

ระเบียบการเคหะแห่งชาติ

ว่าด้วย การขอใช้ทางผ่านในที่ดินของการเคหะแห่งชาติ

พ.ศ. ๒๕๔๔

ด้วยการเคหะแห่งชาติได้กำหนดประโยชน์การใช้สอยที่ดินในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติไว้ โดยคำนึงถึงหลักวิชาทางผังเมืองเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนได้อยู่อาศัยในสภาวะแวดล้อมที่ดี ตลอดจนจัดให้มีบริการทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้ได้มาตรฐานเพียงพอกับความต้องการภายในชุมชนเท่านั้น ฉะนั้น การเคหะแห่งชาติจึงไม่ประสงค์ที่จะอนุญาตให้บุคคลอื่นใช้ถนน ทางเดิน และที่ดินที่การเคหะแห่งชาติครอบครองดูแลเป็นทางผ่านเข้าออกสู่ที่ดินหรืออาคารซึ่งบุคคลอื่นนั้นใช้ประโยชน์อยู่วันแต่กรณีมีความจำเป็นและเดือดร้อนอย่างยิ่ง หรือเป็นกรณีที่การเคหะแห่งชาติพิจารณาเห็นว่าการอนุญาตให้ใช้ทางดังกล่าว เป็นการส่งเสริมการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคม และน่าจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยหรือทำลายสภาวะแวดล้อมในชุมชนของการเคหะแห่งชาติเท่านั้น จึงจำเป็นต้องวางหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับการขอใช้ทางผ่านในที่ดินของการเคหะแห่งชาติ และเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจและสังคมเปลี่ยนแปลงไป จึงเห็นสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการขอใช้ทางผ่านในที่ดินของการเคหะแห่งชาติ เสียใหม่

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติจึงออกระเบียบไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การขอใช้ทางผ่าน
ในที่ดินของการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบการเคหะแห่งชาติ ที่ ๑๐/๒๕๒๕ ว่าด้วย การขอใช้
ทางผ่านในที่ดินของการเคหะแห่งชาติ

บรรดาระเบียบ คำสั่ง อื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

(๑) “ผู้ว่าการ” หมายความว่า ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ

(๒) “รองผู้ว่าการ” หมายความว่า รองผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ ที่ผู้ว่าการ
มอบหมายให้ปกครองบังคับบัญชา และรับผิดชอบหน่วยงานที่รับผิดชอบที่มีผู้ขอ
ใช้ทาง

(๓) “ทาง” หมายความว่า ถนนและทางเดินที่การเคหะแห่งชาติเป็นเจ้าของ
หรืออยู่ในความครอบครองดูแลของการเคหะแห่งชาติ

(๔) “ผู้ขอใช้ทาง” หมายความว่า บุคคลที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิ
ในที่ดินที่ติดต่อกับที่ดินการเคหะแห่งชาติและที่ดินดังกล่าวไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ

(๕) “ค่าธรรมเนียม” หมายความว่า เงินที่ผู้ขอใช้ทางต้องชำระให้กับการเคหะ
แห่งชาติอันเนื่องจากการได้ใช้ทาง

(๖) “เคหะชุมชน” หมายความว่า โครงการที่การเคหะแห่งชาติก่อสร้างขึ้น
และหรืออยู่ในความดูแลของการเคหะแห่งชาติ

(๗) “หน่วยงานที่รับผิดชอบ” หมายความว่า ฝ่ายเคหะชุมชน ฝ่ายโครงการ
เมืองใหม่ ฝ่ายปรับปรุงชุมชนแออัด หรือหน่วยงานใดๆ ที่มีหน้าที่ดูแลความเป็น
ระเบียบเรียบร้อยภายในโครงการเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

