

**ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร**  
**เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ โดยอนุมัติของรัฐมนตรีกว่าการกระทรวงมหาดไทย และมาตรา ๖๗ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๑๘ กรุงเทพมหานครโดยได้รับความเห็นชอบจากสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

**ข้อ ๑** ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เรียกว่า "ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒"

**ข้อ ๒** ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และกรุงเทพมหานครเป็นต้นไป

**ข้อ ๓** ให้ยกเลิก

- (๑) เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๘๓
- (๒) เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ ๒) พุทธศักราช ๒๔๘๘
- (๓) เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ ๓) พุทธศักราช ๒๔๙๑
- (๔) เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ ๔) พุทธศักราช ๒๕๐๔
- (๕) เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ ๕) พุทธศักราช ๒๕๐๕
- (๖) เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ ๖) พุทธศักราช ๒๕๐๕
- (๗) เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ ๗) พุทธศักราช ๒๕๐๘
- (๘) เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ ๘) พุทธศักราช ๒๕๐๙
- (๙) เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ ๙) พุทธศักราช ๒๕๑๐
- (๑๐) เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ ๑๐) พุทธศักราช ๒๕๑๑
- (๑๑) เทศบัญญัติของเทศบาลนครธนบุรี เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๘๙
- (๑๒) เทศบัญญัติของเทศบาลนครธนบุรี เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๐๓

บรรดาเทศบัญญัติ ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่งอื่น ๆ ในส่วนที่ได้บัญญัติไว้แล้วในข้อบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับข้อบัญญัตินี้ ให้ใช้ข้อบัญญัตินี้แทน

**หมวด ๑**  
**วิเคราะห์ศัพท์**

---

ข้อ ๔ ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

- (๑) "อาคารที่พักอาศัย" หมายความว่า ดึก บ้าน เรือน โรง แพ ซึ่งโดยปกติบุคคลอาศัยอยู่ทั้งกลางวันและกลางคืน
- (๒) "ห้องแถว" หมายความว่า อาคารที่พักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแถวเกินสองห้อง และประกอบด้วยวัตถุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่
- (๓) "ตึกแถว" หมายความว่า อาคารที่พักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแถวเกินสองห้อง และประกอบด้วยวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่
- (๔) "อาคารพาณิชย์" หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์แห่งการค้าหรือโรงงานที่ใช้เครื่องจักร ซึ่งเทียบได้ไม่เกิน ๕ แรงม้า หรืออาคารที่ก่อสร้างห่างแนวทางสาธารณะ หรือทางซึ่งมีสภาพเป็นสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตรซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์แห่งการค้าได้
- (๕) "โรงงานอุตสาหกรรม" หมายความว่า โรงงานสำหรับประกอบกิจการอุตสาหกรรม โดยใช้เครื่องจักรซึ่งเทียบได้เกิน ๕ แรงม้า เป็นปัจจัย
- (๖) "อาคารสาธารณะ" หมายความว่า สถานที่ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ชุมนุมชนได้ทั่วไป เช่น โรงมหรสพ หอประชุมโรงแรม โรงเรียน ภัตตาคาร หรือโรงพยาบาล เป็นต้น
- (๗) "อาคารเลี้ยงสัตว์" หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างเพื่อให้สัตว์พาหนะพักอาศัย เช่น ช้าง ม้า โค กระบือ เป็นต้น
- (๘) "อาคารชั่วคราว" หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างซึ่งมีกำหนดเวลาที่จะรื้อถอน
- (๙) "อาคารพิเศษ" หมายความว่า อาคารดังต่อไปนี้
- (ก) โรงมหรสพ อัจฉรินทร์ หรือหอประชุม
- (ข) ตู้เรือ คานเรือ หรือท่าเรือสำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน ๑๐๐ ตัน และโป๊ะจอดเรือ
- (ค) อาคารสูงเกิน ๑๕ เมตร หรือสะพานช่วงหนึ่งยาวเกิน ๑๐ เมตร
- (๑๐) "อาคารแฝงลอย" หมายความว่า โຕะ แท่น แคร่ มีหลังคาตั้งอยู่บนพื้นดิน สามารถเคลื่อนที่ได้ขนาดไม่เกิน ๔ ตารางเมตร ไม่มีฝ้าหรือผนังซึ่งใช้ประโยชน์แห่งการค้าย่อย โดยมีกำหนดเวลาเข้าใช้สอยและเลิกเป็นประจำวันและไม่ได้ใช้พักอาศัย
- (๑๑) "ผู้ออกแบบ" หมายความว่า ผู้รับผิดชอบในการคำนวณเขียนแบบ และกำหนดรายการเพื่อใช้ในการก่อสร้าง
- (๑๒) "ผู้ควบคุมงาน" หมายความว่า ผู้มีหน้าที่ควบคุมการก่อสร้างให้ผู้ได้รับอนุญาต
- (๑๓) "แผนผัง" หมายความว่า แผนที่แสดงลักษณะที่ดินบริเวณปลูกสร้างอาคารและที่ดินติดต่อกัน
- (๑๔) "แบบก่อสร้าง" หมายความว่า แบบของตัวอาคารเพื่อใช้ประโยชน์ในการปลูกสร้างอาคารและที่ดินติดต่อกัน

(๑๕) "รายการก่อสร้าง" หมายความว่า ข้อความชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างตามแบบก่อสร้าง

(๑๖) "รายการคำนวณ" หมายความว่า รายละเอียดแสดงวิธีการคิดกำลังต้านทานของส่วนอาคารตามที่ปรากฏใน แบบก่อสร้าง

(๑๗) "แบบสังเขป" หมายความว่า แบบชนิดที่เขียนไว้พอเป็นประมาณ

(๑๘) "แผนอาคาร" หมายความว่า แบบแสดงลักษณะส่วนราบของอาคาร

(๑๙) "รูปด้าน" หมายความว่า แบบแสดงลักษณะส่วนตั้งภายนอกของอาคาร

(๒๐) "รูปตัด" หมายความว่า แบบแสดงลักษณะส่วนตั้งภายในของอาคาร

(๒๑) "พื้นอาคาร" หมายความว่า เนื้อที่ส่วนราบของอาคารซึ่งอยู่ภายในขอบเขตของคานหรือรอด ที่รับพื้นหรือภายใน พื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของเสาอาคาร

(๒๒) "ฝา" หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในดาดฟ้า ซึ่งกันแบ่งพื้นอาคารให้เป็นห้อง ๆ

(๒๓) "ผนัง" หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในดาดฟ้า ซึ่งกันด้านนอกของอาคารให้เป็นหลังหรือหน่วยจากกัน

(๒๔) "ผนังกันไฟ" หมายความว่า ผนังซึ่งทำด้วยวัสดุทนไฟ และไม่มีช่องที่ไฟผ่านได้

(๒๕) "หลังคา" หมายความว่า สิ่งปกคลุมส่วนบนของอาคารสำหรับบังแดดและฝนรวมทั้งสิ่งใดซึ่งประกอบขึ้นเพื่อ ยึดเหนี่ยวสิ่งปกคลุมนี้ให้มั่นคงแข็งแรง

(๒๖) "ฐานราก" หมายความว่า ส่วนรับน้ำหนักของอาคารนับจากใต้พื้นชั้นล่างลงไปจนถึงที่ฝังอยู่ในดิน

(๒๗) "เสาเข็ม" หมายความว่า เสาที่ตอกฝังลงไปใต้ดินเพื่อช่วยรับน้ำหนักบรรทุกของอาคาร

(๒๘) "ช่วงบันได" หมายความว่า ระยะตั้งบันได ซึ่งมีขั้นต่อกันโดยตลอด

(๒๙) "ลูกตั้ง" หมายความว่า ระยะตั้งของขั้นบันได

(๓๐) "ลูกนอน" หมายความว่า ระยะราบของขั้นบันได

(๓๑) "บ่อตรวจระบายน้ำ" หมายความว่า ส่วนที่เปิดได้ของท่อระบายน้ำ ซึ่งกำหนดไว้ใช้ในการชำระล้างท่อ

(๓๒) "บ่อพักขยะ" หมายความว่า ส่วนที่เปิดได้ของทางระบายน้ำที่กำหนดไว้เพื่อกั้นขยะไม่ให้ระบายไปกับน้ำ

(๓๓) "เครื่องสุขภัณฑ์" หมายความว่า เครื่องประกอบอันใช้ประโยชน์ในการสุขาภิบาลของอาคาร

(๓๔) "บ่ออาเจม" หมายความว่า บ่อพักอุจจาระหรือสิ่งโสโครกอันไม่มีวิธีการระบายออกไปตามสภาพปกติ

(๓๕) "ลิฟท์" หมายความว่า เครื่องใช้สำหรับบรรทุกบุคคลหรือของขึ้นลงระหว่างชั้นต่าง ๆ ของอาคาร

(๓๖) "วัตถุทนไฟ" หมายความว่า วัตถุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

(๓๗) "วัตถุถาวร" หมายความว่า วัตถุทนไฟซึ่งตามปกติไม่แปลงสภาพได้ง่ายโดยน้ำไฟ

หรือดินฟ้าอากาศ

- (๓๘) "เหล็กหล่อ" หมายความว่า เหล็กที่ถลุงจากแร่เหล็กอันจะใช้เชื่อมหรือชุบไม่ได้ผล
- (๓๙) "เหล็กล้วน" หมายความว่า เหล็กที่มีธาตุอื่นเจือปนน้อยที่สุดและจะใช้ชุบไม่ได้ผล
- (๔๐) "เหล็กถ่าน" หมายความว่า เหล็กที่มีธาตุถ่านผสมทำให้เหนียวกว่าปกติอันจะใช้ชุบ

ได้ผล

- (๔๑) "เหล็กเสริม" หมายความว่า เหล็กถ่านที่ใช้สำหรับฝังในเนื้อคอนกรีตเพื่อเสริมกำลัง

ขึ้น

- (๔๒) "แรงประลัย" หมายความว่า แรงขนาดที่จะทำให้วัตถุนั้นแตกแยกออกจากกันเป็น

ส่วน

- (๔๓) "แรงดึง" หมายความว่า แรงที่จะทำให้วัตถุแยกออกห่างจากกัน
- (๔๔) "แรงอัด" หมายความว่า แรงที่จะทำให้วัตถุทลายเข้าหากัน
- (๔๕) "แรงเฉือน" หมายความว่า แรงที่จะทำให้วัตถุขาดออกจากกันดุนกรรไกรตัด
- (๔๖) "ส่วนปลอดภัย" หมายความว่า อัตราส่วนที่ใช้ทอนแรงประลัยลงให้ถึงขนาดที่จะใช้

ได้โดยปลอดภัย

- (๔๗) "น้ำหนักบรรทุก" หมายความว่า น้ำหนักที่กำหนดว่าจะเพิ่มขึ้นบนอาคารนอกจาก

น้ำหนักของตัวอาคารนั่นเอง

- (๔๘) "ส่วนลาด" หมายความว่า ส่วนระยะตั้งเทียบกับส่วนระยะยาวของฐานตามแนวราบ
- (๔๙) "ทางสาธารณะ" หมายความว่า ที่ดินที่ประชาชนมีสิทธิใช้เป็นทางคมนาคมได้
- (๕๐) "ถนนสาธารณะ" หมายความว่า ทางสาธารณะที่ยวดยานผ่านได้
- (๕๑) "ระดับถนนสาธารณะ" หมายความว่า ความสูงของยอดถนนสาธารณะใกล้เคียงกับที่

