



เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ
เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร

พุทธศักราช ๒๔๘๓

โดยอนุมัติของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่ง
อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุม
การก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๕ เทศบาลนคร
กรุงเทพ ตราเทศบัญญัติไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ
สภานครกรุงเทพ และโดยอนุมัติของข้าหลวงประจำจังหวัด
ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. เทศบัญญัตินี้ให้เรียกว่า “เทศบัญญัติเรื่องควบคุม
การก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๘๓”

ข้อ ๒. ให้ใช้เทศบัญญัตินี้ตั้งแต่วันประกาศในราชกิจจานุ
เบกษาเป็นต้นไป

หมวด ๑

วิเคราะห์ศัพท์

ข้อ ๓. ในเทศบัญญัตินี้

- (๑) “อาคารที่พัก” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง แพ
อาศัย” ซึ่งบุคคลจะอาศัยอยู่ทั้งกลางวันและ
กลางคืน
- (๒) “ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่พักอาศัยหรือ
อาคารพาณิชย์ซึ่งปลูกสร้างติดต่อกัน
เป็นแถวเกินกว่าสองห้อง และประกอบ
ด้วยวัตถุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่
- (๓) “ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่พักอาศัย หรือ
อาคารพาณิชย์ ซึ่งปลูกสร้างติดต่อกัน
เป็นแถวเกินกว่าสองห้อง และประกอบ
ด้วยวัตถุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่
- (๔) “อาคาร” หมายความว่า ห้าง ร้าน คลังสินค้า
พาณิชย์” หรือโรงงานที่ไม่ใช่เครื่องจักรขนาดใหญ่
- (๕) “โรงงานอุตสาหกรรม” หมายความว่า โรงงานสำหรับประกอบ
อุตสาหกรรม” การอุตสาหกรรมโดยอาศัย เครื่องจักร
เป็นปัจจัย

- (๖) “อาคารสา หมายถึงสถานที่เทศบาล โรง
ธารณะ” มหรสพ หอประชุม หรือสถานที่ซึ่ง
กำหนดให้เป็นที่พักผ่อนนันทนาการได้ทั่วไป เช่น
โรงแรม โรงเรียน ภัตตาคาร หรือ
โรงพยาบาล เป็นต้น
- (๗) “อาคารเลี้ยง หมายถึงสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้สัตว์
สัตว์” พาหนะพักอาศัย มี ข้าง ม้า โค กระบือ
- (๘) “อาคารชั่วคราว หมายถึงสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีกำหนด
เวลาที่จะรื้อถอน
- (๙) “อาคาร หมายถึงอาคารดังต่อไปนี้
พิเศษ” ก. โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หรือหอ
ประชุม
ข. อีโวลูชัน คานารี หรือท่าเรือสำหรับ
เรือขนาดใหญ่เกินกว่า ๑๐๐ ตัน
ค. อาคารสูงกว่า ๑๕ เมตร หรือสะพาน
ช่วงหนึ่งยาวเกิน ๑๐ เมตร
- (๑๐) “ผู้ออกแบบ” หมายถึงผู้รับผิดชอบในการคำนวณ
เขียนแบบและกำหนดรายการเพื่อใช้
ในการก่อสร้าง

- (๑๑) “นางงาน” หมายความว่า ผู้มีหน้าที่ควบคุมการปลูกสร้างให้ผู้ได้รับอนุญาต
- (๑๒) “แผนผัง” หมายความว่า แผนที่แสดงลักษณะที่ดินบริเวณปลูกสร้างอาคาร และที่ดินติดต่อกัน
- (๑๓) “แบบก่อสร้าง” หมายความว่า แบบของตัวอาคารเพื่อใช้ในประโยชน์ของการปลูกสร้าง
- (๑๔) “รายการ” หมายความว่า ข้อความชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการปลูกสร้างตามแนวของแบบก่อสร้างนั้น
- (๑๕) “รายคำนวณ” หมายความว่า รายละเอียดแสดงวิธีการคิดกำลังต้านทานของส่วนอาคารตามที่ปรากฏในแบบก่อสร้าง
- (๑๖) “แบบสังเขป” หมายความว่า แบบชนิดซึ่งเขียนไว้พอเป็นประมาณ
- (๑๗) “แผนอาคาร” หมายความว่า แบบแสดงลักษณะส่วนรวมของอาคาร
- (๑๘) “รูปด้าน” หมายความว่า แบบแสดงลักษณะส่วนตั้งภายนอกของอาคาร