หมวด ๑

การใช้ทาง

ข้อ ๕ การใช้ทางของการเคหะแห่งชาติ ผู้ใช้ทางต้องยื่นคำขออนุญาต เป็นหนังสือต่อการเคหะแห่งชาติ โดยยื่น ณ สำนักงานเคหะชุมชนที่รับผิดชอบ พร้อมทั้งแนบรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (๑) หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในอาคารหรือที่ดินของผู้ใช้ทาง
- (๒) จำนวนอาคารที่มีอยู่ในวันที่ยื่นคำขอ หรือที่จะปลูกสร้างลงบนที่ดิน
- (๓) จำนวนครัวเรือนที่จะใช้ทางของการเคหะแห่งชาติ
- (๔) จำนวนและชนิดของรถที่จะผ่านทางของการเคหะแห่งชาติ
- (๕) แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งของอาคารและที่ดินที่จะใช้ทางของการเคหะแห่งชาติ
- (๖) วัตถุประสงค์ในการใช้อาคารหรือที่ดินของผู้ใช้ทาง

ข้อ ๖ ให้สำนักงานเคหะชุมชนมีหน้าที่รับและพิจารณาคำขอใช้ทางที่อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานเคหะชุมชนนั้นๆ แล้วเสนอขออนุญาตต่อผู้ที่มีอำนาจอนุญาต

หมวด ๒

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๗ ผู้ใช้ทางต้องชำระค่าธรรมเนียมการใช้ทางให้แก่การเคหะแห่งชาติ ดังนี้

ก. กรณีเปิดทางกว้างไม่เกินหนึ่งเมตรสี่สิบเซนติเมตร

(๑) ที่ดิน เนื้อที่ไม่เกิน ๑ ไร่ และอาคารที่อยู่อาศัย ๑ หลัง ให้คิดค่าธรรมเนียมไม่น้อยกว่า ๑๐,๐๐๐ บาท

(๒) ที่ดิน เนื้อที่ไม่เกิน ๑ ไร่ และอาคารที่อยู่อาศัยเกินกว่า ๑ หลัง ให้คิดค่าธรรมเนียมตาม (๑) และคิดค่าธรรมเนียมจำนวนอาคารที่เพิ่มขึ้นอีกหลังละ ๘,๐๐๐ บาท

(๓) ที่ดิน เนื้อที่เกิน ๑ ไร่ และอาคารที่อยู่อาศัย ๑ หลัง ให้คิดค่าธรรมเนียมเนื้อที่ไม่เกิน ๑ ไร่ และอาคารที่อยู่อาศัย ๑ หลังตาม (๑) และคิดค่าธรรมเนียมที่ดินส่วนที่เกิน ๑ ไร่ เพิ่มขึ้นในอัตราไร่ละ ๑๐,๐๐๐ บาท ที่ดิน เนื้อที่เกิน ๑ ไร่ และอาคารที่อยู่อาศัยเกิน ๑ หลัง ให้คิดค่าธรรมเนียมที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๑ ไร่ และอาคารที่อยู่อาศัยเกินกว่า ๑ หลังตาม (๒) และคิดค่าธรรมเนียมที่ดินส่วนที่เกิน ๑ ไร่ เพิ่มขึ้นในอัตราไร่ละ ๑๐,๐๐๐ บาท

การคิดค่าตอบแทนเศษของไร่ให้ปัดเศษค่าตอบแทนเป็นเลขตัวกลมหลักร้อย

(๔) กรณีเป็นหอพัก คิดค่าธรรมเนียมตามจำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการในอัตราห้องละ ๕,๐๐๐ บาท

(๕) กรณีเปิดทางเพื่อสงเคราะห์ โดยกิจการที่กระทำลงบนที่ดินที่ขอเปิดทางต้องเป็นกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อสังคมและเป็นประโยชน์ต่อชุมชนให้คิดค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการเปิดทางเพื่อที่อยู่อาศัย ตาม (๑) - (๓)

การขอเปิดทางผ่านทางเดียวแต่มีผู้ขอใช้ทางหลายราย ให้คิดค่าตอบแทนเป็นรายๆ ไปและหากผู้ขอใช้ทางได้ประโยชน์อื่นนอกจากการอยู่อาศัยแล้ว การเคหะแห่งชาติจะเรียกเก็บค่าตอบแทนประโยชน์อื่นอีกด้วย

