



ที่ พร ๐๐๓๗.๔/ว ๕๐๓๑

ศาลากลางจังหวัดแพร่

ถนนไชยบูรณ์ พร ๕๕๐๐๐

๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๔

เรื่อง การใช้ประโยชน์ที่ดินตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙
เรียน นายอำเภอทุกอำเภอ นายองค์การบริหารส่วนจังหวัดแพร่ และนายกเทศมนตรีเมืองแพร่
สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๔.๕/ว ๒๑๐๓ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๔

ด้วยจังหวัดได้รับแจ้งจากกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นว่า สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้มีการหารือไปยังกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ซึ่งกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า แม้ว่ากรณีดังกล่าวเป็นการตอบข้อหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ แต่เนื่องจากผังเมืองรวม มีใช้บังคับอยู่หลายพื้นที่ทั่วประเทศ การทราบถึงเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงดังกล่าวจะทำให้การปฏิบัติงานตามอำนาจหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ สำหรับอำเภอให้แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตพื้นที่ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสรี คำภีร์ธัมโม)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดแพร่

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานกฎหมาย ระเบียบและเรื่องร้องทุกข์
โทร ๐ ๕๕๕๓ ๔๑๑๙ ต่อ ๑๓ และ ๑๕

สำนักงาน



สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดแพร่
เลขรับ 4399
วันที่ 7 ต.ค. 2554
เวลา 16.33

ที่ มท ๐๘๐๔.๕/ว ๒๑๐๓

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๓ ตุลาคม ๒๕๕๔

เรื่อง การใช้ประโยชน์ที่ดินตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. สำเนาหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ด่วนที่สุด ที่ ทส ๑๐๐๔.๕/๖๒๘๔ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๕๔
 ๒. สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๐๖/๕๕๘๖ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๔
 ๓. สำเนาหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส ๑๐๐๔.๕/๘๒๒๖ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๔

ด้วยกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นได้รับแจ้งจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมว่า ได้มีการหารือไปยังกรมโยธาธิการและผังเมือง เกี่ยวกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ในกรณีผู้ดำเนินโครงการด้านอาคารยกที่ดินของโครงการให้เป็นถนนสาธารณะทำให้พื้นที่ของโครงการตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะเพื่อให้การก่อสร้างอาคารสามารถดำเนินการได้โดยไม่ผิดข้อกำหนดของกฎหมาย โดยถนนสาธารณะดังกล่าวผู้อาศัยข้างเคียงหรือบุคคลทั่วไปไม่สามารถเข้าใช้ประโยชน์ได้โดยตรง หรือมีลักษณะการใช้ประโยชน์เสมือนเป็นถนนเฉพาะของโครงการเท่านั้น และเมื่อพิจารณาระยะจากจุดกึ่งกลางของถนนสาธารณะสายหลักจะมากกว่า ๒๐๐ เมตร โดยหาหรือว่า กรณีดังกล่าว สอดคล้องกับเจตนารมณ์ตามกฎหมายผังเมืองหรือไม่อย่างไร รวมทั้งกรณีเจ้าของโครงการได้ยกที่ดินบางส่วนให้เป็นทางสาธารณะแล้ว การวัดระยะห่างของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารในระยะไม่เกิน ๒๐๐ เมตร จะสอดคล้องกับเจตนารมณ์ตามกฎหมายผังเมือง หรือไม่ อย่างไร

โดยกรมโยธาธิการและผังเมืองได้แจ้งผลการตอบข้อหารือกรณีดังกล่าว สรุปได้ดังนี้

๑. การที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ได้กำหนดยกเว้นให้การใช้ประโยชน์บางกิจการสามารถดำเนินการได้ในลักษณะที่มีขนาดใหญ่กว่าการใช้ประโยชน์โดยทั่วไปภายใต้เงื่อนไขบางประการ ตัวอย่างเช่น ข้อ ๑๕(๑๐) (ก) ของกฎกระทรวง ได้กำหนดให้ที่ดินประเภท ย. ๔ (สี่เหลี่ยม) "ห้ามการอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร" ซึ่งการกำหนดเป็นข้อยกเว้นภายใต้เงื่อนไขดังกล่าวก็ด้วยเจตนารมณ์เพื่อผ่อนผันให้สิทธิประโยชน์กับผู้ที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะทั้งสองฟากถนนเป็นสำคัญ และเพื่อเป็นการป้องกันปัญหาผลกระทบด้านการจราจร จึงได้กำหนดเป็นเงื่อนไขว่า จะต้องตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่าที่กำหนด และถนนดังกล่าวจะต้องเชื่อมต่อกับถนนอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่าที่กำหนดด้วย สำหรับในส่วนของข้อ ๔ ของกฎกระทรวง ที่ได้กำหนดคำนิยามของคำว่า "ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ" หมายความว่าตั้งอยู่บนที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งซึ่งมีด้านใดด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร คิดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก และที่ดินแปลงนั้นอยู่ในระยะไม่เกิน ๒๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะนั้น การกำหนดคำนิยามดังกล่าวก็ด้วยเจตนารมณ์มิให้ด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินที่ติดถนนสาธารณะแคบเกินไป และหากไม่ใช้ถนนดังกล่าวเป็นทางเข้าออก แต่ไปใช้ทางเข้าออกด้านอื่น / ที่มีขนาด. ...

ที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า จะก่อให้เกิดปัญหาผลกระทบในด้านการจราจรกับถนนอีกด้านหนึ่งได้ อีกทั้ง การกำหนดความลึกของแปลงที่ดินที่จะต้องตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน ๒๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะก็ด้วยเจตนารมณ์เพื่อไม่ให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินในบางกิจการที่มีขนาดใหญ่เข้าไปอยู่ในพื้นที่ลึกเกินไป อันจะส่งผลกระทบกับความหนาแน่นของการอยู่อาศัยทั้งบริเวณ (Block) ซึ่งจะทำให้วัตถุประสงค์ของการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณแปรเปลี่ยนไป

๒. การที่ผู้ดำเนินโครงการจะดำเนินการยกที่ดินของผู้ดำเนินโครงการให้เป็นถนนสาธารณะเพื่อให้เกิดสิทธิประโยชน์ตามที่กล่าวข้างต้น จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงโดยเคร่งครัด กล่าวคือ ถนนสาธารณะดังกล่าวจะต้องมีลักษณะของความเป็นถนนสาธารณะอย่างแท้จริง และบุคคลโดยทั่วไปสามารถจะใช้ประโยชน์สัญจรได้โดยตรงและสะดวก ผู้ดำเนินโครงการจะต้องเปิดเป็นทางเข้าออกที่ดินของตนกับถนนสาธารณะที่สร้างขึ้นใหม่ ขนาดเขตทางของถนนสาธารณะจะต้องไม่น้อยกว่าที่กำหนดและยาวต่อเนื่องไปจนเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่าที่กำหนด อีกทั้งสิทธิคามเงื่อนไขดังกล่าวจะเกิดขึ้นได้ต่อเมื่อทำการก่อสร้างถนนแล้วเสร็จและมีการอุทิศให้เป็นถนนสาธารณะแล้ว จึงจะถือได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขของกฎกระทรวง

สำหรับที่ดินในบริเวณที่อยู่ในรัศมี ๒๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางและถนนสาธารณะในส่วนที่อยู่ลึกเข้าไปจากปลายถนน จะถือว่า "ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ" อันจะก่อให้เกิดสิทธิประโยชน์หรือไม่ เห็นว่า การที่กฎกระทรวงกำหนดเป็นข้อยกเว้นเพื่อให้เกิดสิทธิประโยชน์ดังกล่าวมีเจตนารมณ์เพื่อรองรับกับผู้ที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะทั้งสองฟากเป็นสำคัญ และเพื่อเป็นการป้องกันปัญหาผลกระทบในด้านการจราจรตามที่ได้กล่าวไว้แล้วในข้อ (๑) ดังนั้น คำว่า "ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ" อันเป็นองค์ประกอบที่จะก่อให้เกิดสิทธิประโยชน์ดังกล่าว จึงไม่หมายความรวมไปถึงที่ดินในบริเวณที่อยู่ในรัศมี ๒๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะในส่วนที่อยู่ลึกเข้าไปจากปลายถนนแต่อย่างใด

โดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้ขอให้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาแจ้งความเห็นกรณีดังกล่าวให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า แม้ว่ากรณีดังกล่าวเป็นการตอบข้อหารือเกี่ยวกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ แต่เนื่องจากผังเมืองรวมมีใช้บังคับอยู่หลายพื้นที่ทั่วประเทศ การทราบถึงเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงดังกล่าวจะทำให้การปฏิบัติงานตามอำนาจหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตพื้นที่ทราบต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(นายชาญนะ เอี่ยมแสง)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น

ส่วนกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น

โทร./โทรสาร ๐-๒๒๕๑-๙๐๓๖

ถก. / ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร / Pppl / Mhobay ๔

"ดำรงธรรมนำไทยใสสะอาด"

ด่วนที่สุด

ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/ 6284

สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
๖๐/๑ ซอยทิพสุวัฒนา ๗ ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

11 กรกฎาคม ๒๕๕๔

เรื่อง ขอความชัดเจนเกี่ยวกับการพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติ
การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนภาพพื้นที่โครงการ ๑ ฉบับ

สืบเนื่องจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดย
คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรร
ที่ดิน และบริการชุมชน ได้พิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการที่พักอาศัย
และบริการชุมชนหลายโครงการ พบรายละเอียดที่แตกต่างกันเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินตาม
กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๔ คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จึงมีมติ
ให้สำนักงานฯ ทหารหรือกรมโยธาธิการและผังเมือง เกี่ยวกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการผังเมือง/พ.ศ.
๒๕๑๘ ในกรณีโครงการด้านอาคารยกที่ดินของโครงการให้เป็นถนนสาธารณะทำให้พื้นที่โครงการตั้งอยู่
ริมถนนสาธารณะเพื่อให้การก่อสร้างอาคารสามารถดำเนินการได้โดยไม่ผิดข้อกำหนดของกฎหมาย โดย
ถนนสาธารณะดังกล่าวผู้อาศัยข้างเคียงหรือบุคคลทั่วไปไม่สามารถเข้าใช้ประโยชน์ได้โดยตรง หรือมี
ลักษณะการใช้ประโยชน์เสมือนเป็นถนนเฉพาะของโครงการเท่านั้น และเมื่อพิจารณาระยะจากจุด
กึ่งกลางของถนนสาธารณะสายหลักจะมากกว่า ๒๐๐ เมตร

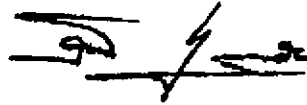
สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงขอทหารหรือกรม
โยธาธิการและผังเมือง เกี่ยวกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ในกรณีการยก

ที่ดิน...

ที่ดินให้เป็นทางสาธารณะดังกล่าวข้างต้นว่าสอดคล้องกับเจตนารมณ์ตามกฎหมายผังเมือง หรือไม่
 อย่างไร รวมทั้ง กรณีที่เมื่อเจ้าของโครงการได้ยกที่ดินบางส่วนให้เป็นทางสาธารณะแล้ว การวิเคราะห์ทาง
 ของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารในระยะไม่เกิน ๒๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะนั้นหากดูจากปลาย
 ถนนสาธารณะเป็นรัศมี ๒๐๐ เมตร ดังแผนภาพตามสิ่งที่ส่งมาด้วย จะสอดคล้องกับเจตนารมณ์ตาม
 กฎหมายผังเมือง หรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ
 สิ่งแวดล้อมของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้าน
 อาคาร การจัดการที่ดิน และบริการชุมชน ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสนธิ บุญประคับ)

รองอธิการบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิการบดีสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

11 ก.ค. 2554

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๒๔

โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๓๖

..... ผู้ตรวจ
 ผู้แทน
 ผู้พิมพ์
 ผู้ร่าง
 ไฟล์/ลิ้งค์