- (๑๙) “รูปตัด” หมายถึงความว่า แบบแสดงลักษณะส่วน
ตั้งภายในของอาคาร
- (๒๐) “พื้นอาคาร” หมายถึงความว่า เนื้อที่ส่วนราบของอาคาร
ซึ่งอยู่ภายในขอบเขตต์ของคาน หรือ
รอด ที่รับพื้นนั้น
- (๒๑) “ฝา” หมายถึงความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้ง
ซึ่งกันแบ่งพื้นอาคารให้เป็นห้อง ๆ
- (๒๒) “ผนัง” หมายถึงความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้ง
ซึ่งกัน ด้านนอกของอาคารให้เป็นหลัง
หรือหน่วยจากกัน
- (๒๓) “ผนังกันไฟ” หมายถึงความว่า ผนังซึ่งทำด้วยวัสดุทน
ไฟและไม่มีช่องที่จะให้ไฟผ่านได้
- (๒๔) “รากฐาน” หมายถึงความว่า ส่วนรับน้ำหนักของ
อาคารนับจากใต้พื้นชั้นล่างลงไปจนถึง
ที่ฝังอยู่ในดิน
- (๒๕) “เสาเข็ม” หมายถึงความว่า เสาที่ตอกฝังลงไปในดิน
เพื่อช่วยรับน้ำหนักบรรทุกของอาคาร
- (๒๖) “ช่วงบันได” หมายถึงความว่า ระยะตั้งบันไดซึ่งมีขั้นต่อ
กันโดยตลอด

- (๒๗) “ลูกตั้ง” หมายความว่า ระยะตั้งของชั้นบันได
- (๒๘) “ลูกนอน” หมายความว่า ระยะราบของชั้นบันได
- (๒๙) “บ่อตรวจ
ระบาย” หมายความว่า ส่วนที่เปิดได้ของท่อ
ระบาย ซึ่งกำหนดไว้ใช้ในการชำระ
ล้างท่อ
- (๓๐) “บ่อพักขยะ” หมายความว่า ส่วนของทางระบายน้ำ
ที่กำหนดกั้นขยะให้หยุดระบายไปด้วย
กับน้ำ
- (๓๑) “อุปกรณ์
อนามัย” หมายความว่า เครื่องประกอบอันใช้
ประโยชน์ในการสุขาภิบาลของอาคาร
- (๓๒) “บ่ออาเจม” หมายความว่า บ่อพักอุจจาระหรือสิ่ง
โสโครก อันไม่มีวิธีการระบายออกไป
ตามสภาพปกติ
- (๓๓) “ลิฟต์” หมายความว่า เครื่องใช้สำหรับบรรทุก
บุคคลหรือของขึ้นลงระหว่างพื้นต่าง ๆ
ของอาคาร
- (๓๔) “ท่อเอก
ประปา” หมายความว่า ท่อน้ำประปาในทาง
สาธารณะซึ่งเป็นสมบัติของการประปา

