงื่อนไข ตามข้อ 1 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ทำให้ไม่สามารถออกใบอนุญาตให้ผู้ขอรับได้ แต่ผู้ขอกลับดำเนินการก่อสร้าง
อาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลฯ จะดำเนินคดีกับผู้นั้นได้หรือไม่อย่างไร
ดังกล่าวละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยพิจารณาเรื่องหารือ
ทำนองเดียวกันนี้แล้ว มีความเห็นว่า ตามข้อ 1 (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้เจ้าของอาคารผู้ประสงค์จะขอรับใบอนุญาต
ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ต้องยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. 1 พร้อมด้วยเอกสาร
ตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. 1 ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งในแบบ ข. 1 ทำกฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 5 (7) กำหนดให้แนบลำเนา หรือภาพถ่าย
โฉนดที่ดิน/น.ส. 3/ส.ค. 1 หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินประกอบคำขออนุญาตด้วย ฉะนั้นเอกสาร
ที่จะใช้เป็นเอกสารประกอบการขออนุญาตก่อสร้างอาคารจึงมีเพียงโฉนดที่ดิน น.ส. 3 และ ส.ค. 1 เท่านั้น
เอกสารอย่างอื่น เช่น ใบเสริมรับเงินภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. 5) หรือใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน
ตามมาตรา 27 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ส.ค. 2) ซึ่งไม่ใช่เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง
ในที่ดินอย่างโฉนดที่ดิน น.ส. 3 หรือ ส.ค. 1 ดังนั้น หากจะใช้เอกสารดังกล่าวประกอบการขออนุญาต
ก่อสร้างอาคารเจ้าของอาคารจะต้องมีหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารจากหน่วยงาน ซึ่งมีหน้าที่ดูแล
ที่ดินนั้นแนบประกอบไปด้วย ฉะนั้น ตามที่เทศบาลตำบลหนองรีหรือมานั้น จึงมีความเห็นดังนี้

-/1. การ

1. การที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ได้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข. 1 พร้อมด้วยสำเนา ส.ค. 2 หรือสำเนาใบเสร็จรับเงินภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. 5) แต่ไม่ได้แนบสำเนาโฉนดที่ดิน น.ส. 3 หรือ ส.ค. 1 และมีได้หนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารจากหน่วยงานซึ่งมีหน้าที่ดูแลที่ดินนั้นแบบประกอบมาด้วย เทศบาลฯ ก็สามารถไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้

2. หากไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้ว เจ้าของอาคารยังดำเนินการก่อสร้างอาคาร ดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการดังนี้

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



ที่ กษ 54403/210

สำนักงานเทศบาลตำบลหนองรี

ม. 2 ต. หนองรี อ. บ่อพลอย กษ 71220

13 พฤษภาคม 2546

เรื่อง การขอขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร รายงานวงศ์ วงษ์บุญเพ็ง จำนวน 1 ฉบับ
2. สำเนาคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร รายงานยี่ฟู่ง เชียงเจน จำนวน 1 ฉบับ

ด้วยเมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2546 เทศบาลตำบลหนองรีได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากราษฎร รายงานวงศ์ วงษ์บุญเพ็ง ซึ่งยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นชนิดอาคาร ค.ส.ล. ขึ้นเดียว โดยระบุว่าก่อสร้างในที่ดินของตนเอง ซึ่งแสดงเอกสารหลักฐานเป็นสำเนาใบเสร็จรับเงินภาษีบำรุงท้องที่ (ภ.บ.ท. 5) และ นายยี่ฟู่ง เชียงเจน ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นชนิดอาคาร ค.ส.ล. ขึ้นเดียว โดยระบุว่าก่อสร้างอาคารในที่ดินของตนเอง โดยแสดงเอกสารหลักฐานเป็นสำเนา ส.ค. 2 รายละเอียดตามเอกสารที่ส่งมาด้วย

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

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

-/2.

2. ตามข้อ 1 หากความเห็นของเทศบาลตำบลหนองรีถูกต้องและได้แจ้งให้ผู้ขออนุญาตทราบแล้ว แต่ผู้ขอกลับดำเนินการก่อสร้างอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลฯ จะดำเนินคดีกับผู้นั้นได้หรือไม่ อย่างไร เนื่องจากกรณีเช่นนี้ผู้ครอบครองหรือทำกินในที่ดินลักษณะนี้ในเขตเทศบาลฯ มีจำนวนมาก หรือมากกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ในเขตเทศบาล และมาขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่บ่อยครั้ง เมื่อเทศบาลฯไม่อนุญาต ประชาชนก็เดือดร้อน และส่งผลกระทบต่อการทำงานของท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องกับมวลชน หากไปขอลอกเอกสารสิทธิที่ดินจากสำนักงานที่ดิน ก็ไม่สามารถทำได้เนื่องจากไม่มีหลักฐานครอบครองทำกิน ตามกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ตอบข้อหารือดังกล่าวให้แก่เทศบาลตำบลหนองรีทราบโดยด่วนด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายผัด หาระเสริฐ
นายกเทศมนตรีตำบลหนองรี

ฝ่ายช่าง
งานสาธารณูปโภค
โทร/โทรสาร 0-3464-6165



ที่ มท 0710/4627

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

10 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อถอนหรือการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเนื่องจากไม่มีเอกสารยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชนิดที่ดิน

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลสว่างแดนดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลสว่างแดนดิน ที่ สน 52103/250 ลงวันที่ 17 มีนาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลสว่างแดนดิน ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการขออนุญาตดัดแปลงอาคารจากอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น เป็นอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น ของนายเจษฎาถาวรเจริญ ว่าเดิมอาคารดังกล่าวใช้โครงสร้างและผนังร่วมกันกับเจ้าของอาคารข้างเคียง และได้ก่อสร้างก่อนที่เทศบาลจะประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะขออนุญาตดัดแปลงอาคาร โดยไม่มีเอกสารยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชนิดที่ดินจากเจ้าของอาคารข้างเคียงได้หรือไม่ หรือต้องดำเนินการอย่างไรจึงจะถูกตามกฎหมายดังกล่าวความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหรือดังกล่าวโดยฟังข้อเท็จจริงจากการชี้แจงของนายพัน พล ศุภวุฒิ นายช่างโยธา 6 ผู้แทนเทศบาลตำบลสว่างแดนดินแล้วมีความเห็นว่าเฉพาะกรณีนี้ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า อาคารที่จะดัดแปลงมีการก่อสร้างก่อนที่เทศบาลจะประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยใช้เสาเข็มร่วมกันกับอาคารข้างเคียงและอาคารข้างเคียงที่ก่อสร้างสูงกว่าอาคารที่จะดัดแปลงหนึ่งชั้น ได้ทำเหล็กยื่นออกมาเพื่อให้อาคารที่จะดัดแปลงสามารถเชื่อมต่อโครงสร้างได้ ย่อมแสดงให้เห็นว่า เจตนารมณ์ของอาคารข้างเคียงต้องการให้มีการดัดแปลงต่อเติมอาคารเชื่อมต่อกับอาคารของตนเองได้ ดังนั้น จึงถือได้ว่ามีการให้ความยินยอมไว้แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสว่าง ศรีศุก

ผู้ว่าราชการจังหวัดชลบุรี รักษาการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอปอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



ที่ สน 52103/250

สำนักงานเทศบาลตำบลวังแดนดิน
อำเภอสังขละบุรี จังหวัดกาญจนบุรี
47110

17 มีนาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อถอนการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากไม่มีเอกสารยินยอมให้ก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

ด้วยเทศบาลตำบลสังขละบุรี มีข้อหารือเกี่ยวกับการขออนุญาตการก่อสร้างต่อเติมอาคาร ค.ส.ล. จากสองชั้นเป็นอาคาร ค.ส.ล. สามชั้น ของนายเจริญ ถาวรเจริญ เดิมอาคารดังกล่าวใช้โครงสร้างและผนังร่วมกันกับเจ้าของอาคารข้างเคียง และได้ก่อสร้างก่อนที่เทศบาลจะประกาศใช้ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร

ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารระบุไว้ว่าถ้าหากก่อสร้างแนวก่อสร้างห่างจากที่ดินข้างเคียงน้อยกว่า 0.50 เมตร จะต้องขออนุญาตขออนุญาตก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน แต่เนื่องจากผู้ขออนุญาตไม่มีเอกสารขออนุญาตก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงโดยผู้ยื่นขออนุญาตให้เหตุผลว่าอาคารหลังดังกล่าวใช้โครงสร้างและผนังร่วมกันมาตั้งแต่การก่อสร้างก่อนที่ประกาศใช้ พ.ร.บ. ควบคุมอาคารในเขตเทศบาล เพื่อให้ได้เอกสารประกอบการพิจารณาอนุญาตครบถ้วน เทศบาลฯ จึงได้ทำหนังสือไปยังเจ้าของอาคารข้างเคียงว่าจะยินยอมให้ผู้ขออนุญาตก่อสร้างชิดเขตที่ดินของตนหรือไม่ รายละเอียดตามเอกสารที่ส่งมาด้วย (2) แต่ไม่ได้รับหนังสือตอบกลับจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงแต่อย่างใด

เทศบาลตำบลสังขละบุรี พิจารณาว่าหากอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาจเป็นการปฏิบัติที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ดังนั้น จึงขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ในกรณีดังกล่าวเทศบาลฯ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสามารถอนุญาตการก่อสร้างต่อเติมอาคารดังกล่าวได้หรือไม่ หรือต้องดำเนินการอย่างไร จึงจะถูกต้องตามกฎหมาย

-/จึงเรียน

-2-

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา วินิจฉัยข้อหาดังกล่าวแล้วผลประการใด กรุณาแจ้งให้เทศบาลตำบล สว่างแดนดินทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสมชาย หิรัญชวัลย์
นายกเทศมนตรี ตำบลสว่างแดนดิน

ฝ่ายช่าง

โทร (042) 721233, 721611 - 2

โทรสาร (042) 721611



ที่ มท 0710/9320

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

12 ธันวาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือขอเขตการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินธรณีสงฆ์

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองลี้ดหลวง

อ้างถึง หนังสือ ที่ สป 52204/1624 ลงวันที่ 19 กันยายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองลี้ดหลวงได้ขอรื้อหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีได้รับคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากนายบุญซ้อน บุญสุขะ ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น ใช้เป็นที่พักอาศัยบริเวณหมู่ที่ 5 ตำบลบางพิง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โดยในคำขอไม่มีเอกสารสิทธิในที่ดินมาแสดง เพียงแต่ระบุว่าเป็นที่ดินธรณีสงฆ์ ซึ่งทำสัญญาเช่าไว้กับวัดโพชนัดพลเสพรามวรวิหาร จึงไม่สามารถชี้ชัดว่าเทศบาลสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ เทศบาลเมืองลี้ดหลวงจึงขอรื้อหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่าในที่ดินธรณีสงฆ์เทศบาลสามารถอนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหรือดังกล่าวโดยมีนายวิโรจน์ ไชยมลลา หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง เทศบาลเมืองลี้ดหลวง เข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อมูลรายละเอียดและข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า เทศบาลเมืองลี้ดหลวงสามารถพิจารณาอนุญาตให้นายบุญซ้อน บุญสุขะ ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยในที่ดินวัดโพชนัดพลเสพรามวรวิหารได้ โดยพิจารณาเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินจากหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินวัดโพชนัดพลเสพรามวรวิหารจะต้องมีขอบเขตขนาดที่ดินอย่างชัดเจน ซึ่งผู้มีอำนาจในกรรมสิทธิ์ที่ดินยินยอมลงลายมือชื่ออนุญาตให้นายบุญซ้อนฯ ทำการก่อสร้างอาคารในที่ดินดังกล่าวได้ทั้งนี้เป็นไปตามข้อ 5 (7) ในแบบคำขอ (แบบ ข. 1) ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาการอนุญาต

-/ตาม

-2-

ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น กฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ กฎกระทรวงอื่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4361



ที่ สป 52204/1624

สำนักงานเทศบาลเมืองลัดหลวง
ถนนสุขสวัสดิ์ สป 10130

19 กันยายน 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือขอเขตการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินธรณีสงฆ์

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเอกสารประกอบการขออนุญาต จำนวน 1 ชุด

เนื่องด้วยเทศบาลเมืองลัดหลวง ได้ประสบปัญหาไม่สามารถชี้ชัดเกี่ยวกับขอบเขตการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินธรณีสงฆ์ เนื่องจากได้รับเรื่องขออนุญาตก่อสร้างอาคารจากนายบุญชื่อน บุญสุขะ ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น ใช้เป็นที่พักอาศัยบริเวณ หมู่ที่ 5 ตำบลบางพึ่ง อำเภอบางปะเตาะ จังหวัดสมุทรปราการ โดยในคำขอไม่มีเอกสารสิทธิ์ในที่ดินมาแสดงเพียงแต่ระบุว่าที่ดินธรณีสงฆ์ ซึ่งทำสัญญาเช่าไว้กับวัดโพธิ์ยนต์พลเสถียรราชวรวิหาร และจากการพิจารณาตามข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องในเรื่องดังกล่าว พบว่ามีความคลุมเครือไม่สามารถชี้ชัดว่าเทศบาลสามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ เหตุเพราะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารได้มุ่งเน้นในส่วนของการอาคารและที่ดินเป็นหลัก ดังนั้น เพื่อให้ได้รับทราบแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง เทศบาลเมืองลัดหลวงจึงเรียนมาเพื่อขอรื้อหรือต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารว่าในที่ดินธรณีสงฆ์เทศบาลสามารถอนุญาตให้ทำการก่อสร้างอาคารได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและหากได้ผลประการใด โปรดแจ้งให้เทศบาลทราบด้วย
จะเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายกรณีย์ บุญศรีเจริญ
ปลัดเทศบาล
ปฏิบัติหน้าที่นายกเทศมนตรีเมืองลัดหลวง

กองช่าง

โทร. 02-464-4320, 02-464-4337-9

โทรสาร. 02-464-4336



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ส.คอ. โทร. 0-2299-4360-1

ที่ มท 0710.2/0062

วันที่ 13 มกราคม 2547

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบกระทู้คำถามของประชาชน

เรียน ผู้อำนวยการศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ โทร. 0-2201-8079

ที่ มท 0707/1464

วันที่ 31 ธันวาคม 2546

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตอบกระทู้คำถามของประชาชน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้เปิดช่องทางให้บริการประชาชนเพื่อสอบถาม ร้องเรียน ร้องทุกข์ ทางเว็บไซต์กรมโยธาธิการและผังเมือง <http://www.dtcp.go.th> บัดนี้ มีผู้ส่งกระทู้คำถาม มาทางเว็บบอร์ด จำนวน 1 เรื่อง ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศจึงได้ขอความอนุเคราะห์จากสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารตอบกระทู้คำถาม ตามรายละเอียดดังนี้

เจ้าของกระทู้ : ช่างอุบลฯ E-mail : saleesing@totonline.com

หัวข้อกระทู้ : ปวดหัว พรบ. อาคาร

กระทู้ : พรบ. อาคารระบุงการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารต้องมีเอกสารสิทธิ์ สค. 1 นส. 3 หรือโฉนดเท่านั้น เทศบาลมเล็ก ๆ ที่ดินส่วนใหญ่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ ก็ออกใบอนุญาตให้ไม่ได้ ชาวบ้านก็สร้างไม่ได้ ที่แอบๆ สร้างก็ไม่มีบ้านเลขที่ เพราะการออกบ้านเลขที่ต้องมีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ไม่มีบ้านเลขที่ ก็ขอไฟฟ้าไม่ได้ ส่งสารชาวบ้าน ถามพี่ๆ โยธาทำไงดีครับ

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ และแจ้งคำตอบให้ศูนย์เทคโนโลยีฯ ทราบ เพื่อตอบกระทู้คำถามดังกล่าวทางเว็บบอร์ดต่อไป

นายสุเทพ รัชติยากรณ์

นักพัฒนาทรัพยากรบุคคล อว รักษาการแทน

ผู้อำนวยการศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ



ที่ มท 0710/0289

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

30 มกราคม 2547

เรื่อง หรือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลขุนทรวิ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลขุนทรวิ ที่ อบ 53506/104 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลฯ ได้ขอหารือสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร ซึ่งปัจจุบันสังกัดสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง นางจันทร์ศรี งานในเมือง ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เทศบาลฯ จึงได้ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2545 และออกคำสั่งห้ามใช้อาคาร เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2545 เนื่องจากเป็นอาคารที่อาจเป็นอันตราย ต่อมานางจันทร์ศรี ได้มายื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2545 และเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบเอกสารแล้วปรากฏว่าขาดเอกสารสิทธิในการครอบครองที่ดินและให้แก้ไขแบบแปลน เนื่องจากผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นบ้านพักอาศัย แต่แบบแปลนมีลักษณะอาคารเป็นพาณิชย์ เทศบาลฯ จึงมีคำสั่งเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2545 ให้ผู้ขออนุญาตแก้ไขแบบแปลนและยื่นเอกสารเพิ่มเติม ต่อมาเทศบาลฯ พบว่าที่ดินดังกล่าวที่ก่อสร้างอาคารเป็นที่ราชพัสดุจึงแจ้งให้ผู้ขออนุญาตดำเนินการยื่นขออนุญาตใหม่ โดยให้ยื่นหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุ จนเวลาล่วงเลยมากไม่ได้มายื่นขออนุญาต เทศบาลฯ จึงสอบถามไปยังธนารักษ์จังหวัดเกี่ยวกับการขอเช่าที่ดินของ นางจันทร์ศรี ซึ่งได้รับคำตอบว่า กรมธนารักษ์ยังไม่มีแนวทางที่จะเปิดให้เอกชนเช่าจึงไม่สามารถอนุญาตให้เช่าได้ จนบัดนี้อาคารหลังดังกล่าวได้ดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ และได้เปิดจำหน่ายสินค้า และขึ้นที่ดินทำเป็นห้องโถงใช้เป็นสถานที่จัดประชุมสัมมนา และงานเลี้ยง เทศบาลฯ จึงขอหารือรวม 3 ข้อ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียน ดังนี้

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

-/-แห่ง

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

2. กรณีที่ดินดังกล่าวเป็นที่ราชพัสดุ มีราษฎรได้อาศัยอยู่ประมาณ 20 ครัวเรือน และต้องการดัดแปลงอาคารจะสามารถกระทำได้ หากธนารักษ์จังหวัดมีหนังสือยินยอมให้เจ้าของอาคารก่อสร้างอาคารในที่ดินดังกล่าวเป็นเอกสารแนบการขออนุญาตดัดแปลงอาคารและได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4361



ที่ อบ 53506/104

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

29 ธันวาคม 2546

เรื่อง หรือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

เนื่องด้วยทางเทศบาลตำบลบุณฑริกต้องการหรือ และอยากทราบแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร กรณีที่ผู้ขออนุญาตไม่ดำเนินการตามคำสั่ง รายละเอียดมีดังนี้คือ