ข. กรณีเปิดทางกว้างเกินกว่าหนึ่งเมตรสี่สิบเซนติเมตร

(๑) กรณีเป็นที่อยู่อาศัยของตนเองจำนวน ๑ หลัง คิดค่า
ธรรมเนียมไม่น้อยกว่า ร้อยละ ๕ ของราคาประเมินที่ดินการเคหะแห่งชาติแปลง
ใกล้เคียงที่ดินที่ขอเปิดทางเข้า-ออก

(๒) กรณีเป็นที่อยู่อาศัยของตนเองเกิน ๑ หลัง ให้คิดค่า
ธรรมเนียมตาม (๑) และคิดค่าธรรมเนียมเพิ่มตามจำนวนอาคารที่เกินอีกหลังละ
๓๐,๐๐๐ บาท

(๓) กรณีเปิดทางเพื่อประกอบธุรกิจ คิดค่าธรรมเนียมไม่น้อยกว่า
ร้อยละ ๑๒ ของราคาประเมินที่ดินการเคหะแห่งชาติแปลงบริเวณใกล้เคียงที่ดินที่ขอ
เปิดทางเข้า-ออก และคิดเพิ่มตามกรณีดังต่อไปนี้อีกสัดส่วนหนึ่งด้วย

(๓.๑) กรณีเป็นหอพัก คิดเพิ่มตามจำนวนห้องที่เปิด
ดำเนินการอีกห้องละ ๕,๐๐๐ บาท

(๓.๒) กรณีประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คิดเพิ่มตาม
จำนวนห้องอาคารที่ปลูกขายอีกห้องละ ๑๐,๐๐๐ บาท

ข้อ ๘ ในกรณีผู้ขอใช้ทางต้องใช้ที่ดินการเคหะแห่งชาติเป็นทางผ่านเข้า
ออกไม่ว่าจะเป็นบริเวณตะเข็บ หรือบริเวณแปลงที่ดิน หากการผ่านทางดังกล่าว
ทำให้ที่ดินเสียรูปหรือทำให้การใช้ประโยชน์บนที่ดินน้อยลง การเคหะแห่งชาติจะไม่
อนุญาตและหากจำเป็นจะต้องอนุญาตจะพิจารณาถึงมูลค่าความเสียหาย และมูลค่า
ที่ดินเพิ่มเติมเข้าไปในการคิดค่าธรรมเนียมการใช้ทางด้วย

หากผู้ขอใช้ทางต้องการก่อสร้างถนนบนที่ดินของการเคหะแห่งชาติ เพื่อ
เชื่อมติดต่อกับถนนของการเคหะแห่งชาติ ผู้ขอใช้ทางต้องก่อสร้างถนนให้ได้
มาตรฐานตามที่การเคหะแห่งชาติกำหนดโดยผู้ขอใช้ทางต้องยื่นรายละเอียดของรูปแบบ

แผนผัง และรายการก่อสร้างของถนน พร้อมกับการยื่นคำขออนุญาตใช้ทางต่อการเคหะแห่งชาติตามข้อ ๕

การก่อสร้างทางตามข้อนี้ ผู้ขอใช้ทางต้องออกค่าใช้จ่ายเองทั้งสิ้นและต้องยกกรรมสิทธิ์ของสิ่งก่อสร้างให้แก่การเคหะแห่งชาติ

ข้อ ๘ ผู้ขอใช้ทางจะมีสิทธิใช้ทางเมื่อชำระค่าธรรมเนียมการใช้ทางตามระเบียบนี้และหรือทำสัญญาใช้ทางผ่านกับการเคหะแห่งชาติแล้ว

ค่าธรรมเนียมการใช้ทางที่ชำระแล้ว การเคหะแห่งชาติจะไม่คืนให้ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น