- (๓๕) “วัตถุนไฟ” หมายความว่า วัตถุก่อสร้างซึ่งไม่เป็นเชื้อเพลิง
- (๓๖) “วัตถุนาว” หมายความว่า วัตถุนไฟซึ่งตามปกติไม่แปลงสภาพได้ง่ายโดยน้ำ ไฟ หรือ ดินฟ้า อากาศ
- (๓๗) “อิฐธรรมดา” หมายความว่า ดินชนิดที่ปั้นขึ้นเป็นแท่งโดยไม่ใช่เครื่องจักรและเผาไฟสุกแล้ว
- (๓๘) “อิฐอัด” หมายความว่า อิฐชนิดซึ่งได้ประดิษฐ์ขึ้นโดยใช้เครื่องอัดให้เนื้อแน่นก่อนเผา
- (๓๙) “คอนกรีต” หมายความว่า วัตถุซึ่งประกอบขึ้นด้วยส่วนผสมของซีเมนต์ หินทราย น้ำ และ หิน
- (๔๐) “คอนกรีต” หมายความว่า คอนกรีตซึ่งมีเหล็กฝังเสริมเหล็ก”ภายในให้ทำหน้าที่รับแรงได้มากขึ้นกว่าปกติ
- (๔๑) “เหล็กหล่อ” หมายความว่า เหล็กซึ่งถลุงมาจากแร่เหล็กอันจะใช้เชื่อมหรือชุบไม่ได้ผล

เล่ม ๕๘ หน้า ๔๑๔ ราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๔๘๔

- (๔๒) “เหล็กถ่วง” หมายความว่า เหล็กที่มีธาตุอื่นเจือปน
น้อยที่สุดและจะใช้ชุบไม่ได้ผล
- (๔๓) “เหล็กถ่าน” หมายความว่า เหล็กซึ่งมีธาตุถ่านผสม
ทำให้เหนียวกว่าปกติ อันจะใช้ชุบได้ผล
- (๔๔) “เหล็กเสริม” หมายความว่า เหล็กถ่านที่ใช้สำหรับ
ฝังในเนื้อคอนกรีตเพื่อเพิ่มกำลังขึ้น
- (๔๕) “ไม้อ่อน” หมายความว่า ไม้เนื้ออ่อนซึ่งไม่คงทน
ต่อดินฟ้าอากาศและตัวสัตว์ โดย
ปราศจากวัตถุป้องกัน เช่น ไม้ยาง หรือ
ไม้ตะแบก
- (๔๖) “ไม้แก่น” หมายความว่า ไม้เนื้อแข็งซึ่งคงทนต่อ
ดินฟ้าอากาศและตัวสัตว์ได้ดีตามสภาพ
อันสมควร เช่น ไม้ตะเคียน หรือไม้
เต็งรัง
- (๔๗) “ปูนขาว” หมายความว่า วัตถุประสานซึ่งประดิษฐ์
ขึ้นจากหินธาตุปูนหรือเปลือกหอย
- (๔๘) “ซีเมนต์” หมายความว่า วัตถุประสานซึ่งประดิษฐ์
ขึ้นจากแร่ธาตุปูน และธาตุดินผสมกัน
ตามส่วนกำหนด

- (๕๙) “ทราย” หมายความว่า ก้อนหินเมล็ดเล็กละเอียดเกิดตามธรรมชาติ ซึ่งมีขนาดไม่เกิน ๓ มิลลิเมตร
- (๕๐) “กรวด” หมายความว่า ก้อนหินเกิดตามธรรมชาติขนาดก้อนโตเกินกว่า ๓ มิลลิเมตร
- (๕๑) “ดินดาน” หมายความว่า หินชนิดที่เมื่อเปื่อยไม่แน่นเป็นก้อนแกร่ง
- (๕๒) “หินปูน” หมายความว่า หินธาตุปูน ซึ่งมีเนื้อแน่นแกร่งเป็นก้อนปึก
- (๕๓) “หินทราย” หมายความว่า หินประกอบด้วยเมล็ดทรายและประสานด้วยวัตถุอื่นเป็นก้อนปึก
- (๕๔) “หินอัคนี” หมายความว่า หินที่มีเนื้อแข็งแกร่งเป็นก้อนปึก โดยไม่ต้องอาศัยวัตถุอื่นประสาน
- (๕๕) “แรงประลัย” หมายความว่า แรงขนาดที่จะทำให้วัตถุนั้นแตกแยกออกจากกันเป็นส่วน
- (๕๖) “แรงดึง” หมายความว่า แรงที่จะทำให้วัตถุแยกออกห่างจากกัน

