

(สำเนา)

ที่ นว ๐๐๒๒/๖๗๙

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์  
ศาลากลางจังหวัด ชั้น ๔ นว ๖๐๐๐๐

๒๕๒/ มีนาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ตอบข้อหารือการดัดแปลงอาคาร

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองตากลี

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองตากลี ที่ นว ๔๒๒๐๖/๖๖๕ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๖๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง เทศบาลเมืองตากลี แจ้งว่า นางพัชรนันท์ หล่อไชยานันท์ อายุบ้านเลขที่ ๑๔๘ หมู่ที่ ๓ ตำบลเสือโยก อำเภอเมืองชัยนาท จังหวัดชัยนาท ได้ทำการดัดแปลงอาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ จำนวน ๒ คูหา เลขที่ ๒๙๔ - ๒๙๖ ถนนพหลโยธิน ตำบลตากลี อำเภอตากลี จังหวัดนครสวรรค์ ความกว้าง ๘.๐๐ เมตร ยาว ๑๒.๐๐ เมตร โดยทำการดัดแปลงอาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ของเดิมเป็นอาคาร ค.ส.ล.๒ ชั้น ตาม ตำแหน่งอาคารเดิม เทศบาลเมืองตากลี จึงขอหารือมายังโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์ เพื่อเป็น แนวทางปฏิบัติให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ดังนี้

๑. กรณีดัดแปลงอาคารรายนางพัชรนันท์ หล่อไชยานันท์ จากอาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ จำนวน ๒ คูหา เป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น นั้น ต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่ / อาย่าไร

๒. กรณีอาคารครึ่งตึกครึ่งไม้เดิมด้านหลังมีหน้าต่าง และอาคารที่ดัดแปลงทดแทนอาคารเดิมมี ระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ๐.๔๐ เมตร สามารถติดหน้าต่างด้านหลังได้หรือไม่

๓. อาคารครึ่งตึกครึ่งไม้เจ้าของอาคารได้ดำเนินการรื้อถอนฝ้าไม้ชั้นสองออกแล้วเปลี่ยนผนัง อาคารจากฝ้าไม้เป็นฝ้าไม้สำเร็จรูป ต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่ ความละเอียดตามที่แจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์พิจารณาแล้ว มีความเห็นในประเด็นที่หารือมาดังนี้

๑. กรณีรายนางพัชรนันท์ หล่อไชยานันท์ หากเข้าข่ายการ “ดัดแปลง” ตามนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และไม่ใช่การกระทำที่ไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร ตามข้อ ๑ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะต้องยื่นขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทว ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. การเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารซึ่งไม่ถือเป็นการดัดแปลง อาคารและไม่ต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคารจะต้องเป็นกรณีที่กำหนดไว้ในข้อ ๑ ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เท่านั้น หากไม่เป็นไปตามที่กำหนด ไว้จะต้องยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารตามแต่ละกรณี

ทั้งนี้การกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๑๒ มีบทกำหนดโทษตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติฉบับเดียวกัน เจ้าพนักงานห้องถินมีอำนาจดำเนินการตาม มาตรา ๔๐, ๔๑ หรือ ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๑๒ และแจ้งความดำเนินคดีอาญา กับ ผู้กระทำการฝ่าฝืนได้ตามกรณีที่กระทำผิด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอกนธ ข่ายสุวรรณ)

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนครสวรรค์

ฝ่ายปฏิบัติการ

โทร. ๐-๕๖๘๐-๓๕๕๑, ๐-๕๖๘๐-๓๕๕๔

โทรสาร. ๐-๕๖๘๐-๓๕๕๕

กสุ่นงาน/ฝ่าย.....วันที่ ๒๒/๐๓/๖๑  
ร่าง/ตรวจสอบ.....วันที่ ๒๒/๐๓/๖๑  
พิมพ์/ท่าน.....วันที่ ๒๒/๐๓/๖๑