



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ เทศบาลตำบลบ้านสา สำนักปลัดเทศบาล

ที่ ลป ๕๓๙๐๑/- วันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

เรื่อง รายงานผลการดำเนินการร้องทุกข์/ร้องเรียน

เรียน นายกเทศมนตรีตำบลบ้านสา

เรื่องเดิม

ตามที่เทศบาลตำบลบ้านสา ได้รับเรื่องร้องทุกข์/ร้องเรียนที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของเทศบาล เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ กรณีราษฎรบ้านแป้นใต้ หมู่ที่ ๖ ตำบลบ้านสา อำเภอแจ้ห่ม จังหวัดลำปาง ผู้ร้องทุกข์/ร้องเรียน ขอให้ช่วยเหลือ แก้ไข กรณีบ้านของนางจันทรา จิตใหญ่ ได้สร้างรั้วบ้านด้านข้างทางทิศเหนือล้ำเข้าเขตทางสาธารณะประมาณ ๘๐ เซนติเมตร นั้น.

ข้อเท็จจริง

คณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง ตามคำสั่งเทศบาลตำบลบ้านสา ที่ ๓๙๙/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๕ ได้ลงพื้นที่เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริง เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ เวลา ๑๓.๓๐ น. ณ บ้านของนางจันทรา จิตใหญ่ ผลปรากฏว่า รั้วบ้านทางทิศเหนือรวมถึงส่วนของฐานรากได้สร้างล้ำออกไปในแนวเขตสาธารณะจริง เนื่องจากนางจันทรา จิตใหญ่ ได้รั้วรั้วไม้เก่าเดิมออก แล้วได้สร้างรั้วตาข่ายเหล็กใหม่ โดยได้ขยับแนวเขตรั้วเดิมบนที่ดินของตนเองออกมาล้ำเขตสาธารณะประมาณ ๖๐ เซนติเมตร จึงได้ชี้แจงให้นางจันทรา จิตใหญ่รับทราบและให้ดำเนินการแก้ไขโดยการขยับรั้วเข้ามาในแนวเขตเดิมในที่ของตนเองเท่านั้น และจัดทำเอกสาร คำแนะนำเกี่ยวกับการสร้างรั้วบ้านให้ดำเนินการและถือปฏิบัติต่อไป

ข้อเสนอ

เห็นควรแจ้งผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงให้ผู้ร้องทุกข์/ร้องเรียนทราบ พร้อมจัดทำประกาศผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงให้ประชาชนได้ทราบโดยทั่วกัน ณ สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านสา ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา

(ลงชื่อ)  ประธานกรรมการ
(นายธนภุต เพชรรัตน์)
ผู้อำนวยการกองช่าง

(ลงชื่อ)  กรรมการ
(นายณัฐวุฒิ โพธิ์)
นายช่างโยธาปฏิบัติงาน

(ลงชื่อ)  กรรมการ/เลขานุการ
(นางสาวทิตยา ชมกษณะภัย)
นิติกรปฏิบัติการ

ความเห็นหัวหน้าฝ่ายอำนวยการ

- เพ็ญวิภา หิวงษา



(นางสาววิญชนก ทำนา)
หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ

ความเห็นหัวหน้าสำนักปลัดเทศบาล

- เพ็ญวิภา หิวงษา

ธนากร

(นายธนากร เพชรรัตน์)
ผู้อำนวยการกองช่าง รักษาการแทน
หัวหน้าสำนักปลัดเทศบาล

ความเห็นปลัดเทศบาล

- เพ็ญวิภา หิวงษา



(นางอิสราภรณ์ สุวรรณัง)
ผู้อำนวยการกองคลัง รักษาการแทน
ปลัดเทศบาลตำบลบ้านสา

ความเห็นนายกเทศมนตรี

นายณภพนที สุรินทร์โท

(นายณภพนที สุรินทร์โท)
นายกเทศมนตรีตำบลบ้านสา

บันทึกตรวจสอบข้อเท็จจริง

สำนักงานเทศบาลตำบลบ้านสา

๑๒๐ หมู่ที่ ๕ ตำบลบ้านสา อำเภอแจ้ห่ม

จังหวัดลำปาง ๕๒๑๒๐

วันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖

บันทึกฉบับนี้ทำขึ้นเพื่อเป็นหลักฐานเพื่อแสดงว่า นายธนกฤต เพชรรัตน์ ผู้อำนวยการกองช่าง
ประธานกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง ประกอบด้วยคณะกรรมการ นายณัฐวุฒิ โพธิ์ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน
และนางสาวทิตยา ชมภูชนะภัย นิติกรปฏิบัติการ เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ เวลา ๑๓.๓๐ น.
ได้ลงพื้นที่เข้าตรวจสอบข้อเท็จจริง กรณีราษฎรบ้านแป้นใต้ หมู่ที่ ๖ ตำบลบ้านสา อำเภอแจ้ห่ม จังหวัดลำปาง
ได้ร้องทุกข์/ร้องเรียน จากการที่บ้านของนางจันทรา จิตใหญ่ ได้สร้างรั้วบ้านด้านข้างทางทิศเหนือล้ำเข้าเขต
ทางสาธารณะประมาณ ๘๐ เซนติเมตร จากผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงปรากฏว่า รั้วบ้านทางทิศเหนือของ
นางจันทรา จิตใหญ่ รวมถึงส่วนของฐานรากได้สร้างล้ำออกไปในแนวเขตสาธารณะจริง เนื่องจากนางจันทรา
จิตใหญ่ ได้รื้อรั้วไม้เก่าเดิมออก แล้วได้สร้างรั้วตาข่ายเหล็กใหม่ โดยได้ขยับแนวเขตรั้วเดิมบนที่ดินของตนเอง
ออกมาล้ำเขตสาธารณะประมาณ ๖๐ เซนติเมตร

คณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริงได้แนะนำให้แก้ไขปัญหาดังนี้

โดยได้ชี้แจงให้นางจันทรา จิตใหญ่รับทราบและให้ดำเนินการแก้ไขโดยการขยับรั้วเข้ามาในแนว
เขตเดิมในที่ของตนเองเท่านั้น และได้จัดทำเอกสาร คำแนะนำเกี่ยวกับการสร้างรั้วบ้าน ให้ท่านได้ดำเนินการ
และถือปฏิบัติต่อไป

ข้าพเจ้าพร้อมคณะได้ลงพื้นที่ตรวจสอบข้อเท็จจริงกรณีการร้องเรียนดังกล่าวข้างต้น ได้บันทึก
เหตุการณ์และแจ้งข้อแนะนำ/แก้ไขปัญหามาในเบื้องต้น

ลงชื่อ.....ผู้ถูกร้องทุกข์/ร้องเรียน
(นางจันทรา จิตใหญ่)

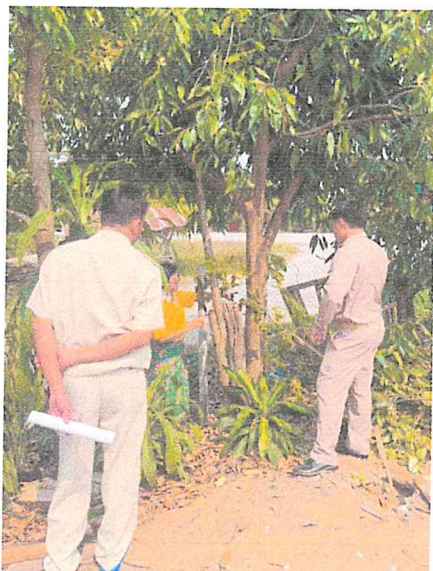
ลงชื่อ.....ผู้ร้องทุกข์/ร้องเรียน
(ราษฎรบ้านแป้นใต้)

ลงชื่อ.....ประธานกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง
(นายธนกฤต เพชรรัตน์)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายณัฐวุฒิ โพธิ์)

ลงชื่อ.....กรรมการและเลขานุการ
(นางสาวทิตยา ชมภูชนะภัย)

ภาพประกอบการลงพื้นที่ วันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖



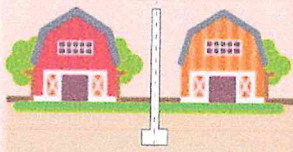
กฎหมายรั้วบ้าน สร้างยังไง ไม่ให้ผิดกฎหมาย!

การจะสร้างรั้ว นอกจากจะต้องดูเรื่องของมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยแล้ว
ยังต้องคำนึงถึงกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งมีข้อกำหนดต่างๆ เกี่ยวกับเรื่องรั้ว
เจ้าของบ้านควรศึกษาไว้ และการสร้างรั้วนั้นแบ่งเป็น 2 ส่วนด้วยกันคือ

01 สร้างรั้วบนที่ดินตนเอง

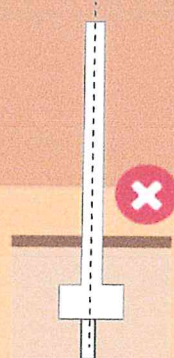
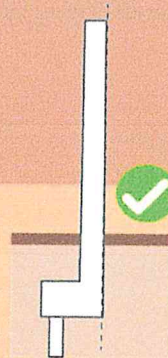
สร้างรั้วเราเองบน
ที่ดินของเรา

แบ่งคนละครึ่งกับเพื่อนบ้าน
ข้างเคียงถือเป็นสมบัติร่วม

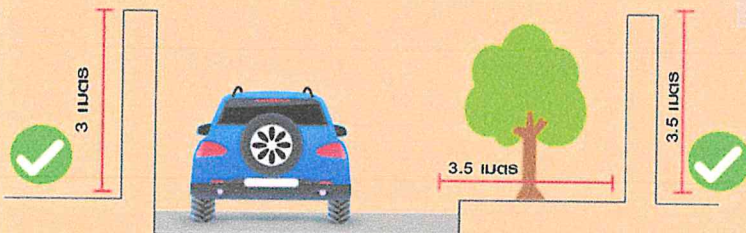


02 สร้างรั้วติดที่สาธารณะ

ทำรั้วบนที่ดินตัวเองเท่านั้น ไม่สามารถ
ทำฐานรากยื่นออกนอกพื้นที่ได้



รั้วที่ดิน รั้วบ้าน หรือกำแพง
ที่สร้างติดกับถนนหรือทางสาธารณะ



รั้วนั้นจะสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร โดยวัดจากระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะ
แต่ถ้าสูงเกินกว่า 3 เมตร ต้องเว้นระยะห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่าความสูงของรั้ว

รั้วหรือกำแพงที่อยู่
มุมถนนสาธารณะ

รั้วหรือกำแพงที่อยู่มุมถนนสาธารณะ ซึ่งถนนกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป และมีมุม
หักน้อยกว่า 135 องศา ต้องทำมุมให้มีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวถนน
สาธารณะเป็นมุมเท่าๆ กัน ดังนั้นหากใครจะซื้อที่ดินหัวมุมถนนลักษณะดังกล่าว จะต้องเสียที่ดินส่วนมุมนั้นไป

รั้วหรือกำแพงที่อยู่
มุมถนนสาธารณะ

- การสร้างรั้วบนที่ดินของตนเอง และไม่ไปรบกวนผู้อื่น ไม่ต้องขออนุญาต
- ติดทางสาธารณะต้องขออนุญาต (ถ้าหากยังไม่ปลูกบ้าน
จะสร้างรั้วก่อนต้องขออนุญาต ยกเว้นสร้างพร้อมแบบ

สร้างรั้วบ้านอย่างไร ไม่ให้ผิดกฎหมาย ในการสร้างรั้วแบ่งเป็นสองลักษณะคือ

1. รั้วที่สร้างติดแนวที่หรือถนนสาธารณะ

รั้วที่สร้างต้องอยู่บนที่ดินของตัวเองเท่านั้น ห้ามมีส่วนใดของรั้วยื่นล้ำออกไปแนวเขตที่สาธารณะ รวมถึงส่วนของฐานรากก็ไม่สามารถยื่นออกไปแนวเขตสาธารณะได้เช่นกัน และความสูงของรั้วต้องไม่เกิน 3 เมตร วัดจากระดับความสูงของที่สาธารณะ (ในเขตกรุงเทพมหานครถัดถนนกว้างไม่เกิน 6 เมตร สามารถสร้างรั้วสูงได้ไม่เกิน 2 เมตร) ถ้าหากความสูงของรั้วสูงเกิน 3 เมตร ต้องถอยแนวรั้วเข้ามาในที่ของตนเองให้เท่ากับแนวความสูงของรั้ว เช่นถ้ารั้วเราสูง 3.5 เมตร ต้องถอยแนวรั้วเข้ามาในที่ดินของเราอีก 3.5 เมตรเช่นกัน

2. รั้วที่สร้างติดกันระหว่างที่ดินของเราเองกับเพื่อนบ้าน

เราสามารถใช้แนวทางการสร้างรั้วที่ติดกับแนวเขตสาธารณะได้เช่นกัน แต่ถ้าหากสามารถเจรจาตกลงกับเพื่อนบ้านได้ก็สามารถที่จะใช้แนวรั้วกึ่งกลางระหว่างของแนวเขตที่ติดกันได้ เนื่องจากได้รับผลประโยชน์ร่วมกัน รวมถึงการร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างด้วย

ลักษณะของรั้ว ถ้าหากตรงที่ดินที่อยู่มุมถนนสาธารณะและมีมุมหักน้อยกว่า 135 องศา รั้วหรือกำแพงกันเขตที่อยู่มุมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป และมีมุมหักน้อยกว่า 135 องศา ต้องปาดมุมรั้วหรือกำแพงกันเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน”

สำหรับกรุงเทพมหานคร มีกำหนดเฉพาะที่ดินอยู่มุมถนนที่กว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 8 เมตร ที่รั้วต้องปาดมุม และต้องไม่มีส่วนใดของรั้ว กำแพง หรืออาคารยื่นล้ำเข้าไปในที่ดินส่วนที่ปาดมุม วัตถุประสงค์ก็จำเป็นเพื่อความปลอดภัยและไม่ให้เกิดความเสียหาย (ของทั้งรถและทั้งรั้ว) ในการเลี้ยวรถบนถนนที่มีความกว้างไม่มากนัก

ต้องขออนุญาตไหม?

-การสร้างรั้วบนที่ดินของตนเอง และไม่ไปรบกวนผู้อื่น ไม่ต้องขออนุญาต

-ติดทางสาธารณะ ต้องขออนุญาต (ถ้าหากยังไม่ปลูกบ้าน จะสร้างรั้วก่อนต้องขออนุญาต ยกเว้นสร้างพร้อมแบบบ้าน)

รื้อบ้านต้องขออนุญาตก่อสร้างหรือไม่

กฎหมายหลักที่ควบคุมการก่อสร้างก็คือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งกำหนดให้เราต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และกำหนดลักษณะของอาคารต่าง ๆ ไว้

ตามพระราชบัญญัตินี้มาตรา 4 ให้คำนิยามของอาคารไว้ว่า

“อาคาร หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้าสำนักงานและสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

- (1) อัฒจันทร์หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน
- (2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
- (3) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย
- (ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตรหรือมีน้ำหนักรวมทั้ง โครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม
- (ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง
- (4) พื้นหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นท้องจอด ที่กักเก็บรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา 8 (9)
- (5) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

ถ้าดูความหมายของคำว่าอาคารจากมาตรา 4 ก็จะเห็นว่าโดยปกติรั้ว และกำแพงไม่ถือเป็นอาคารครับ แต่เฉพาะรั้วหรือกำแพงที่ติดต่อกับที่สาธารณะ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอยเท่านั้นที่เป็นอาคาร ต้องขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายฉบับนี้ ในขณะที่รั้วกั้นระหว่างที่ดินของเอกชนด้วยกัน ไม่เป็นอาคาร ไม่ต้องขออนุญาต

สำเนาฉบับ



ประกาศเทศบาลตำบลบ้านสา เรื่อง ผลการดำเนินการร้องทุกข์

ตามที่เทศบาลตำบลบ้านสา ได้รับการร้องทุกข์/ร้องเรียนที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของเทศบาล เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ กรณีราษฎรบ้านแป้นใต้ หมู่ที่ ๖ ตำบลบ้านสา อำเภอแจ้ห่ม จังหวัดลำปาง ผู้ร้องทุกข์/ร้องเรียน ขอให้ช่วยเหลือ แก้ไข กรณีบ้านของนางจันทรา จิตใหญ่ ได้สร้างรั้วบ้านด้านข้างทางทิศเหนือล้ำเข้าเขตทางสาธารณะประมาณ ๘๐ เซนติเมตร นั้น

ในวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ เวลา ๑๓.๓๐ น. คณะกรรมการได้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง ปรากฏว่า รั้วบ้านทางทิศเหนือของนางจันทรา จิตใหญ่ รวมถึงส่วนของฐานรากได้สร้างล้ำออกไปในแนวเขตสาธารณะจริง เนื่องจากนางจันทรา จิตใหญ่ ได้รื้อรั้วไม้เก่าเดิมออก แล้วได้สร้างรั้วตาข่ายเหล็กใหม่ โดยได้ขยับแนวเขตรั้วเดิมบนที่ดินของตนเองออกมาล้ำเขตสาธารณะประมาณ ๖๐ เซนติเมตร

เทศบาลตำบลบ้านสา จึงได้ชี้แจงให้นางจันทรา จิตใหญ่รับทราบและให้ดำเนินการแก้ไขโดยการขยับรั้วเข้ามาในแนวเขตเดิมในที่ของตนเองเท่านั้น และจัดทำเอกสาร คำแนะนำเกี่ยวกับการสร้างรั้วบ้าน ให้ดำเนินการและถือปฏิบัติต่อไป เรียบบร้อยแล้วนั้น

จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๖๖

(นายณภพนนท์ สุรินทร์โท)

นายกเทศมนตรีตำบลบ้านสา