- (๕๓) “แรงดัน” หมายความว่า แรงที่จะทำให้วัตถุหลาย
เข้าหากัน
- (๕๔) “แรงเฉือน” หมายความว่า แรงที่จะทำให้วัตถุขาด
ออกจากกันตามระนาบตั้ง
- (๕๕) “ส่วนปดอต” หมายความว่า ตัวเลขที่ใช้ทอนแรง
ร้อยละลงให้ถึงขนาดที่จะใช้ได้ปดอต
กัย
- (๖๐) “น้ำหนัก” หมายความว่า แรงที่กำหนดว่าจะมา
บรรทุก” เพิ่มขึ้นบนอาคาร นอกจากน้ำหนักของ
ตัวอาคารนั่นเอง
- (๖๑) “ส่วนลาด” หมายความว่า ส่วนระยะตั้งเทียบกับ
ส่วนระยะยาว
- (๖๒) “ทาง” หมายความว่า ที่ดินที่ประชาชนมีสิทธิ
สาธารณะ” ใช้เป็นทางคมนาคมได้
- (๖๓) “ถนน” หมายความว่า ทางสาธารณะที่รถเดิน
สาธารณะ” ผ่านได้
- (๖๔) “ระดับถนน” หมายความว่า ความสูงของยอดถนน
สาธารณะ” สาธารณะใกล้เคียงกับที่ดินปลูกสร้างเทียบ
กับระดับน้ำทะเล

วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๔๘๔ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๕๘ หน้า ๕๑๗

(๖๕) “ทางระบายน้ำ” หมายความว่า ช่องน้ำไหลตามทาง
สาธารณะ” สาธารณะซึ่งกำหนดไว้ให้ระบายน้ำออก
จากอาคารได้

(๖๖) “แนวดถนน” หมายความว่า เขตที่ดินและทางเดิน
ที่กำหนดไว้ให้เป็นทางสาธารณะ

หมวด ๒

การอนุญาตปลูกสร้าง

ข้อ ๔. บุคคลใดที่จะปลูกสร้างอาคารใดตามความหมาย
ในมาตรา ๗* แห่งพระราชบัญญัติ ต้องยื่นคำขอและได้รับ
อนุญาตจากคณะกรรมการ

* มาตรา ๗ บุคคลผู้ทำลาวอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือ
ว่า ทำการปลูกสร้างอาคาร

(๑) สร้างอาคารขึ้นใหม่ด้วย

(๒) ต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้วในลักษณะอันเป็น
การเพิ่มน้ำหนักให้แก่อาคารนั้นมาก หรือเป็นการเพิ่มหรือขยายพื้น
แห่งอาคารนั้นมาก

(๓) แปลงอาคารสำหรับบุคคลอาศัยเป็นอาคารเพื่อประโยชน์
อย่างอื่น หรือกลับกัน

เล่ม ๕๘ หน้า ๔๑๘ ราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๔๙๔

ผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร จะต้องเป็นเจ้าของ
อาคารที่จะปลูกสร้างขึ้นหรือเป็นตัวแทนของผู้นั้น ซึ่งได้
รับมอบอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๕. คำขออนุญาตให้ทำตามแบบ “อ ๑” ทำยเทศ
บัญญัตินี้ ขึ้นต่อ คณะเทศมนตรีพร้อมด้วยแผนผังแบบก่อสร้าง
และรายการอย่างละสามชุด

ข้อ ๖. สำหรับการขอหนังสืออนุญาตชั่วคราวตามความ
ในมาตรา ๙* แห่งพระราชบัญญัตินี้ นอกจากจะแสดง

*มาตรา ๙ เมื่อเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นได้รับแผนผังแบบก่อสร้าง
และรายการตามความในมาตรา ๖ แล้ว ให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นตรวจ
อนุญาตหรือมีคำสั่งตามความในมาตรา ๑๐ ภายในเวลาอันสมควร