หมวด ๓

การอนุญาตให้ใช้ทาง

ข้อ ๑๐ การเคหะแห่งชาติจะอนุญาตให้ใช้ทางเฉพาะกรณีและผู้ขอใช้ทางมีความจำเป็นและเดือดร้อนอย่างยิ่ง หรือกรณีที่การเคหะแห่งชาติเห็นว่าเป็นการส่งเสริมการพัฒนาทางเศรษฐกิจและสังคม และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัย หรือทำลายสภาพแวดล้อมในชุมชนของการเคหะแห่งชาติ

การอนุญาตให้ใช้ทางไม่รวมถึงสิ่งสาธารณูปโภคอื่นของการเคหะแห่งชาติ ในกรณีที่มีการขออนุญาตใช้สิ่งสาธารณูปโภคอื่นของการเคหะแห่งชาติให้เป็นไปตามระเบียบว่าด้วยการนั้น

ข้อ ๑๑ การขอใช้ทางให้หน่วยงานที่รับผิดชอบเสนอคณะกรรมการปรับปรุงเคหะชุมชนด้านกายภาพพิจารณาความเหมาะสมต่อการใช้ทาง โดยมี

รายละเอียดในการพิจารณา คือ ความเหมาะสมต่อการอนุญาต จุดตำแหน่งเปิดทาง รวมถึงความกว้างที่กำหนดเปิด แล้วสรุปความเห็นเสนอผู้ว่าการหรือผู้ที่ผู้ว่าการมอบหมายพิจารณาอนุญาต จากนั้นจึงดำเนินการตามขั้นตอนในแต่ละกรณี ดังนี้

(๑) กรณีเปิดทางกว้างไม่เกินหนึ่งเมตรสี่สิบเซนติเมตร สำหรับเนื้อที่ไม่เกิน ๑ ไร่ ให้หน่วยงานที่รับผิดชอบพิจารณาค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการใช้ทางตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดก่อนนำเสนอรองผู้ว่าการที่ผู้ว่าการมอบหมายให้ปกครองบังคับบัญชา และรับผิดชอบหน่วยงานนั้นพิจารณาอนุมัติ แล้วจึงดำเนินการจัดทำสัญญาตามขั้นตอนต่อไป

(๒) กรณีนอกเหนือจาก (๑) ให้ฝ่ายการตลาดพิจารณาค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการใช้ทางตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ก่อนเสนอรองผู้ว่าการที่ผู้ว่าการมอบหมายให้ปกครองบังคับบัญชา และรับผิดชอบฝ่ายการตลาดพิจารณาอนุมัติ แล้วจึงดำเนินการจัดทำสัญญาตามขั้นตอนต่อไป

ข้อ ๑๒ การอนุญาตให้ใช้ทางให้ทำเป็นหนังสือสัญญาตามแบบพิมพ์ที่การเคหะแห่งชาติกำหนด

หนังสือสัญญาการใช้ทางให้มีเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้เป็นอย่างน้อยและให้กำหนดอายุสัญญาคราวละ ๓ ปี ค่าธรรมเนียมการอนุญาตต่อสัญญาครั้งละ ๕๐๐ บาท

หากมีการฝ่าฝืนใช้ทางหรือเปิดทางผ่านที่ดินของการเคหะแห่งชาติโดยมิได้ชำระค่าธรรมเนียมหรือทำสัญญาขอใช้ทางผ่านกับการเคหะแห่งชาติ ให้หน่วยงานที่รับผิดชอบดำเนินการตามกฎหมายกับผู้ฝ่าฝืนโดยเด็ดขาด และให้หัวหน้าหน่วยงานที่รับผิดชอบเคหะชุมชนเป็นผู้รับผิดชอบดูแลการใช้ทางที่ได้รับอนุญาตแล้วให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ขอใช้ในสัญญาการใช้ทาง

