ที่ ยล ๐๐๓๗.๔/ว ๗๑๙๕

ศาลากลางจังหวัดยะลา
ถนนสุขยางค์ ยล ๙๕๐๐๐

๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๔

เรื่อง การใช้ประโยชน์ที่ดินตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙

เรียน นายอำเภอทุกอำเภอ/นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดยะลา/นายกเทศมนตรีนครยะลา และนายกเทศมนตรีเมืองเบตง

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๔.๕/ว ๒๑๐๓ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๔

ด้วยจังหวัดยะลาขอแจ้งกรณีที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้ตอบข้อหารือของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เกี่ยวกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ในกรณีผู้ดำเนินโครงการด้านอาคารยกที่ดินของโครงการให้เป็นถนนสาธารณะทำให้พื้นที่ของโครงการตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะเพื่อให้การก่อสร้างอาคารสามารถดำเนินการได้โดยไม่ผิดข้อกำหนดของกฎหมาย โดยถนนสาธารณะดังกล่าวผู้อาศัยข้างเคียงหรือบุคคลทั่วไปไม่สามารถเข้าใช้ประโยชน์ได้โดยตรง หรือมีลักษณะการใช้ประโยชน์เสมือนเป็นถนนเฉพาะของโครงการเท่านั้น และเมื่อพิจารณาระยะจากจุดกึ่งกลางของถนนสาธารณะสายหลักจะมากกว่า ๒๐๐ เมตร โดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้หารือว่า กรณีดังกล่าวสอดคล้องกับเจตนารมณ์ตามกฎหมายผังเมืองหรือไม่ อย่างไร รวมทั้งกรณีเจ้าของโครงการได้ยกที่ดินบางส่วนให้เป็นทางสาธารณะแล้ว การวัดระยะห่างของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารในระยะไม่เกิน ๒๐๐ เมตร จะสอดคล้องกับเจตนารมณ์ตามกฎหมายผังเมืองหรือไม่ อย่างไร รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ทั้งนี้ ให้ดาวน์โหลดสิ่งที่ส่งมาด้วยทางเว็บไซต์สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดยะลา www.yalalocal.go.th หัวข้อ “หนังสือราชการส่วนท้องถิ่น”

จึงเรียนมาเพื่อทราบ สำหรับอำเภอให้แจ้งเทศบาลตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายอภินันท์ ชื่อธานุวงศ์)
รองผู้ว่าราชการจังหวัดยะลา ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดยะลา

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดยะลา
กลุ่มงานกฎหมายระเบียบและเรื่องร้องทุกข์
โทร./โทรสาร. ๐-๗๓๒๒-๒๗๘๖
www.yalalocal.go.th

“ดำรงธรรมนำไทยใสสะอาด”

ง.บห.
ก.มบ.
ก.พค.
ก.กร.
ก.งบ.

สถจ.ยะลา
เลขที่รับ 11145 เวลา 11.00 น.
ลงวันที่ 12 ต.ค. 2554

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 ๑๐๐๙.๕/๖๒๘๔ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๕๔
๒. สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๐๖/๕๔๘๖ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๔
๓. สำเนาหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/๘๒๒๖ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๔