ถ้าผู้ขออนุญาตประสงค์จะปลูกสร้างเป็นการเร่งด่วน และร้อง
ขอให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นตรวจและออกใบอนุญาตชั่วคราวให้ทำการ
ปลูกสร้างเฉพาะส่วนแห่งอาคารซึ่งจะต้องทำการปลูกสร้างก่อนก็ได้
ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นตรวจและออกใบอนุญาตชั่วคราว
หรือมีคำสั่งตามความในมาตรา ๑๐ ภายในกำหนดสามสิบวัน
นับแต่วันยื่นคำขอ

จุดประสงค์ ในหนังสือขออนุญาตแล้ว ให้ผู้ขออนุญาต
กำหนดขั้นตอนของงานและระยะเวลาสำเร็จใน แผนผัง แบบก่อ
สร้างและรายการไว้ให้ชัดเจน

ข้อ ๑. ใบอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารตามความในมาตรา
๕ แห่งพระราชบัญญัติ ให้ทำตามแบบ “อ ๒” ท้ายเทศ
บัญญัตินี้

ข้อ ๘. คำสั่งของคณะเทศมนตรีให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง
แผนผังแบบก่อสร้างหรือรายการตามความในมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติให้ทำตามแบบ “อ ๓” ท้ายเทศบัญญัตินี้

*มาตรา ๓๐ เจ้าหน้าที่ยกที่ดินมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือ
ให้ผู้ขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังแบบก่อสร้างหรือรายการ
ที่ดินนั้นแก่ตนก็ได้ แต่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้น ต้องเป็นไปตาม
ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงหรือเทศบัญญัติ และเพื่อประโยชน์อย่าง
ใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

(๑) เพื่อความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย และการ
ป้องกันอัคคีภัย

(๒) เพื่อการอนามัย

(๓) เพื่อรักษาแนวอาคารตามถนนให้เป็นระเบียบ

(๔) เพื่อประโยชน์สาธารณะ

และให้จัดส่งให้ผู้ขออนุญาตโดยให้ลงนามรับเป็นหลักฐานไว้ แต่ถ้าส่งให้ไม่ได้ก็ให้ ประกาศไว้ให้ ทราบที่ป้ายโฆษณา ของ สำนักงานเทศบาล

ข้อ ๘. สำหรับอาคารตามความในมาตรา ๑๕* แห่งพระราชบัญญัติ ให้เจ้าหน้าที่บังคับบัญชาการก่อสร้างแจ้งให้ คณะเทศมนตรี ทราบ เป็นหนังสือก่อนกำหนดก่อสร้างอย่างน้อยเป็นเวลา ๓๐ วัน พร้อมด้วยแผนผังและแบบก่อสร้าง หนังสือชุด

ข้อ ๑๐. ถ้าคณะเทศมนตรีมีข้อแก้ไขสำหรับอาคารตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติก็ให้มีหนังสือ

* มาตรา ๓๔ นอกจากที่เกี่ยวแก่การรักษาแนวอาคารตามถนนให้เป็นระเบียบระดับชั้นต่างของอาคาร ลักษณะสัมพันธ์ระหว่างอาคารกับ ถนน ตรอก ทางเท้า ที่ว่างอื่น ๆ หรืออาคารข้างเจ้าของแล้ว พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่การก่อสร้างดังต่อไปนี้

(๑) พระที่นั่งหรือพระราชวัง

(๒) อาคารของรัฐบาลซึ่งใช้เป็นที่ทำงานในราชการ หรือเพื่อสาธารณประโยชน์ และ

(๓) วัดวาอารามหรือโบราณสถานซึ่งอยู่ในความควบคุมของกระทรวงมหาดการ เมื่อแผนผังแบบก่อสร้างและรายการสิ่งปลูกสร้างนั้นกระทรวงมหาดการได้รับรองแล้ว

วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๔๘๔ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๕๘ หน้า ๔๒๑

แจ้งเหตุผลให้เจ้าหน้าที่บังคับบัญชาการก่อสร้างทราบภายใน
กำหนด ๑๕ วัน นับจากเวลาที่ได้รับความแจ้ง