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

- / 1. ทางเทศบาล



ที่ มท 0710/0076

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

7 มกราคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

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

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครขอรื้อหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการ
การแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนี้

1. กรณีเจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอาคารไปก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาต และอาคารนั้น
ไม่มีส่วนใด ชัดชัดข้อยกเว้นฯ และกฎกระทรวงฯ ต่อมาเจ้าของอาคารได้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ

2. กรณีเจ้าของอาคารก่อสร้างอาคารไปก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาต และอาคารนั้นมี
ส่วนชัดชัดข้อยกเว้นฯ และกฎกระทรวงฯ ต่อมาเจ้าของอาคารได้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ

3. กรณีเจ้าของอาคารได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา 21
โดยได้ก่อสร้างอาคารไปก่อน และอาคารที่ก่อสร้างไปก่อนแล้วไม่ชัดชัดข้อยกเว้นฯ และกฎกระทรวงฯ
ต่อมาเจ้าของ อาคารได้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ โดยมีวุฒิวิศวกร วุฒิสถาปนิก ผู้ออกแบบ
วิศวกรและสถาปนิกควบคุม งานใหม่ แต่ยังไม่ได้ยกเลิกคำขออนุญาตตามมาตรา 21 ที่ยื่นไว้ในครั้งแรก

4. กรณีตามข้อ 3 อาคารที่ก่อสร้างไปก่อนได้รับอนุญาตมีส่วนชัดชัดข้อยกเว้นฯ และ
กฎกระทรวงฯ ต่อมาเจ้าของอาคารได้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ

กรุงเทพมหานครขอรื้อว่าทั้ง 4 กรณีที่กล่าวมา กรุงเทพมหานครจะปฏิเสธการรับแจ้ง
ตามมาตรา 39 ทวิ ได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวตามพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 โดยมี
นายสมบุญ ณ อยุธยา อดีตนายกเทศมนตรี กรุงเทพมหานคร 8 วร. นายพลเฉลิม ศรีสมณี นิติกร 6 และนายวิทยา เกียรติกุล
วิศวกรโยธา 6 ว. กองควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่างๆ
แล้วมีความเห็นดังนี้

1. กรณีตามข้อหาข้อที่ 1 และที่ 2 นั้น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาดำเนินการ
ตาม มาตรา 40 และได้มีการปฏิบัติตามมาตรา 41 หรือมาตรา 42 แล้วแต่กรณี เจ้าของอาคาร
ก็สามารถแจ้งและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ ได้

-/2. กรณี

-2-

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายรัชนี ศยามานนท์

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจลอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



ที่ กท 4000/อ.5828

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ

กทม. 10200

26 สิงหาคม 2545

เรื่อง ขอรื้อหรือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

1. กรณีเจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอาคารไปก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาตและอาคารนั้นไม่มีส่วนใดขัดข้อบัญญัติฯ และกฎกระทรวงฯ ต่อมาเจ้าของอาคารได้แจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ

2. กรณีเจ้าของอาคารก่อสร้างอาคารไปก่อนโดยไม่ได้รับอนุญาตและอาคารนั้น มีส่วนขัดข้อบัญญัติฯ และกฎกระทรวงฯ ต่อมาเจ้าของอาคารได้แจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ

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

4. กรณีตามข้อ 3 อาคารที่ก่อสร้างไปก่อนได้รับอนุญาตมีบางส่วนขัดข้อบัญญัติฯ และกฎกระทรวงฯ ต่อมาเจ้าของอาคารได้ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 21

กรุงเทพมหานคร ขอเรียนหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า ทั้ง 4 กรณีที่กล่าวมาข้างต้น กรุงเทพมหานครจะปฏิเสธการรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ ได้หรือไม่

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

-/คำนวณ

-2-

คำนวณอาคาร สถาปนิกและวิศวกรผู้ควบคุมงาน ทำหนังสือรับรองเป็นที่ยืนยันต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นว่า การก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้น ถูกต้องตามกฎหมายทุกประการ แต่ตามข้อเท็จจริง ปรากฏว่ามีการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 21 อยู่ก่อนแล้ว และการก่อสร้างที่ดำเนินไปก่อนก็ยังมีสถาปนิกวิศวกรรับผิดชอบตามกฎหมายประกอบกับแจ้งวันเริ่มต้น ดำเนินการไม่ตรงตามมาตรา 39 ทวิ (1) (ข) กรณีจึงต้องถือว่าผู้แจ้งยังไม่ได้ดำเนินการให้ครบถ้วนตามที่มาตรา 39 ทวิกำหนด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจปฏิเสธไม่รับการยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครด้วย

ขอแสดงความนับถือ

นายสหัส บัณฑิตกุล

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

โทร. 0-2247-0106

โทรสาร 0-2247-0106



ที่ มท 0710/0279

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตปทุมธานี
กทม. 10400

15 มกราคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือกรณีเครนยกวัสดุก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

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

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ได้ขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีเครนยกวัสดุก่อสร้างซึ่งสร้างด้วยโครงเหล็กสูงบนอาคารที่กำลังก่อสร้างและบนอาคารที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ แต่ทั้งนี้รื้อมานานหลายปี ซึ่งอาจเป็นอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของประชาชนได้ เพื่อเป็นการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นจากเครนยกวัสดุก่อสร้างจึงขอหารือว่าเครนยกวัสดุก่อสร้างสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไปเป็น “อาคาร” หรือไม่อย่างไร หากไม่เป็นอาคารผู้ดำเนินการก่อสร้างจะต้องดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ ถูกต้องหรือไม่ และหากเครนยกวัสดุก่อสร้างอยู่บนอาคารที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จแต่ทั้งนี้รื้อมานานหลายปีขาดต่ออายุใบอนุญาตไม่สามารถติดต่อผู้ดำเนินการได้ กรุงเทพมหานครสามารถดำเนินการตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาดังกล่าว โดยมีนายวิชา คงศรี วิศวกรโยธา 7 วช. และนางสาวสายสุณี บัณพงษ์ นิติกร 5 กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร เข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อมูลและข้อเท็จจริงแล้ว มีความเห็นว่า เครนยกวัสดุก่อสร้างซึ่งสร้างด้วยโครงเหล็กสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10.00 เมตรขึ้นไปเป็น “อาคาร” ตามข้อ 1 (5) แห่งกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และหากเครนยกวัสดุก่อสร้างดังกล่าวอยู่บนอาคารที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จแต่ทั้งนี้รื้อมานานหลายปีขาดต่ออายุใบอนุญาตไม่สามารถติดต่อผู้ดำเนินการได้ และเครนยกวัสดุก่อสร้างดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อชีวิตร่างกายหรือทรัพย์สินของประชาชนได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถใช้อำนาจ ตามมาตรา 46

-/-แห่ง

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารให้เกิดความปลอดภัยได้ แต่หากเครื่องมือในการก่อสร้างนั้นไม่ใช่อาคารก็ให้กรุงเทพมหานครทำหนังสือแจ้งเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารให้ทำการรื้อถอนเครื่องมือก่อสร้างนั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจลอบอาชญากรรม โทร. 0 2299 4363



ที่ กท 4000/อ.6087

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม. 10200

4 กันยายน 2545

เรื่อง ขอรื้อถอนเครื่องจักรก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยปัจจุบันมีเครื่องจักรก่อสร้าง ซึ่งสร้างด้วยโครงเหล็กสูงบนอาคารที่กำลังก่อสร้าง และบนอาคารที่กำลังสร้างยังไม่แล้วเสร็จแต่ทั้งนี้สร้างมานานหลายปี ซึ่งอาจเป็นภัยอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของประชาชนได้ เพื่อเป็นการป้องกันภัยอันตรายที่อาจเกิดขึ้นจากเครื่องจักรก่อสร้างดังกล่าว กรุงเทพมหานคร จึงขอเรียนหาหรือคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังต่อไปนี้

1. กรณี เครื่องจักรก่อสร้าง ซึ่งสร้างด้วยโครงเหล็กสูงจากระดับฐาน ตั้งแต่ 10.00 เมตร ขึ้นไป เป็นอาคารตามคำนิยามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 หรือเป็นอาคารตามข้อ 1 (5) ของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือไม่อย่างไร
2. หากไม่เป็นอาคารเป็นเพียงเครื่องมือเครื่องใช้เพื่ออำนวยความสะดวกในการก่อสร้างอาคาร ซึ่งผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารจะต้องดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 6 ความเห็นกรุงเทพมหานครถูกต้องหรือไม่
3. หากเครื่องจักรก่อสร้างดังกล่าว อยู่บนอาคารที่กำลังสร้างยังไม่แล้วเสร็จแต่ทั้งนี้สร้างมานานหลายปีขาดอายุใบอนุญาต ไม่สามารถติดต่อผู้ดำเนินการได้ และเครื่องจักรก่อสร้างดังกล่าว อาจเป็นภัยอันตรายต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของประชาชน กรุงเทพมหานครสามารถดำเนินการตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ได้หรือไม่ หากไม่สามารถดำเนินการได้ กรุงเทพมหานครจะต้องดำเนินการอย่างไร

-/จึงเรียน

-2-

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำประเด็นปัญหาดังกล่าว เรียนเสนอคณะกรรมการควบคุม
อาคารพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งกรุงเทพมหานครทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายสหัส บัณฑิตกุล
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

โทร. 0 2247 0106

โทร. 0 2247 0106



ที่ มท 0710/0645

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

29 มกราคม 2546

เรื่อง การขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือ

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือ ที่ สค 71101/654 ลงวันที่ 30 กันยายน 2545

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

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

องค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือจึงหารือ ดังนี้

1. ในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหลายอาคารเป็นใบอนุญาตเพียงใบเดียว การพิจารณาตามข้อ 6/1 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะพิจารณาพื้นที่อาคารอย่างไร
2. อบต. คอกกระบือมีความเห็นว่า การพิจารณาต่ออายุใบอนุญาตดังกล่าวควรจะต่ออายุใบอนุญาตโดยมีเงื่อนไขการต่ออายุใบอนุญาตเฉพาะอาคารที่ได้ก่อสร้างฐานรากทั้งหมดของอาคารแล้วเสร็จ หรือมีการก่อสร้างหรือดัดแปลงโครงสร้างของอาคารไปแล้วเกินร้อยละ 10 ของพื้นที่อาคารเฉพาะอาคารที่ได้ดำเนินการไปแล้วเท่านั้น ส่วนอาคารที่ยังไม่ได้ดำเนินการ ไม่สามารถอนุญาตได้ ความเห็นของ อบต. คอกกระบือถูกต้องหรือไม่
ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

-/คณะกรรมการ

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาข้อนี้โดยมี นายมานพ ฤทธิเดช ช่างโยธา 3 เป็นผู้แทนขององค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่างๆ แล้ว มีความเห็น ดังนี้

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

2. ความเห็นของ อบต. คอกกระบือถูกต้องแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายรัชทิน ศยามานนท์

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



ที่ สค 71101/654

องค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือ
ถนนเอกชัย-บางบอน สค 74000

30 กันยายน 2545

เรื่อง การขอต่อใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

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

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

1. ตามใบอนุญาตมีอาคาร ค.ส.ล. สูง 3 ชั้น จำนวน 51 ยูนิต เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์-พักอาศัย เจ้าของอาคารยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างใดๆ
2. อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว +3 ชั้น จำนวน 173 ยูนิต เพื่อใช้เป็นโรงงาน-สำนักงาน เจ้าของอาคารได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วบางส่วน 122 ยูนิต โดยได้ก่อสร้างโครงสร้างอาคารเกินร้อยละ 10 ที่เหลืออีก 51 ยูนิต ยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างใดๆ

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

ฯลฯ

-/องค์การ

องค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือ จังเรียนหาหรือ ดังนี้

1. ในการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหลายอาคารเป็นใบอนุญาตเพียงใบเดียวการพิจารณาตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 57 ข้อ วรรค 2 จะพิจารณาพื้นที่อาคารอย่างไร

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาตอบข้อหาหรือให้ อบต. คอกกระบือ ทราบเพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายธีรศักดิ์ กลิ่นนิล

ประธานกรรมการบริหาร

องค์การบริหารส่วนตำบลคอกกระบือ

ส่วนโยธา อบต.

โทร (034) 823295, 823579



ที่ มท 0710/0906

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

7 กุมภาพันธ์ 2546

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

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองอุดรดิตถ์

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ ที่ อต 52003/3566 ลงวันที่ 7 ตุลาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ได้ขอรื้อเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติ กรณีการขออนุญาต ดัดแปลงอาคารขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ว่าจะมีแนวทางในการดำเนินการกับเจ้าของอาคารโรงแรมฟรายเดย์อย่างไร ซึ่งเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ได้เคยหารือ เกี่ยวกับอาคารดังกล่าวมาแล้วครั้งหนึ่งกรณีโรงแรมฟรายเดย์มีการดัดแปลงโดยไม่ถูกต้องและไม่ มีบันไดหนีไฟ และคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยตอบข้อหารือว่าหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า การขออนุญาตดัดแปลงหลังจากวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ มีผลใช้บังคับแล้ว ก็จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ด้วย ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องขอรื้อดังกล่าวโดยมีนายสมพงษ์ ยอดเมือง ผู้อำนวยการกองช่าง นายโชติ เพ็งแสงทอง นิติกร 3 และนายอรรถพล สิงห์ชนะ นายช่างโยธา 5 เทศบาลเมืองอุดรดิตถ์เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดต่อที่ประชุมแล้วมีความเห็นว่า กรณีดังกล่าวเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์จะต้องออกคำสั่งเพิกถอนคำสั่งที่อนุญาตให้ดัดแปลงอาคารเสียก่อน แล้วจึงปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต่อไป โดยดำเนินการออกคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา 40 (1) ก่อน จากนั้นจึงออกคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคารนั้นตามมาตรา 40 (2) แล้ว จึงพิจารณาตามมาตรา 40 (3) ว่าจะสั่งให้แก่อาคารตามมาตรา 41 กรณีหากการก่อสร้างอาคารโดยไม่ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแต่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง

-/ได้



ที่ นม 88103/497

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลจอหอ
อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา 30310

26 พฤศจิกายน 2545

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์นำหรือการขอโอนใบอนุญาตก่อสร้าง

เรียนโยธาธิการจังหวัดนครราชสีมา

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

“ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 8 ผู้ได้รับใบอนุญาตผู้ใดประสงค์จะโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือถอนอาคารเคลื่อนย้ายอาคาร หรือการเปลี่ยนการใช้อาคารให้แก่บุคคลอื่น ให้ยื่นคำขอโอนรูปแบบ ข. 8 พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. 8 ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอตามวรรคหนึ่ง ให้พิจารณาคำขอดังกล่าว เมื่อเห็นเป็นการสมควรให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกหนังสือแจ้งอนุญาต ให้โอนใบอนุญาตตามแบบ น. 9 ให้แก่ผู้ขอโอนใบอนุญาต”

องค์การบริหารส่วนตำบลจอหอขอเรียนถามว่า การพิจารณาคำขอโอนใบอนุญาตตามคำขอ ดังกล่าวเป็นการสมควรให้โอนใบอนุญาตก่อสร้างหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายบุญเยี่ยม ถิ่นโคกสูง

ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลจอหอ

ส่วนโยธา

โทร. 044-372079



ที่ มท 0710/1233

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

24 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง ทหารือกรณีเหตุเพลิงไหม้รถไฟลอยฟ้า บริเวณสวนสนุกศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 9054/6690 ลงวันที่ 4 ตุลาคม 2545

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

คณะกรรมการการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า เนื่องจากขณะนี้ยังไม่มีกฎกระทรวงกำหนดให้เครื่องเล่นเป็นอาคารตามมาตรา 8 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ดังนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงยังไม่สามารถดำเนินการตามมาตรา 46 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 กับตัวเครื่องเล่นได้ แต่หากกรุงเทพมหานครตรวจสอบแล้วพบว่า อุปกรณ์ต่างๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้าหรือระบบอื่นๆ ที่เชื่อมโยงจากอาคารไปยังตัวเครื่องเล่น มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภัยอันตรายก็สามารดสั่งให้เจ้าของ

-/หรือ

หรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการแก้ไขอุปกรณ์ต่างๆ ของระบบเหล่านั้นให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยตาม
มาตรา 46 พ.วิฯ ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชนี ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4363



ที่ กท 9054 /6690

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม. 10200

4 ตุลาคม 2545

เรื่อง ทหารออร์แกนิกเหตุเพลิงไหม้รถไฟลอยฟ้า บริเวณสวนสนุกศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

กรุงเทพมหานครได้พิจารณาแล้วเห็นว่า รถไฟลอยฟ้าบริเวณสวนสนุกของศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ที่เกิดเพลิงไหม้นี้เป็นเครื่องเล่นในสวนสนุกอย่างหนึ่ง แต่เนื่องจากขณะนี้รัฐมนตรียังไม่ได้ ออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทหรือลักษณะของสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นเครื่องเล่นในสวนสนุก หรือในสถานที่อื่นใดเพื่อประโยชน์ในลักษณะเดียวกันเป็นอาคาร ตามความในมาตรา 8 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนั้น กรุงเทพมหานครจึงเห็นว่ารถไฟลอยฟ้านี้ยังไม่มี ลักษณะเป็นอาคารตามพระราชบัญญัติดังกล่าว และเมื่อยังไม่ถือว่าเป็นอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่น ก็ย่อมไม่มีอำนาจออกคำสั่งตามความในมาตรา 46 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้อย่างไรก็ตามเพื่อความรอบคอบ กรุงเทพมหานครจึงขอเรียนหารือว่าในกรณีดังกล่าวเจ้าพนักงานท้องถิ่น

-/สามารถ

สามารถออกคำสั่งตามมาตรา 46 ทวิ ได้หรือไม่ เพื่อจะได้ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป และกรุงเทพมหานคร
ขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายสหัส บัณฑิตกุล

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักงานเขตคันนายาว

โทร. 0 2510 7724



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สศอ. โทร.0-2299-4360-1

ที่ มท 0710/0599

วันที่ 2 มีนาคม 2547

เรื่อง หนังสือเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2508) ออกตามพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. 2505

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายก

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

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณารายละเอียดเรื่องหารือแล้วมีความเห็นดังนี้

1. การยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟส่วนใหญ่ จะต้องแนบรายการคำนวณ จำนวนหนึ่งชุด พร้อมคำขออนุญาต ถึงแม้จะไม่ได้เข้าข่ายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2508) ออกตามพระราชบัญญัติวิชาชีพวิศวกรรม พ.ศ. 2505
2. กรณีถ้าลักษณะอาคารที่ขออนุญาตนั้น มีลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม ผู้รับผิดชอบในการคำนวณจะต้องเป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและต้องลงลายมือชื่อพร้อมที่อยู่และเลขทะเบียนใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมในแบบแปลนและรายการคำนวณทุกแผ่น แต่ถ้าลักษณะอาคารที่ขออนุญาตไม่อยู่ในประเภทที่ได้กำหนดให้เป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม ผู้รับผิดชอบในการออกแบบและคำนวณจะเป็นบุคคลใดก็ได้และต้องลงลายมือชื่อพร้อมที่อยู่และคุณสมบัติในแบบแปลนและรายการคำนวณทุกแผ่นเช่นกัน
3. ผู้ควบคุมงานจะเป็นบุคคลใดหรือเป็นเจ้าของอาคารก็ได้ เว้นแต่จะเป็นการต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมหรือกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม จึงต้องใช้วิศวกรและสถาปนิกเป็นผู้ควบคุมงาน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายก กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ
โทร. 0-3731-1448

ที่ นย 0020/45

วันที่ 27 มกราคม 2547

เรื่อง ขอรหัสเกี่ยวกับกฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

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

2. ในกรณีผู้ยื่นขออนุญาตฯ ต้องแนบรายการคำนวณตามข้อ 1 จำเป็นจะต้องให้วิศวกรโยธาได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมเป็นผู้ลงลายมือชื่อในเอกสารรายการคำนวณและแบบต่างๆ หรือไม่ หากไม่จำเป็นแล้วบุคคลใดที่มีสิทธิในการลงลายมือชื่อเป็นผู้รับผิดชอบในการออกแบบและคำนวณอาคารตามข้อ 1 และต้องแนบเอกสารแสดงคุณวุฒิหรือไม่

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

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายก จึงขอเรียนปรึกษา ขอรหัสดังกล่าวเพื่อเทศบาลใช้เป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

นายชัชวาลย์ วิไลวงศ์

วิศวกรโยธา 8 วช. ปฏิบัติราชการแทน

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครนายก



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร. 0-2299-4363

ที่ มท 0710/0614

วันที่ 12 มีนาคม 2546

เรื่อง นารือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง ที่ ตง 0023/0595 ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2546 แจ้งว่า สำนักงานได้รับมอบหมายจากจังหวัดตรังให้ดำเนินการตรวจสอบแบบแปลนแผนผังรายการคำนวณและหลักฐานประกอบในการขออนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ อาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาคารสาธารณะและอาคารพิเศษตามกฎหมายประกอบ ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ ให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล โดยคำสั่งจังหวัดตรัง ที่ 298/2542 ลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2542 จึงขอหารือว่าสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรังได้รับมอบหมายจากจังหวัดให้ดำเนินการตรวจสอบแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและหลักฐานในการขออนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบลจะเป็นการขัดต่อมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัตินี้หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว

สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติให้โยธาธิการจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการในคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น และในมาตรา 50 วรรคสอง ได้บัญญัติให้กรรมการและเลขานุการตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) ต้องไม่เป็นผู้อยู่ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสมาชิกสภาท้องถิ่น จึงมีความเห็นว่าโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นหัวหน้าสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจะต้องปฏิบัติหน้าที่ราชการที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับงานของราชการส่วนท้องถิ่นในเรื่องที่จังหวัดมอบหมายนี้ ดังนั้นสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจึงไม่สามารถดำเนินการตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนหรือรายการคำนวณและหลักฐานอื่นๆ ที่ได้อนุมัติเพื่อรองรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

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

ที่ ตจ 0023/0595

วันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2546

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

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่มาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 วรรคหนึ่ง (2) บัญญัติว่า ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นประกอบด้วยผู้ว่าราชการส่วนท้องถิ่นอื่นประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัดและบุคคลอื่นอีกไม่เกินหกคน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้แต่งตั้ง ในจำนวนนี้ให้แต่งตั้งจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่าสองคนเป็นกรรมการ และให้โยธาธิการจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ กรรมการและเลขานุการตามวรรคหนึ่ง (2) ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสมาชิกสภาท้องถิ่น นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง ได้รับมอบหมายจากจังหวัดตรังให้ดำเนินการตรวจสอบแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและหลักฐานประกอบในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาคารสาธารณะและอาคารพิเศษตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 4 พ.ศ. 2526 ให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล โดยคำสั่งจังหวัดตรังที่ 298/2542 ลง ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2542 (เอกสารแนบ 1 ชุด)

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดขอความกรุณาแจ้งให้ทราบด้วยจักรขอบคุณยิ่ง

นายสมศักดิ์ แรมวิโรจน์
เจ้าหน้าที่บริหารงานช่าง 8 รักษาการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตรัง



ที่ มท 0710/2859

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตปทุมธานี
กทม. 10400

28 เมษายน 2546

เรื่อง หนังสือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลทุ่งควายกิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลทุ่งควายกิน ที่ รย 52704/8 ลงวันที่ 6 มกราคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลทุ่งควายกินได้หาหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยมีประเด็นหาหรือดังต่อไปนี้

1. กรณีที่มีการก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะเป็น รั้ว กำแพง รอบแนวเขตที่ดินแต่มีอยู่ด้านเดียวที่ติดต่อกับทางสาธารณะประโยชน์ และในกรณีที่ก่อสร้างไม่ติดต่อกับทางสาธารณะประโยชน์โดยรอบ สิ่งก่อสร้างในลักษณะนี้จะต้องมาขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเทศบาลหรือไม่

2. กรณีที่มีการก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่เกิน 150 ตารางเมตร จะต้องมีสถาปนิกรับรองแบบแปลนก่อสร้างอาคารด้วยหรือไม่

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ประชุมเพื่อพิจารณาข้อหาดังกล่าวแล้ว มีความเห็น ดังนี้

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

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

-/งาน

-2-

งานในวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ดังนั้น การก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่เกิน 150 ตารางเมตร จะต้อง
มีสถาปนิกรับรองแบบแปลนและควบคุมงานก่อสร้างด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน คยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360-1



ที่ รย 52704/8

สำนักงานเทศบาลตำบลทุ่งควายกิน
ถนนสุขุมวิท รย 21110

6 มกราคม 2546

เรื่อง ทหรือเกี่ยวกับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วยเทศบาลมีปัญหากับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ในเรื่องเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการสั่งหรือดำเนินคดีตามกฎหมาย ตลอดจนการใช้ดุลยพินิจในการอนุญาตก่อสร้างอาคารจึงขอเรียนหาหรือในประเด็นต่างๆ ดังนี้

1. กรณีที่มีการก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะเป็น รั้ว กำแพง รอบแนวเขตที่ดินแต่มีอยู่ด้านเดียวที่ติดต่อกับทางสาธารณะประโยชน์ และในกรณีที่มีการก่อสร้างไม่ติดต่อกับทางสาธารณะประโยชน์โดยรอบ สิ่งก่อสร้างในลักษณะนี้จะต้องมาขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเทศบาลหรือไม่
2. กรณีที่มีการก่อสร้างอาคารที่มีพื้นที่เกิน 150 ตารางเมตร จะต้องมีการขออนุญาตรับรองแบบแปลนก่อสร้างอาคารด้วยหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งผลให้เทศบาลฯ ทราบด้วยเพื่อถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสมพงษ์ โสมศิริรักษ์
นายกเทศมนตรีตำบลทุ่งควายกิน

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



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร.0-2299-4360-9

ที่ มท 0710.2/0933

วันที่ 1 พฤษภาคม 2546

เรื่อง หรือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 53 (พ.ศ. 2542)ฯ

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตามที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้มีบันทึกที่ อย 0023/577 ลงวันที่ 26 มีนาคม 2546 หรือสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามข้อ 2 (ก) (1) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 53 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรณีที่ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่อาคารที่พักอาศัยประเภท บ้านเดี่ยว ห้องแถวหรือตึกแถว ที่มีความสูงไม่เกิน 8.00 เมตร ว่า จะสามารถขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เพื่อใช้เป็นโรงแรมที่มีความสูงไม่เกิน 8.00 เมตร ในบริเวณที่ 1 ดังกล่าว ได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

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

ที่ อย 0023/577

วันที่ 26 มีนาคม 2546

เรื่องหารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎกระทรวง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เรื่องเดิมและข้อเท็จจริง

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

- (1) อาคารที่พักอาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ห้องแถว หรือตึกแถวที่มีความสูง ไม่เกิน 8.00 เมตร

.

.

- (6) เชื้อสน สะพาน อุโมงค์..

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

3. มีผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรม ความสูงไม่เกิน 8.00 เมตร ในบริเวณที่ 1 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 53 ในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ข้อหารือ

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขอหารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกรณีการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงแรม ดังกล่าวข้างต้นว่า สามารถก่อสร้างในบริเวณที่ 1 ได้หรือไม่ ตามนัยการปฏิบัติตามข้อหารือของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดตราด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยาทราบด้วย เพื่อดำเนินการต่อไป

นายชัยฤทธิ์ วงศ์พัฒน์

เจ้าหน้าที่บริหารงานผังเมือง 8 รักษาการแทน

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา



ที่ มท 0710/2885

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

7 พฤษภาคม 2546

เรื่อง หรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับโรงมหรสพ

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี ที่ ขบ 52003/1117 ลงวันที่ 20 พฤษภาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองชลบุรีได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับโรงมหรสพว่า อาคารประเภทที่มีดนตรีแสดงในอาคาร ทั้งประเภทที่มีการแสดงเป็นประจำทุกวันหรือมีการแสดงเฉพาะวันหยุดนั้น มีขอบเขตแค่นี้เพียงใด เช่น จำนวนเครื่องดนตรีที่ขึ้น ซึ่งจะเข้าข่ายเป็นโรงมหรสพ ดังรายละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารีดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า หากอาคารนั้นมีการใช้ประโยชน์เพื่อฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด โดยมีสาธารณชนเข้าชมและอาคารมีสภาพอันอาจก่อให้เกิดอันตรายเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินจนผู้เข้าชมนั้นเข้าข่ายเป็นโรงมหรสพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชทิน ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4362



ที่ ขบ 52003/1117

สำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี
ถนนวิชรปราการ ขบ 20000

20 พฤษภาคม 2545

เรื่อง หาหรือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับโรงมหรสพ

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

ตามที่จังหวัดชลบุรี ได้แจ้งแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับโรงมหรสพซึ่งคณะกรรมการควบคุมอาคารได้แจ้งข้อหาหรือแล้ว นั้น โดยให้เทศบาลตรวจสอบสถานที่ที่เข้าข่ายเป็นโรงมหรสพเพิ่มเติมตรวจสอบ ว่ามีส่วนของอาคารประเภทโรงมหรสพและห้างสรรพสินค้าที่จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม มีดนตรีแสดง จำนวน 5 แห่ง ซึ่งน่าจะเข้าข่ายเป็นโรงมหรสพ แต่ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง มีความเห็นแย้งว่า ไม่น่าจะเข้าข่ายเป็นโรงมหรสพ เพราะปัจจุบันจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติสถานบริการอยู่แล้ว จึงได้หาเรื่องงานนิติการพร้อมกับโยธาธิการจังหวัดชลบุรีแล้ว ซึ่งก็ยังไม่ได้ข้อสรุปที่ชัดเจนว่าควรจะดำเนินการอย่างไรต่อไป

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

จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดพิจารณาข้อหาดังกล่าว เพื่อเทศบาลจะได้ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายอุกฤษณ์ ตันสวัสดิ์
นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

สำนักการช่าง
ส่วนควบคุมอาคาร
โทร. (038) 270070 ต่อ 149

มท. 0710/3281



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

23 พฤษภาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกรณีราษฎรร้องเรียน

เรียน ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลมาบฝั่

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลมาบฝั่ ที่ ขบ 76003/378 ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลมาบฝั่ขอรื้อหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีได้พิจารณาออกใบอนุญาตให้นายเกษม พรทวีโภคทรัพย์ ก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เลี้ยงสุกร แล้วต่อมาราษฎรในพื้นที่ใกล้เคียงได้ร้องเรียนต่อนายอำเภอบ้านบึง อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จึงจัดให้มีการประชุมเรื่องดังกล่าว ผลปรากฏว่าที่ประชุมได้มีมติให้องค์การบริหารส่วนตำบลมาบฝั่เพิกถอนใบอนุญาต องค์การบริหารส่วนตำบลมาบฝั่จึงหารือ ดังนี้

1. อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจที่จะเพิกถอนใบอนุญาตตามมติของราษฎรผู้คัดค้านได้หรือไม่ และหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะเพิกถอนใบอนุญาตมีกรณีใดบ้าง
2. หนังสือแจ้งมติที่ประชุมที่องค์การบริหารส่วนตำบลมาบฝั่เพิกถอนใบอนุญาตนั้น ถือเป็นคำสั่งที่ อบต. มาบฝั่ จะต้องปฏิบัติตามหรือไม่
3. นิยามของคำว่า "แหล่งชุมชน" คืออะไร
4. อบต. มาบฝั่ ขอรทราบแนวทางปฏิบัติกรณีนี้ด้วย

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวโดยมีผู้แทนขององค์การบริหารส่วนตำบลมาบฝั่เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับเรื่องที่หารือ คือ นายธลิต โกสินทรจิตร ประธานกรรมการบริหารฯ นายวิสิทธิ์ พิทักษ์วงศ์เนตร กรรมการบริหารฯ และนายตะวันชาย เติยะดี หัวหน้าส่วนโยธา แล้วมีความเห็นดังนี้

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

- / 2. หนังสือ

2. หนังสือแจ้งมติที่ประชุมดังกล่าวไม่ถือเป็นคำสั่งที่จะมีผลบังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องปฏิบัติตาม

3. คำนิยาม “แหล่งชุมชน” ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมิได้บัญญัติไว้ชอบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องไปพิจารณาตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เป็นกรณีที่ไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคารที่จะพิจารณาให้ความเห็นได้

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายวิฑูรย์ ตายาท

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



ที่ ขบ 76003/378

องค์การบริหารส่วนตำบลมาบฝั
อำเภอบ้านบึง ขบ 20170

20 ธันวาคม 2545

เรื่อง ขอร้องการเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกรณีราษฎรร้องเรียน

เรียน ประธานกรรมการควบคุมอาคาร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสืออำเภอบ้านบึงที่ มท 0822.9/3476 ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2545 จำนวน 1 ฉบับ
2. สำเนาหนังสืออำเภอบ้านบึงที่ ขบ 0410/2487 ลงวันที่ 3 กันยายน 2545 จำนวน 1 ฉบับ
3. สำเนาหนังสือศูนย์อนามัยสิ่งแวดล้อม เขต 3 ชลบุรี ส่วนที่ 3 ที่ สธ 0731.09/2065 ลงวันที่ 30 กันยายน 2545 จำนวน 1 ฉบับ
4. สำเนาวัดที่ขอความ องค์การบริหารส่วนตำบลมาบฝั ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2545 จำนวน 1 ฉบับ
5. สำเนาหนังสือร้องเรียนฯ ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2545 จำนวน 1 ชุด

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลมาบฝั ได้รับเรื่องราวการขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เลี้ยงสุกรของ นายเกษม พรทวีโภคทรัพย์ เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2545 และได้ขอความร่วมมือให้ปศุสัตว์อำเภอบ้านบึง และศูนย์อนามัยสิ่งแวดล้อมเขต 3 ชลบุรี ช่วยดำเนินการตรวจสอบแบบแปลนระบบบำบัดน้ำเสียระบบก๊าซชีวภาพ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2, 3) และองค์การบริหารส่วนตำบลมาบฝั ได้ดำเนินการจัดประชุมเพื่อชี้แจงให้ราษฎรในพื้นที่ใกล้เคียงได้รับทราบถึงแนวทางการแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมของฟาร์มสุกรที่จะก่อสร้าง แต่ราษฎรมีความไม่แน่ใจ และไม่มั่นใจว่าจะมีผลกระทบในเรื่องของสิ่งแวดล้อม ราษฎรจึงต่อต้านไม่ให้ก่อสร้าง แต่องค์การบริหารส่วนตำบลมาบฝั ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ประกอบการยื่นเรื่องราวถูกต้องพร้อมมีระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบก๊าซชีวภาพซึ่งได้ตรวจสอบโดย 2 หน่วยงานดังกล่าวข้างต้นพร้อมกับได้ตรวจสอบสถานที่ก่อสร้างก่อนที่จะอนุญาตแล้ว ปรากฏว่าไม่อยู่ในเขตผังเมืองรวมหรือบริเวณห้ามก่อสร้างแต่อย่างใด แต่ราษฎรไม่เห็นด้วย ราษฎรคาดการณ์ไว้ในอนาคตว่าจะต้องเกิดผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม แต่ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนของการอนุญาตให้ก่อสร้าง หากจะเปิดดำเนินการกิจการจะต้องขออนุญาตตาม พ.ร.บ. สาธารณสุขฯ ก่อนจึงจะเปิดดำเนินการได้จึงได้พิจารณาอนุญาตให้นายเกษม พรทวีโภคทรัพย์ ก่อสร้างอาคารได้และอนุญาต เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2545 และเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2545 ราษฎรคัดค้านได้มาร้องเรียนที่อำเภอบ้านบึง นายอำเภอบ้านบึงจึงได้จัดให้มีการประชุมเมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2545 ผลการประชุมมีมติให้องค์การบริหารส่วนตำบลมาบฝั เพิกถอนใบอนุญาต (รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1)

-/องค์การ

องค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่ จึงมีข้อหาหรือ ดังนี้

1. อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีอำนาจที่จะเพิกถอนใบอนุญาต ตามมติของราษฎรผู้คัดค้านได้หรือไม่ และหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะเพิกถอนใบอนุญาตมีกรณีใดบ้าง
2. หนังสือแจ้งมติที่ประชุม (ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ถือเป็นคำสั่งที่ อบต. มาบไผ่จะต้องปฏิบัติตามหรือไม่
3. นิยามข้อคำว่า “แหล่งชุมชน” คืออะไร
4. อบต. มาบไผ่ขอทราบแนวทางปฏิบัติกรณีนี้ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายชลิต โกสินทรจิตต์

ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลมาบไผ่

ส่วนโยธา

โทร. 0-3875-0851

โทรสาร. 0-3875-0851



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร.0-2299-4361

ที่ มท 0710/ว.1183

วันที่ 26 พฤษภาคม 2546

เรื่อง หรือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่

ตามบันทึกสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ที่ รม 0023/984 ลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2546 แจ้งว่า สำนักงานได้รับมอบหมายจากจังหวัดเชียงใหม่หรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นให้ช่วยดำเนินการตรวจสอบแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและหลักฐานในการขออนุญาตก่อสร้าง ฯลฯ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้แก่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่จึงขอหารือว่าการกระทำดังกล่าวจะเป็นการขัดต่อมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัตินี้หรือไม่อย่างไร และหากไม่สามารถดำเนินการได้ ขอให้สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารกำหนดหลักเกณฑ์หรือแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดทั่วประเทศทราบเพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกันทั่วประเทศ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติให้โยธาธิการจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการในคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น และในมาตรา 50 วรรคสอง ได้บัญญัติให้กรรมการและเลขานุการตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) ต้องไม่เป็นผู้อยู่ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสมาชิกสภาท้องถิ่น จึงมีความเห็นว่าโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นหัวหน้าสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจะต้องปฏิบัติหน้าที่ราชการที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับงานของราชการส่วนท้องถิ่นในเรื่องที่จังหวัดหรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นมอบหมายนี้ ดังนั้นสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจึงไม่สามารถดำเนินการตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนหรือรายการคำนวณและหลักฐานอื่นๆ ที่ได้อนไว้เพื่อขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