ด้วยกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นได้รับแจ้งจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมว่า ได้มีการหารือไปยังกรมโยธาธิการและผังเมือง เกี่ยวกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ในกรณีผู้ดำเนินโครงการด้านอาคารยกที่ดินของโครงการให้เป็นถนนสาธารณะทำให้พื้นที่ของโครงการตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะเพื่อให้การก่อสร้างอาคารสามารถดำเนินการได้โดยไม่ผิดข้อกำหนดของกฎหมาย โดยถนนสาธารณะดังกล่าวผู้อาศัยช้างเคียงหรือบุคคลทั่วไปไม่สามารถเข้าใช้ประโยชน์ได้โดยตรง หรือมีลักษณะการใช้ประโยชน์เสมือนเป็นถนนเฉพาะของโครงการเท่านั้น และเมื่อพิจารณาระยะจากจุดกึ่งกลางของถนนสาธารณะสายหลักจะมากกว่า ๒๐๐ เมตร โดยหารือว่า 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 (สีเหลือง) "ห้ามการอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร" ซึ่งการกำหนดเป็นข้อยกเว้นภายใต้เงื่อนไขดังกล่าวก็ด้วยเจตนารมณ์เพื่อผ่อนผันให้สิทธิประโยชน์กับผู้ที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะทั้งสองฟากถนนเป็นสำคัญ และเพื่อเป็นการป้องกันปัญหาผลกระทบด้านการจราจร จึงได้กำหนดเป็นเงื่อนไขว่าจะต้องตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่าที่กำหนด และถนนดังกล่าวจะต้องเชื่อมต่อกับถนนอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่าที่กำหนดด้วย สำหรับในส่วนข้อ ๔ ของกฎกระทรวง ที่ได้กำหนดคำนิยามของคำว่า "ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ" หมายความว่าตั้งอยู่บนที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งซึ่งมีด้านใดด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก และที่ดินแปลงนั้นอยู่ในระยะไม่เกิน ๒๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะนั้น การกำหนดคำนิยามดังกล่าวก็ด้วยเจตนารมณ์มิให้ด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินที่ติดถนนสาธารณะแคบเกินไป และหากไม่ใช้ถนนดังกล่าวเป็นทางเข้าออก แต่ไปใช้ทางเข้าออกด้านอื่น

/ ที่มีขนาด. ...

ที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า จะก่อให้เกิดปัญหาผลกระทบในด้านการจราจรกับถนนอีกด้านหนึ่งได้ อีกทั้ง การกำหนดความลึกของแปลงที่ดินว่าจะต้องตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน ๒๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะก็ด้วยเจตนารมณ์เพื่อไม่ให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในบางกิจการที่มีขนาดใหญ่เข้าไปอยู่ในพื้นที่ลึกเกินไป อันจะส่งผลกระทบกับความหนาแน่นของการอยู่อาศัยทั้งบริเวณ (Block) ซึ่งจะทำให้วัตถุประสงค์ของการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณแปรเปลี่ยนไป

๒. การที่ผู้ดำเนินโครงการจะดำเนินการยกที่ดินของผู้ดำเนินโครงการให้เป็นถนนสาธารณะเพื่อให้เกิดสิทธิประโยชน์ตามที่กล่าวข้างต้น จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงโดยเคร่งครัด กล่าวคือ ถนนสาธารณะดังกล่าวจะต้องมีลักษณะของความเป็นถนนสาธารณะอย่างแท้จริง และบุคคลโดยทั่วไปสามารถจะใช้ประโยชน์สัญจรได้โดยตรงและสะดวก ผู้ดำเนินโครงการจะต้องเปิดเป็นทางเข้าออกที่ดินของตนกับถนนสาธารณะที่สร้างขึ้นใหม่ ขนาดเขตทางของถนนสาธารณะจะต้องไม่น้อยกว่าที่กำหนดและยาวต่อเนื่องไปจนเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่าที่กำหนด อีกทั้งสิทธิตามเงื่อนไขดังกล่าวจะเกิดขึ้นได้ต่อเมื่อทำการก่อสร้างถนนแล้วเสร็จและมีการอุทิศให้เป็นถนนสาธารณะแล้ว 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 ๐-๒๒๔๑-๙๐๓๖

"ดำรงธรรมนำไทยใสสะอาด"

ด่วนที่สุด

ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/ 6284

สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
๖๐/๑ ซอยพิบูลวัฒนา ๗ ถนนพระรามที่ ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

11 กรกฎาคม ๒๕๕๔

เรื่อง ขอความชัดเจนเกี่ยวกับการพิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

เรียน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผนภาพพื้นที่โครงการ ๑ ฉบับ

สืบเนื่องจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ได้พิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการที่พักอาศัยและบริการชุมชนหลายโครงการ พบรายละเอียดที่แตกต่างกันเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จึงมีมติให้สำนักงานฯ หารือกรมโยธาธิการและผังเมือง เกี่ยวกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ในกรณีโครงการด้านอาคารยกที่ดินของโครงการให้เป็นถนนสาธารณะทำให้พื้นที่โครงการตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะเพื่อให้การก่อสร้างอาคารสามารถดำเนินการได้โดยไม่ผิดข้อกำหนดของกฎหมาย โดยถนนสาธารณะดังกล่าวผู้อาศัยข้างเคียงหรือบุคคลทั่วไปไม่สามารถเข้าใช้ประโยชน์ได้โดยตรง หรือมีลักษณะการใช้ประโยชน์เสมือนเป็นถนนเฉพาะของโครงการเท่านั้น และเมื่อพิจารณาระยะจากจุดกึ่งกลางของถนนสาธารณะสายหลักจะมากกว่า ๒๐๐ เมตร

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงขอหารือกรมโยธาธิการและผังเมือง เกี่ยวกับเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ในกรณีการยก

ที่ดิน...

ที่ดินให้เป็นทางสาธารณะดังกล่าวข้างต้นว่าสอดคล้องกับเจตนารมณ์ตามกฎหมายผังเมือง หรือไม่ อย่างไร รวมทั้ง กรณีที่เมื่อเจ้าของโครงการได้ยกที่ดินบางส่วนให้เป็นทางสาธารณะแล้ว การวัดระยะห่างของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารในระยะไม่เกิน ๒๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะนั้นหากดูจากปลายถนนสาธารณะเป็นรัศมี ๒๐๐ เมตร ดังแผนภาพตามสิ่งที่ส่งมาด้วย จะสอดคล้องกับเจตนารมณ์ตามกฎหมายผังเมือง หรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายถันติ บุญประคับ)
รองอธิบดีกรม ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม
11 ก.ค. 2554

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โทรศัพท์ ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๒๔
โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๑๖

ผู้ตรวจ
ผู้ทาน
ผู้พิมพ์
ผู้ร่าง
ไฟล์ดิสก์

สิ่งที่ส่งมาด้วย

กลุ่มโครงการบริการฯ
เลขที่ 992 วันที่ 10/8/54
เวลา 16.00 ผู้รับ

11200 8/08/54
13.45

ที่ มท ๐๗๐๖/ ๕๕๘๖

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๔ สิงหาคม ๒๕๕๔

เรื่อง ความเห็นเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙

รอง ถสผ.
รับที่ 986 วันที่
เวลา 15.50 น. ผู้รับ

เรียน เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ด่วนที่สุด ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/๖๒๘๔ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้แจ้งสอบถามขอความเห็นเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ในกรณีที่ผู้ดำเนินโครงการได้ยกที่ดินของโครงการให้เป็นถนนสาธารณะ ทำให้พื้นที่โครงการตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินบางกิจการบางขนาดสามารถดำเนินการได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ แต่หากถนนสาธารณะดังกล่าวบุคคลทั่วไปไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้โดยตรง หรือมีลักษณะการใช้ประโยชน์เสมือนเป็นถนนเฉพาะของโครงการเท่านั้น กรณีดังกล่าวจะสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงฯ หรือไม่อย่างไร และกรณีที่ผู้ดำเนินโครงการได้ยกที่ดินให้เป็นถนนสาธารณะแล้ว ที่ดินในบริเวณที่อยู่ในรัศมี ๒๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะในส่วนที่อยู่ลึกเข้าไปจากปลายถนนสาธารณะ จะถือได้ว่าตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะหรือไม่ และจะสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงฯ หรือไม่ ทั้งนี้ เพื่อจะได้ใช้เป็นแนวทางในการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชนต่อไป ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า

๑. การที่กฎกระทรวงฯ ได้กำหนดยกเว้นให้การใช้ประโยชน์บางกิจการสามารถดำเนินการได้ในลักษณะที่มีขนาดใหญ่กว่าการใช้ประโยชน์โดยทั่วไปภายใต้เงื่อนไขบางประการ ตัวอย่างเช่น ข้อ ๑๕ (๑๐) (ก) ของกฎกระทรวงฯ ได้กำหนดให้ที่ดินประเภท ย. ๔ (สีเหลือง) "ห้ามการอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ เว้นแต่การอยู่อาศัยประเภทอาคารขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร" ซึ่งการกำหนดเป็นข้อยกเว้นภายใต้เงื่อนไขดังกล่าวก็ด้วยเจตนารมณ์เพื่อผ่อนผันให้สิทธิประโยชน์กับผู้ที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะทั้งสองฟากถนนเป็นสำคัญ แต่เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาผลกระทบในด้านการจราจร จึงได้กำหนดเป็นเงื่อนไขว่าจะต้องตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่าที่กำหนด และถนนดังกล่าวจะต้องเชื่อมต่อกับถนนอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่าที่กำหนดด้วย สำหรับในส่วนข้อ ๔ ของกฎกระทรวงฯ ที่ได้กำหนดคำนิยามของคำว่า "ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ" หมายความว่าตั้งอยู่บนที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งซึ่งมีด้านใดด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก และที่ดินแปลงนั้นอยู่ในระยะไม่เกิน ๒๐๐ เมตร

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
เลขที่ 3479 วันที่ 10 ส.ค. 2554
เวลา 11.00 ผู้รับ

จากจุดกึ่งกลาง...

จากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะนั้น ซึ่งการกำหนดคำนิยามดังกล่าวก็ด้วยเจตนารมณ์มิให้ด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินที่ติดถนนสาธารณะแคบเกินไป และหากไม่ใช้ถนนดังกล่าวเป็นทางเข้าออก แต่ไปใช้ทางเข้าออกด้านอื่นที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า จะก่อให้เกิดปัญหาผลกระทบในด้านการจราจรกับถนนอีกด้านหนึ่งได้ อีกทั้งการกำหนดความลึกของแปลงที่ดินว่าจะต้องตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน ๒๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะ ก็ด้วยเจตนารมณ์เพื่อไม่ให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในบางกิจการที่มีขนาดใหญ่เข้าไปอยู่ในพื้นที่ที่ลึกเกินไป อันจะส่งผลกระทบกับความหนาแน่นของการอยู่อาศัยทั้งบริเวณ (Block) ซึ่งจะทำให้วัตถุประสงค์ของการกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณแปรเปลี่ยนไป

๒. จากข้อกฎหมายและเจตนารมณ์ดังกล่าวแล้วในข้อ ๑ ประเด็นที่สอบถามขอความเห็นจึงพิจารณาได้ดังนี้

๒.๑ การที่ผู้ดำเนินโครงการจะดำเนินการยกที่ดินของผู้ดำเนินโครงการให้เป็นถนนสาธารณะเพื่อให้เกิดสิทธิประโยชน์ตามที่กล่าวข้างต้น จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงโดยเคร่งครัด กล่าวคือ ถนนสาธารณะดังกล่าวจะต้องมีลักษณะของความเป็นถนนสาธารณะอย่างแท้จริง และบุคคลโดยทั่วไปสามารถจะใช้ประโยชน์สัญจรได้โดยตรงและสะดวก ผู้ดำเนินโครงการจะต้องเปิดเป็นทางเข้าออกที่ดินของตนกับถนนสาธารณะที่สร้างขึ้นใหม่ ขนาดเขตทางของถนนสาธารณะจะต้องไม่น้อยกว่าที่กำหนดและยาวต่อเนื่องจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่าที่กำหนด อีกทั้งสิทธิตามเงื่อนไขดังกล่าวจะเกิดขึ้นได้ต่อเมื่อมีการก่อสร้างถนนแล้วเสร็จและมีการอุทิศให้เป็นถนนสาธารณะแล้ว จึงจะถือได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขของกฎกระทรวงฯ

๒.๒ สำหรับที่ดินในบริเวณที่อยู่ในรัศมี ๒๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะในส่วนที่อยู่ลึกเข้าไปจากปลายถนน จะถือว่า "ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ" อันจะก่อให้เกิดสิทธิประโยชน์หรือไม่ พิจารณาเห็นว่า การที่กฎกระทรวงกำหนดเป็นข้อยกเว้นเพื่อให้เกิดสิทธิประโยชน์ดังกล่าวมีเจตนารมณ์เพื่อรองรับกับผู้ที่จะใช้ประโยชน์ที่ดินที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะทั้งสองฟากเป็นสำคัญ และเพื่อเป็นการป้องกันปัญหาผลกระทบในด้านการจราจร ตามที่กล่าวไว้แล้วในข้อ ๑ ดังนั้น คำว่า "ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ" อันเป็นองค์ประกอบที่จะก่อให้เกิดสิทธิประโยชน์ดังกล่าว จึงไม่หมายความรวมไปถึงที่ดินในบริเวณที่อยู่ในรัศมี ๒๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะในส่วนที่อยู่ลึกเข้าไปจากปลายถนนแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชลทิน ธนันดสมบูรณ์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

กองนิติการ
โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๒๓๘
โทรสาร ๐ ๒๒๙๓ ๐๘๙๓

สำนักกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น
เลขรับ 2292
วันที่ 13 ก.ย. 54
เวลา

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
รับที่ 54990
วันที่ 12 ก.ย. 2554
เวลา

ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/ ๔๒๒๖

สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
๖๐/๑ ซอยพิบูลวัฒนา ๗ ถนนพระราม ๖
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

ส่วนกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น
เลขรับ 454
วันที่ 13 กันยายน 2554
เวลา 9.52 น.

๘ กันยายน ๒๕๕๔

เรื่อง การใช้ประโยชน์ที่ดินตามเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๔๙

เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ มท ๐๗๐๖/๕๔๔๖ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๔

ด้วย สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้พิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการด้านอาคาร และพบมีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ ในกรณีที่ผู้ดำเนินโครงการได้ยกที่ดินของโครงการให้เป็นถนนสาธารณะทำให้พื้นที่โครงการตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ เพื่อให้การใช้ประโยชน์ที่ดินบางกิจการบางขนาดสามารถดำเนินการได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ แต่หากถนนสาธารณะดังกล่าวบุคคลทั่วไปไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้โดยตรง หรือมีลักษณะการใช้ประโยชน์เสมือนเป็นถนนเฉพาะของโครงการเท่านั้น กรณีดังกล่าวจะสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงฯ หรือไม่อย่างไร และกรณีที่ผู้ดำเนินโครงการได้ยกที่ดินให้เป็นถนนสาธารณะแล้ว ที่ดินในบริเวณที่อยู่ในรัศมี ๒๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะในส่วนที่อยู่ลึกเข้าไปจากปลายถนนสาธารณะ จะถือได้ว่าตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะหรือไม่ และจะสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎกระทรวงฯ หรือไม่ สำนักงานฯ จึงสอบถามความเห็นในประเด็นดังกล่าวไปยังกรมโยธาธิการและผังเมือง และกรมโยธาธิการและผังเมืองได้มีหนังสือแจ้งความเห็นเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ รายละเอียดดังสิ่งที่ส่งมาด้วย

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณาแล้วเห็นว่าความเห็นจากกรมโยธาธิการและผังเมืองเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

กรุงเทพ...

กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙ จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในการนี้ จึงส่งความเห็นดังกล่าวมายังกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นเพื่อทราบและพิจารณาแจ้งหน่วยงานในสังกัด เพื่อใช้ประกอบการปฏิบัติงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายสันติ บุญประคับ)
รองเลขาธิการฯ รักษาราชการแทน
เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โทรศัพท์ ๐ ๒๒๖๕ ๖๕๐๐ ต่อ ๖๘๑๐-๖๘๑๖
โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๑๖