หมวด ๓

แผนผัง แบบก่อสร้าง และรายการ

แผนผัง

ข้อ ๑๑. แผนผังให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๑,๐๐๐ แสดงขอบเขตที่ดินและบริเวณติดต่อและแสดงขอบนอกของอาคารที่มีอยู่แล้วกับอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างใหม่ด้วยลักษณะเครื่องหมายต่างกันให้ชัดเจนพร้อมด้วยเครื่องหมายที่สอดคล้องต้อง

ข้อ ๑๒. ในแผนผังให้แสดงทางสาธารณะติดต่อกับที่ดินปลูกสร้างโดยบริบูรณ์กับทางระบายน้ำออกจากอาคารที่จะปลูกสร้างนั้นจนถึงทางระบายน้ำสาธารณะและตามแนวทางระบายน้ำนั้น ให้แสดงเครื่องหมายซึ่งทางน้ำไหลพร้อมด้วยส่วนลาด

ข้อ ๑๓. ให้แสดงระดับของพื้นชั้นล่างของอาคารและให้แสดงการสัมพันธ์กับระดับถนนสาธารณะหรือระดับพื้นดินตรงที่ปลูกสร้างในแผนผังนั้น

แบบก่อสร้าง

ข้อ ๑๔. แบบก่อสร้างให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ ใน ๑๐๐ แสดงแผนรากฐานอาคาร แผนพื้นที่ชั้นต่างๆ ของอาคาร รูปด้านและรูปตัดเนื่องกันไม่ต่ำกว่าสองด้าน รูปรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาด และเครื่องหมายวัตถุประกอบอาคารชัดเจนพอที่จะคิดรายการและสอบรายคำนวณได้

ข้อ ๑๕. แบบก่อสร้างอาคารสาธารณะและอาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือใช้สอยได้ตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป ให้แสดงรายคำนวณกำลังของส่วนสำคัญต่าง ๆ ของอาคารไว้โดยบริบูรณ์

ข้อ ๑๖. แบบก่อสร้างสำหรับ ต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารที่มีอยู่แล้ว ให้แสดงแบบของส่วนเก่าและส่วนที่จะต่อเติมหรือตัดแปลงให้เห็นชัดเจนต่างกัน

ข้อ ๑๗. อาคารชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในการปลูกสร้างอาคารถาวรหรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่นก็ดี จะเสนอแบบก่อสร้างเป็นแบบสังเขปก็ได้แบบอาคารประเภทนี้ผู้รับอนุญาตจะต้องรื้อถอนไปให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดอายุหนึ่งสัปดาห์นั้นหรือถ้ายังมีความจำเป็นจะต้องให้อยู่ต่อไป ก็ขออนุญาตต่ออายุได้

รายการ

ข้อ ๑๘. รายการให้แสดงลักษณะของวัตถุก่อสร้างอันเป็นส่วนประกอบสำคัญของอาคารโดยละเอียดชัดเจนพร้อมด้วยวิธีประกอบวัตถุต่าง ๆ นั้นเป็นหลักดำเนินการไว้ด้วย

ทั่วไป

ข้อ ๑๙. มาตรฐาน ขนาด ระยะ เก้าอี้ และหน่วยการคำนวณต่าง ๆ ของแผนผังแบบก่อสร้าง รายการหรือรายการคำนวณนั้น ให้ใช้มาตราเมตริกอนุโลมตามกฎหมายว่าด้วยมาตราซึ่งตวงวัด

ข้อ ๒๐. ให้เจ้านามและสำนักงานของผู้กำหนดแผนผังออกแบบก่อสร้างทำรายการ และคิดรายการคำนวณไว้เสมอไปพร้อมด้วยเครื่องหมายวิทยฐานะ (ถ้ามี) ว่าเป็นผู้สามารถสมควรทำการเหล่านั้นได้