นายช่างใหญ่ ด้านควบคุมอาคาร รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่ (ฝ่ายปฏิบัติการ) โทร. 0-5322-1532

ที่ ชม 0023/984

วันที่ 14 พฤษภาคม 2546

เรื่อง หารือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมอาคารและตรวจสอบอาคาร

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

นายวันชัย ไกลละสุด

รท. ผู้ตรวจราชการกรม ปฏิบัติหน้าที่

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเชียงใหม่



ที่ มท 0710/3396

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตปทุมธานี
กรุงเทพฯ 10400

28 พฤษภาคม 2546

เรื่อง การขอการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ ที่ พบ 74501/20 ลงวันที่ 6 มกราคม 2546

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

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาหรือดังกล่าวโดยมีนายทองศักดิ์ สุรศรี ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ และนายบุญธรรม ชวนพานิช หัวหน้าส่วนโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น เข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อมูลและข้อเท็จจริงต่อที่ประชุมแล้วมีความเห็นว่า กรณี นางอัญชลี สลิตรธรรม ร้องเรียนการก่อสร้างอาคารผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จำนวน 3 ราย ดังกล่าวนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถดำเนินการตามข้อร้องเรียนของผู้ร้องได้ และปรากฏว่า เจ้าของอาคารทั้ง 3 ราย ได้ก่อสร้างอาคารก่อนวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ใช้บังคับ ดังนั้น จึงต้องนำข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวง (พ.ศ. 2489) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 มาบังคับใช้กับกรณีนี้ และเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบว่ามีการกระทำฝ่าฝืนกฎกระทรวง (พ.ศ. 2489) ฯ

-/เจ้าพนักงาน

-2-

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายรัชนี ศยามานนท์
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361



ที่ พบ 74501/20

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ
อำเภอเมืองเพชรบุรี พบ 76000

6 มกราคม 2546

เรื่อง การขอการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

ตามที่นางอัญชลี สลิตรธรรม บ้านเลขที่ 100/35 หมู่ 6 ตำบลบ้านหม้อ อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบุรี ได้ร้องเรียนการดำเนินการผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ข้อ 1-3 ตามเอกสารที่ย่างถึงองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จึงดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงและรวบรวมข้อมูล แต่เนื่องจากไม่มีความเชี่ยวชาญทางด้านนิติความกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎกระทรวง อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 มาตรา 6 ที่กำหนดให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร จึงได้ทำหนังสือหรือมายังท่าน โดยข้อเท็จจริงในเบื้องต้นผู้ร้อง (นางอัญชลี สลิตรธรรม) ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการดำเนินการที่ผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎกระทรวงฉบับต่างๆ ทั้งนี้พบว่าเป็นการพิพาทในเรื่องส่วนตัว

องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อจึงขอหรือว่าสามารถดำเนินการตามข้อร้องเรียนในเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย ข้อ 1-3 ได้หรือไม่ และสามารถดำเนินการตามข้อกำหนดในอำนาจหน้าที่ได้อย่างไรบ้าง ตามประเด็นต่างๆ เป็นเรื่องไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายธีรศักดิ์ พานิชวิทย์

ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านหม้อ

สำนักงานปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล

โทร. 0 3241 9735



บันทึกข้อความ

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

เรียน ผู้อำนวยการกองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์

ตามบันทึกกองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ ที่ มท 0705/265 ลงวันที่ 26 พฤษภาคม 2546
ส่ง E-mail ของผู้สอบถามปัญหาเกี่ยวกับงานกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อกองเผยแพร่และ
ประชาสัมพันธ์ประสานผู้เกี่ยวข้องตอบปัญหาและแจ้งศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ โดยขอให้ส่งคำตอบให้
กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ ภายในวันที่ 3 มิถุนายน 2546 ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้ว ขอตอบในหัวข้อที่ 8 เรื่อง การก่อสร้าง
อาคารใหม่แทนอาคารหลังเดิม มีคำถามว่าได้ซื้อบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินขนาด 200 ตารางวา มีรั้วรอบขอบชิด
ต่อจากเจ้าของเดิม ต่อมาต้องการก่อสร้างอาคารหลังใหม่บนที่ดินเดิมโดยการทุบอาคารหลังเดิมทั้งหมด
และก่อสร้างอาคารหลังใหม่ อยากทราบว่าต้องถอยร่นแนวกำแพงรั้วเดิมเข้าไปในที่ดินของตนเองหรือไม่ นั้น

คำตอบ : ไม่ต้องถอยร่นแนวกำแพงรั้วเดิมเข้าไปในที่ดินของตนเอง เนื่องจากรั้วด้านที่เป็น
“อาคาร” ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารนั้นไม่ได้กระทำการใดๆ แก่รั้วดังกล่าวและเคยมี
ความเห็นของคณะกรรมการควบคุมอาคารว่า รั้วที่เป็นอาคารไม่ต้องถูกบังคับเรื่องระยะถอยร่นแนว
อาคารจากการก่อสร้างรั้วด้านติดต่อหรือใกล้เคียงกับถนนสาธารณะ เนื่องจากจะเป็นการรบกวนสิทธิ
และเสรีภาพของบุคคลในการใช้ประโยชน์ในที่ดินของบุคคล

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ ฝ่ายวิชาการเผยแพร่ โทร. 88209, 88207

ที่ มท 0705/265

วันที่ 26 พฤษภาคม 2546

เรื่อง E-mail สอบถามปัญหาเกี่ยวกับงานกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักสถาปัตยกรรม ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดตอบปัญหาในหัวข้อที่ระบุไว้ท้ายคำถาม และโปรดส่งคำตอบให้กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ ภายในวันที่ 3 มิถุนายน 2546 เพื่อแจ้งศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศต่อไป

นายมานิช ขาวขำ

เจ้าหน้าที่บริหารงานประชาสัมพันธ์ 7 รักษาการราชการแทน

ผู้อำนวยการกองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ ฝ่ายวิชาการและปฏิบัติการฯ โทร 0-2201-8079

ที่ มท 0707/479

วันที่ 19 พฤษภาคม 2546

เรื่อง ขอสั่ง E-mail สอบถามปัญหาเกี่ยวกับงานของกรมโยธาธิการและผังเมือง

เรียน กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์

ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ ขอสั่ง E-mail สอบถามปัญหาเกี่ยวกับงานของกรมโยธาธิการและผังเมือง จำนวน 8 เรื่อง ดังนี้

1. เรื่องโครงการที่ตัดผ่านถนนประดิพัทธ์

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

ขอรบกวนสอบถามหน่อยนะคะ มีโครงการอะไรที่จะตัดผ่านถนนประดิพัทธ์มียะ ถ้ามีช่วยส่งรายละเอียด มาให้หน่อยนะคะ

2. เรื่องการตรวจสอบอาคาร

จาก คุณ sailome@hunsu.com

ในเขต อบต. โดยที่เดิมยังมีได้มีการควบคุมอาคารทั่วไป ซึ่งก่อสร้างไปแล้วก่อนที่จะเข้ามาบรรจุงานตัวอย่างเช่น บิมน้ำมัน, บ้านจัดสรร, บิมน้ำแก๊ส ผมจะต้องเข้าไปตรวจสอบหรือไม่ ถ้าต้องเข้าไปตรวจสอบผมจะต้องจัดเตรียมเอกสารอ้างอิงอย่างไรและจะหาได้จากที่ไหนครับขอบคุณครับ สนอ.

3. เรื่องโลโก้กรมโยธาธิการและผังเมืองจากคุณ sirda@loxinfo.co.th

ผมอยากได้โลโก้ของกรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย ผมอยากได้โลโก้ของกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อมาทำรายงานนะครับ บนเว็บมันเล็กมากเลยครับ ช่วยส่งโลโก้ที่เห็นชัดๆ ให้ด้วยนะครับต้องการด่วนมาก ขอขอบคุณมากครับ

4. เรื่องสอบถามเกี่ยวกับป้ายถนน ขอ

จากคุณ Vatcharachai Mering kenkesy@hotmail.com

ผมมีเรื่องจะรบกวนสอบถามนะครับ คือว่าอยากทราบว่าป้ายชื่อถนน และป้ายชื่อซอยต่างๆ (ที่เป็นป้ายสีน้ำเงิน อักษรขาว) ใช้ตัวอักษรชนิดใดและขนาดเท่าไร (ความสูง) ตัวอักษรไทยและอักษร อังกฤษเป็นตัวอักษรเดียวกันหรือไม่ครับ คือผมอยากได้เพราะว่าผมจะนำไปเป็นข้อมูล

-/ในการ

ในการทำอุปกรณ์ประกอบฉากละครเวทีครับ (ไม่ได้จะเอาไปทำอย่างอื่น) เคยลองวัดแล้วมันไม่ค่อยตรงเท่าไร
 ทำมาแล้วไม่สวย ก็เลยอยากจะได้อะไรจริง ไม่ทราบว่าจะให้ข้อมูลนี้ได้หรือเปล่า อย่างไรก็ตามผมก็ต้อง
 ขอรบกวนด้วยนะครับ (ผมเดาเอาว่ากรมโยธาฯ น่าจะรู้เรื่องบ้าง) ถ้าได้หรือไม่ได้อย่างไรก็รบกวนแจ้ง
 ให้ผมทราบด้วยนะครับ

5. เรื่องขอรายละเอียดทำรายงาน

จากคุณ jirawat palachai

ขอทราบรายละเอียดของ

1. โครงการทางด่วนพระราชมาร์ชของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว

2. โครงการทางด่วนต่างๆ

แถบกรุงเทพมหานคร จนถึงพุทธมณฑลสาย 4 ค่ะ

6. เรื่องบ้านลำไ้จุรูปหรืออุกเงิน

จากคุณ somchal parilsuthikul@thaimail.com

ผมทราบข่าวว่าตอนช่วงน้ำท่วมกรมโยธาธิการมีส่วนช่วยเหลือประชาชนเป็นอย่างมากโดย
 สร้างบ้านฉุกเฉินให้ประชาชนได้อยู่อาศัยโดยมหาวิทยาลัยเกษตรฯ เป็นผู้ออกแบบ ผมมีปัญหากจึงอยากรบกวน
 เรียนถามท่าน ดังต่อไปนี้

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

7. เรื่องอยากมีบ้านทำอย่างไร

จากคุณ chalermapat won

อยากมีบ้านสักหลัง ทำอย่างไรดี ผมเฉลิมภัทร จะปลูกบ้านในที่ดินของตนเอง อยู่ใน จ.อุบล
 อ.พิบูลย์ เทศบาลอ่างศิลา อยากจะได้แบบบ้าน แต่ผมมีปัญหาว่จะเริ่มต้นอย่างไรบ้างครับ
 ช่วยทีครับ

8. เรื่องการก่อสร้างอาคารใหม่แทนอาคารหลังเดิม

จากคุณ Somnuk Rungpetcharat earthyuy@samart.co.th

อยากทราบว่าถ้าผมซื้อบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดินขนาด 200 ตร.ว. ซึ่งมีรั้วรอบขอบชิดต่อจากเจ้าของเดิม ต่อมาผมอยากสร้างอาคารหลังใหม่บนที่ดินเดิม โดยทุบอาคารหลังเดิมทิ้งทั้งหมด และทำการก่อสร้างอาคารหลังใหม่ขึ้นแทนตามว่าผมต้องถอยร่นแนวกำแพงรั้วเดิมเข้าไปในที่ดินของตนเองใช้หรือไม่ ได้รับคำบอกเล่ามาว่าเพราะทางราชการกำหนดไว้เพื่อทำให้ถนนสามารถ ขยาย กว้างขึ้น เพื่อสะดวกในการพัฒนาด่านถนนทางตอบด้วยครับ สนอ.เพื่อส่งให้ผู้เกี่ยวข้องตอบปัญหา และส่งให้ศูนย์เทคโนโลยีฯ ดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

นายจรัสโรจน์ บุดดาวิรี

เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ผังเมือง 8 ศึกษาราชการแทน

ผู้อำนวยการศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ



ที่ มท 0710/1614

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

2 กรกฎาคม 2546

เรื่อง สอบถามวิธีการวัดความสูงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน กรรมการบริษัท กูเก็ต เอสเตท จำกัด (นายประทีป ตั้งมิตรธรรม)

อ้างถึง หนังสือบริษัท กูเก็ต เอสเตท จำกัด ลงวันที่ 26 พฤษภาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ ส่งรูปภาพแสดงสถาปัตยกรรมและความสูงของอาคาร
ต้อนรับของโครงการศุภาลัย กูเก็ต รีสอร์ท จำนวน 1 ภาพ เพื่อขอสอบถามสำนักควบคุมและตรวจสอบ
อาคารว่า การวัดความสูงของอาคารในกรณีที่ดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขาของบริษัทฯ ถูกต้องและเป็นไป
ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง ฉบับที่ 20 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2522 หรือไม่อย่างไร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุม
อาคารได้เคยมีการพิจารณา เรื่อง การวัดความสูงของอาคารตามข้อกำหนดแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 20 (พ.ศ.
2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วมีความเห็นว่า กรณีที่ดิน
เป็นเชิงลาดแนวเชิงเขา การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดใดๆ
ถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารหลังนั้น ณ จุดนั้น ดังนั้น หากรูปภาพที่ท่านส่งมาหรือนี้ เส้นประเส้นล่าง
เป็นแนวระดับสภาพพื้นดินของเชิงลาดแนวเชิงเขา ณ สถานที่ก่อสร้างในบริเวณตามกฎกระทรวงฉบับที่ 20
(พ.ศ. 2532) แล้ว วิธีการวัดความสูงของอาคารตามรูปภาพดังกล่าวถือว่าเป็นวิธีการวัดความสูงอาคารที่ถูกต้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักคณะกรรมการควบคุมอาคาร
โทร. 0 2299 4361

บริษัท ภูเก็ต เอสเตท จำกัด

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

26 พฤษภาคม 2546

เรื่อง สอบถามวิธีการวัดความสูงอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เรียน ท่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการ

อ้างถึง บันทึกข้อความที่ มท. 0818/2286

สิ่งที่ส่งมาด้วย - รูปภาพแสดงสถาปัตยกรรมและความสูงของอาคารต้อนรับของโครงการ ศุภลักษ์ ภูเก็ต
รีสอร์ท จำนวน 1 ชุด

ด้วยบริษัท ภูเก็ต เอสเตท จำกัด โดยนายประทีป ตั้งมติธรรม กรรมการผู้มีอำนาจ
เป็นผู้ดำเนินการโครงการ “โครงการศุภลักษ์ ภูเก็ต รีสอร์ท” ตั้งอยู่ที่ ตำบลป่าคลอก อำเภอถลาง
จังหวัดภูเก็ต ซึ่งพื้นที่โครงการอยู่ในเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณจังหวัด
ภูเก็ต พ.ศ. 2540 และตั้งอยู่บนพื้นดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขา ซึ่งบันทึกข้อความ ที่ มท.0818/2286 เรื่อง
สอบถามวิธีการวัดความสูงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยคณะกรรมการ
ควบคุมอาคารได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าในกรณีที่ดินที่ก่อสร้างตาม ณ จุดใดๆ ถึงส่วนที่สูงที่สุด
ของอาคารหลังนั้น ณ จุดนั้น รายละเอียดตามข้างถึง นั้น

ทางบริษัทฯ ใครขอเรียนสอบถามท่านว่าในการตีความเรื่องการวัดความสูงอาคารในกรณี
พื้นดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขาของบริษัทฯ ถูกต้องและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 20 (พ.ศ.
2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้จัดส่ง
รูปภาพและวิธีการวัดความสูงอาคารของโครงการ (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) เพื่อโปรดพิจารณา
ให้วิธีการวัดความสูงของบริษัทฯ ถูกต้องและเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว และเพื่อให้
ยึดถือเป็นแนวทางในการออกแบบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบพระคุณในความอนุเคราะห์ของท่านมา ณ โอกาสนี้



ขอแสดงความนับถือ
นายประทีป ตั้งมติธรรม
กรรมการ



ที่ มท 0710/4820

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

18 กรกฎาคม 2546

เรื่อง การฟ้องต่อศาลปกครองสูงสุดเพื่อเพิกถอนกฎกระทรวง

เรียน นายธีรชัย กอวรกุล

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

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

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

-/และ

-2-

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



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

ศป.รท.ตม.ที่ 46/2546

28 มีนาคม 2546

เรื่อง การฟ้องต่อศาลปกครองสูงสุดเพื่อเพิกถอนกฎกระทรวง

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

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

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

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

ด้วยกรุงเทพมหานครแจ้งว่า ได้ปฏิบัติราชการโดยอาศัยอำนาจตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ออกคำสั่งอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารทับอาคารบ้านเรือนของประชาชน ที่ได้มีการใช้สิทธิเข้าเป็นคู่กรณีคัดค้านการดังกล่าวตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 โดยกรุงเทพมหานครอ้างว่าจะปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายฉบับที่ 57 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เท่านั้น ปรากฏตามหนังสือสำนักงานการโยธา กรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 12 มีนาคม 2546 ปรากฏตามเอกสารที่ส่งมาด้วย 1

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

-/เรื่องใด

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

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

ขอแสดงความนับถือ

นายธีรชัย กอวรกุล

ศูนย์ประสานงานร้องทุกข์ทางปกครอง

กรณีที่ราชพัสดุตลาดใหม่ดอนเมือง

ที่ มท 0100/2200

เรียนปลัดกระทรวงมหาดไทย

ม.ล.ปนัดดา ดิศกุล

หัวหน้าสำนักงานรัฐมนตรี

เครือข่ายกลุ่มเรียกร้องความชอบธรรม กรณีที่ราชพัสดุตลาดใหม่ดอนเมือง โทรศัพท์ 0-2565-3313



บันทึกข้อความ

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

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

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

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาตามรายละเอียดและเอกสารที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ส่งมาแล้วมีความเห็นว่า การที่บริษัท แคปปิตัล ไซโล และอบพืช จำกัด สามารถที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบที่ได้รับอนุญาต เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2537 ซึ่งได้มีการต่อเอกสารเข้าที่เรียบร้อยแล้วเสร็จตามที่จังหวัดแจ้งมาได้หรือไม่ นั้น จะต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงสองประการ กล่าวคือ

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

2. บริษัทฯ ได้ดำเนินการต่ออายุใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานมาจนถึงปัจจุบันนี้หรือไม่

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์
ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ ฝ่ายปฏิบัติการ สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

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

ที่ อย 0020/1324

วันที่ 30 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เรื่องเดิมและข้อเท็จจริง

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

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

3. ปัจจุบันบริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2537

ข้อหาหรือ

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

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขอหาหรือว่าทางบริษัทฯ สามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบที่ได้รับอนุญาต เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2537 ตามนัยของข้อ 7 แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดพระนครศรีอยุธยาทราบด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

นายเมธาวัฒน์ ศีร์วงศ์

วิศวกรโยธา 8 วช รักษาการแทน
โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา



ที่ มท 0710/5899

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

22 สิงหาคม 2546

เรื่อง ทหรือการอนุญาตก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลงอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลเมืองคง

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลเมืองคง ที่ นม 61903/243 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานเทศบาลตำบลเมืองคงได้ทหรือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีนางจรรย์ เล่าวันยศิริ ขออนุญาตต่อเติมอาคารเรือนไม้ชั้นเดียว เลขที่ 189/3-7 ถนนสันติสุข ซึ่งนางจรรย์ฯ อ้างว่าการติดบ้านให้สูงขึ้นไม่จำเป็นต้องขออนุญาตและไม่ต้องใช้แบบแปลน เทศบาลฯ จึงขอทหรือว่า

1. ที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในแนวเขตเวนคืนเพลิงไหม้จะเหลือประมาณ 1 ส่วน 4 ของที่ดินทั้งหมด แต่ผู้ขอจะทำการต่อเติมอาคารทั้งหมดสามารถกระทำได้หรือไม่

2. นางจรรย์ฯ ผู้ขอจะมีสิทธิทำการดังกล่าวหรือไม่ เพราะนางจรรย์ฯ อ้างว่าที่ดินของตนอยู่ห่างจากรั้วเพลิงไหม้ 30.00 เมตร ไม่น่าอยู่ในเขตเวนคืน และตนเองไม่ได้เซ็นยินยอมให้แก่ราชการแต่อย่างใด หากเทศบาลฯ ต้องการที่ดินต้องชดใช้ตารางวาละ 80,000 บาท

3. ขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารเสนอแนวทางการปฏิบัติให้แก่เทศบาลฯ เพื่อยึดถือปฏิบัติต่อไป

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องทหรือดังกล่าว โดยมีนายอตุลย์ ปาพาน นายกเทศมนตรีตำบลเมืองคง นายสมเกียรติ คนขุนทด เทศมนตรีและนายบรรยงค์ คำเกษม นายช่างโยธา 2 เทศบาลตำบลเมืองคง จังหวัดนครราชสีมา ร่วมประชุมชี้แจงข้อเท็จจริงต่อที่ประชุมแล้วมีความเห็นว่า เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารที่ทหรืออยู่นอกเขตเพลิงไหม้ตามพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 จึงไม่อาจนำพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวมาใช้บังคับได้ แต่ปัจจุบันบริเวณที่ขออนุญาตต่อเติมดังกล่าวอยู่ในเขตควบคุมอาคารตามพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

-/พ.ศ.2522

-2-

พ.ศ. 2522 แล้ว ดังนั้นในการพิจารณาอนุญาตของเทศบาลตำบลเมืองคงจึงต้องนำพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาใช้บังคับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4362-3



ที่ นม 61903/243

สำนักงานเทศบาลตำบลเมืองคง
ถนนเทศบาล 2 นม 30260

28 มีนาคม 2546

เรื่อง ทาหรือการอนุญาต ก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง อาคาร ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาพระราชกฤษฎีกา จำนวน 1 ชุด
2. สำเนาแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ท้ายกฤษฎีกา จำนวน 1 ชุด
3. สำเนาคำขออนุญาตของนางจุรีย์ เลาว์ณย์ศิริ และแบบแปลน จำนวน 1 ชุด

ตามหนังสือที่ส่งมาด้วย เรื่องด้วย นางจุรีย์ เลาว์ณย์ศิริ ได้ขออนุญาตต่อเติมอาคาร เลขที่ 189/3-7 ตั้งอยู่บนถนนสันติสุข เชื่อมถนนเทศบาล 1 เป็นเรือนแถวไม้ชั้นเดียวปลูกสร้างมานานเกินกว่า 30 ปี ซึ่งบริเวณบ้านดังกล่าว ได้อยู่ในแถวเขตเวนคืนเพลิงไหม้ ตามพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช 2476 ในบริเวณเขตเพลิงไหม้ ที่ตำบลเมืองคง อำเภอคง จังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. 2513 ตามที่ประกาศใช้ โดยนางจุรีย์ได้อ้างและร้องขอกับเทศบาลว่า ต้องการจะติดบ้านให้สูงขึ้น เพราะเทศบาลได้สร้างถนนสูงกว่าอาคารเรือนแถวดังกล่าว ซึ่งข้อเท็จจริงถนนดังกล่าวได้สร้างมากกว่า 20 ปีแล้ว ไม่ได้สร้างในสมัยปัจจุบัน และเทศบาลได้ขอให้นางจุรีย์แบบแปลนในการต่อเติมมาด้วย

นางจุรีย์อ้างว่าขอติดบ้านให้สูงขึ้นไม่ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ความหมายการติดบ้านคือการต่อเติมอาคาร) จึงไม่จำเป็นต้องใช้แบบแปลน เทศบาลจึงไม่สามารถตัดสินใจให้หรือถอนหรือต่อเติมอาคารได้ จึงขอหารือดังนี้

- / 4. ที่ดิน

4. ที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในแนวเขตเวนคืนเพลิงไหม้ จะเหลือประมาณ 1 ส่วน 4 ของที่ดินทั้งหมด แต่ผู้ขอจะทำการต่อเติมทั้งหมด สามารถทำได้หรือไม่

5. นางจุรีย์ ผู้ขอจะมีสิทธิ์ทำการดังกล่าวได้หรือไม่ เพราะนางจุรีย์แจ้งว่าที่ดินของตนอยู่ห่างจากรัศมีเพลิงไหม้ 30.00 เมตร ไม่ได้อยู่ในเขตเวนคืนและตนเองไม่ได้เซ็นยินยอมให้แก่ราชการแต่อย่างใด หากเทศบาลต้องการที่ดิน ต้องชดใช้ตารางวาละ 80,000 บาท

6. หากมีสิทธิ์หรือไม่มีสิทธิ์ประการใด ขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้โปรดให้ข้อเสนอแนะกับเทศบาลตำบลเมืองคง เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินการต่อไป ทั้งนี้เทศบาลจะยึดถือตามพระราชกฤษฎีกาได้หรือไม่ ซึ่งที่ดินแปลงอื่นได้ยึดถือทั้งหมด หากได้หรือไม่โปรดแจ้งเทศบาลให้ทราบด้วย

จึงโปรดแจ้งให้เทศบาลทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายอตุลย์ ปาทาน

นายกเทศมนตรีตำบลเมืองคง

ฝ่ายช่าง

โทร. 0-4445-9077 ต่อ 16



ที่ มท 0710/6536

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตปทุมธานี
กทม. 10400

11 กันยายน 2546

เรื่อง การอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

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

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานคร ขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตึก 29 ชั้น ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้อยู่อาศัย-จอดรถยนต์ ที่ซอยดอนสน ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน โดยอาคารดังกล่าว สูง 85.15 เมตร พื้นที่อาคารรวมกัน 17,569.00 ตารางเมตร แนวเขตที่ดินที่ขออนุญาตติดต่อด้านสนซึ่งมีความกว้างรวมคูน้ำสาธารณะ 17.45 เมตร (ถนนกว้าง 7.65 เมตร คูน้ำกว้าง 9.80 เมตร) กรุงเทพมหานครขอให้หรือว่าคลองหรือคูน้ำติดถนนสาธารณะจะถือเป็นทางสาธารณะด้วยหรือไม่ ต่อมาได้มีหนังสือที่ กท 4000/5061 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2546 ขอแก้ไขหนังสือหาหรือเป็นคลองหรือคูน้ำติดถนนสาธารณะจะถือเป็นถนนสาธารณะด้วยหรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

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

-/สาธารณะ



ที่ กท 4000/1717

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม. 10200

12 มีนาคม 2546

เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

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

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

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

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

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

-/ก่อสร้าง

-2-

ก่อสร้างใบอนุญาตหมดอายุแล้ว กรุงเทพมหานคร จึงขอหรือคณะกรรมการควบคุมอาคาร เรื่อง คลองหรือ
คูน้ำติดถนนสาธารณะจะถือเป็นทางสาธารณะด้วยหรือไม่ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุญาต
ก่อสร้างอาคารรายนี้ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานคร
ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสหัส บัณฑิตกุล

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

โทร. 0 2246 0344

โทรสาร 0 2246 0301



ที่ มท 0710/6578

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

12 กันยายน 2546

เรื่อง หอหรือแนวทางปฏิบัติกรณีการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

อ้างถึง หนังสือเทศบาลนครขอนแก่น ส่วนที่เลขที่ ขก 5204/5605 ลงวันที่ 5 สิงหาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครขอนแก่นได้หารือประธานคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีเทศบาลนครขอนแก่นได้รับคำขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของนายสมิทธิ์ ยัมศิริ แต่เนื่องจากใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าวได้หมดอายุ และได้ก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จตลอดจนได้ใช้อาคารดังกล่าวจนถึงปัจจุบันแล้ว ว่าเทศบาลฯ จะสามารถพิจารณาอนุญาตให้โอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้หรือไม่ ดังความละเอียดที่แจ้งมาแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า เนื่องจาก ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ได้สิ้นอายุและการก่อสร้างอาคารได้เสร็จเรียบร้อยแล้วตลอดจนได้มีการใช้อาคารนั้นแล้ว จึงไม่มีประเด็นที่จะต้องพิจารณาการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารอีกต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4363



ที่ ชก 5204/5605
สำนักงานเทศบาลนครเชียงใหม่
ถนนประจักษ์ศิลปาคม อำเภอเมือง
เชียงใหม่ 50000

สำนักงานเทศบาลนครขอนแก่น
ถนนประชาสำราญ อำเภอเมือง
จังหวัดขอนแก่น 40000

5 สิงหาคม 2546

เรื่อง หารือแนวทางปฏิบัติกรณีการโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

ด้วยเทศบาลนครขอนแก่น ได้รับคำขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างของ นายสมิทธิ์ ยิ้มศิริ ซึ่งได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ชนิด ค.ส.ด. 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อให้เป็นอาคารสำนักงาน-โชว์รูม ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 837/2537 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2537 แต่เนื่องจากใบอนุญาตหมดอายุ แล้วอาคารได้ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้ใช้อาคารจนถึงปัจจุบัน นั้น

ดังนั้น เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ เทศบาลนครขอนแก่นจึงขอหารือมายังคณะกรรมการควบคุมอาคาร ดังนี้คือ ในกรณีนี้ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้สิ้นอายุและให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 35 ซึ่งอาคารดังกล่าวเจ้าของอาคารได้ดำเนินการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วและใช้อาคารดังกล่าวแล้ว การโอนใบอนุญาตดังกล่าว เทศบาลจะอนุญาตให้โอนได้หรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากผลเป็นประการใดกรุณาแจ้งให้เทศบาลนครขอนแก่นทราบด้วย เพื่อที่เทศบาลฯ จะได้ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายสุรพล เชื้อชมกุล
เทศมนตรี ทำการแทน
นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น

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



ที่ มท 0710/6906

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

25 กันยายน 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบริเวณสวนเบญจกิติและ บริเวณโดยรอบ ฯลฯ
ประกาศ ณ วันที่ 23 เมษายน 2546

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/5735 ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2546

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

1. การที่บริษัทฯ ได้รับใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ (แบบ กทม. 6) ก่อนวันที่ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร บางชนิดหรือบางประเภทในบริเวณสวนเบญจกิติและบริเวณโดยรอบ ฯลฯ มีผลใช้บังคับโดยได้ก่อสร้าง ลงเข็มเจาะเสร็จเรียบร้อยแล้ว ต่อมาจึงขอยกเลิกใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ เนื่องจากมีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการใช้สอยอาคารเพื่อเป็นอาคารพักอาศัย เจตนาดังกล่าวถือเป็นเสมือน เจื่อนในการยกเลิก ดังนั้น เมื่อบริษัทฯ ยังมีได้รับอนุญาตให้เปลี่ยนแปลงเป็นอาคารพักอาศัยได้ตาม เจตนาดังกล่าวที่ต้องการ ใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ (แบบ กทม. 6) ของบริษัทฯ ดังกล่าวจึงยังมี ผลใช้บังคับอยู่หรือไม่ และเมื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ทางบริษัทฯ ดำเนินการ ผ่านความเห็นชอบเรียบร้อยแล้ว และทางบริษัทฯ ยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารที่ขอยกเลิกไปนั้น อาคารดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวหรือไม่

2. ทางบริษัทฯ ขอรื้อหรือว่า การที่บริษัทฯ ขออนุญาตดัดแปลงอาคารที่ขอยกเลิกไปนั้น โดยที่ยังมีความสูงเท่าเดิมที่ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ ไว้แต่ครั้งแรกก่อนขอยกเลิกและเปลี่ยนแปลง การใช้สอยอาคารเพื่อเป็นอาคารพักอาศัย ซึ่งไม่ขัดประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับดังกล่าวแต่อย่างไร โดย บริษัทฯ จะสามารถกระทำหรือไม่

ด้วยความละเอียดถี่ถ้วนแล้ว นั้น

-/กรมโยธา

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหาเรื่องดังกล่าวโดยมีนางพยงค์ หาญพัฒน์นันท์ หัวหน้าฝ่ายมาตรการทางผังเมือง กองควบคุมทางผังเมือง สำนักผังเมือง นายสุรเชษฐ์ ศรีสุชาติ เจ้าหน้าที่ผังเมือง 6 สำนักผังเมือง นางสาวสิริกุล บุญญาเลิศชัย เจ้าหน้าที่ผังเมือง 5 สำนักผังเมือง นายพินิต เลิศอุดมธนา หัวหน้าฝ่ายควบคุมอาคาร 2 สำนักการโยธา และนายพิสิษฐ์ นาวารัส งานอนุญาต 2 สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงและรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับเรื่องที่หาเรื่อง แล้วมีความเห็นดังนี้

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



ที่ กท 4000/5735

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม. 10200

27 สิงหาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในบริเวณสวนเบญจกิติ และบริเวณโดยรอบ ฯลฯ ประกาศ ณ วันที่ 23 เมษายน 2546

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือ บริษัท เอเซียเนอ หรือเพอร์ตี (ลาดพร้าว) จำกัด ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2546

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

กรุงเทพมหานคร จึงขอรื้อ ดังนี้

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

-/ดังนั้น

ดังนั้นเมื่อบริษัทฯ ยังมีได้รับอนุญาตให้เปลี่ยนแปลงเป็นอาคารพักอาศัยได้ตามเจตนาที่ต้องการ ใ้รับแจ้งความ
ประสงค์จะก่อสร้างฯ (แบบ กทม. 6) ของบริษัทฯ ดังกล่าวจึงยังมีผลใช้บังคับอยู่หรือไม่

และเมื่อรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ทางบริษัทฯ ดำเนินการผ่านความ
เห็นชอบเรียบร้อยแล้ว และทางบริษัทฯ ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารที่ขอยกเลิกไปนั้น อาคารดังกล่าว
จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับดังกล่าวหรือไม่

2. ทางบริษัทฯ ขอรหัสว่า การที่บริษัทฯ ขออนุญาตตัดแปลงอาคารที่ขอยกเลิกไปนั้น
โดยที่ยังคงมีความสูงเท่าเดิมที่ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ ไว้แต่ครั้งแรกก่อนขอยกเลิก และ
เปลี่ยนแปลงการให้ลดอาคารเพื่อเป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งไม่ขัดประกาศกระทรวงมหาดไทยฉบับดังกล่าว
แต่อย่างใด บริษัทฯ จะสามารถกระทำได้อหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาหากผลเป็นประการใด โปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย
จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสหัส บัณฑิตกุล

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักงานโยธา

โทร. 0-2246 0322

โทรสาร 0 2246 0344



ที่ มท 0710.2/2682

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

26 กันยายน 2546

เรื่อง หารื้อช้อกฎหมาย (มาตรา 41, 42)

เรียน ผู้อำนวยการเขตมีนบุรี

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

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

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

-/ออกไป

ออกไป หากขยายระยะเวลาให้แล้วยังไม่มีการดำเนินการแก้ไขใดๆ อีกทั้งสามารถดำเนินการตามมาตรา 43
ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

สำนักคณะกรรมการควบคุมอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



ที่ กท 9010/บ. 5557

สำนักงานเขตมีนบุรี
ถนนสีหบุรานุกิจ กท 10510

27 สิงหาคม 2546

เรื่อง หรือข้อกฎหมาย (มาตรา 41, 42)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

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

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานเขตมีนบุรีทราบด้วย
จักรชอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ
นายบรรจง สุคติ
ผู้อำนวยการเขตมีนบุรี

ฝ่ายโยธา
โทร. 0 2540 7156



ที่ มท 0710/7333

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

10 ตุลาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือขอกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 9002/3239 ลงวันที่ 23 กรกฎาคม 2546

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

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยมีนายภิญโญ ปิ่นแก้ว หัวหน้าฝ่ายโยธา และนายเสวก เหล่าคุ้ม ช่างโยธา 3 สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อมูลรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรพิจารณาทบทวนในด้านวิศวกรรมโครงสร้างให้เป็นที่ยึดเหนี่ยวอีกครั้งหนึ่งว่า อาคารดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้หรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่า สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ก็ขอบที่จะเพิกถอนคำสั่งให้รื้อถอนอาคารทั้งหลังและดำเนินการออกคำสั่งใหม่ให้เจ้าของอาคารแก้ไขอาคารดังกล่าวตามมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

-/ให้ถูกต้อง

ให้ถูกต้องเสียก่อน หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า ไม่สามารถแก้ไขอาคารให้ถูกต้อง
ได้แล้วก็รอบที่จะบังคับให้มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361



ที่ กท 9002/3239

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม. 10200

23 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือรื้อถอนหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติ

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

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

-/ตามสิ่ง

ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑๑ ให้รื้อถอนอาคารทั้งหลาย ซึ่งผู้ได้รับคำสั่งมิได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งแต่อย่างใด ดังนั้น กรุงเทพมหานครจึงขอเรียนหาหรือว่า หากไม่มีการอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารภายในกำหนด จะสามารถ เข้า รื้อถอนอาคารทั้งหลายได้ทันทีหรือไม่ เพื่อจะได้ถือเป็นแนวปฏิบัติต่อไป และกรุงเทพมหานครขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

นายสหัส บัณฑิตกุล

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักเขตสัมพันธวงศ์

โทร. ๐ ๒๒๓๕ ๓๖๓๓

โทรสาร ๐ ๒๒๓๕ ๒๑๗๕

ที่ มท 0710/7438



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

15 ตุลาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อถอนการก่อสร้างสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ในที่ดินการจำยอม

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/5480 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรุงเทพมหานครได้ขอรื้อถอนคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณีการขออนุญาตก่อสร้างสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ในที่ดินการจำยอม โดยผู้ขออนุญาต อ้างว่า สามารถดำเนินการก่อสร้างในที่ดินการจำยอมได้ โดยไม่ต้องมีหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดินแปลงการจำยอม ซึ่งกรุงเทพมหานครพิจารณาเห็นว่า ในรายละเอียดตามแบบ ข. 1 ข้อ 5 (7) ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ผู้ขออนุญาตต้องแนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดินหรือหนังสือยินยอมจากเจ้าของที่ดิน ดังนั้น ผู้ขออนุญาตจะอ้างว่าบันทึกข้อตกลงเรื่องการจำยอมสามารถใช้แทนหนังสือยินยอมได้นั้น ไม่น่าจะถูกต้อง เนื่องจากการก่อสร้างสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงในการยกรั้วอันเป็นการเพิ่มภาระแก่การยกรั้วตามมาตรา 1388 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่บัญญัติว่า “เจ้าของสามารถยกรั้วที่ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงในการยกรั้วหรือในสามยกรั้วซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยกรั้ว” กรุงเทพมหานครจึงขอหารือ ว่าความเห็นดังกล่าวถูกต้อง หรือไม่ประการใด ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยมีนายวิทยา เกียรติติถล วิศวกรโยธา 6 ว. และนายพลเฉลิม ศรีมัน นิติกร 6 สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงข้อมูลรายละเอียดและข้อเท็จจริงแล้วมีความเห็นว่า ตามข้อเท็จจริงที่หารือ สำเนาเอกสารประกอบที่นายสุเทพ เกียรติติถลคัดัด ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารชนิดทางเดิน ค.ส.ล. กว้าง 2.00 เมตร ยาว 126.00 เมตร เพื่อใช้เป็นทางเดินในโฉนดที่ดินเลขที่ 2157 ตำบลทุ่งครุ (บางมด) อำเภอราษฎร์บูรณะ (ทุ่งครุ) ซึ่งเป็นที่ดินของนางสาวอรรณณ ฤกษ์พิศุทธิ์ โดยมีบันทึกข้อตกลงเรื่องการจำยอมบางส่วนลงวันที่ 29 เมษายน 2545 นายนันทวัฒน์ ช้างศิลา (เจ้าของที่ดินเดิม) ยินยอมให้โฉนดเลขที่ 2157 อำเภอทุ่งครุ (ราษฎร์บูรณะ) กรุงเทพมหานครครบถ้วนตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ ของโฉนดที่ดินเลขที่ 2590, 2591 (ที่ดินของนายสุเทพ และนางประไพ เกียรติติถล) กว้าง 2.00 เมตร ยาวตลอดแนว ต่อมาเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2545 นายนันทวัฒน์ ช้างศิลา

-/ได้รายชื่อ

ได้ขายที่ดินโฉนดเลขที่ 2157 ให้แก่นางสาวอรรณ ฤกษ์พิศุทธิ์ เมื่อพิจารณาในบันทึกข้อตกลงเรื่อง
การจำยอมบางส่วนลงวันที่ 29 เมษายน 2545 แล้วไม่ปรากฏว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 2157 มีการยินยอม
ให้ก่อสร้างทางเดิน ค.ส.ล. แต่อย่างใด ดังนั้น จึงไม่อาจถือได้ว่าบันทึกข้อตกลงเรื่องการจำยอมนี้สามารถ
ใช้แทนหนังสือยินยอมให้ก่อสร้างทางเดิน ค.ส.ล. ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361



ที่ กท 4000/5480

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม. 10200

18 สิงหาคม 2546

เรื่อง ขออนุญาตการก่อสร้างสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ในที่ดินการจำยอม

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

ด้วย กรณีมีการขออนุญาตก่อสร้างสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ในแปลงที่ดินการจำยอมโดยผู้
 ขออนุญาตอ้างว่าสามารถดำเนินการก่อสร้างในเขตที่ดินการจำยอมได้ โดยไม่ต้องมีหนังสือยินยอมของเจ้า
 ของที่ดินแปลงการจำยอม ซึ่งกรุงเทพมหานครพิจารณาเห็นว่า ในรายละเอียดตามแบบ ข. 1 5 (7)
 แนบท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
 กำหนดให้ผู้ขออนุญาตต้องแนบสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน
 แต่หนังสือการจำยอมที่ผู้ขออนุญาตอ้างว่าสามารถใช้แทนหนังสือยินยอมได้นั้น ไม่น่าจะถูกต้อง เนื่องจาก
 การก่อสร้างสะพานทางเดิน ค.ส.ล. ดังกล่าว เป็นการเปลี่ยนแปลงในกายทรัพย์ อันเป็นการเพิ่มภาระ
 แก่การยกทรัพย์ตามมาตรา 1388 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่บัญญัติไว้ว่า “เจ้าของ
 ลามยทรัพย์ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงในกายทรัพย์ หรือในลามายทรัพย์ ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้น
 แก่การยกทรัพย์”

กรุงเทพมหานครขอเรียนหาหรือว่า ตามความเห็นของกรุงเทพมหานครดังกล่าวข้างต้น
 ถูกต้องหรือไม่ ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้กรุงเทพมหานครทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสหัส บัณฑิตกุล

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สำนักการโยธา

โทร. 0 2247 0105

โทรสาร. 0 2247 0105



ที่ มท 0710/8011

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตปทุมธานี
กทม. 10400

7 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องขออนุญาตก่อสร้างโรงเลี้ยงไก่ (ระบบปิด)

เรียน นายกองดีการบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง

อ้างถึง หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง ส่วนที่ ๓๖๖ ที่ จร 75901/988 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่องได้ขอรื้อหรือคณะกรรมการควบคุมอาคาร
กรณีนายพรชัย แสงอรุณเจริญ ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารเลี้ยงไก่ ชนิดอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาเหล็ก ขนาดกว้าง 16.00 เมตร ยาว 104.00 เมตร จึงขอรื้อดังนี้

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

ต้องมีเอกสารอย่างอื่นเพิ่มเติมหรือไม่

ด้วยความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหรือ
ดังกล่าว แล้วมีความเห็นดังนี้

1. กรณีข้อหรือที่ 1, 2 และ 3 คณะกรรมการควบคุมอาคารไม่มีอำนาจหน้าที่ตอบข้อหรือ
ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก ทั้งนี้ตามมาตรา 18 (3) แห่งพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543
ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติ
ตามพระราชบัญญัตินี้เท่านั้น

2. กรณีข้อหรือที่ 4 คณะกรรมการควบคุมอาคารไม่มีอำนาจหน้าที่ในการตรวจพิจารณา
แบบแปลนหรือเอกสารที่เกี่ยวกับการขออนุญาตให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นที่จะต้องตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาตและพิจารณาออกใบอนุญาตตามที่บัญญัติไว้ใน
มาตรา 25 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

-/อย่างไร

อย่างไรก็ตามสำหรับข้อหาข้อที่ 1, 2 และ 3 คณะกรรมการควบคุมอาคารมีความเห็นว่า เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นควรจะต้องพิจารณาตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกแล้วแต่กรณีว่า อาคารที่รออนุญาตมีลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมหรือไม่ อย่างไร หากเป็นงานวิชาชีพควบคุมก็จะต้องให้ผู้ขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมีหนังสือยินยอมของผู้ออกแบบหรือผู้ควบคุมงานที่กระทำโดยผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือสถาปัตยกรรมควบคุมแล้วแต่กรณี พร้อมแนบสำเนาใบประกอบวิชาชีพที่รับรองสำเนาถูกต้องเป็นเอกสารประกอบการรออนุญาตด้วย ทั้งนี้ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 26 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361



ที่ ชธ 75901/988

องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง
ถนนสุวินทวงศ์-ปราจีนบุรี ชธ 24120

25 สิงหาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องขออนุญาตก่อสร้างโรงเลี้ยงไก่ (ระบบปิด)

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. แบบแปลนขออนุญาตก่อสร้าง

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

องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง จึงมีข้อหาดังต่อไปนี้

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

มีเอกสารอย่างอื่นเพิ่มเติมอีกหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและตอบข้อหาดังกล่าวข้างต้นจักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

นายสมชาย จันธรรมาพิทักษ์

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านช่อง

ส่วนโยธา

โทร./โทรสาร. 0-3852-0706

MW:/D/โยธา/หนังสือราชการ ส่วนโยธา/P.17



ที่ มท 0710/8407

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

18 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือกรณีการขอประกอบกิจการเกี่ยวกับการขออนุญาตขุดเจาะบิโตรเลียมเหลว

เรียน นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลนครปากเกร็ด ที่ นบ 52204/3563 ลงวันที่ 28 สิงหาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลนครปากเกร็ดขอรื้อหรือคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรณี บริษัท ดิวานนท์ แอลพีจี จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการจำหน่าย เก็บและบรรจุก๊าซ บิโตรเลียมเหลว สถานที่ตั้งถนนดิวานนท์ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเทศบาลฯ ได้ตรวจสอบแล้วสถานที่ดังกล่าวอยู่ในพื้นที่บริเวณที่ 4 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีเงื่อนไขห้ามก่อสร้างอาคารบางประเภท คือข้อ (ง) (2) โรงงานทุกประเภทเว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม โดยไม่ได้ระบุเงื่อนไขเหมือนพื้นที่บริเวณที่ 2 คือ ข้อ (ข) (7) ที่ห้ามก่อสร้างสถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซบิโตรเลียมเหลว เทศบาลฯ จึงขอรื้อหรือดังนี้

1. สถานีนีบรรจุก๊าซมีลักษณะเป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานหรือไม่
2. ถ้าเป็นโรงงาน สถานีนีบรรจุก๊าซเป็นโรงงานที่มีมลพิษหรือไม่

ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาหรือดังกล่าว แล้วมีความเห็นว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารไม่มีอำนาจหน้าที่ในการตอบข้อหาหรือทั้ง 2 ข้อ ดังกล่าว เนื่องจากการรื้อหรือในเรื่องสถานีนีบรรจุก๊าซว่ามีลักษณะเป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานหรือไม่ และหากเป็นโรงงานจะเป็นโรงงานที่มีมลพิษหรือไม่ ซึ่งเป็นคำถามที่หาหรือเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยโรงงานและกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซบิโตรเลียมเหลว จึงขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น

-/สอบถาม

ที่ นบ 52204/3563



สำนักงานเทศบาลนครปากเกร็ด

ถนนแจ้งวัฒนะ นบ 11120

28 สิงหาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือรื้อการขอประกอบกิจการเกี่ยวกับการขอบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง คำร้อง แบบ ข. 1 ลงวันที่ 28 เมษายน 2546

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

เทศบาลฯ จึงใคร่ขอเรียนถามว่า

1. สถานที่บรรจุก๊าซ มีลักษณะเป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานหรือไม่
2. ถ้าเป็นโรงงาน สถานที่บรรจุก๊าซเป็นโรงงานที่มีมลพิษหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งเทศบาลฯ ทราบเพื่อเป็นข้อมูลในการพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายมนตรี ตั้งเจริญถาวร
เทศมนตรี ทำการแทน
นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด

โทร. 0-2960-9704-14 ต่อ 419, 426

โทรสาร. 0-2960-9703



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สคอ. โทร. 0 2299 4361

ที่ มท 0710/3493

วันที่ 15 ธันวาคม 2546

เรื่อง ขอรื้อหรือเรื่องการได้รับมอบหมายให้ตรวจสอบแบบแปลนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

เรียน โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงา

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

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติให้โยธาธิการจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการในคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น และในมาตรา 50 วรรคสอง ได้บัญญัติให้กรรมการและเลขานุการตามมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) ต้องไม่ใช่ผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสมาชิกสภาท้องถิ่น จึงมีความเห็นว่าโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นหัวหน้าสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจะต้องปฏิบัติหน้าที่ราชการที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับงานของราชการส่วนท้องถิ่นในเรื่องที่จังหวัดมอบหมายนี้ ดังนั้นสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดจึงไม่สามารถดำเนินการตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณและหลักฐานอื่นๆ ที่ได้ยื่นไว้เพื่อขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หากดำเนินการตามที่จังหวัดมอบหมายแล้วจะขัดกับ มาตรา 50 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



บันทึกข้อความ

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

เรียน ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

ตามที่มาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 วรรคหนึ่ง (2) บัญญัติว่า ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัดและบุคคลอื่นไม่เกินหกคน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้แต่งตั้ง ในจำนวนนี้ให้แต่งตั้งจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่าสองคนเป็นกรรมการ และให้โยธาธิการจังหวัดเป็นกรรมการและเลขาธิการ

กรรมการและเลขานุการตามวรรคหนึ่ง (2) ต้องไม่ใช่ผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการและราชการ ส่วนท้องถิ่นหรือสมาชิกสภาท้องถิ่น นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงา ได้รับมอบหมายจากจังหวัดให้ดำเนินการ ตรวจสอบแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและหลักฐานประกอบในกรณีการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาคารสาธารณะและอาคารพิเศษตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 4 พ.ศ. 2526 ให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงา ใคร่ขอหรือว่าการได้รับมอบหมายจากจังหวัด ให้ดำเนินการตรวจสอบแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและหลักฐานในการขออนุญาตตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังกล่าวให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล จะเป็นการขัดต่อบทบัญญัติในมาตรา 50 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 หรือไม่อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ผลเป็นประการใดขอความกรุณาแจ้งให้ทราบด้วยจักขอบคุณยิ่ง

นายสมบัติ บวรศิลป์

เจ้าหน้าที่บริหารงานผังเมือง 8 รักษาราชการแทน

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดพังงา



ที่ มท 0710/9599

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

19 ธันวาคม 2546

เรื่อง หรือเกี่ยวกับการขออนุญาตปรับปรุงและปลูกสร้างศูนย์อบรมและสัมมนาของสำนักงานสลากกินแบ่ง
รัฐบาล

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลหัวหิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลหัวหิน ที่ ปช 52105/3805 ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลหัวหินขอหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีสำนักงาน
สลากกินแบ่งรัฐบาลประสงค์จะทำการปรับปรุงบ้านพักรับรองที่ก่อสร้างอยู่บนที่ดินราชพัสดุและก่อสร้าง
อาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น ดาดฟ้า (ไม่รวมชั้นใต้ดิน) เพื่อใช้เป็นศูนย์ฝึกอบรมและสัมมนาพร้อมห้องพัก
เทศบาลตำบลหัวหินได้ตรวจสอบแบบแปลนแล้วปรากฏว่าอาคารดังกล่าวก่อสร้างอยู่ระหว่างบริเวณที่ 2
และบริเวณที่ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2522 และความสูงของอาคารสูงกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่เทศบาลตำบลหัวหินไม่สามารถ
พิจารณาได้ว่าอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารของทางราชการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงหรือไม่
จึงขอหารือว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารของทางราชการซึ่งได้รับยกเว้นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 36 (พ.ศ.
2535)ฯ หรือไม่ เพื่อที่เทศบาลตำบลหัวหินจะได้พิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตต่อไป ดังความละเอียดแจ้ง
แล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาหารือดัง
กล่าวแล้ว มีความเห็นว่า อาคารที่สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลประสงค์จะก่อสร้างเป็นอาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น
ดาดฟ้า ค.ส.ล. ส่วนที่สูงที่สุด+16.20 เมตร ก่อสร้างอยู่ระหว่างบริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 3 ตามกฎกระทรวง
ฉบับที่ 36 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่ง บริเวณที่ 3
ห้ามก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกิน 12.00 เมตร ส่วนบริเวณที่ 2 หากเป็นอาคารของทางราชการที่ห่าง
จากชายฝั่งทะเลเกิน 20.00 เมตร จะสามารถก่อสร้างได้โดยไม่จำกัดขนาดและความสูงของ
อาคารแต่ถ้าส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารอยู่ในบริเวณที่ 3 ก็จะต้องห้ามส่วนของอาคารที่มีความสูงเกิน 12.00
เมตรด้วย ดังนั้น เมื่อพิจารณาถึงสถานภาพของสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลแล้วเห็นว่า อาคาร
ฝึกอบรมและสัมมนาของสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลดังกล่าวเป็นอาคารขององค์กรของรัฐที่มีอาคาร

-/ของทาง

ของทางราชการ จึงไม่ได้รับยกเว้นให้สามารถก่อสร้างในบริเวณที่ 2 ได้และส่วนของอาคารดังกล่าวที่อยู่ในบริเวณที่ 3 จะมีความสูงได้ไม่เกิน 12.00 เมตร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4361



ที่ ปช 52105/3805

สำนักงานเทศบาลตำบลหัวหิน
114 ถนนเพชรเกษม อำเภอหัวหิน
จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 77110

13 ตุลาคม 2546

เรื่อง หารือเกี่ยวกับการขออนุญาตปรับปรุงและปลูกสร้างศูนย์อบรมและสัมมนาของสำนักงานสลากกินแบ่ง
รัฐบาล

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

อ้างถึง หนังสือที่ 1827/2546 ลงวันที่ 29 กันยายน 2546

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

ตามหนังสือที่อ้างถึง ซึ่งสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาลมีความประสงค์จะทำการปรับปรุงบ้านพัก
รับรองที่ปลูกสร้างอยู่บนพื้นที่ราชพัสดุ ในท้องที่ตำบลหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ต่อเทศบาล
ตำบลหัวหิน ทะเบียนที่ราชพัสดุ แปลงหมายเลข ปช.508 เป็นสถานที่ฝึกอบรมและสัมมนา เป็นอาคาร ค.ส.ล.
4 ชั้น คัดฟ้า (ไม่รวมชั้นใต้ดิน) เพื่อใช้เป็นศูนย์ฝึกอบรมและสัมมนาพร้อมห้องพัก เทศบาลตำบล
หัวหินได้ตรวจสอบแบบแปลนแล้วปรากฏว่า อาคารดังกล่าวปลูกสร้างอยู่ระหว่างบริเวณที่ 2 และ 3 ตามกฎ
กระทรวงฉบับที่ 36 และความสูงของอาคารสูงกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่เทศบาลตำบลหัวหิน
ไม่สามารถพิจารณาได้ว่าอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารของทางราชการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงหรือไม่

เทศบาลตำบลหัวหิน จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์คณะกรรมการควบคุมอาคารตีความว่า
อาคารหลังดังกล่าวเป็นอาคารของทางราชการ ซึ่งยกเว้นตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 36 หรือไม่ เพื่อที่
เทศบาลตำบลหัวหินจะได้พิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายจิระ พงษ์ใหญ่
นายกเทศมนตรี ตำบลหัวหิน

กองช่าง โทร. 032-532461
โทรสาร. 032-512340

ที่ 1837/2546



สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล
3 ถนนราชดำเนินกลาง แขวงตลาดยอ
เขตพระนคร กรุงเทพฯ 10200

29 กันยายน 2546

เรื่อง ขออนุญาตปรับปรุงและปลูกสร้างศูนย์อบรมและสัมมนา

เรียน นายกเทศมนตรี เทศบาลตำบลหัวหิน

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

ด้วยสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล มีความประสงค์จะทำการปรับปรุงบ้านพักรับรองที่ปลูกสร้างอยู่บนพื้นที่ราชพัสดุ ในท้องที่ตำบลหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ทะเบียนที่ราชพัสดุ แปลงหมายเลข ปช. 508 เป็นสถานที่ฝึกอบรมและสัมมนาพนักงาน และข้าราชการในสังกัดกระทรวงการคลัง

ในการปรับปรุงบ้านพักรับรอง เพื่อใช้เป็นศูนย์ฝึกอบรมและสัมมนาดังกล่าว จะต้องทำการรื้อถอนเรือนพักตากอากาศเดิม ที่มีสภาพชำรุดทรุดโทรมบางส่วนโดยยังคงเรือนรับรองด้านหน้า (ด้านชายทะเล) ไว้จำนวน 1 หลัง เพื่อปรับปรุงเป็นสถานที่พักผ่อนส่วนกลาง ใช้ประโยชน์ร่วมกันซึ่งทางสำนักงานฯ ได้ดำเนินการประกวดราคาการออกแบบก่อสร้าง เป็นที่เรียบร้อยแล้ว จึงใคร่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารศูนย์อบรมและสัมมนา ทดแทนเรือนพักตากอากาศเดิมที่จะทำการรื้อถอนรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย (1) เพื่อประโยชน์แก่พนักงานและข้าราชการในสังกัดกระทรวงการคลังตลอดจนหน่วยงานของรัฐ ที่มาขอใช้บริการ

จึงเรียนมาเพื่อขออนุญาตปรับปรุงและปลูกสร้างศูนย์อบรมและสัมมนา และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ โดยสำนักงานฯ ได้มอบหมายให้ นางชมพูนุท บุญมา หัวหน้ากองสวัสดิการและพนักงานสัมพันธ์ เป็นผู้ประสานงานในเรื่องนี้ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายชัยวัฒน์ พลภักดี
ผู้อำนวยการสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล

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



ที่ มท 0710.2/3631

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

25 ธันวาคม 2546

เรื่อง แจ้งการขออนุญาตก่อสร้างป้ายบริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้อำนวยการเขตจตุจักร

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

ตามหนังสือที่อ้างถึงสำนักงานเขตจตุจักร ได้ขอให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณา
ดำเนินการตามมาตรา 49 ทวิ (2) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 กับนายไพฑูรย์ ทุรานุกภาพ สถาปนิกผู้ควบคุม
งานประเภทตึกสถาปนิก สาขาสถาปัตยกรรมหลัก ตามใบอนุญาตทะเบียน วสด. 317 และนายเสนีย์
พงศาโคตร วิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้างประเภทภาคีวิศวกร สาขาโยธา ตามใบอนุญาตทะเบียน ทย. 34781
ถึงความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารขอเรียนว่ามาตรา 49 ทวิ (2) ดังกล่าวได้ถูกยกเลิกโดยมาตรา
22 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และใช้ความใหม่ ดังนี้
“มาตรา 49 ทวิ ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืน
บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้
และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการตามมาตรา 40 มาตรา 41 มาตรา 42 แล้วแต่กรณีแต่ไม่ได้มี
การปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณ
อาคารหรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารหรือผู้ควบคุมงานอาจเป็นผู้กระทำหรือมีส่วนร่วมในการกระทำ
ดังกล่าวให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้บุคคลเช่นนั้นทราบ และให้มีหนังสือแสดงหลักฐานภายใน
สามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเพื่อพิสูจน์ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่น หากไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าเป็น
การกระทำของผู้อื่นให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการแจ้งชื่อและการกระทำของบุคคลเช่นนั้น ให้
คณะกรรมการควบคุมอาคารทราบและให้แจ้งสภาวิศวกร และสภาสถาปนิกเพื่อพิจารณาดำเนินการ
ตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก”

-/ซึ่งตาม

ซึ่งตามมาตรา 49 ทวิที่แก้ไขใหม่ เมื่อมีการฝ่าฝืนกฎหมายและเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการตามมาตรา 40 มาตรา 41 หรือมาตรา 42 แล้วแต่กรณีแล้ว แต่มิได้มีการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร หรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารหรือผู้ควบคุมงานอาจเป็นผู้กระทำหรือมีส่วนร่วมในการกระทำดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบ และให้บุคคลดังกล่าวแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเพื่อพิสูจน์ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่น หากไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงจะดำเนินการแจ้งข้อสำหรับการกระทำของบุคคล เช่นว่านั้นให้คณะกรรมการควบคุมอาคารทราบและเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องเป็นผู้แจ้งสภาวิศวกรและสภาสถาปนิกเพื่อพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกต่อไป ดังนั้น จึงขอให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการระบอบการตามมาตรา 49 ทวิ ให้ครบถ้วนก่อนแล้วจึงแจ้งให้คณะกรรมการควบคุมอาคารทราบต่อไป และเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องเป็นผู้แจ้งให้สภาวิศวกรและสภาสถาปนิกทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร



กท 9041/8077

สำนักงานเขตจตุจักร
5 ซอยวิภาวดี 34
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร
กรุงเทพฯ 10900

20 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง แจ้งการขออนุญาตก่อสร้างป้าย บริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน)

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

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

ตามคำขออนุญาตก่อสร้างที่อ้างถึง บริษัท มาสเตอร์ แอด จำกัด (มหาชน) โดยนายพนพล ตันตลาวัณย์ และนายพิเชษฐ มณีรัตน์พร ทำการก่อสร้างป้ายโฆษณา จำนวน 19 ป้าย เพื่อใช้เป็นพื้นที่โฆษณา ที่ริมถนนวิภาวดีรังสิต แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยมี นายไพฑูรย์ ทุรานุกภาพ เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน ประเภทตึกสถาปนิก สาขาสถาปัตยกรรมหลักตามใบอนุญาต ทะเบียน วสท. 317 และนายเสนีย์ พงษ์ชาติตร เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้างประเภทภาสวิศวกรรม สาขาโยธา ตามใบอนุญาตทะเบียน ภย. 34781 นั้น

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

จึงเรียนแจ้งมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการตามมาตรา 49 ทวิ (2) ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งให้สำนักงานเขตจตุจักรได้ทราบผลต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายประเสริฐ ทองนุ่น
ผู้อำนวยการเขตจตุจักร



ที่ มท 0710/479

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

22 มกราคม 2547

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

เรียน นายกเทศบาลตำบลเกาะยาว

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลตำบลเกาะยาว ที่ พง 61404/415 ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลตำบลเกาะยาวได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับกรณีบริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด ได้แจ้งต่อเดิมอาคารที่ทำการไปรษณีย์โทรเลข ว่า บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด ยังเป็นกิจการของรัฐหรือไม่และยังสามารถอ้างกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ในการยกเว้นโดยไม่ต้องขออนุญาตได้หรือไม่ นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่าคณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาข้อหาหรือดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดอำนาจ สิทธิ และประโยชน์ของ บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด โดยยังได้รับสิทธิยกเว้นตามกฎหมายว่าด้วยไปรษณีย์ กฎหมายว่าด้วยการสื่อสารแห่งประเทศไทยหรือกฎหมายอื่นๆ ได้บัญญัติไว้ให้แก่การสื่อสารแห่งประเทศไทย ดังนั้น บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด จึงยังคงมีสิทธิที่จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) แต่ บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด จะต้องแจ้งและส่งแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนการต่อเติมอาคารดังกล่าว ที่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ก่อนทำการก่อสร้างไม่น้อยกว่า 30 วัน ดังรายละเอียดตามข้อ 1 วรรคสอง แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2528) ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. 0 2299 4360



ที่ พง 61404/415

สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะยาว
ถนนกัลยาณกุล พง 82160

13 ตุลาคม 2546

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

เรียน ประธานควบคุมอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง

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

เทศบาลตำบลเกาะยาวจึงขอปรึกษาหารือว่า บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด จะยังเป็นการของรัฐหรือไม่และยังสามารถอ้างกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 ในการยกเว้นโดยไม่ต้องขออนุญาตได้หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและแจ้งผลให้เทศบาลทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
นายอมร ศรีสมทุร
เทศมนตรี ทำการแทน
นายกเทศมนตรีตำบลเกาะยาว

ฝ่ายช่าง

โทร. (076) 597324



ที่ มท 0710/480

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม.10400

22 มกราคม 2547

เรื่อง การขอการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 4000/6354 ลงวันที่ 25 กันยายน 2546

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

1. กรณีการขยายเวลาอายุใบอนุญาตฯ รายนี้ ภายหลังที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างไปแล้วจะเข้าข่ายการขอต่ออายุใบอนุญาตฯ หรือไม่
 2. กรุงเทพมหานครจะสามารถกระทำการแก้ไขใบอนุญาตฯ ให้มีอายุตามที่ผู้ขอฯ ได้มีคำร้องขอแก้ไขได้หรือไม่ เพื่อจะได้เป็นแนวทางปฏิบัติของกรุงเทพมหานครต่อไป
- ด้วยความละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

-/กรมโยธา

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่าคณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาเรื่อง
หาดังกล่าวแล้ว มีความเห็นดังนี้

1. การขอให้แก้ไขอายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจาก 2 ปี เป็น 3 ปี เพื่อให้เป็นไปตาม
กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่เข้าข่าย
เป็นการขอต่ออายุใบอนุญาต เนื่องจากตามข้อเท็จจริงแม้บริษัท เซ็นทรัลเทรด จำกัด จะยื่นคำขออนุญาต
ตามแบบ ข. 1 เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2542 ซึ่งเป็นวันก่อนวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544)ฯ
ใช้บังคับ และมีการกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างไว้ในคำขออนุญาตฯ ว่า จะก่อสร้างให้แล้วเสร็จในเวลา
730 วัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตฯ ก็ตาม แต่กรุงเทพมหานครได้พิจารณาออกใบอนุญาตให้ผู้ขออนุญาตฯ
เมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2542 อันเป็นวันหลังจากวันที่กฎกระทรวงฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544)ฯ ใช้บังคับ ดังนั้น
กรุงเทพมหานคร ต้องกำหนดอายุใบอนุญาตตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2/1 (3) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่
10 (พ.ศ. 2528) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 57 (พ.ศ. 2544)ฯ กล่าวคืออาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่
100,000.00 ตารางเมตรขึ้นไป ให้กำหนดอายุใบอนุญาต 3 ปี การที่กรุงเทพมหานครกำหนดอายุใบอนุญาต
ไว้เพียง 2 ปี จึงไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าว การที่ผู้ขออนุญาตฯ ยื่นคำร้องขอให้
กรุงเทพมหานครแก้ไขใบอนุญาตเพื่อกำหนดอายุใบอนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมายฯ จึงไม่เป็นการขอ
ขยายเวลากำหนดอายุใบอนุญาตและไม่เข้าข่ายการขอต่ออายุใบอนุญาตฯ แต่อย่างใด

2. กรุงเทพมหานครสามารถกระทำการแก้ไขใบอนุญาตฯ ให้มีอายุตามที่ผู้ขออนุญาตฯ
ได้มีคำร้องขอให้แก้ไขได้ โดยพิจารณาตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



ที่ กท 4000/6354

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
173 ถนนดินสอ กทม. 10200

25 กันยายน 2546

เรื่อง การขอการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

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

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

1. กรณีการขอขยายเวลาอายุใบอนุญาตฯ รายนี้ ภายหลังที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างไปแล้ว จะเข้าข่ายการขอต่ออายุใบอนุญาตฯ หรือไม่
2. กรุงเทพมหานครจะสามารถกระทำการแก้ไขใบอนุญาตฯ ให้มีอายุตามที่ผู้ขอฯ ได้มีคำร้องขอแก้ไขได้หรือไม่ เพื่อจะได้เป็นแนวปฏิบัติของกรุงเทพมหานครต่อไป

-/จึงเรียน

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณา ผลเป็นประการใดโปรดแจ้งกรุงเทพมหานครทราบ เพื่อ
ประกอบการพิจารณาในการแก้ไขอายุใบอนุญาตของอาคารรายนี้

ขอแสดงความนับถือ

นายสหัส บัณฑิตกุล

รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร



ที่ มท 0710/481

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

22 มกราคม 2547

เรื่อง การพิจารณาให้เปิดใช้อาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี ที่ ขบ 52003/2151 ลงวันที่ 30 กันยายน 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึงเทศบาลเมืองชลบุรี หรือคณะกรรมการควบคุมอาคารกรณีมีเหตุ
ผนังอาคาร ชั้น 5 ของอาคารศูนย์การค้า เดอะฟอร์มพลาซ่า ชลบุรี ของบริษัท แกรนด์โอเชียน จำกัด
ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรีชำรุดหล่นลงสู่เบื้องล่างเป็นความยาวประมาณ 15.00 เมตร ซึ่งเทศบาลฯ ได้ออก
คำสั่งระงับการใช้อาคารและเสนอแนะให้ศูนย์การค้าแห่งนี้จัดหาสถาบันที่เชื่อถือได้มาตรวจสอบเสนอ
แนะแนวทางแก้ไข ตลอดจนรับรองความมั่นคงแข็งแรงของอาคารเพื่อประกอบการพิจารณาเปิดใช้อาคาร
ต่อมาเจ้าของอาคารศูนย์การค้าดังกล่าว ได้ยื่นเอกสารรับรองของวิศวกร เรื่องการตรวจสอบอาคารภาย
หลังการเกิดเหตุว่าสามารถเปิดใช้อาคารได้ตามปกติต่อไปโดยไม่เกิดอันตรายใดๆ ทั้งสิ้น หลังจาก
เกิดเหตุความเสียหายและมีหนังสือถึงเทศบาลแจ้งว่าการที่มีวิศวกรให้การรับรองแล้วย่อมเปิดใช้อาคาร
ได้โดยไม่ต้องจัดหาสถาบันที่เชื่อถือได้ตามข้อเสนอแนะของเทศบาลฯ เทศบาลเมืองชลบุรี จึงขอ
หารือว่าในกรณีเช่นนี้ควรเป็นสถาบันที่เชื่อถือได้ตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือวิศวกรที่จะรับรองความมั่นคงแข็งแรง
ปลอดภัยของอาคารในการพิจารณาเปิดใช้อาคารเพื่อจะได้ยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป ดัง
ความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้พิจารณาเรื่องหารือ
ดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า กรณีนี้ไม่จำเป็นต้องใช้สถาบันที่เชื่อถือได้ เนื่องจากสถาบันที่เชื่อถือได้
ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะใช้เฉพาะในกรณีที่ให้หน่วยแรงเกินกว่า
ที่กำหนดในกฎกระทรวง และในกรณีที่จะมีการดำเนินการกับส่วนอื่นที่มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจ

-/-เป็น

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

ที่ ขบ 52003/2151

สำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี
ถนนวิจิตรปราการ ขบ 20000

30 กันยายน 2546

เรื่อง การพิจารณาให้เปิดใช้อาคาร

เรียน คณะกรรมการควบคุมอาคาร

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

ด้วยมีเหตุผนังอาคารชั้น 5 ของอาคารศูนย์การค้าเดอะฟอรั่ม พลาซ่า ชลบุรี ของ บริษัท แกรนด์โอเชียน จำกัด ในเขตเทศบาลเมืองชลบุรี ชำรุดหล่นลงสู่เบื้องล่างเป็นความยาวประมาณ 15.00 เมตร ซึ่งเทศบาลฯ ได้ออกคำสั่งระงับการใช้อาคารตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 และได้เสนอแนะให้ศูนย์การค้าแห่งนี้ จัดหาสถาปนิกที่เชื่อถือได้มาตรวจสอบเสนอแนะแนวทางแก้ไข ตลอดจนรับรองความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร เพื่อประกอบการพิจารณาเปิดใช้อาคารตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

เจ้าของอาคารศูนย์การค้าดังกล่าว ได้ยื่นเอกสารรับรองของวุฒิวิศวกร เรื่องตรวจสอบอาคาร ภายหลังการเกิดเหตุว่าสามารถเปิดใช้อาคารได้ตามปกติต่อไปโดยไม่เกิดอันตรายใดๆ ทั้งสิ้น หลังจากเกิดเหตุความเสียหาย ซึ่งในเวลาต่อมาก็มีหนังสือถึงเทศบาลเมืองชลบุรีตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ว่าการ ที่มีวุฒิวิศวกรให้การรับรองแล้วยอมเปิดใช้อาคารได้โดยไม่จำเป็นต้องจัดหาสถาปนิกที่เชื่อถือได้ ตามข้อเสนอแนะของเทศบาล

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

ขอแสดงความนับถือ
 นายอุกฤษณ์ ตันลัธต์
 นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

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



ที่ ขบ 52003/1257

สำนักงานเทศบาลเมืองชลบุรี
ถนนวีระปราการ ขบ 20000

2 กรกฎาคม 2546

เรื่อง ผังอาคารเคอะพอร์ม พลาซ่า ชลบุรี ชำรุดหล่นลงสู่เบื้องล่าง

เรียน ผู้จัดการ บริษัท แกรนด์โอเชียน จำกัด

ตามที่ได้เกิดเหตุการณ์ผังอาคารชั้น 5 ของห้างสรรพสินค้าเคอะพอร์ม พลาซ่า ชลบุรี ชำรุดตกลงสู่เบื้องล่าง เทศบาลฯ ได้แต่งตั้งคณะทำงานตรวจสอบอาคารเคอะพอร์ม พลาซ่า ชลบุรี เพื่อตรวจสอบเสนอแนวทางแก้ไข คณะทำงานได้ตรวจอาคารและประชุมพิจารณา เมื่อวันที่ 3 มิถุนายน 2546 โดยที่ประชุมมีมติเสนอแนะให้ท่านซึ่งเป็นเจ้าของอาคารปฏิบัติ ดังนี้

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

1.1 ตรวจสอบหาสาเหตุการชำรุดของผังอาคาร เพื่อนำมาวินิจฉัยหาแนวทางแก้ไขและป้องกันเหตุที่อาจจะเกิดขึ้นจากการชำรุดของผังที่มีลักษณะเดียวกัน

1.2 วิเคราะห์อาคารดังกล่าวในส่วนที่ใช้ได้และใช้ไม่ได้ เพื่อประกอบการพิจารณาค่าสั่งให้ใช้หรือห้ามใช้ส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคาร

1.3 เสนอแนะวิธีการแก้ไข เพื่อเป็นเอกสารประกอบการยื่นขออนุญาตรื้อถอนดัดแปลงและขอใช้อาคาร

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

-/ซึ่ง

-2-

ซึ่งท่านจะดำเนินดัดแปลงอาคารได้ต่อเมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้วินิจฉัยการอุทธรณ์ ที่ท่านได้
อุทธรณ์คำสั่งของเทศบาลเรียบร้อยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ
นายอุกฤษณ์ ตันลัทธิ
นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

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

ที่ กอ. 041/0946



บริษัท แกรนด์โอเชียน จำกัด

วันที่ 9 กันยายน 2546

เรื่อง การพิจารณาให้เปิดใช้อาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี

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

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

ทางบริษัท แกรนด์โอเชียน จำกัด ขอเรียนว่า บริษัทฯ ได้ดำเนินการยื่นเอกสารรับรองของ นายวิจิตร มั่นศรี วิศวกร เลขที่ ว.บ. 739 เป็นหนังสือรับรอง ลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2546 เรื่องตรวจสอบอาคารหลังเกิดเหตุ ว่าสามารถเปิดอาคารใช้ได้ตามปกติต่อไปได้โดยไม่เกิดอันตรายใดๆ ทั้งสิ้น โดยได้ยื่นหนังสือดังกล่าวมาพร้อมกับคำขออนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร ลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2546 ไปยังท่านแล้ว ซึ่งบริษัท แกรนด์โอเชียน จำกัด เห็นว่าการที่มีวิศวกรให้การรับรองไปแล้ว ย่อมสามารถเปิดใช้อาคารได้ โดยไม่จำเป็นต้องจัดหาสถาบันที่เชื่อถือได้ตามข้อ 1. ของหนังสือที่อ้างถึง 2. อย่างที่เคยปฏิบัติมาแล้ว และขณะนี้บริษัท แกรนด์โอเชียน จำกัด ก็ได้ดำเนินการจนได้รับใบอนุญาตให้รื้อถอนอาคารตามข้อ 2. แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นางประภา เสดะกลีกร, นายปิยะ วิวัฒน์สร

กรรมการ

บริษัท แกรนด์โอเชียน จำกัด

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



ที่ มท 0710/483

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม.10400

22 มกราคม 2547

เรื่อง ข้อหารื้อตามประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสงขลา ที่ สข 0020/19631 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2546

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดสงขลาขอหารืออธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองกรณีเทศบาลนครหาดใหญ่ ได้รับแจ้งการก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ จากบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2546 และได้ออกใบรับแจ้งให้บริษัท เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2546 ต่อมาเทศบาลนครหาดใหญ่ ได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2546 ให้บริษัท ทำการแก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลน พร้อมทั้งให้จัดทำรายงานการศึกษาผลกระทบด้านการจราจรของเมืองซึ่งทางบริษัท ได้ดำเนินการตามคำสั่งดังกล่าวแล้วบางส่วน และในระหว่างการดำเนินการของทางบริษัท ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ซึ่งประกาศราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2546 ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภท ค้าปลีก ค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 1,000.00 ตารางเมตร ในบริเวณดังกล่าว จังหวัดสงขลาจึงขอหารือว่าในกรณีดังกล่าวเทศบาลนครหาดใหญ่สามารถขออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ ได้หรือไม่ และความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมือง ขอเรียนว่า ได้นำเรื่องดังกล่าวหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้ว มีความเห็นว่า อาคารของบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด เป็นอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งซึ่งก่อสร้างอยู่ในบริเวณที่ 1 ของประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในจังหวัดสงขลา ลงวันที่ 2 กันยายน 2546 ซึ่งเป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามข้อ 2 (ก) แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ดังนั้นอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้ต่อเมื่อเข้าเงื่อนไขตามข้อ 5 แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ กล่าวคือได้รับอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ใช้บังคับและยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไปแล้วเสร็จ ซึ่งตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏอาคารดังกล่าวได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ จากเทศบาลนครหาดใหญ่ เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2546 อันเป็นวันก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้มีผลใช้บังคับ แต่ข้อเท็จจริง

-/ยังไม่ชัด

-2-

ยังไม่ชัดเจนว่าได้มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารแล้วหรือไม่ ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าได้มีการก่อสร้างอาคารยังไม่แล้วเสร็จก็เข้าเงื่อนไขที่ได้รับการยกเว้น ตามข้อ 5 แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว ซึ่งเป็นข้อเท็จจริงที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องเป็นผู้พิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายสมศักดิ์ เลิศบรรณพงษ์
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1



ที่ สข 0020/19631

ศาลากลางจังหวัดสงขลา

ถนนราชดำเนิน สข 90000

28 ตุลาคม 2546

เรื่อง ข้อหารือ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ

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

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

ในการพิจารณานุญาตให้ก่อสร้างอาคารดังกล่าว เทศบาลนครหาดใหญ่แจ้งให้จังหวัดสงขลา หรือกับกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาว่าทางเทศบาลนครหาดใหญ่ สามารถที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างได้ตามมาตรา 39 ทวิ หรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายเชิดพันธ์ ณ สงขลา

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

กลุ่มงานวิชาการโยธาธิการ

โทร./โทรสาร 0 7431 3423

ที่ สข 5306/5037



สำนักงานเทศบาลนครหาดใหญ่
ถนนเพชรเกษม สข 90110

14 ตุลาคม 2546

เรื่อง ขั้วหาหรือ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือของบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด เรื่อง ขั้วหาหรือแจ้งการก่อสร้าง ตามใบรับแจ้ง
ตามมาตรา 39 ทวิ ลงวันที่ 9 ตุลาคม 2546 1 ฉบับ
2. สำเนาเอกสารประกอบ จำนวน 1 เล่ม

ด้วยบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด มีหนังสือแจ้งการก่อสร้างอาคารสรรพสินค้า สำนักงานพาณิชย์
ภาคใต้ จังหวัดสงขลา และบ้าน ซึ่งได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต
ตามมาตรา 39 ทวิ ต่อเทศบาลนครหาดใหญ่ ตามเลขรับที่ 223/2546 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2546 โดยบริษัทฯ
ได้ดำเนินการในเบื้องต้นบางส่วนแล้ว ได้แก่ การทำสัญญาว่าจ้างบริษัท ที่ปรึกษาโครงการ
การทำสัญญามัดจำการเช่าที่ดิน การจ้างสำรวจเจาะดิน การรังวัดขอบเขตที่ดิน การประมูลดอกเสาเข็ม
และการทำสัญญาเช่าที่ดิน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนั้น ต่อมาได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ลงวันที่ 2
กันยายน 2546 ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2546 แล้ว

เทศบาลนครหาดใหญ่ ใ้ขอความอนุเคราะห์จากจังหวัดในการแจ้งข้อหาหรือไปยัง
กระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อกรณี การดำเนินการในเบื้องต้นของบริษัทฯ ที่ดำเนินการ
ไปแล้วนั้น ได้รับการยกเว้นมิให้ใช้บังคับกับอาคารของบริษัทเซ็นคาร์ จำกัด ที่ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์
จะก่อสร้างอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ ครั้งนี้หรือไม่

จึงเรียนมาขอความอนุเคราะห์จากจังหวัด เพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการแจ้งกระทรวง
มหาดไทยทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายประสงค์ สุวรรณวงศ์

นายกเทศมนตรีนครหาดใหญ่

สำนักการช่าง

ส่วนควบคุมอาคารและผังเมือง

โทร. 074 - 223350-9 ต่อ 1309

โทรสาร 074-220082

Carrefour



9 ตุลาคม 2546

เรื่อง ขอชี้แจงการก่อสร้างตามใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ

เรียน นายกเทศมนตรีเทศบาลนครหาดใหญ่

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารประกอบการพิจารณา จำนวน 1 ชุด

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

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

1. ผังบริเวณให้ระบุระดับถนนสาธารณะ ± 0.00 ม. ทางเท้า $+0.20$ ม. ให้ชัดเจน
2. บันไดจะต้องมีระยะห่างไม่เกิน 40.00 เมตร จากจุดไกลสุดของพื้นแต่ละชั้น (กฎกระทรวงฉบับที่ 55 ข้อ 25)
3. ระบุตำแหน่งทางหนีไฟให้ชัดเจน
4. ให้ทำรายงานการศึกษาผลกระทบด้านการจราจรของเมือง

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

-/-ทางคณะ

ทางคณะผู้ทำการศึกษาได้จัดทำรายงานและจัดให้มีการประชุมคณะทำงานเพื่อปรึกษาหารือและแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการประเมินผลกระทบด้านการจราจรของห้างฯ ดังนี้

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

เนื่องจากมีคำสั่งให้ศึกษาผลกระทบด้านการจราจร บริษัทฯ จึงชะลอการก่อสร้างเพื่อรอผลการศึกษา และพิจารณาผลกระทบจากประชาชนชาวหาดใหญ่ องค์การเอกชน และสื่อมวลชนก่อน บริษัทฯ จึงมิได้ ดำเนินการก่อสร้างในที่ดินแปลงดังกล่าวทันทีที่ได้ใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ เพื่อเตรียมการก่อสร้างดังนี้

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

-/วันที่ 8

-3-

วันที่ 8 สิงหาคม 2546

ทำสัญญาเช่าที่ดินและจดทะเบียนเช่าที่ดินกับบริษัท
หาดใหญ่ทักซิโสดินทอง จำกัด มีกำหนดระยะเวลา
30 ปี

จากข้อมูลที่บริษัทฯ ได้เรียนรู้แจ้งมาเบื้องต้นนั้น บริษัทฯ มีเจตนาอย่างแน่วแน่ที่จะดำเนินการก่อสร้างห้างสรรพสินค้าใหญ่ ให้ลุล่วงภายในกำหนดระยะเวลาที่ได้รับจากทางเทศบาล แต่เนื่องจากเหตุผลวิสัยต่างๆ ที่นอกเหนือจากการที่บริษัทฯ จะควบคุมได้ จึงทำการก่อสร้างล่าช้าไปมาก ประกอบกับการที่กระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ลงวันที่ 2 กันยายน 2546 ทำให้เทศบาลฯ มีข้อท้วงติง ด้วยว่าจามายังบริษัทฯ

ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการใดๆ เพื่อก่อสร้างอาคารต่อไปได้ บริษัทฯ จึงใคร่ขอความกรุณาทางเทศบาลฯ กรุณาบททวนกรณีดังกล่าว โดยพิจารณาถึงความตั้งใจของบริษัทฯ และความพยายามอย่างดีที่สุดที่บริษัทฯ จะดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จโดยเร็วมาโดยตลอด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายพีระพล แสงจันทร์

ผู้จัดการฝ่ายพัฒนา

ผู้ประสานงานของบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด



บันทึก

ที่สำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร

เรื่อง ข้อหารือตามประกาศกระทรวงมหาดไทย

วันที่ 24 พฤศจิกายน 2546

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

ขอให้ถ้อยคำต่อ นายวิระ วิสุทธิตนกุล ตำแหน่ง นิติการ 6 ว. ด้วยความจริง ดังนี้

1. ข้าพเจ้าขอสาบานว่าจะให้การตามความเป็นจริงทุกประการ
2. ข้าพเจ้าเกี่ยวข้องกับเรื่องที่ทำหรือเป็นวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้างอาคารสรรพสินค้า คาร์ฟูร์ ของ บริษัท เซ็นคาร์ จำกัด และเป็นผู้ประสานงานในการก่อสร้างทั้งหมด (Project Coordinator) มีอำนาจเต็มในการให้ข้อมูลเกี่ยวกับการก่อสร้างของโครงการนี้ได้ทั้งหมด

3. ข้าพเจ้าขอให้ข้อมูลดังนี้

3.1 โครงการที่ทำการก่อสร้าง ตั้งอยู่ที่ถนนเพชรเกษม ซอย 6 ตำบลคลองสี่ อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เมื่อติดตามแผนที่ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของพื้นที่ตำบลลำลูกกา ลงวันที่ 2 กันยายน 2546 แล้ว สถานที่ก่อสร้างอยู่ในบริเวณที่ 1 ซึ่งห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง

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

-/มาแล้ว

มาแล้วไว้ก่อน จนกว่าทางเทศบาลฯ ได้หารือคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับคำตอบ ที่ชัดเจนแล้ว
จึงจะดำเนินการต่อไป ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลที่แจ้งนี้เป็นความจริงทุกประการ

ลงชื่อ นายพินล เจริญยิ่ง
ผู้ให้ข้อมูล

ลงชื่อ นายวีระ วิสุทธิ์รัตนกุล
ผู้บันทึก

บันทึกเพิ่มเติม

ข้าพเจ้านำเอกสารและภาพถ่ายการดำเนินการก่อสร้างมามอบให้ภายในวันที่ 28
พฤศจิกายน 2546

ลงชื่อ นายพินล เจริญยิ่ง
ผู้ให้ข้อมูล



ที่ มท 0710/0906

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

7 กุมภาพันธ์ 2546

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

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองอุดรดิตถ์

อ้างถึง หนังสือสำนักงานเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ ที่ อต 52003/3566 ลงวันที่ 7 ตุลาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ได้หารือเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติ กรณีการขออนุญาต ดัดแปลงอาคารขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ว่าจะมีแนวทางในการดำเนินการกับเจ้าของอาคารโรงแรมพรายเคียวอย่างไร ซึ่งเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ได้เคยหารือ เกี่ยวกับอาคารดังกล่าวมาแล้วครั้งหนึ่งกรณีโรงแรมพรายเคียวมีการดัดแปลงโดยไม่ถูกต้องและไม่มี บันไดหนีไฟ และคณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยตอบข้อหารือว่าหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า การขออนุญาตดัดแปลงหลังจากวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) มีผลใช้บังคับแล้ว ก็จะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ด้วย ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องหารื้อดังกล่าวโดยมีนายสมพงษ์ ยอดเมือง ผู้อำนวยการกองช่าง นายโชติ เพ็งแสงทอง นิติกร 3 และนายอรุณพล สิงห์ชนะ นายช่างโยธา 5 เทศบาลเมืองอุดรดิตถ์เป็นผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้าร่วมประชุมชี้แจงรายละเอียดข้อที่ประชุมแล้วมีความเห็นว่า กรณีดังกล่าวเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์จะต้องออกคำสั่งเพิกถอนคำสั่งที่อนุญาตให้ดัดแปลงอาคารเสียก่อน แล้วจึงปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารต่อไป โดยดำเนินการออกคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา 40 (1) ก่อน จากนั้นจึงออกคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคารนั้นตามมาตรา 40 (2) แล้ว จึงพิจารณาตามมาตรา 40 (3) ว่าจะสั่งให้แก้ไขอาคารตามมาตรา 41 กรณีหากการก่อสร้างอาคารโดยไม่ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดแต่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง

-/ได้



ที่ อต 52003/3566

สำนักงานเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์
ถนนประชานิมิตร อต 53000

7 ตุลาคม 2545

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

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการ

อ้างถึง หนังสือกรมโยธาธิการ ที่ มท 0818/15831 ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2545

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

ด้วยเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ ได้หาหรือการขออนุญาตก่อสร้างต่อเติมตัดแปลงอาคารห้างสรรพสินค้าและโรงแรมฟรายเดย์ ไปยังคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย กรณีโรงแรมฟรายเดย์ ได้มีการก่อสร้างต่อเติมตัดแปลงโดยไม่ถูกต้องและไม่มั่นคงแข็งแรง ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารและโรงแรม ซึ่งเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ได้ตรวจสอบอาคารห้างสรรพสินค้าและโรงแรมฟรายเดย์แล้ว แต่เดิมได้ขออนุญาตก่อสร้างเพื่อใช้ในการพาณิชย์ 6 ชั้น ซึ่งได้รับอนุญาต ตามใบอนุญาตเลขที่ อต 5203/ร. 03/35 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2535 (โดยยื่นขออนุญาตก่อสร้างก่อนการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) ต่อมาได้ขออนุญาตตัดแปลงอาคารเดิม เพื่อเป็นอาคารชนิด ค.ส.ล. 7 ชั้น เพื่อใช้ในการพาณิชย์และโรงแรม ตามใบอนุญาตฯ เลขที่ อต 5203/ร. 34/36 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2535 ซึ่งการขออนุญาตดังกล่าวอยู่ในช่วงของการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 109 วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2535 รายละเอียดตามหนังสือเทศบาลฯ ฉบับที่ อต 52003/64 ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2545 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.)

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาตอบข้อหาหรือของเทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ในเรื่องดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า ตามข้อ 49 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ได้กำหนดให้การก่อสร้างตัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ได้นับค่าขออนุญาตหรือได้รับอนุญาตก่อนวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ใช้บังคับให้ได้รับยกเว้น ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ ดังนั้น ถ้าข้อเท็จจริงปรากฏว่า การขออนุญาตตัดแปลงอาคาร 6 ชั้น เป็นอาคาร 7 ชั้น เพื่อใช้ในการพาณิชย์และโรงแรม หลังจากวันที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ มีผลใช้บังคับแล้ว อาคารดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ แจ้งตามหนังสือกรมโยธาธิการ ที่ มท 0818/15831 ลงวันที่ 26 สิงหาคม 2545 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2.)

-/เทศบาล

เทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ จึงใคร่ขอเรียนหาหรือและขอคำแนะนำจากกรมโยธาธิการ ถึงแนวทางการปฏิบัติในกรณีที่มีการอนุญาตดัดแปลงอาคารฯ ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ ว่าจะมีแนวทางในการดำเนินการกับเจ้าของอาคารดังกล่าวอย่างไรผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้เทศบาลเมืองอุดรดิตถ์ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
นางประกายแก้ว รัตนนาคะ
นายกเทศมนตรีเมืองอุดรดิตถ์

กองช่าง
งานธุรการ
โทร. 0-5541-122 ต่อ 303



ที่ มท 0710/0938

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400

10 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์หรือการขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดนครราชสีมา ที่ นม 0023.03 / 43424 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2545

ตามหนังสือที่อ้างถึง จังหวัดแจ้งว่า องค์การบริหารส่วนตำบลจอหอได้ขอหาหรือจังหวัดนครราชสีมา กรณีนายทรงศักดิ์ จันทร์รัตนปริดา ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากองค์การบริหารส่วนตำบลจอหอ เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2545 ต่อมานายทรงศักดิ์ฯ ได้ยื่นคำขอโอนใบอนุญาตก่อสร้างตามแบบ ข. 8 ให้แก่นายวิระกาญจน์ แสงจันทร์ เนื่องจากเปลี่ยนแปลงการซื้อขายและเปลี่ยนอาคารจังหวัดจึงขอหาหรือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า การพิจารณาคำขอโอนใบอนุญาตอย่างไร เป็นการสมควรหรือไม่สมควรให้โอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

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

-/เช่น

-2-

เช่น หนังสือรับรองของผู้ควบคุมงานว่ายินยอมควบคุมงานให้แก่เจ้าของอาคารรายใหม่ เอกสารเฉพาะบุคคลของผู้รับโอนใบอนุญาต เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
นายธีระพันธ์ ทองประวดี
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ที่ ๒๒๖ กรุงเทพมหานคร ๒๕๔๖
สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๓

บทที่ 5
ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับประกาศกระทรวงมหาดไทย
กฎกระทรวงอื่นๆ และเรื่องทั่วไป