ดินที่ปลูกสร้างเทียบกับ ระดับน้ำทะเล

- (๕๒) "ทางระบายน้ำสาธารณะ" หมายความว่า ช่องน้ำไหลตามทางสาธารณะและถนน

สาธารณะ ซึ่งกำหนดไว้ให้ ระบายออกจากอาคารได้

- (๕๓) "แนวถนน" หมายความว่า เขตถนนและทางเดินที่กำหนดไว้ให้เป็นทางสาธารณะ

- (๕๔) "ทางที่มีสภาพเป็นสาธารณะ" หมายความว่า ที่ดินที่เจ้าของยอมให้ประชาชนใช้

เป็นทางคมนาคมได้

- (๕๕) "ทางน้ำสาธารณะ" หมายความว่า ทางน้ำที่ประชาชนมีสิทธิใช้เป็นทางคมนาคมได้

- (๕๖) "แนวทางสาธารณะ" หมายความว่า แนวเขตที่กำหนดให้เป็นทางสาธารณะทั้งทาง

บกและทางน้ำ

- (๕๗) "แนวทางที่มีสภาพเป็นสาธารณะ" หมายความว่า แนวเขตที่เจ้าของที่ดินยอมให้

ประชาชนใช้เป็นทางคมนาคมได้

**หมวด ๒**  
**การอนุญาตปลูกสร้าง**

---

ข้อ ๕ บุคคลใดจะปลูกสร้างอาคารให้ยื่นคำขอรับอนุญาตจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้ขอรับอนุญาตต้องเป็นเจ้าของอาคารที่จะปลูกสร้าง หรือเป็นตัวแทนซึ่งได้รับมอบอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๖ คำขอรับอนุญาตให้ทำตามแบบ "อ. ๑" ทำยข้อบัญญัตินี้ พร้อมด้วยแผนผังแบบก่อสร้าง และรายการก่อสร้างอย่างละเอียด

ข้อ ๗ การขอรับอนุญาตชั่วคราวนอกจากจะแสดงความประสงค์ในคำขอให้ผู้ขอกำหนดชั้นของงาน และระยะเวลาแล้วเสร็จในแผนผังแบบก่อสร้าง และรายการก่อสร้างไว้ให้ชัดเจน

ข้อ ๘ การอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารให้ใช้หนังสือตามแบบ "อ. ๒" ทำยข้อบัญญัตินี้

ข้อ ๙ คำสั่งของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังแบบก่อสร้างหรือรายการก่อสร้างให้ใช้หนังสือตามแบบ "อ. ๓" ทำยข้อบัญญัตินี้และจัดส่งให้ผู้ขอรับอนุญาตโดยให้ลงนามรับเป็นหลักฐาน ถ้าส่งไม่ได้ด้วยประการใด ๆ ให้ปิดประกาศไว้ ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร หรือ ณ ที่ทำการเขตท้องที่ที่ยื่นขอรับอนุญาต

ข้อ ๑๐ การก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ให้หน่วยงานเจ้าของอาคารหรือเจ้าอาวาส แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครทราบก่อนทำการก่อสร้างไม่น้อยกว่าสามสิบวันพร้อมด้วยแผนผัง และแบบก่อสร้างสองชุด

ถ้าผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีข้อแก้ไขให้มีหนังสือแจ้งเหตุผลให้หน่วยงานเจ้าของอาคารหรือเจ้าอาวาสทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

**หมวด ๓**  
**แผนผัง แบบก่อสร้าง รายการก่อสร้าง และรายการคำนวณ**

---

ข้อ ๑๑ แผนผังให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๕๐๐ แสดงขอบเขตที่ดินบริเวณติดต่อและขอบนอกของอาคารที่มีอยู่แล้วกับอาคารที่ขอรับอนุญาตปลูกสร้างใหม่ ด้วยลักษณะเครื่องหมายต่างกันให้ชัดเจนพร้อมด้วยเครื่องหมายที่คั่นถูกต้อง

ข้อ ๑๒ ในแผนผังให้แสดงทางสาธารณะที่ติดต่อกับที่ดินปลูกสร้างและทางระบายน้ำออกจากอาคารที่จะปลูกสร้างจนถึงทางระบายน้ำสาธารณะและตามแนวทางระบายน้ำนั้นให้แสดงเครื่องหมายชี้ทิศทางน้ำไหลพร้อมด้วยส่วนลาด

ข้อ ๑๓ ในแผนผังให้แสดงระดับของพื้นชั้นล่างของอาคารและความสัมพันธ์กับระดับถนนสาธารณะหรือระดับพื้นดินที่ปลูกสร้าง

ข้อ ๑๔ แบบก่อสร้างให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๑๐๐ แสดงแผนฐานรากอาคารแผนพื้นชั้นต่าง ๆ ของอาคารรูปด้าน รูปตัดทางขวางและรูปตัดทางยาวไม่ต่ำกว่าสองด้าน รูปรายละเอียดส่วนสำคัญขนาด และเครื่องหมายแสดงวัตถุก่อสร้างอาคารชัดเจนพอที่จะคิดรายการและสอบรายการคำนวณได้

แบบก่อสร้างแสดงรูปด้านและแผนพื้นชั้นต่าง ๆ ของอาคารโรงงานอุตสาหกรรม จะใช้มาตราส่วน ไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๒๐๐ ก็ได้

**ข้อ ๑๕** แบบก่อสร้างอาคารพาณิชย์ อาคารสาธารณะ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัตถุ ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ให้แนบรายการคำนวณกำลังของส่วนสำคัญต่าง ๆ ของอาคารไว้โดยครบถ้วน

แบบก่อสร้างอาคารพิเศษนอกจากต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่มีข้อกำหนดควบคุมอยู่โดยเฉพาะแล้ว ให้แสดงรายการคำนวณโดยละเอียด

**ข้อ ๑๖** แบบก่อสร้างสำหรับต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ให้แสดงแบบของส่วนเก่าและ ส่วนที่จะต่อเติมหรือดัดแปลงให้เห็นชัดเจนต่างกัน

**ข้อ ๑๗** อาคารชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในการปลูกสร้างอาคารถาวรหรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่นจะ เสนอแบบก่อสร้างเป็นแบบสังเขปก็ได้ อาคารประเภทนี้ผู้ได้รับอนุญาตต้องรื้อถอนไปให้เสร็จสิ้นภายใน กำหนดอายุหนังสืออนุญาตนั้น ถ้ายังมีความจำเป็นต้องใช้อยู่ต่อไป ให้ต่ออายุได้เป็นคราว ๆ ไม่เกินคราว ละหกเดือน

**ข้อ ๑๘** รายการก่อสร้างให้แสดงลักษณะของวัตถุก่อสร้างอันเป็นส่วนประกอบสำคัญของอาคาร โดยละเอียดชัดเจน

**ข้อ ๑๙** มาตราส่วน ขนาด ระยะ น้ำหนักและหน่วยการคำนวณต่าง ๆ ของแผนผัง แบบก่อสร้าง รายการก่อสร้างหรือรายการคำนวณนั้นให้ใช้มาตราเมตริก

**ข้อ ๒๐** แผนผัง แบบก่อสร้าง และรายการก่อสร้าง ให้ลงลายมือชื่อและแจ้งสำนักงานหรือที่อยู่ของ ผู้กำหนดแผนผังออกแบบก่อสร้าง ทำรายการก่อสร้าง และคิดรายการคำนวณไว้ด้วย พร้อมคุณวุฒิและใบ อนุญาตประกอบวิชาชีพ

#### หมวด ๔ ลักษณะอาคารต่าง ๆ

**ข้อ ๒๑** อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรหรือวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ควรวีไฟต้องอยู่นอกอาคาร เป็นส่วนตัดต่างหากถ้าจะรวมควรวีไฟไว้ในอาคารด้วยก็ได้แต่ต้องลาดพื้น บุผนังฝา เพดาน ควรวีไฟด้วยวัสดุ ถาวรหรือวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

**ข้อ ๒๒** อาคารที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรหรือวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่หรือก่อด้วยอิฐไม่เสริม เหล็กให้ปลูกสร้างได้ไม่เกินสองชั้น

**ข้อ ๒๓** อาคารสองชั้นที่มีได้ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรหรือวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ พื้นชั้นล่างของ อาคารนั้นจะสูงกว่าระดับพื้นดินเกิน ๑.๐๐ เมตรไม่ได้

**ข้อ ๒๔** โรงมหรสพ หอประชุม หรืออาคารที่ปลูกสร้างเกินสองชั้น ให้ทำด้วยวัสดุถาวรและวัตถุทน ไฟเป็นส่วนใหญ่โรงมหรสพหรือหอประชุมที่ปลูกสร้างเกินหนึ่งชั้น หรืออาคารที่ปลูกสร้างเกินสามชั้นนอก จากมีบันไดตามปกติแล้วต้องมีทางลงหนีไฟโดยเฉพาะอย่างน้อยอีกหนึ่งทางตามลักษณะแบบของอาคารที่ จะกำหนดให้

**ข้อ ๒๕** ห้องแถวและตึกแถว ต้องมีความกว้างจากเส้นกึ่งกลางของผนังด้านหนึ่ง ไปยังเส้นกึ่งกลาง ของผนังอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร ความลึกของห้องต้องไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร และต้องมีประตู หรือทางให้คนเข้าออกได้ทั้งด้านหน้า และด้านหลัง ในกรณีที่เป็นตึกแถวผนังต้องทำด้วยวัสดุถาวรและวัตถุ

ทนไฟ ถ้าก่อด้วยอิฐหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็กหรือวัสดุทนไฟอย่างอื่น ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า ๑๐ เซนติเมตร

ห้องแถวและตึกแถวซึ่งปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาว ให้มีผนังกันไฟหนาไม่น้อยกว่า ๒๐ เซนติเมตร ตั้งแต่ระดับพื้นดินขึ้นไปสูงเหนือหลังคาอาคารไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ทุกกระยะไม่เกินห้าห้อง และในกรณีที่ห้องแถวหรือตึกแถวดังกล่าวปลูกสร้างในแนวเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นโครงสร้างเดียวกันหรือต่างโครงสร้างกัน และไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันหรือไม่ ให้เว้นระยะห่างระหว่างห้อง ไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร โดยไม่มีสิ่งกีดขวางและปกคลุมทุกกระยะยี่สิบห้องที่ติดกัน

ตึกแถวที่สูงสามชั้นต้องมีพื้นที่สองหรือชั้นสามสร้างด้วยวัสดุทนไฟชั้นใดชั้นหนึ่งเป็นอย่างน้อย ถ้าสูงเกินสามชั้นต้องสร้างพื้นด้วยวัสดุทนไฟทุกชั้น

ข้อ ๒๖ อาคารทุกชนิดจะปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งถมด้วยขยะมูลฝอยมิได้ เว้นแต่ขยะมูลฝอยนั้นจะได้กลายสภาพเป็นดินแล้วหรือได้ทับด้วยดินกระทุ้งแน่นไม่ต่ำกว่า ๓๐ เซนติเมตร และมีลักษณะไม่เป็นอันตรายแก่อนามัยและมั่นคงแข็งแรง

ข้อ ๒๗ รั้วหรือกำแพงกันเขตให้ทำได้สูงเหนือระดับถนนสาธารณะไม่เกิน ๓.๐๐ เมตร และต้องให้คงสภาพได้ตั้งอยู่เสมอไป ประตูรั้วหรือกำแพงซึ่งเป็นทางรถเข้าออก ถ้ามีคานบนให้วางคานนั้นสูงจากระดับถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร

ข้อ ๒๘ ป้ายโฆษณาที่เป็นอาคารต้องติดตั้งโดยไม่บังช่องลมหน้าต่างหรือประตู และต้องติดตั้งด้วยวัสดุอันถาวรและมั่นคงแข็งแรง

ข้อ ๒๙ สะพานสำหรับรถข้ามได้ต้องมีช่องกว้างเป็นทางจราจรไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร และลาดชันลงไม่ชันกว่าร้อยละแปดถ้ามีหลังคาคลุมต้องวางคานบนสูงไม่ต่ำกว่า ๓.๐๐ เมตรจากระดับพื้นสะพาน

ข้อ ๓๐ การปลูกสร้างโดยต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารดังต่อไปนี้จะต้องได้รับอนุญาตก่อน คือ

(๑) เพิ่มชั้นหรือขยายพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดรวมตั้งแต่หกตารางเมตรขึ้นไป

(๒) เปลี่ยนหลังคาหรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากขึ้นกว่าเดิมอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่หลังคาเดิมเกินร้อยละสิบ

(๓) เพิ่มหรือลดจำนวนเสาหรือคาน

(๔) เปลี่ยนเสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนังหรือส่วนประกอบอื่นอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิมเกินร้อยละสิบ

(๕) เปลี่ยนเสา คาน บันได ผนัง หรือเพิ่มผนังหรือส่วนประกอบอื่นอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่อาคารเดิมเกินร้อยละสิบ

หนักแก่อาคารเดิมเกินร้อยละสิบ

## หมวด ๕ ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ ๓๑ ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในอาคารให้มีส่วนกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร กับรวมเนื้อที่พื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่าเก้าตารางเมตร

ข้อ ๓๒ ห้องนอนหรือห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัยในอาคาร ให้มีช่องประตูและหน้าต่างเป็นเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ของห้องนั้น โดยไม่รวมนับส่วนประตูหรือหน้าต่างอันติดต่อกับห้องอื่น

ข้อ ๓๓ ช่องทางเดินภายในอาคารสำหรับบุคคลใช้สอยหรือพักอาศัย ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร กับมิให้มีเสากีดกั้นส่วนหนึ่งส่วนใดแคบกว่ากำหนดนั้น ทั้งให้มีแสงสว่างแลเห็นได้ชัด

ข้อ ๓๔ ยอดหน้าต่างและประตูในอาคาร ให้ทำสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร และบุคคลซึ่งอยู่ในห้องต้องสามารถเปิดประตูหน้าต่างและออกจากห้องนั้นได้โดยสะดวก

ข้อ ๓๕ ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน ยอดฝา หรือยอดผนังของอาคารตอนต่ำสุดต้องไม่ต่ำกว่าที่กำหนดไว้ตามตารางต่อไปนี้

ประเภทการใช้อาคาร	มีระบบปรับอากาศ	ไม่มีระบบปรับอากาศ
๑. พักอาศัย ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล	๒.๔๐ เมตร	๒.๔๐ เมตร
๒. สำนักงาน ห้องพักในโรงแรม, ห้องคนไข้พิเศษ	๒.๔๐ เมตร	๓.๐๐ เมตร
๓. ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถง ภัตตาคาร	๒.๗๐ เมตร	๓.๐๐ เมตร
๔. ห้องขายสินค้า เก็บสินค้า โรงงาน ห้องประชุม ห้องคนไข้วรรณ โรงครัว และอื่น ๆ ที่คล้ายกัน	๓.๐๐ เมตร	๓.๕๐ เมตร
๕. ห้องแถว ตึกแถว		
๕.๑ ชั้นล่าง		
๕.๒ ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป		
๕.๒.๑ ห้องเก็บสินค้า หรือ ประกอบการค้า	๓.๐๐ เมตร	๓.๕๐ เมตร
๕.๒.๒ ห้องพักอาศัย	๒.๔๐ เมตร	๓.๐๐ เมตร
๖. ครัวไฟสำหรับอาคารพักอาศัย	๒.๔๐ เมตร	๒.๔๐ เมตร
๗. อาคารเลี้ยงสัตว์ คอกสัตว์ ซึ่งมี คนพักอาศัยอยู่ข้างบน	๓.๕๐ เมตร	๓.๕๐ เมตร
๘. ห้องน้ำ ห้องส้วม ระเบียง ช่องทางเดิน ในอาคาร	๒.๐๐ เมตร	๒.๐๐ เมตร

ความสูงสุทธิของอาคารส่วนที่ใช้จอดรถยนต์ หมายถึง ความสูงจากพื้นถึงใต้คานหรือท่อหรือสิ่งคล้ายคลึงกันต้องไม่น้อยกว่า ๒.๑๐ เมตร

สำหรับห้องที่มีการสร้างพื้นระหว่างชั้นของอาคารต้องมีความสูงจากระดับบนของพื้นห้องถึงระดับต่ำสุดของเพดานไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร โดยพื้นระหว่างชั้นของอาคารดังกล่าวต้องมีความสูงจากระดับของพื้นห้องไม่ต่ำกว่า ๒.๒๕ เมตร และต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสิบของพื้นที่ทั้งหมดของห้องนั้น ๆ ห้ามกันริมของพื้นระหว่างชั้นสูงเกิน ๘๐ เซนติเมตร เว้นแต่กรณีที่มีการจัดระบบการปรับอากาศ

ข้อ ๓๖ พื้นชั้นล่างของอาคารที่พักอาศัยต้องมีระดับอยู่เหนือพื้นดินปลูกสร้างไม่ต่ำกว่า ๗๕ เซนติเมตร แต่ถ้าเป็นพื้นซีเมนต์ อิฐ หิน หรือวัตถุแข็งอย่างอื่นที่สร้างตน ต้องมีระดับอยู่เหนือพื้นดินปลูก



สร้างอาคารไม่ต่ำกว่า ๑๐ เซนติเมตร และถ้าเป็นอาคารตั้งอยู่ริมทางสาธารณะ ความสูงจะต้องวัดจากระดับทางสาธารณะนั้น

**ข้อ ๓๗** ห้ามมิให้มีประตูหน้าต่างหรือช่องลมจากครัวไฟเปิดเข้าสู่ห้องส้วมหรือห้องนอนของอาคารได้โดยตรง

**ข้อ ๓๘** เตาไฟสำหรับการอุตสาหกรรมหรือการพาณิชย์ ต้องมีผนังเตาก่อด้วยอิฐดินเผา หรืออิฐทนไฟกำบังความร้อนมิให้เกิดอันตรายไฟไหม้ส่วนอาคารที่ต่อเนื่องกับเตา และต้องตั้งอยู่ในอาคารที่ประกอบด้วยวัสดุทนไฟ ทั้งนี้เตาต้องตั้งห่างจากผนังอาคารหรือสิ่งที่เป็นเชื้อไฟรอบรัศมีไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร โครงหลังคา วัสดุผนังหลังคา ปล่องระบายควันไฟ และเพดาน ส่วนประกอบเพดานถ้ามีต้องเป็นวัสดุทนไฟ และต้องทำปล่องระบายควันไฟมิให้ฝามันหรือหลังคารับความร้อนจัด โดยความสูงของปล่องต้องสูงกว่าหลังคาอาคารข้างเคียงภายในระยะโดยรอบ ๒๕.๐๐ เมตร ไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร และมีความกว้างของปล่องโดยวัดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่น้อยกว่า ๒๐ เซนติเมตร

**ข้อ ๓๙** ประตูสำหรับอาคารสาธารณะ โรงงานอุตสาหกรรมหรืออาคารพาณิชย์ ถ้ามีธรณีประตูต้องเรียบเสมอกับพื้น

**ข้อ ๔๐** บันไดสำหรับอาคารที่พักอาศัยต้องทำขนาดกว้างไม่น้อยกว่า ๙๐ เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน ๓.๐๐ เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน ๒๐ เซนติเมตร และลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร

**ข้อ ๔๑** บันไดสำหรับอาคารสาธารณะ โรงงานอุตสาหกรรมและอาคารพาณิชย์ ต้องทำขนาดกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน ๔.๐๐ เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน ๑๙ เซนติเมตร และลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า ๒๔ เซนติเมตร

**ข้อ ๔๒** บันไดซึ่งมีช่วงระยะสูงกว่าที่กำหนดไว้ ให้ทำที่พักมีขนาดกว้างยาวไม่น้อยกว่าส่วนกว้างของบันไดนั้น ถ้าตอนใดต้องทำเลี้ยวมีบันไดเวียนส่วนแคบที่สุดของลูกนอนต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เซนติเมตร อาคารที่มีบันไดติดต่อกันตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไป พื้น ประตู หน้าต่าง วงกบของห้องบันได บันไดและสิ่งก่อสร้างโดยรอบบันไดนั้นต้องก่อสร้างด้วยวัสดุทนไฟ หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศ หรือช่องแสงสว่างซึ่งทำติดต่อกันสูงเกิน ๑๐.๐๐ เมตร ต้องสร้างด้วยวัสดุทนไฟ

**ข้อ ๔๓** ลิฟท์สำหรับบุคคลใช้สอย ให้ทำได้แต่ในอาคารซึ่งประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และโดยเฉพาะส่วนต่อเนื่องกับลิฟท์นั้นต้องเป็นวัสดุทนไฟทั้งสิ้น ส่วนปลอดภัยของลิฟท์ต้องมีอยู่ไม่น้อยกว่าสี่เท่าของน้ำหนักที่กำหนดให้

**ข้อ ๔๔** วัสดุผนังหลังคาให้ทำด้วยวัสดุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ห่างอาคารอื่น ซึ่งมุงด้วยวัสดุทนไฟ หรือห่างเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน ๔๐.๐๐ เมตร จะใช้วัสดุอื่นก็ได้

**ข้อ ๔๕** ส่วนฐานรากของอาคารซึ่งอยู่ติดดินต่อเนื่องกับทางสาธารณะ จะลำทางสาธารณะเข้าไปไม่ได้ฐานรากของอาคารต้องทำเป็นลักษณะถาวรมั่นคงพอที่จะรับน้ำหนักของอาคาร และน้ำหนักที่จะใช้บรรทุกได้โดยปลอดภัยในกรณี que เห็นว่าการกำหนดฐานรากยังไม่มั่นคงเพียงพอให้เรียกรายการคำนวณจากเจ้าของอาคาร เพื่อประกอบการพิจารณาได้

**ข้อ ๔๖** อาคารที่ปลูกสร้างสูงเกินเจ็ดชั้น ให้มีพื้นที่ลาดฟ้าเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศตามสภาพที่เหมาะสม

**หมวด ๖**  
**กำลังวัตถุและน้ำหนักบรรทุก**

-----

ข้อ ๔๗ อาคารและส่วนต่าง ๆ ของอาคารจะต้องมีความมั่นคงแข็งแรงที่จะรับน้ำหนักตัวอาคารเอง และน้ำหนักบรรทุกที่อาจเกิดขึ้นหรือเกิดขึ้นจริงโดยไม่ให้ส่วนใด ๆ ของอาคารต้องรับแรงเกินที่ระบุไว้ในหมวดนี้ เว้นแต่มีเอกสารแสดงผลการทดลองของผู้ชำนาญหรือสถาบันที่เชื่อถือได้

ข้อ ๔๘ ในการคำนวณส่วนของอาคารที่ประกอบด้วยอิฐหรือคอนกรีตบล็อกประสานด้วยวัสดุก่อ ให้ใช้ค่าหน่วยแรงอัดได้ไม่เกิน ๘ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร

ข้อ ๔๙ ในการคำนวณกำลังส่วนของอาคารที่ประกอบด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กให้ใช้หน่วยแรงอัดได้ไม่เกินร้อยละ ๓๓ ของแรงประลัยของคอนกรีตอายุ ๒๘ วัน แต่ต้องไม่เกิน ๖๐ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร

ข้อ ๕๐ ในการคำนวณกำลังส่วนของอาคารที่ประกอบด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กตามทฤษฎีอีลาสติก หรือหน่วยแรงปลอดภัย ให้ใช้ค่าหน่วยแรงอัดของคอนกรีตไม่เกินร้อยละ ๓๗.๕ ของแรงประลัยของคอนกรีตอายุ ๒๘ วัน แต่ต้องไม่เกิน ๖๕ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร

ข้อ ๕๑ ในการคำนวณกำลังส่วนของอาคารที่ประกอบด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กตามทฤษฎีอีลาสติก หรือหน่วยแรงปลอดภัยให้ใช้ค่าหน่วยแรงของเหล็กเสริมคอนกรีตได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

(๑) แรงดึง

(ก) เหล็กเส้นธรรมดาซึ่งไม่มีผลทดสอบกำลังดึงให้ใช้ไม่เกิน ๑,๒๐๐ กิโลกรัม ต่อตารางเซนติเมตร

(ข) เหล็กข้ออ้อยให้ใช้ร้อยละ ๕๐ ของกำลังคลาก แต่ต้องไม่เกิน ๑,๕๐๐ กิโลกรัม ต่อตารางเซนติเมตร

(ค) เหล็กข้ออ้อยซึ่งมีกำลังคลากไม่น้อยกว่า ๔,๒๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร ให้ใช้ไม่เกิน ๑,๗๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร

(ง) เหล็กขั้วให้ใช้ร้อยละ ๕๐ ของกำลังพิสูจน์ แต่ต้องไม่เกิน ๒,๔๐๐ กิโลกรัม ต่อตารางเซนติเมตร

(๒) แรงอัดในเสาคอนกรีตเสริมเหล็ก

(ก) เสาเหล็กปลอกเกลียว เหล็กเส้นธรรมดา ให้ใช้ไม่เกิน ๑,๒๐๐ กิโลกรัม ต่อตารางเซนติเมตร ส่วนเหล็กข้ออ้อยและเหล็กขั้วให้ร้อยละ ๔๐ ของกำลังคลาก แต่ต้องไม่เกิน ๒,๑๐๐ กิโลกรัม ต่อตารางเซนติเมตร

(ข) เสาเหล็กปลอกเดี่ยวใช้ร้อยละ ๘๕ ของค่าที่กำหนดสำหรับเสาปลอกเกลียว แต่ต้องไม่เกิน ๑,๗๕๐ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร

(ค) เสาแบบผสมเหล็กรูปพรรณ ให้ใช้ไม่เกิน ๑,๒๕๐ กิโลกรัม ต่อตารางเซนติเมตร

(ง) เหล็กหล่อให้ใช้ไม่เกิน ๗๐๐ กิโลกรัม ต่อตารางเซนติเมตร

(๓) แรงอัดในคานและพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กที่ใช้เหล็กเสริมรับแรงอัด ในการคำนวณกำลังให้แปลงพื้นที่หน้าตัดเหล็กเสริมรับแรงอัดเป็นคอนกรีต โดยคูณด้วยสองเท่าของอัตราส่วนโมดูลัสของเหล็กต่อคอนกรีต แต่หน่วยแรงที่คำนวณต้องไม่เกินหน่วยแรงดังตาม (๑)

ข้อ ๕๒ ในส่วนของอาคารที่ประกอบด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กให้มีช่องว่างระหว่างเหล็กที่ขนานกัน และคอนกรีตที่หุ้มเหล็กมีความหนา ดังนี้

- (๑) ให้มีช่องว่างระหว่างเหล็กที่ขนานกันไม่น้อยกว่า ๒.๕ เซนติเมตร และไม่ต่ำกว่า ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางของเหล็กเสริมนั้น
- (๒) คานที่มีเหล็กเสริมตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป ให้มีช่องว่างระหว่างเหล็กไม่น้อยกว่า ๒.๕ เซนติเมตร
- (๓) เหล็กเสริมในพื้นหรือผนังต้องมีระยะห่างกันไม่เกิน ๓ เท่าของความหนาของพื้นหรือผนังนั้น และต้องไม่เกิน ๓๐ เซนติเมตร
- (๔) ช่องว่างระหว่างเหล็กเสริมของเสาต้องไม่น้อยกว่า 4 เซนติเมตร และไม่ต่ำกว่า 1.5 เท่าของเส้นผ่าศูนย์กลางของเหล็กเสริมนั้น
- (๕) ฐานรากและส่วนสำคัญของอาคารที่อยู่กับดินโดยตรง ความหนาของคอนกรีตที่หุ้มเหล็กเสริมวัดจากผิวเหล็กไม่น้อยกว่า ๖ เซนติเมตร
- (๖) ส่วนของอาคารที่อาจถูกแดดฝนหรือสัมผัสดิน เหล็กเสริมที่มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ตั้งแต่ ๑๕ มิลลิเมตรขึ้นไปต้องมีคอนกรีตหุ้มไม่น้อยกว่า ๔ เซนติเมตร เหล็กเสริมที่มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ต่ำกว่า ๑๕ มิลลิเมตร ต้องหุ้มไม่น้อยกว่า ๓ เซนติเมตรนับจากผิวเหล็ก
- (๗) ส่วนของอาคารที่ไม่ถูกแดดฝนหรือสัมผัสดิน สำหรับพื้นและผนังต้องมีคอนกรีตหุ้มไม่น้อยกว่า ๑.๕ เซนติเมตรนับจากผิวเหล็ก และสำหรับคานต้องไม่น้อยกว่า ๓ เซนติเมตร
- (๘) เสาต้องมีคอนกรีตหุ้มหล่อเป็นเนื้อเดียวกับแกน และหนาไม่น้อยกว่า ๓ เซนติเมตร

ข้อ ๕๓ ในการคำนวณกำลังส่วนของอาคารที่ประกอบด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กตามทฤษฎีแรง ประลัย การจัดน้ำหนักบรรทุกทุกต้องให้สามารถรับน้ำหนักประลัยดังต่อไปนี้

- (๑) สำหรับส่วนของอาคารที่ไม่คิดแรงลม โครงสร้างจะต้องสามารถรับน้ำหนักประลัยได้ ดังนี้ นป. = ๑.๗ นค. + ๒ นบ.
- (๒) สำหรับส่วนของอาคารที่คิดแรงลมด้วย โครงสร้างจะต้องสามารถรับน้ำหนักประลัย ได้ดังนี้ นป. = ๐.๗๕ (๑.๗ นค. + ๒ นบ. + ๒ รล.) หรือ  
นป. = ๐.๘ นค. + ๑.๓ รล.  
โดยให้ใช้ค่าน้ำหนักประลัยที่สูงสุด แต่ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่าค่าน้ำหนักประลัยใน (๑) ด้วย  
นป. = น้ำหนักบรรทุกทุกประลัยที่สามารถรับได้  
นค. = น้ำหนักคงที่ของอาคาร  
นบ. = น้ำหนักบรรทุกที่กำหนดบวกด้วยแรงกระแทก  
รล. = แรงลม

ข้อ ๕๔ ในการคำนวณกำลังส่วนของอาคารซึ่งประกอบด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ตามทฤษฎีแรง ประลัยให้ใช้ค่าหน่วยแรงอัดประลัยของคอนกรีตไม่เกิน ๑๕๐ กิโลกรัม ต่อตารางเซนติเมตร

ข้อ ๕๕ ในการคำนวณกำลังส่วนของอาคารที่ประกอบด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ตามทฤษฎีแรง ประลัยให้ใช้ค่าหน่วยแรงประลัยของเหล็กเสริมไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

- (๑) เหล็กเส้นธรรมดา ซึ่งไม่มีผลทดสอบกำลังดึง ให้ใช้ไม่เกิน ๒,๐๐๐ กิโลกรัม ต่อตารางเซนติเมตร
- (๒) เหล็กเสริมอื่น ๆ ให้ใช้ร้อยละ ๘๕ ของกำลังคลาก แต่ต้องไม่เกิน ๔,๒๐๐ กิโลกรัมต่อ ตารางเซนติเมตร

ข้อ ๕๖ ในการคำนวณกำลังส่วนของอาคารที่ประกอบด้วยคอนกรีตอัดแรงการจัดน้ำหนักบรรทุก ต้องให้สามารถรับน้ำหนักประลัยได้เช่นเดียวกับข้อ ๕๓

ข้อ ๕๗ ในการคำนวณกำลังส่วนของอาคารที่ประกอบด้วยคอนกรีตอัดแรง ค่าหน่วยแรงอัดที่ยอมให้ของคอนกรีตต้องไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

(๑) หน่วยแรงอัดในคอนกรีตชั่วคราวทันทีที่ถ่ายแรงมาจากเหล็กเสริมอัดแรงก่อน ก่อนการหดตัวและล้าของคอนกรีตต้องไม่เกินร้อยละ ๖๐ ของกำลังอัดของคอนกรีต

(๒) หน่วยแรงอัดที่ใช้ในการคำนวณออกแบบหลังการหดตัวและล้าของคอนกรีตต้องไม่เกินร้อยละ ๔๕ ของกำลังอัดของคอนกรีต

ข้อ ๕๘ ในการคำนวณกำลังส่วนของอาคารที่ประกอบด้วยคอนกรีตอัดแรงค่าหน่วยแรงดึงของเหล็กเสริมอัดแรงต้องไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

(๑) หน่วยแรงขณะดึงต้องไม่เกินร้อยละ ๘๐ ของกำลังประลัยของเหล็กเสริมอัดแรง

(๒) หน่วยแรงทันทีที่ถ่ายแรงไปให้คอนกรีต ต้องไม่เกินร้อยละ ๗๐ ของกำลังประลัยของเหล็กเสริมอัดแรง

(๓) หน่วยแรงใช้งานต้องไม่เกินร้อยละ ๖๐ ของกำลังประลัยหรือร้อยละ ๘๐ ของกำลังคลากของเหล็กเสริมอัดแรง โดยให้ใช้อัตราที่ต่ำกว่า

ข้อ ๕๙ ส่วนของอาคารที่เป็นคอนกรีตอัดแรง ตำแหน่งเหล็กเสริมอัดแรงและความหนาของคอนกรีตหุ้มให้เป็นไปดังนี้ คือ

(๑) ระยะระหว่างผิวเหล็กเสริมอัดแรงแต่ละเส้นหรือแต่ละกลุ่ม ต้องไม่น้อยกว่าสี่เท่าของเส้นผ่าศูนย์กลาง

(๒) ความหนาของคอนกรีตหุ้มเหล็กเสริมส่วนที่สัมผัสกับดินวัดจากผิวเหล็กต้องไม่น้อยกว่า ๕ เซนติเมตร

(๓) ความหนาของคอนกรีตหุ้มเหล็กเสริมของคาน ต้องไม่น้อยกว่า ๓.๕ เซนติเมตร

(๔) ความหนาของคอนกรีตหุ้มเหล็กเสริมของพื้น ที่สัมผัสกับอากาศภายนอก ต้องไม่น้อยกว่า ๒.๕ เซนติเมตร

(๕) ความหนาของคอนกรีตหุ้มเหล็กเสริมของพื้นภายใน ต้องไม่น้อยกว่า ๒ เซนติเมตร

ข้อ ๖๐ ในการคำนวณกำลังส่วนของอาคารที่ประกอบด้วยเหล็กรูปพรรณ ให้ใช้ค่าหน่วยแรงของเหล็ก ดังต่อไปนี้

(๑) เหล็กทั่วไปที่ไม่มีผลการทดสอบกำลัง สำหรับเหล็กหนาไม่เกิน ๔๐ มิลลิเมตร ให้ใช้กำลังคลากไม่เกิน ๒,๕๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร สำหรับเหล็กซึ่งหนากว่า ๔๐ มิลลิเมตร ให้ใช้กำลังคลากไม่เกิน ๒,๒๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร

(๒) หน่วยแรงดึง แรงอัด และแรงดัด ให้ใช้ไม่เกินร้อยละ ๖๐ ของกำลังคลากเหล็กทั่วไปที่ไม่มีผลการทดสอบกำลัง สำหรับเหล็กหนาไม่เกิน ๔๐ มิลลิเมตร ให้ใช้ไม่เกิน ๑,๕๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร สำหรับเหล็กซึ่งหนากว่า ๔๐ มิลลิเมตรให้ใช้ไม่เกิน ๑,๓๒๐ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร

(๓) หน่วยแรงเฉือนให้ใช้ไม่เกินร้อยละ ๔๐ ของกำลังคลากเหล็กทั่วไปที่ไม่มีผลการทดสอบกำลัง สำหรับเหล็กหนาไม่เกิน ๔๐ มิลลิเมตรให้ใช้ไม่เกิน ๑,๐๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร สำหรับเหล็กซึ่งหนากว่า ๔๐ มิลลิเมตรให้ใช้ไม่เกิน ๘๘๐ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร

ข้อ ๖๑ ในการคำนวณกำลังส่วนของอาคารที่ประกอบด้วยไม้ชนิดต่าง ๆ ให้ใช้ค่าหน่วยแรงไม่เกินอัตราตามตารางต่อไปนี้คือ

ชนิดไม้	แรงอัด กิโลกรัมต่อ ตารางเซนติเมตร	แรงอัดขนานเสี้ยน กิโลกรัมต่อ ตารางเซนติเมตร	แรงอัดขวางเสี้ยน กิโลกรัมต่อ ตารางเซนติเมตร	แรงเฉือนขนาน เสี้ยนกิโลกรัมต่อ ตารางเซนติเมตร
ไม้เนื้ออ่อนมาก	๖๐	๔๕	๑๒	๖
ไม้เนื้ออ่อน	๘๐	๖๐	๑๖	๘
ไม้เนื้อแข็งปาน กลาง	๑๐๐	๗๕	๒๒	๑๐
ไม้เนื้อแข็ง	๑๒๐	๙๐	๓๐	๑๒
ไม้เนื้อแข็งมาก	๑๕๐	๑๑๐	๔๐	๑๕

ข้อ ๖๒ หน่วยน้ำหนักบรรทุกของอาคารประเภทต่าง ๆ นอกเหนือจากน้ำหนักของตัวอาคารหรือ  
ส่วนของเครื่องจักรหรืออุปกรณ์อย่างอื่นที่แนบมา ให้คำนวณเป็นประมาณเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าอัตราดังต่อไปนี้

ประเภทการใช้อาคาร	น้ำหนักบรรทุก เป็นกิโลกรัม ต่อตารางเมตร
๑. หลังคา	๕๐
๒. กันสาดหรือหลังคาคอนกรีต	๑๐๐
๓. ที่พักอาศัย โรงเรียนอนุบาล ห้องน้ำ ห้องส้วม	๑๕๐
๔. ห้องแถว ตึกแถว อาคารชุด หอพัก โรงแรมและห้องคนไข้พิเศษ ของโรงพยาบาล	๒๐๐
๕. สำนักงาน ธนาคาร	๒๕๐
๖. (ก) อาคารพาณิชย์ ส่วนของห้องแถว ตึกแถวที่ใช้ เพื่อการพาณิชย์ มหาวิทยาลัย วิทยาลัย และโรงเรียน	๓๐๐
(ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดิน ของอาคารชุด หอพัก โรงแรม โรงพยาบาล สำนักงานและ ธนาคาร	๓๐๐
๗. (ก) ตลาด ห้างสรรพสินค้า หอประชุม โรงมหรสพภัตตาคาร ห้องประชุม ห้องอ่านหนังสือในหอสมุดที่จัดหรือเก็บรถยนต์นั่ง	๔๐๐
(ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดิน ของอาคารพาณิชย์ มหาวิทยาลัย วิทยาลัย และโรงเรียน	๔๐๐
๘. (ก) คลังสินค้า โรงกีฬา พิพิธภัณฑสถาน อิมจันทร์ โรงงาน อุตสาหกรรม โรงพิมพ์ ห้องเก็บเอกสาร และพัสดุ	๕๐๐
(ข) ห้องโถง บันได ช่องทางเดินของตลาด ห้างสรรพสินค้า หอประชุม โรงมหรสพ ภัตตาคาร และหอสมุด	๕๐๐
๙. ห้องเก็บหนังสือของหอสมุด	๖๐๐
๑๐. ที่จอดหรือเก็บรถยนต์บรรทุกเปล่าและรถอื่น ๆ	๘๐๐

ข้อ ๖๓ ในการคำนวณออกแบบพื้นอาคาร หากปรากฏว่าพื้นที่ส่วนใดต้องรับน้ำหนักเครื่องจักรหรืออุปกรณ์ หรือน้ำหนักบรรทุกอื่น ๆ ที่มีน้ำหนักมากกว่าน้ำหนักบรรทุกที่ระบุไว้ในข้อ ๖๒ ให้ใช้น้ำหนักจำนวนที่มากกว่าเฉพาะส่วนที่ต้องรับน้ำหนักเพิ่มขึ้น

ข้อ ๖๔ ในการคำนวณออกแบบโครงสร้างอาคารให้คำนึงถึงแรงลมด้วย หากจำเป็นต้องคำนวณและไม่มีเอกสารใดอ้างอิงที่เชื่อถือได้ให้ใช้หน่วยแรงลมดังต่อไปนี้

ความสูงของอาคารหรือส่วนของอาคาร	หน่วยแรงลม อย่างน้อยกิโลกรัมต่อ หนึ่งตารางเมตร
ส่วนของอาคารที่สูงไม่เกิน ๑๐ เมตร	๕๐
ส่วนของอาคารที่สูงกว่า ๑๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร	๘๐
ส่วนของอาคารที่สูงกว่า ๒๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๔๐ เมตร	๑๒๐
ส่วนของอาคารที่สูงกว่า ๔๐ เมตร	๑๖๐

ข้อ ๖๕ ในการคำนวณน้ำหนักบรรทุกที่ย่อมให้บนชั้นดินเดิม หากไม่มีเอกสารแสดงผลการทดสอบคุณสมบัติของดินให้ใช้น้ำหนักบรรทุกไม่เกิน ๒ ตันต่อหนึ่งตารางเมตร

ข้อ ๖๖ ในการคำนวณน้ำหนักที่ถ่ายลงเสาและฐานราก ให้ใช้น้ำหนักของอาคารเต็มอัตรา ส่วนน้ำหนักบรรทุกให้ใช้ตามที่ระบุไว้ในข้อ ๖๒ โดยให้ลดส่วนลงได้ตามชั้นของอาคารดังต่อไปนี้

การรับน้ำหนักของพื้น	อัตราการลดน้ำหนัก บรรทุกบนพื้นแต่ละชั้นเป็นร้อยละ
หลังคาหรือดาดฟ้า	0
ชั้นที่หนึ่งถัดจากหลังคาหรือดาดฟ้า	0
ชั้นที่สองถัดจากหลังคาหรือดาดฟ้า	0
ชั้นที่สามถัดจากหลังคาหรือดาดฟ้า	๑๐
ชั้นที่สี่ถัดจากหลังคาหรือดาดฟ้า	๒๐
ชั้นที่ห้าถัดจากหลังคาหรือดาดฟ้า	๓๐
ชั้นที่หกถัดจากหลังคาหรือดาดฟ้า	๔๐
ชั้นที่เจ็ดถัดจากหลังคาหรือดาดฟ้าและชั้นต่อไป	๕๐

สำหรับโรงมหรสพ หอประชุม หอสมุด พิพิธภัณฑ์ อัฒจันทร์ คลังสินค้า โรงงานอุตสาหกรรม อาคารจอดรถยนต์หรือเก็บรถยนต์ ให้คือน้ำหนักบรรทุกเต็มอัตราทุกชั้น

ข้อ ๖๗ ในการคำนวณฐานรากบนเสาเข็ม ถ้าไม่มีเอกสารแสดงผลการทดสอบ คุณสมบัติของดินและกำลังแบกทานสูงสุดของเสาเข็ม ให้ใช้ค่าหน่วยแรงผิวดินดังนี้

(๑) สำหรับดินที่อยู่ในระดับลึกไม่เกิน ๗ เมตร ได้ระดับน้ำทะเลปานกลางให้ใช้ค่าหน่วยแรงผิวดินได้ไม่เกิน ๖๐๐ กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตรของพื้นผิวประสิทธิภาพของเสาเข็ม

(๒) สำหรับดินที่มีความลึกเกินกว่า ๗ เมตร ได้ระดับน้ำทะเลปานกลางค่าหน่วยแรงผิวดิน

ของดินเฉพาะส่วนที่ลึกเกินกว่า ๗ เมตรลงไปให้คำนวณตามสมการต่อไปนี้

$$\text{หน่วยแรงผิเป็นกิโลกรัมต่อตารางเมตร} = ๘๐๐ + ๒๐๐ \text{ ย.}$$

ย. = ความยาวของเสาเข็มเป็นเมตรเฉพาะส่วนที่ลึกเกินกว่า ๗ เมตรใต้ระดับน้ำทะเลปานกลางสร้างหรือข้างเคียง ให้ใช้กำลังแบกทานของเสาเข็มไม่เกินอัตรา ดังต่อไปนี้

(๑) กำลังแบกทานของเสาเข็มที่คำนวณจากการทดสอบคุณสมบัติของดินให้ใช้กำลังแบกทานได้ไม่เกินร้อยละ ๔๐

(๒) กำลังแบกทานของเสาเข็มที่คำนวณจากสูตรการตอกเสาเข็ม ให้ใช้กำลังแบกทานได้ไม่เกินร้อยละ ๔๐

(๓) กำลังแบกทานของเสาเข็มที่ได้จากการทดสอบกำลังแบกทานสูงสุดให้ใช้กำลังแบกทานได้ไม่เกินร้อยละ ๕๐ ในการทดสอบกำลังแบกทานสูงสุดของเสาเข็มให้มีการทุรุดตัวได้ไม่เกิน ๐.๒๕ มิลลิเมตรต่อหน้าหนักแบกทาน ๑,๐๐๐ กิโลกรัม และหลังจากเอาหน้าหนักแบกทานออกหมดแล้วเป็นเวลา ๒๔ ชั่วโมง การทุรุดตัวที่ปรากฏต้องไม่เกิน ๖ มิลลิเมตร

ข้อ ๖๘ ในการคำนวณฐานรากบนเสาเข็มที่มีเอกสารทดสอบคุณสมบัติของดิน หรือมีการทดสอบหากำลังแบกทานของเสาเข็มในบริเวณก่อน

## หมวด ๗ แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

ข้อ ๖๙ ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคารหรือส่วนของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทางหรือที่ดินสาธารณะ

ข้อ ๗๐ ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะที่ได้รับแนวห่างจากเขตทางสาธารณะไม่เกิน ๒.๐๐ เมตร ท้องกันสาดของพื้นชั้นแรกต้องสูงจากระดับทางเท้าที่กำหนด ๓.๒๕ เมตร ระเบียงด้านหน้าอาคารมิได้ตั้งแต่ระดับพื้นชั้นที่สามขึ้นไป และยื่นได้ไม่เกินส่วนยื่นสถาปัตยกรรม

ห้ามระบายน้ำจากกันสาดด้านหน้าอาคารและจากหลังคา ลงในที่สาธารณะหรือในที่ดินที่ได้รับแนวอาคารจากเขตทางสาธารณะโดยตรง แต่ให้มีรางระบายหรือท่อระบายรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาให้เพียงพอไปถึงพื้นดินและระบายลงสู่ท่อสาธารณะหรือ บ่อพัก

อาคารตามวรรคหนึ่งที่ได้รับแนวห่างจากเขตทางสาธารณะเกิน ๒.๐๐ เมตร หากมีกันสาด ระเบียงหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมใดยื่นออกมาในระยะ ๒.๐๐ เมตร จากเขตทางสาธารณะต้องปฏิบัติตามสองวรรคแรกด้วย

ข้อ ๗๑ ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารสูงกว่าระดับพื้นดินเกินสองเท่าของระยะจากผนังด้านหน้าของอาคารจากแนวถนนฟากตรงข้าม

ข้อ ๗๒ อาคารปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างไม่ถึง ๖.๐๐ เมตร ให้รับแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางทางสาธารณะอย่างน้อย ๓.๐๐ เมตร

ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ ๑๐.๐๐ เมตร ให้รับแนวอาคารห่างจากศูนย์กลางทางสาธารณะอย่างน้อย ๖.๐๐ เมตร

ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะที่ปลูกสร้างริมทางสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ ๑๐.๐๐ เมตรขึ้นไป ให้รับแนวอาคารห่างจากแนวถนนอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐

ของความกว้างของแนวถนน สำหรับริมทางสาธารณะที่กว้างกว่า ๒๐.๐๐ เมตร ให้รั้นแนวอาคารห่างจากแนวถนนอย่างน้อย ๒.๐๐ เมตร

**ข้อ ๗๓** สำหรับอาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสองสายขนานอยู่ และถนนสองสายนั้นขนาดไม่เท่ากัน เมื่อส่วนกว้างของอาคารนั้นไม่เกิน ๑๕ เมตร อนุญาตให้ปลูกสร้างสูงได้สองเท่าของแนวถนนที่กว้างกว่าได้ทั้งหลัง

สำหรับอาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างได้สูงสองเท่าของแนวถนนที่กว้างกว่าลึกไปตามถนนที่แคบกว่าไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร อาคารส่วนที่ลึกเกินนั้นให้ถือเกณฑ์ตามข้อ ๗๑

**ข้อ ๗๔** อาคารที่ปลูกในที่ดินเอกชนให้ผนังด้านที่มีหน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายอากาศอยู่ห่างเขตที่ดินได้สำหรับชั้นสองลงมาระยะไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร

สำหรับชั้นสามขึ้นไประยะไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร สำหรับอาคารที่มีระเบียงด้านชิดที่ดินเอกชน ริมระเบียงต้องห่างจากเขตที่ดินตามวรรคหนึ่ง

**ข้อ ๗๕** อาคารที่ปลูกสร้างชิดเขตที่ดินต่างผู้ครอบครอง อนุญาตให้เฉพาะฝาหรือผนังที่บไม่มีประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศอยู่ชิดเขตได้พอดี แต่มิให้ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารรุกล้ำเขตที่ดินข้างเคียงตึกแถวที่มีตาดฟ้าสร้างชิดเขตให้สร้างผนังที่บด้านชิดเขตสูงไม่ต่ำกว่า ๑.๕๐ เมตร

ในกรณีชายคาอยู่ชิดเขตที่ดินข้างเคียงต้องมีการป้องกันน้ำจากชายคาไม่ให้ไหลตกลงในที่ดินนั้นด้วย

**ข้อ ๗๖** อาคารประเภทต่าง ๆ จะต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคา หรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่พักอาศัยแต่ละหลังให้มีที่ว่างอยู่ ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่

(๒) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่พักอาศัย ให้มีที่ว่างอยู่ ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ แต่ถ้าใช้เป็นที่พักอาศัยด้วยให้มีที่ว่างอยู่ ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่

(๓) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะสูงไม่เกินสามชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ถ้าสูงเกินสามชั้นต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

ในกรณีที่อาคารหันหน้าเข้าหากันให้มีที่ว่างร่วมกันได้

ในกรณีที่หันหน้าตามกัน ให้ที่ว่างด้านหน้าของอาคารแถวหลังเป็นทางเดินหลังอาคารของอาคารแถวหน้าด้วย

(๔) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะจะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วยในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากัน จะต้องเว้นทางเดินด้านหลังไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

(๕) ห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ ที่ตั้งอยู่มุมถนนสองสายตัดกัน และมีทางออกสู่ด้านหน้าทั้งสองสายในระยะไม่เกิน ๑๕ เมตร จากมุมถนนสองสาย หรือตั้งอยู่ริมทางสาธารณะสองสายขนานอยู่ ทางสายใดสายหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตรทางขนานกันนั้นห่างจากกันไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร และได้รับแนวอาคารตามข้อ ๗๒ แล้ว จะไม่มีที่ว่างหรือทางเดินหลังอาคารก็ได้

**ข้อ ๗๗** ห้องแถว ตึกแถว และอาคารพาณิชย์ ต้องมีช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอกได้ไม่น้อยกว่า ๒๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่อาคารทุกชั้น



ช่องหน้าต่างหรือประตูเปิดสู่ภายนอก หมายถึงช่องเปิดของผนังด้านทางสาธารณะหรือด้านที่ห่างที่ดินเอกชนสำหรับอาคารชั้นสองลงมาไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไปไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร

**ข้อ ๗๘** อาคารซึ่งใช้เป็นสถานที่บริการอัดฉีดน้ำมันยานยนต์ นอกจากจะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติระเบียบ ข้อบังคับนั้น ๆ แล้ว ต้องห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร และมีการป้องกันมิให้ละอองน้ำมันเข้าไปในเขตที่ดินข้างเคียงได้ด้วย

อาคารแฝงลอย ต้องมีระยะห่างกันไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร

**ข้อ ๗๙** อาคารที่ก่อสร้างเพื่อกระทำการหรือใช้ประโยชน์เพื่อกิจการดังกล่าวในข้อนี้ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินสาธารณะ ทางน้ำสาธารณะหรือที่ดินต่างเจ้าของ และมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งใดปกคลุมโดยรอบอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตรทุกด้าน คือ

- (๑) โรงฟอกหนัง
- (๒) โรงทำไม้ขีดไฟ
- (๓) โรงทำแชลแล็ค
- (๔) โรงต้มกลั่นสุรา เบียร์ หรือแอลกอฮอล์
- (๕) โรงทำเต้าหู้
- (๖) โรงทำวุ้นเส้น เส้นหมี่ ขนمجี่น ก้วยเตี๋ยว และเกี๋ยมอี
- (๗) โรงทำน้ำตาล หรือเบ๊แซ
- (๘) โรงถลุงแร่ หลอมโลหะ ยกเว้นการหลอมเงิน ทอง นาค หรือทองคำขาว
- (๙) โรงหลอมแก้ว
- (๑๐) โรงเคียวไซสัตว์ หนังสือสัตว์ หรือเอ็นสัตว์
- (๑๑) โรงย้อมผ้าซึ่งมีคณงานตามปกติตั้งแต่ห้าคนขึ้นไป
- (๑๒) โรงทำเนยเทียม
- (๑๓) โรงทำดินเผา
- (๑๔) โรงทำสบู่
- (๑๕) โรงทำน้ำเคย กะปิ น้ำปลา ไตปลา เต้าเจี้ยว ซีอิ้ว หรือหอยดอง
- (๑๖) โรงเผาเปลือกหอย
- (๑๗) โรงเก็บเขาสัตว์ หนังสือสัตว์ กระดุกสัตว์ หรือขนสัตว์
- (๑๘) โรงทำและตากปลาเค็ม เนื้อเค็ม เป็ดเค็ม หนังสือ กุ้งแห้ง หรือเลือดแห้ง
- (๑๙) โรงนึ่งปลาและต้มปลาซึ่งใช้แทนการนึ่ง เว้นการนึ่งหรือต้มใน

ภัตตาคาร โรงแรม หรือร้านข้าวแกงเพื่อปรุงอาหารในนั้น และการนึ่งหรือต้มเพื่อปรุงอาหารร่ายด้วยตนเอง

- (๒๐) โรงปั่นฝ้ายหรือหนุนด้วยเครื่องจักร
- (๒๑) โรงทำแป้งต่าง ๆ
- (๒๒) โรงเลื่อยไม้หรือซอยไม้ด้วยเครื่องจักร
- (๒๓) โรงสีข้าวด้วยเครื่องจักร
- (๒๔) โรงทำน้ำแข็ง
- (๒๕) โรงทำรูป
- (๒๖) เคียวหรืออัดเอาน้ำมันทุกชนิด
- (๒๗) โรงล้าง รม เคียว หรือเก็บยาง
- (๒๘) อาคารที่ใช้เพื่อทำการหรือใช้ประโยชน์เพื่อการอุตสาหกรรมและพาณิชย์ซึ่ง

ต้องใช้เตาไฟเพื่อกิจการนั้น เว้นแต่มีไว้เพื่อประกอบอาหารในภัตตาคาร โรงแรมหรือร้านขายข้าวแกง

**ข้อ ๘๐** อาคารที่ก่อสร้างเป็นอาคารพาณิชย์หรือโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งมีเตาไฟหรือเครื่องจักรเพื่อใช้ประโยชน์ในกิจการนั้นต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งใดปกคลุมโดยรอบอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตรทุกด้าน

**ข้อ ๘๑** อาคารที่ก่อสร้างเพื่อใช้เก็บของสำหรับพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งใดปกคลุมไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตรสองด้าน ส่วนด้านอื่นถ้าด้านใดห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร ให้ทำผนังทึบด้วยอิฐหรือคอนกรีตหนาไม่น้อยกว่า ๒๐ เซนติเมตร

**ข้อ ๘๒** ภายใต้บังคับข้อ ๒๘ การติดตั้งป้ายโฆษณา ตัวป้ายและโครงสำหรับติดตั้งป้ายให้เป็นไปตามเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ป้ายหรือโครงป้ายที่ติดตั้งบนอาคาร ต้องห่างจากเขตทางหรือที่สาธารณะไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๒) ป้ายหรือโครงป้ายที่ติดตั้งที่ผนังของอาคาร ห้ามติดตั้งสูงกว่าตัวอาคารและห้ามยื่นล้ำออกไปเหนือหรือในเขตทางหรือที่สาธารณะ

(๓) ห้ามติดตั้งป้ายหรือโครงป้ายใต้กันสาดชั้นล่างของอาคารเว้นแต่ป้ายแจ้งชื่อร้านที่ติดตั้งแนบผนังด้านหน้าของอาคาร

**ข้อ ๘๓** อาคารที่ก่อสร้างมาก่อนข้อบัญญัตินี้ มีแนวอาคารและระยะชัดข้อบัญญัตินี้ ห้ามต่อเติมหรือขยาย เว้นแต่ซ่อมแซมหรือดัดแปลงเพื่อความจำเป็นระเบียบเรียบร้อยและสวยงาม

#### หมวด ๘ การสุขาภิบาล

**ข้อ ๘๔** อาคารที่จะปลูกสร้างต้องมีระบบระบายน้ำฝนและระบายน้ำที่ใช้แล้วหรือน้ำโสโครกได้โดยสะดวกและเพียงพอ

**ข้อ ๘๕** ทางระบายน้ำจากอาคารไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ ต้องให้มีส่วนลาดไม่ต่ำกว่า ๑ ใน ๒๐๐ ตามแนวตรงที่สุดที่จะจัดทำได้ ถ้าใช้ท่อกลมเป็นทางระบายต้องมีบ่อตรวจระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน ๑๒.๐๐ เมตร ทุกมุมเหลี่ยมและที่จุดก่อนออกจากที่ดินเอกชนไปสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

**ข้อ ๘๖** ทางระบายน้ำใช้แล้วในบริเวณอาคารต้องมีขนาดกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐ เซนติเมตร ก่อนระบายลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะต้องมีบ่อตรวจระบายน้ำ และตะแกรงดักขยะอยู่ในที่สามารถตรวจสอบได้สะดวกและเจ้าของอาคารต้องจัดเปลี่ยนให้มีสภาพดีอยู่เสมอ

**ข้อ ๘๗** น้ำใช้แล้วจากโรงงานอุตสาหกรรม โรงพยาบาล ตลาดสด ภัตตาคาร อาคารชุด หอพัก และอาคารที่เกี่ยวข้องกับกิจการค้าที่น้ำรังเกียจ ซึ่งมีการระบายน้ำใช้แล้วจากกิจการนั้นต้องมีระบบกำจัดน้ำใช้แล้วก่อนจะระบายลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

**ข้อ ๘๘** อาคารที่บุคคลอาจเข้าพักอาศัยหรือใช้สอยได้ ให้มีเครื่องสุขภัณฑ์ไว้ตามจำนวนอันสมควร แต่ต้องไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้ต่อไปนี้

ประเภทอาคาร	ส้วม	ที่ปัสสาวะ	อ่างล้างหน้า
อาคารที่พักอาศัยต่อหนึ่งหลัง	๑	-	-
อาคารชุดต่อหนึ่งหน่วย	๑	-	๑
ห้องแถว ตึกแถว สูงไม่เกิน ๓ ชั้น ต่อ ๑ คูหา	๑	-	๑

ตึกแถวสูงเกิน ๓ ชั้นต่อ ๑ คูหา	๒	๑	๑
โรงแรมต่อ ๑ ห้อง	๑	-	๑
หอพักต่อ ๕๐ ตารางเมตร	๑	-	๑
อาคารสำนักงาน โรงเรียน			
โรงพยาบาล และอาคารพาณิชย์ ต่อ ๗๕ ตารางเมตร	๑	๑	๑
หอประชุม โรงมหรสพ ต่อ ๒๕๐ ตารางเมตร	๑	๑	๑
โรงงานอุตสาหกรรม ต่อ ๔๐๐ ตารางเมตร	๑	๑	๑
เศษของพื้นที่ ถ้าเกินกึ่งหนึ่งให้คิดจำนวนเต็ม			

ข้อ ๘๘ ห้องส้วมต้องมีขนาดเนื้อที่ภายในไม่น้อยกว่า ๐.๘๐ ตารางเมตร และต้องมีความกว้างภายในไม่น้อยกว่า ๐.๘๐ เมตร ถ้าเป็นห้องอาบน้ำด้วยต้องมีเนื้อที่ภายในไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ ตารางเมตร มีลักษณะที่จะรักษาความสะอาดได้ง่าย และต้องมีช่องระบายอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ห้อง หรือมีพัดลมระบายอากาศ

ข้อ ๘๙ ส้วมต้องเป็นชนิดชำระสิ่งปฏิกูลด้วยน้ำลงบ่อเกรอะ บ่อซึม การสร้างส้วมภายใน ๒๐.๐๐ เมตร จากเขตคูคลองสาธารณะ ต้องสร้างเป็นส้วมถึงเก็บชนิดน้ำซึมไม่ได้

ข้อ ๙๐ อาคารชุดพักอาศัย อาคารขนาดใหญ่ที่มีใช้ตึกแถว ห้องแถว ซึ่งมีพื้นที่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรือโรงแรมต้องจัดให้มีที่ทิ้งขยะอันไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่ใกล้เคียง

#### หมวด ๙ การตรวจควบคุมการปลูกสร้าง

ข้อ ๙๒ ผู้ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารต้องเก็บรักษาหนังสืออนุญาต แผนผัง แบบก่อสร้าง และรายการก่อสร้างไว้หนึ่งชุด ณ บริเวณที่ปลูกสร้าง เพื่อให้นายช่างที่ตรวจการปลูกสร้างขอตรวจดูได้เสมอในเวลากลางวัน และต้องทำการปลูกสร้างให้เสร็จภายในเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสืออนุญาต

ข้อ ๙๓ ให้มีผู้ควบคุมงานรับผิดชอบการปลูกสร้างเพื่อให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต และให้เป็นการปลอดภัยแก่คนงานหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ถ้าผู้ควบคุมงานไม่อยู่ประจำ จะต้องมิปฏิบัติแทนไว้เสมอ คำสั่งของนายช่างที่ตรวจการปลูกสร้างซึ่งมอบให้กับผู้ควบคุมงานหรือปฏิบัติแทน ให้ถือว่าได้ให้ไว้กับเจ้าของอาคาร

ข้อ ๙๔ ถ้านายช่างตรวจพบการปลูกสร้างอาคารผิดจากแผนผัง แบบก่อสร้าง รายการก่อสร้าง หรือเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสืออนุญาต ให้รายงานต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เพื่อแจ้งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ปลูกสร้างจัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายในกำหนดเวลา เมื่อพ้นกำหนดเวลาแล้วการแก้ไขยังไม่เสร็จเรียบร้อยให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร

ข้อ ๙๕ วัตถุประสงค์ของการปลูกสร้างอาคารต้องมีคุณภาพตามกำหนดของรายการก่อสร้างและรายการคำนวณ ถ้านายช่างเห็นว่ามีความเสี่ยงในคุณภาพของวัตถุอย่างไร ให้ขอตรวจดูหนังสือสำคัญแสดงผลการทดลองจากเจ้าของอาคารหรือผู้ปลูกสร้าง หรือเรียกตัวอย่างวัตถุตามปริมาณสมควร เพื่อตรวจสอบโดยการทดลองตามหลักวิชา ซึ่งเจ้าของอาคารจะต้องจัดการส่งให้ตามต้องการโดยไม่คิดมูลค่า

ข้อ ๙๖ การตอกเข็มเจาะดินเพื่อทำฐานรากของอาคาร ให้ทำได้เฉพาะเวลากลางวัน ถัารายการคำนวณของฐานรากไม่แน่ว่าจะถูกตอก นายช่างอาจให้เจ้าของอาคารทำการทดลองบรรทุกน้ำหนักบนส่วน

ฐานรากได้ตามสมควร และเจ้าของอาคารจะปลูกสร้างต่อไปมิได้จนกว่าจะปรากฏผลการทดลองว่ามีความมั่นคงปลอดภัยตามหลักวิชา

**ข้อ ๙๗** อาคารที่ปลูกสร้างติดต่อกับทางสาธารณะจะลงมือปลูกสร้างได้ต่อเมื่อได้นัดหมายให้นายช่างทราบและตกลงกำหนดเวลาแล้ว เพื่อให้เป็นการปลอดภัยต่อผู้ใช้ทางสาธารณะนั้น ผู้ปลูกสร้างจะต้องแสดงวิธีการและขั้นตอนของงานจนเป็นที่พอใจของนายช่างและต้องสร้างสิ่งป้องกันสิ่งของร่วงหล่นที่จะเป็นอันตรายแก่ผู้สัญจร

**ข้อ ๙๘** เมื่อนายช่างประสงค์ที่จะเข้าตรวจอาคารที่ปลูกสร้างเสร็จแล้วว่าถูกต้องหรือไม่ ให้แจ้งต่อเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองทราบ เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองต้องให้ความสะดวกตามสมควร

**ข้อ ๙๙** เมื่อนายช่างตรวจพบอาคารซึ่งไม่ถูกต้องอันน่าจะเป็นอันตรายต่อร่างกาย ชีวิต หรือทรัพย์สินให้รายงานผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครทราบ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครจะสั่งให้เจ้าของอาคารเปลี่ยนแปลงแก้ไข หรือรื้อถอนตามแบบ อ. ๔ ท้ายข้อบัญญัตินี้

**ข้อ ๑๐๐** ผู้ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารพักอาศัยสูงเกิน ๒ ชั้น ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสาธารณะ หรืออาคารพิเศษ เมื่อลงมือทำการปลูกสร้างต้องติดป้ายขนาดกว้างไม่น้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ยาวไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร ระบุข้อความตามตัวอย่างข้างท้ายนี้ และติดตั้งอยู่ในที่ดินที่จะทำการปลูกสร้างที่สามารถเห็นได้โดยง่ายตลอดเวลาที่ทำการปลูกสร้าง

อาคารที่ทำการปลูกสร้าง.....  
จำนวน.....ห้อง, หลัง  
ได้รับอนุญาตตามหนังสืออนุญาตเลขที่.....ลงวันที่.....  
เจ้าของอาคาร.....  
ผู้ควบคุมงาน.....  
สถาปนิก .....

วิศวกร .....

### หมวด ๑๐

#### ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบก่อสร้าง และการออกหนังสืออนุญาต

**ข้อ ๑๐๑** ค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บสำหรับอาคารพักอาศัยซึ่งทำด้วยอิฐ คอนกรีตหรือเหล็กเป็นส่วนใหญ่ตารางเมตรละ ๑๐ สตางค์ ตามขนาดของพื้นที่ในอาคารนั้นทุกชั้น สำหรับอาคารพักอาศัยซึ่งทำด้วยไม้หรือวัสดุไม่ถาวรเป็นส่วนใหญ่ตารางเมตรละ ๕ สตางค์ตามขนาดของพื้นที่ในอาคารนั้นทุกชั้น

**ข้อ ๑๐๒** ค่าธรรมเนียมสำหรับรั้ว กำแพง เขื่อน ทำน้ำ ท่อหรือรางระบายน้ำ ให้เรียกเก็บตามระยะยาวเมตรละ ๒๐ สตางค์

**ข้อ ๑๐๓** ค่าธรรมเนียมสำหรับอุ้เรือ คานเรือ ป้ายโฆษณา สะพาน ให้เรียกเก็บตารางเมตรละ ๔๐ สตางค์

**ข้อ ๑๐๔** ค่าธรรมเนียมสำหรับอาคารอย่างอื่นนอกจากอาคารตามข้อ ๑๐๑ ข้อ ๑๐๒ และข้อ ๑๐๓ ให้เรียกเก็บตามเนื้อที่ของพื้นที่อาคารทุกชั้นตารางเมตรละ ๔๐ สตางค์ ถ้าวัดพื้นที่ไม่ได้ ให้เรียกเก็บตามระยะยาวเมตรละ ๒๐ สตางค์

**ข้อ ๑๐๕** อาคารชั่วคราวให้ยกเว้นไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม

## บทเฉพาะกาล

ข้อ ๑๐๗ การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารที่ได้ยื่นคำขอไว้ก่อนข้อบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ปฏิบัติตามเทศบัญญัติและกฎกระทรวงที่ใช้อยู่เดิม

ข้อ ๑๐๘ ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการให้เป็นไปตามข้อบัญญัตินี้

ประกาศ ณ วันที่ ๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๒๒

ชลอ ธรรมศิริ

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ฉบับพิเศษ) เล่ม ๙๖ ตอนที่ ๔๕ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๒๒)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้ข้อบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากขณะนี้การควบคุมการก่อสร้างได้มีเทศบัญญัติและกฎกระทรวงใช้บังคับอยู่หลายฉบับ กล่าวคือ ในเขตเทศบาลนครกรุงเทพเดิมใช้เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ ในเขตเทศบาลนครธนบุรีเดิมใช้เทศบัญญัติของเทศบาลนครธนบุรี และในพื้นที่กรุงเทพมหานครส่วนที่อยู่นอกเขตเทศบาลเดิมใช้กฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๑๘ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๑๘ ประกอบกับเทศบัญญัติและกฎกระทรวงดังกล่าวไม่เหมาะสมกับสภาพปัจจุบัน จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ขึ้น

## หนังสือขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

เขียนที่.....

วันที่.....

ข้าพเจ้า..... อยู่บ้านเลขที่.....

ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครตามข้อความต่อไปนี้เพื่อปลูกสร้างเป็นอาคาร  
..... ที่บ้านเลขที่.....

ตรอก/ซอย..... ถนน..... แขวง.....

เขต..... ในโฉนดที่..... เลขที่ดิน.....

เป็นที่ดินของ..... เพื่อใช้.....

โดย..... เป็นเจ้าของ โดย..... เป็นสถาปนิก

โดย..... เป็นวิศวกร โดย..... เป็นผู้ควบคุมงาน

กำหนดแล้วเสร็จ.....วัน

ขอได้ออกหนังสืออนุญาตให้ข้าพเจ้าปลูกสร้างอาคารตามแผนผังแบบก่อสร้างและรายการก่อสร้าง  
ซึ่งได้ยื่นให้ตรวจสอบแล้วเสร็จ

(ลงลายมือชื่อ).....ผู้ขออนุญาต

## หนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร

ที่.....

วันที่.....

อนุญาตให้..... อยู่บ้านเลขที่.....

ตรอก/ซอย..... ถนน.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... ได้ตามกำหนดต่อไปนี้

ให้ปลูกสร้างอาคาร .....

ที่บ้านเลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....

แขวง..... เขต..... ในโฉนดที่.....

เลขที่ดิน..... เป็นที่ดินของ.....

เพื่อใช้..... โดย..... เป็นเจ้าของ

ตามแผนผังและแบบก่อสร้างแนบท้ายหนังสืออนุญาตนี้จำนวน .....

ขนาดอาคารรวม.....ตารางเมตร ค่าธรรมเนียม.....บาท

หนังสืออนุญาตนี้มีกำหนดอายุถึงวันที่.....เป็นหมดกำหนดเวลา

และจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่อท้ายซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของหนังสืออนุญาตนี้

(ลงลายมือชื่อ).....ผู้อนุญาต

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

เงื่อนไข

.....  
.....

### คำสั่งเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขแบบอาคาร

ที่.....

วันที่.....

แจ้งความมายัง.....อยู่บ้านเลขที่.....

ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

ตามหนังสือขออนุญาตปลูกสร้างอาคารของท่านลงวันที่.....

เพื่อปลูกสร้างที่บ้านเลขที่..... ตรอก/ซอย.....

ถนน..... แขวง..... เขต.....

เป็นอาคาร.....

ในโฉนดที่ดิน..... เลขที่ดิน..... เป็นที่ดินของ.....

ปรากฏว่ามีลักษณะยังไม่ถูกต้องตามข้อบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร ดังข้อความต่อไปนี้

.....  
.....  
.....

ให้ท่านจัดการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงแผนผัง แบบก่อสร้าง และรายการก่อสร้างให้ถูกต้อง แล้วยื่นขอให้  
ตรวจใหม่ภายใน.....วัน เมื่อพ้นกำหนดนี้แล้ว ถือว่าท่านไม่ประสงค์จะปลูกสร้างและระงับการขอ  
อนุญาตปลูกสร้างอาคารรายนี้

(ลงลายมือชื่อ).....

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร



คำสั่งเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอาคาร

ที่.....

วันที่.....

แจ้งความมายัง.....อยู่บ้านเลขที่.....

ตรอก/ซอย..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

ด้วยปรากฏว่าอาคาร.....

ปลูกสร้างที่บ้านเลขที่..... ตรอก/ซอย.....

ถนน..... แขวง..... เขต.....

เพื่อใช้..... โดย.....เป็นเจ้าของ

ในโฉนดที่ดิน..... เลขที่ดิน..... เป็นที่ดินของ.....

มีลักษณะยังไม่มั่นคงแข็งแรงหรือปลอดภัย ตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร  
พุทธศักราช ๒๔๗๙ คือ

.....  
.....

ให้ท่านจัดการ.....

ให้แล้วเสร็จเรียบร้อยภายในกำหนดวันที่.....ต่อไป

(ลงลายมือชื่อ).....

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

**ประกาศกรุงเทพมหานคร**  
**เรื่อง ข้อกำหนดลักษณะแบบของบันไดหนีไฟ**  
**และทางหนีไฟทางอากาศของอาคาร**

-----

ด้วยกรุงเทพมหานครเห็นเป็นการสมควรกำหนดลักษณะแบบของบันไดหนีไฟและทางหนีไฟทางอากาศของอาคารตามสภาพที่เหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้อยู่ภายในอาคารที่ถูกเพลิงไหม้สามารถใช้บันไดหนีไฟลงสู่พื้นดินได้อย่างสะดวกและปลอดภัยตามลักษณะแบบของอาคารที่ได้รับอนุญาต และเพื่อให้ผู้ประสพภัยสามารถออกจากอาคารทางอากาศได้อย่างรวดเร็วและฉับไวทันต่อเหตุการณ์

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒๔ และข้อ ๔๖ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคารพ.ศ. ๒๕๒๒ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร จึงกำหนดลักษณะแบบของบันไดหนีไฟและทางหนีไฟทางอากาศไว้ ดังต่อไปนี้

๑. ตึกแถวเพื่อการพาณิชย์หรือพักอาศัยที่มีความสูง ๔ ชั้น แต่ละหน่วยต้องมีบันไดหนีไฟเพิ่มเติมจากบันไดหลัก ในอาคารตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑.๑ อนุญาตให้ใช้บันไดหนีไฟเป็นบันไดแนวตั้งหรือบันไดลิ้งสร้างด้วยวัสดุไม่ติดไฟ และให้ติดตั้งในส่วนที่ว่างทางเดิน หลังอาคารได้

๑.๒ มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔๐ เซนติเมตร ระยะห่างของชั้นบันไดแต่ละชั้นไม่น้อยกว่า ๔๐ เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 60 เซนติเมตร บันไดชั้นล่างสุดทำอยู่ห่างจากพื้นดินไม่เกิน ๓.๕๐ เมตร

๑.๓ ตำแหน่งที่ติดตั้งต้องอยู่ในทิศทางตรงกันข้ามกับบันไดหลักและอยู่ใกล้กับช่องเปิดของประตูหรือหน้าต่างตึกแถวเพื่อการพาณิชย์หรือพักอาศัยที่มีความสูงเกิน ๔ ชั้น ดาดฟ้า แต่ละหน่วยต้องมีบันไดหนีไฟตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งและต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น

๒. อาคารที่ไม่ใช่ตึกแถวตาม 1 ที่มีความสูงตั้งแต่ ๔ ชั้น แต่ไม่เกิน ๗ ชั้น ดาดฟ้า ต้องมีบันไดหนีไฟภายในหรือภายนอกอาคารเพิ่มเติมจากบันไดหลักในอาคารตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

๒.๑ ต้องสร้างด้วยวัสดุไม่ติดไฟ

๒.๒ บันไดแต่ละช่วงสูงไม่เกินความสูงระหว่างชั้นของอาคารที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๙๐ เซนติเมตร ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร และลูกตั้งสูงไม่เกิน ๒๐ เซนติเมตร

๒.๓ ตำแหน่งที่ตั้งต้องมีระยะระหว่างกึ่งกลางทางเข้าออกสู่ตัวบันไดกับกึ่งกลางประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตัน ไม่เกิน ๑๐ เมตร ในกรณีที่ต้องมีบันไดหนีไฟ ๒ ตำแหน่ง อนุญาตให้ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟได้ด้วยโดยมีระยะห่างตามทางเดินระหว่างกึ่งกลางทางเข้าออกบันไดไม่เกิน ๖๐ เมตร

๒.๔ ทางเข้าออกหรือช่องประตูสู่บันไดหนีไฟ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘๐ เซนติเมตร และสูงไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร

๒.๕ ต้องมีป้ายเรืองแสง หรือเครื่องหมายไฟแสงสว่างด้วยไฟสำรองฉุกเฉินบอกทางออกสู่บันไดหนีไฟติดตั้งเป็นระยะตามทางเดินและบริเวณหน้าทางออกสู่บันไดหนีไฟ ทางออกจากบันไดหนีไฟสู่ภายนอกอาคารหรือชั้นที่มีทางหนีไฟได้ปลอดภัยต่อเนื่องให้ติดตั้งป้ายที่มีแสงสว่างข้อความ "ทางออก" หรือเครื่องหมายที่มีแสงสว่างแสดงว่าเป็นทางออกให้ชัดเจน

๓. โรงมหรสพ หอประชุมที่สร้างสูงเกินหนึ่งชั้น หรืออาคารที่ไม่ใช่ตึกแถวตามข้อ ๑ ที่มีความสูงเกิน ๗ ชั้น ดาดฟ้าแต่ไม่เกิน ๑๒ ชั้น ดาดฟ้า ต้องมีบันไดหนีไฟภายในหรือภายนอกอาคารเพิ่มเติมจากบันไดหลักในอาคาร ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

๓.๑ ต้องสร้างด้วยวัสดุทนไฟ บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีผนังทนไฟโดยรอบ ส่วน

บันไดหนีไฟนอกอาคารต้องมีผนังทึบระหว่างบันไดกับตัวอาคาร และผนังทึบไฟต้องมีลักษณะดังนี้

๓.๑.๑ ผนังคอนกรีตเสริมเหล็กความหนาไม่น้อยกว่า ๑๒ เซนติเมตร

๓.๑.๒ ผนังอิฐ ความหนาไม่น้อยกว่า ๒๐ เซนติเมตร

๓.๑.๓ ผนังคอนกรีตบล็อก ความหนาไม่น้อยกว่า ๓๐ เซนติเมตร

๓.๑.๔ ผนังวัสดุอย่างอื่น ต้องมีอัตราการใช้ไฟไม่น้อยกว่า ๒ ชั่วโมง

๓.๒ บันไดแต่ละช่วงสูงได้ไม่เกินความสูงระหว่างชั้นของอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๙๐ เซนติเมตร ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร และลูกตั้งสูงไม่เกิน ๒๐ เซนติเมตร

๓.๓ ตำแหน่งที่ตั้งต้องมีระยะระหว่างกึ่งกลางทางเข้าออกสู่ตัวบันไดกับกึ่งกลางประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตัน ไม่เกิน ๑๐ เมตร ในกรณีที่ต้องมีบันไดหนีไฟ ๒ ตำแหน่ง อนุญาตให้ใช้บันไดหลักเป็นบันไดหนีไฟด้วย โดยมีระยะห่างตามทางเดินระหว่างกึ่งกลางทางเข้าออกสู่บันไดไม่เกิน ๖๐ เมตร

๓.๔ ทางเข้าออกหรือช่องประตูสู่บันไดหนีไฟต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘๐ เซนติเมตร และสูงไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร และต้องมีลักษณะดังนี้

๓.๔.๑ ช่องทางเข้าออกต้องมีบานประตูและวงกบทำด้วยวัสดุที่สามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า ๒ ชั่วโมง

๓.๔.๒ มีอุปกรณ์ทำให้บานประตูปิดสนิทเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันได และมีอุปกรณ์ควบคุมให้บานประตูปิดอยู่ตลอดเวลาและสามารถผลักเปิดได้ตลอดเวลา แม้ในขณะที่ประตูได้รับความร้อน

๓.๔.๓ บานประตูต้องเป็นบานเปิดเท่านั้น ห้ามใช้บานเลื่อนและห้ามมีธรณีประตู

๓.๔.๔ ต้องมีชานพักบันไดระหว่างประตูกับบันไดกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๒ เท่าของความกว้างของบันไดนั้น ๆ

๓.๔.๕ ทิศทางการเปิดของประตูต้องเปิดเข้าสู่บันไดเท่านั้นนอกจากชั้นดาดฟ้า ชั้นล่างและชั้นเข้าออกเพื่อหนีไฟสู่ภายนอกอาคารให้เปิดออกจากห้องบันไดหนีไฟ

๓.๔.๖ ห้ามติดตั้งสายยู ห่วง โซ่ กลอน หรือสิ่งอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันที่อาจยึดหรือคล้องกุญแจขัดขวางไม่ให้เปิดประตูจากภายในอาคาร

๓.๔.๗ กรณีที่ติดตั้งกุญแจกับบานประตูเพื่อป้องกันบุคคลเข้าอาคารจากภายนอกให้ติดตั้งแบบชนิดที่ภายในเปิดออกได้ตลอดเวลาโดยไม่ต้องใช้กุญแจ ส่วนภายนอกเปิดได้โดยใช้กุญแจเท่านั้น

๓.๕ ต้องมีป้ายเรืองแสงหรือเครื่องหมายไฟแสงสว่างด้วยไฟสำรองฉุกเฉิน บอกรหัสออกสู่บันไดหนีไฟติดตั้งเป็นระยะตามทางเดินและบริเวณหน้าประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟ ส่วนประตูทางออกจากบันไดหนีไฟสู่ภายนอกอาคารหรือชั้นที่มีทางหนีไฟได้ปลดล็อกต่อเนื่องให้ติดตั้งป้ายที่มีแสงสว่างข้อความ "ทางออก" หรือ เครื่องหมายที่มีแสงสว่างแสดงว่าเป็นทางออกให้ชัดเจน

๓.๖ บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องทำเป็นห้องบันไดหนีไฟที่มีระบบอัดลมภายในความดันขณะใช้งาน ๐.๒๕ - ๐.๓๘ มิลลิเมตรของน้ำ ทำงานเป็นแบบอัตโนมัติโดยแหล่งไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินเมื่อเกิดเพลิงไหม้

๓.๗ บันไดหนีไฟภายในหรือภายนอกอาคาร ที่มีผนังสามารถเป็ระบายอากาศได้ ต้องมีช่องเปิดทุกชั้นเพื่อช่วยระบายอากาศ

๓.๘ ภายในบันไดหนีไฟจะต้องไม่มีสิ่งกีดขวางทางหนีไฟสามารถหนีไฟทางบันไดหนีไฟ

ต่อเนื่องกันถึงระดับดินหรือออกสู่ภายนอกอาคารที่ระดับไม่ต่ำกว่าชั้นสองได้โดยสะดวกและปลอดภัย ต้องมี เฉพาะประตูทางเข้าและทางออกฉุกเฉินเท่านั้น ห้ามทำประตูเชื่อมต่อกับห้องอื่น เช่น ห้องสุขา ห้องเก็บของ เป็นต้น และต้องมีหมายเลขบอกชั้นของอาคารภายในบันไดหนีไฟ

๓.๙ ต้องมีระบบการให้แสงสว่างฉุกเฉินภายในบันไดหนีไฟและหน้าบันไดหนีไฟ โดยใช้ พลังงานไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินอย่างเพียงพอที่สามารถให้แสงสว่างได้ไม่น้อยกว่า ๒ ชั่วโมง แสงสว่างจะต้อง เปิดโดยอัตโนมัติทันทีที่กระแสไฟฟ้าในอาคารขัดข้อง

๔. อาคารที่ไม่ใช่ตึกแถวตาม ๑ ที่มีความสูงเกิน ๑๒ ชั้น ขึ้นไป กำหนดให้มีบันไดหนีไฟเหมือน อาคารตาม ๓ แต่ทางหนีไฟที่ต่อเชื่อมระหว่างบันไดหนีไฟที่แยกอยู่คนละที่ไม่ต่อเนื่องกัน ต้องจัดให้มีระบบ อัลดลภายในตาม ๓.๖ ด้วย ส่วนบันไดหลักหรือบันไดอื่นที่ใช้สำหรับติดต่อรหว่างชั้น ตั้งแต่ชั้น ๓ ขึ้นไปให้ ออกแบบให้ใช้เป็นบันไดหนีไฟเพิ่มขึ้น อีกหนึ่งบันไดด้วย

๕. อาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยอยู่ต่ำกว่าระดับดินมากกว่า ๒ ชั้น ต้องมีบันไดหนีไฟสู่ระดับพื้นดินเป็น ระบบบันไดหนีไฟภายใน อาคารตั้งรายละเอียดที่กำหนดไว้ตาม ๔

๖. อาคารที่สูงเกิน ๗ ชั้น ให้มีพื้นที่ลาดฟ้าส่วนหนึ่งเป็นที่ว่างเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศได้ และต้องจัดให้มีทางหนีไฟบนชั้นลาดฟ้านำไปสู่บันไดหนีไฟได้อีกทางหนึ่ง หรือมีอุปกรณ์เครื่องช่วยในการ หนีไฟจากอาคารลงสู่พื้นดินได้โดยปลอดภัย

๗. ประกาศนี้ไม่ใช้บังคับกับอาคารที่ไต่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงก่อนวันที่ประกาศนี้มีผล ใช้บังคับ

๘. ประกาศกรุงเทพมหานครฉบับนี้ให้มีผลใช้บังคับเมื่อพ้น ๙๐ วัน นับแต่วันประกาศ

จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๘ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๓๑

**พลตรี จำลอง ศรีเมือง**  
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๖ ตอนที่ ๒๗ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๒)