ข้อ ๑๓ ภายหลังจากการเคหะแห่งชาติได้อนุญาตให้ใช้ทางแล้ว หากพบว่า มีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการขอใช้ทางนอกเหนือจากที่แจ้งไว้ในคำขออนุญาต หรือที่กำหนดไว้ในสัญญาการใช้ทางข้อหนึ่งข้อใด การเคหะแห่งชาติจะบอกเลิก สัญญาการใช้ทางทันที และหากผู้ขอใช้ทางมีความประสงค์จะขอใช้ทางต่อไป ให้ขอ อนุญาตใหม่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้

ข้อ ๑๔ หากผู้ขอใช้ทางได้ใช้ทางจนเป็นเหตุน่าจะเกิดความเสียหายแก่ทาง หรือสิ่งก่อสร้างหรือผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงทางนั้น หรือก่อความเดือดร้อน คำราญแก่ผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง หรือใช้อาคารหรือที่ดินที่อยู่อาศัยนั้นเพื่อวัตถุประสงค์ อื่นนอกจากที่แจ้งไว้ในคำขออนุญาต การเคหะแห่งชาติจะเพิกถอนการอนุญาต หรือ บอกเลิกสัญญาการใช้ทางทันที

ข้อ ๑๕ เมื่อการเคหะแห่งชาติอนุญาตให้ใช้ทางแล้ว ผู้ขอใช้ทางต้อง ปฏิบัติดังนี้

(๑) การอนุญาตให้ใช้ทาง การเคหะแห่งชาติจะอนุญาตเฉพาะ ยานพาหนะประเภท ๔ ล้อเท่านั้น หากมีการขอใช้ยานพาหนะประเภทอื่น หรือ เครื่องจักรที่มีน้ำหนักตั้งแต่ ๑๕ ตันขึ้นไป จะต้องได้รับอนุญาตจากการเคหะ แห่งชาติเป็นหนังสือก่อนและเสียค่าธรรมเนียมนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ พร้อมทั้งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การอนุญาตให้รถบรรทุกผ่านทางเป็นการ ชั่วคราวในเคหะชุมชนของการเคหะแห่งชาติ อีกส่วนหนึ่งด้วย

(๒) ห้ามเปิดทาง หรือยินยอมให้ผู้อื่นซึ่งมิใช่บริวารใช้อาคารหรือ ที่ดินของตนเป็นทางเข้าออกสู่ทางของการเคหะแห่งชาติ

(๓) ผู้ขอใช้ทางและบริวารเท่านั้นที่มีสิทธิใช้ทางของการเคหะแห่งชาติ

ข้อ ๑๖ ผู้ขอใช้ทางจะโอนสิทธิการใช้ทางให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้ ไม่ว่ากรณีใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากการเคหะแห่งชาติ โดยผู้รับโอนสิทธิต้องชำระค่าธรรมเนียมตามข้อ ๗ และทำสัญญาใหม่กับการเคหะแห่งชาติ

ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่ผู้รับสิทธิโดยทางมรดก หรือผู้รับโอนสิทธิซึ่งเป็นบิดามารดา บุตร หรือคู่สมรสของผู้ขอใช้ทาง เว้นแต่การโอนสิทธินั้นการเคหะแห่งชาติพิจารณาแล้วเห็นว่ามรดกตกทอดไปไม่สุจริต

ข้อ ๑๗ การเคหะแห่งชาติมีสิทธิปิดกั้นการใช้ทางได้ตามความจำเป็นเพื่อการซ่อมแซมหรือเพื่อป้องกันความชำรุดเสียหาย เมื่อการเคหะแห่งชาติพิจารณาแล้วเห็นว่าการใช้ทางต่อไปในสภาพเช่นนั้น อาจจะทำให้ทางชำรุดเสียหายยิ่งขึ้น

ข้อ ๑๘ ถ้าผู้ขอใช้ทางไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาการใช้ทาง การเคหะแห่งชาติจะบอกเลิกสัญญาและปิดกั้นทางทันที

ข้อ ๑๙ การขอใช้ทางนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้นำเสนอผู้ว่าการพิจารณาสั่งการเป็นรายๆ ไป

ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๔

สุกรี คุ้มพันธุ์

ผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติ