

ที่ มท ๐๗๑๐/๒๑๗๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

เรื่อง ทารื้อข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองน่าน

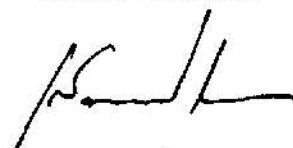
อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองน่าน ที่ นน ๕๒๐๐๗/๓๐๓๙ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองน่านแจ้งว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ช. ๘๒/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๖ ระบุเป็นอาคารพาณิชย์ ใช้เพื่อพาณิชย์และพักอาศัย แต่ลักษณะของอาคารเป็นตึกแถว ซึ่งตามคำนิยามในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดความหมายของ “ตึกแถว” “อาคารพาณิชย์” และข้อกำหนดในกฎกระทรวงเดียวกันยังได้กำหนดการก่อสร้างอาคารแต่ละประเภทไว้ เช่น หมวด ๓ ที่ว่างภายนอกอาคาร กำหนดที่ว่างของอาคารที่อยู่อาศัยกับตึกแถวแยกกันเป็นอย่างชัดเจน เทศบาลเมืองน่านมีความเห็นว่าเป็น จากข้อเท็จจริงอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างมีลักษณะเป็นตึกแถว แม้ระบุเป็นอาคารพาณิชย์ ใช้เพื่อพาณิชย์ และพักอาศัย อันถือเป็น “...อาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็น อาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้...” ตามคำนิยามของอาคารพาณิชย์ก็ตาม แต่การก่อสร้างอาคารดังกล่าว ยังต้องเป็นไปตามบทกำหนดว่าด้วยการก่อสร้างตึกแถว และหากประสงค์ใช้ประโยชน์ของตึกแถวเพื่อพาณิชย์กรรม ก็ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของอาคารพาณิชย์ด้วย เช่น ความกว้างของช่องทางเดินในอาคารพาณิชย์ต้องมีความกว้าง ๑.๕๐ เมตร เป็นต้น ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่สามารถกล่าวอ้างว่า ตนก่อสร้างอาคารพาณิชย์ โดยไม่ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่ควบคุมการก่อสร้างตึกแถวได้ หรือจะอ้างข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวงเดียวกัน ที่กำหนดเรื่องการสร้างขีดเขตโดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาใช้ในกรณีการก่อสร้างตึกแถว แต่ใบอนุญาตระบุเป็นอาคารพาณิชย์ใช้เพื่อประโยชน์และพักอาศัยก็ไม่ได้เช่นกัน ดังนั้น เทศบาลฯ จึงขอหารือว่า ในกรณีดังกล่าวถูกต้องหรือไม่ อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณาเรื่องดังกล่าว แล้วมีความเห็นว่า ข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเป็นอาคารตึก สองชั้นมีชั้นลอย เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และพักอาศัย โดยแบบแปลนเป็นอาคารที่ก่อสร้างติดต่อกัน เกินสองคูหาขึ้นไป อาคารดังกล่าวจึงเป็นอาคารตึกแถวตามคำนิยามในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ และเมื่อมีการใช้เป็นอาคารพาณิชย์ด้วยก็ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของอาคารพาณิชย์ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายเกียรติศักดิ์ จันทร์)

วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร ๐ ๒๒๘๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๘๙ ๔๓๖๐



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
เลขรับที่ 2595
วันที่ 22 ส.ค. 2558
เวลา 14.05

ที่ นน ๕๒๐๐๗/๗๐๓๙

สำนักงานเทศบาลเมืองน่าน
ถนนมหาศ นน ๕๕๐๐๐

๙ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ทารื้อข้อกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร

กลุ่มงานด้านอาคาร
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
เลขรับที่ 1756
วันที่ 23 ส.ค. 2558
เวลา.....น.

เรียน ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

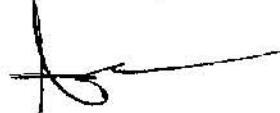
- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่เลขที่ ช.๘๒/๒๕๕๖ จำนวน ๑ ใบ
๒. สำเนาแบบแปลนก่อสร้างอาคาร จำนวน ๑ ชุด

ด้วยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ช.๘๒/๒๕๕๖ ระบุเป็นอาคารพาณิชย์ ใช้เพื่อพาณิชย์และพักอาศัย แต่ลักษณะของอาคารเป็นตึกแถว ซึ่งตามคำนิยามในข้อ ๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดความหมายของ "ตึกแถว", "อาคารพาณิชย์" และข้อกำหนดในกฎกระทรวงเดียวกันยังได้กำหนดการก่อสร้างอาคารแต่ละประเภทไว้ เช่น หมวด ๓ ที่วางภายนอกอาคาร กำหนดที่ว่างของอาคารที่อยู่อาศัย กับตึกแถวแยกกันอย่างชัดเจน เทศบาลเมืองน่านมีความเห็นว่าจากข้อเท็จจริงอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารมีลักษณะก่อสร้างเป็นตึกแถว แม้ระบุเป็นอาคารพาณิชย์ใช้เพื่อพาณิชย์และพักอาศัย อันถือว่าเป็น "...อาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้..." ตามคำนิยามของอาคารพาณิชย์ก็ตาม แต่การก่อสร้างอาคารดังกล่าวยังต้องเป็นไปตามบทกำหนดว่าด้วยการก่อสร้างตึกแถว และหากประสงค์ใช้ประโยชน์ของตึกแถวเพื่อพาณิชย์กรรมก็ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของอาคารพาณิชย์ด้วย เช่น ความกว้างของช่องทางเดินในอาคารพาณิชย์ต้องมีความกว้าง ๑.๕๐ เมตร เป็นต้น ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่สามารถกล่าวอ้างว่าตนก่อสร้างอาคารพาณิชย์โดยไม่ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่ควบคุมการก่อสร้างตึกแถวได้ หรือจะอ้างข้อ ๕๐ แห่งกฎกระทรวงเดียวกัน ที่กำหนดเรื่องการสร้างขีดเขตโดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง มาใช้ในกรณีการก่อสร้างตึกแถว แต่ใบอนุญาตระบุเป็นอาคารพาณิชย์ ใช้เพื่อประโยชน์พาณิชย์และพักอาศัยก็ไม่ได้เช่นกัน

เพื่อให้ได้แนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง เทศบาลเมืองน่านจึงใคร่ขอหารือว่าความเห็นของ
เทศบาลเมืองน่านในกรณีดังกล่าวถูกต้องหรือไม่อย่างไร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

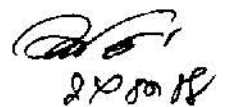


(นายสุพล เขียวสุตร)
นายกเทศมนตรีเมืองน่าน

- ยื่น ผ.บ.ท. ก.ต.ท.
 ก.ค.ม. ก.ด้านอาคาร
 ค.ว.อ. ก.ด้านอุทธรณ์
 ก.กท. ก.ด้านชุดดินและถมดิน
 เพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการต่อไป
 เพื่อโปรดทราบและแจ้งเจ้าหน้าที่ในสังกัดเพื่อทราบต่อไป
 อื่นๆ.....

นพ
23 ต.ค. ๕๘

อนุทิน


23 ต.ค. ๕๘

ฝ่ายนิติการ

กองวิชาการและแผนงาน

โทร. ๐๕๕-๗๑๐-๒๓๕ ต่อ ๑๑๗