หมวด ๔

ลักษณะอาคารต่าง ๆ

ข้อ ๒๑. อาคารพิเศษ นอกจากต้องปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่มีกำหนดควบคุมอยู่โดยเฉพาะแล้ว ให้เสนอรายการคำนวณอย่างละเอียด

ข้อ ๒๒. อาคารใช้เป็นที่พักอาศัยเมื่อเกิดด้วยไม้หรือวัสดุ
ไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่จะปลูกสร้างเกินสองชั้นมิได้ และ
ครัวไฟจะต้องอยู่นอกอาคารนั้นเป็นอีกส่วนหนึ่งต่างหาก เว้น
แต่ที่ดินจะมีจำกัด

ข้อ ๒๓. อาคารใช้เป็นที่พักอาศัยเกินกว่าสองชั้น ให้
ทำด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ข้อ ๒๔. อาคารใช้เป็นที่พักอาศัยเกินกว่าสามชั้น ให้
ทำด้วยวัสดุถาวรและทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และนอกจาก
บันไดชุดหนึ่งตามปกติ จะต้องมีการลงหนีไฟอย่างน้อยอีก
หนึ่งทาง

ข้อ ๒๕. ห้องแถว ตึกแถว ให้กว้างไม่น้อยกว่า ๓๕๐
เซ็นติเมตรระหว่างผนัง และต้องมีทางคนเข้าออกได้ทั้ง
ข้างหน้ากับข้างหลัง ถ้าปลูกสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาวให้
มีผนังกันไฟทุกระยะห้าห้องเป็นอย่างน้อย

ข้อ ๒๖. อาคารบ้านเรือนโรงจะปลูกสร้างบนที่ดินถม
ขยะมูลฝอยมิได้ จนกว่าจะปรากฏว่าลักษณะดินนั้นเป็นการ
ปลอดภัยทางอนามัยแล้ว และได้ถมปิดขยะมูลฝอยนั้นเสร็จ

ด้วยดินกระทุ้งแน่นหนาไม่ต่ำกว่า ๓๐ เซนติเมตรแล้ว

ข้อ ๒๗. รื้อหรือกำแพงกันเขตต์ให้ทำได้สูงไม่เกิน ๓๐๐ เซนติเมตรเหนือระดับถนนสาธารณะ และกำหนดให้สภาพได้ตั้งอยู่เสมอไป ประตูรื้อหรือกำแพงทางรถเข้าเมื่อมีคานบนให้วางคานนั้นสูงตั้งแต่ ๓๐๐ เซนติเมตรขึ้นไปจากระดับถนนสาธารณะ

ข้อ ๒๘. บ้ายโฆษณาจะต้องติดตั้งโดยไม่บังช่องลม หน้าต่าง หรือประตู ด้วยวัตถุติดต่ออันถาวรอันจะหลุดออกมิได้

ข้อ ๒๙. สะพานสำหรับรถข้ามได้ต้องมีช่องกว้างเป็นทางจราจรไม่น้อยกว่า ๓๐๐ เซนติเมตร และลาดชันลงไม่ชันกว่า ๑ ใน ๑๐ ถ้ามีหลังคาคลุมต้องวางคานบนสูงไม่ต่ำกว่า ๓๐๐ เซนติเมตรจากระดับพื้นสะพาน

ข้อ ๓๐. การปลูกสร้างโดยต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารซึ่งจำต้องได้รับอนุญาตนั้น มีกำหนดดังนี้

ก. ขยายพื้นที่หนึ่งชั้นใดตั้งแต่ห้าตารางเมตรขึ้นไป

ข. เปลี่ยนหลังคาหรือขยายหลังคาให้ปกคลุมเนื้อที่มากกว่าเดิม

ค. เพิ่ม สดจำนวน หรือเปลี่ยนเสา คาน บันได และผนัง

หมวด ๕

ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

ข้อ ๓๑. ห้องซึ่งใช้เป็นที่พักอาศัยในอาคารให้มีส่วนกว้างหรือยาว ไม่ต่ำกว่า ๒๕๐ เซนติเมตร กับรวมเนื้อที่พื้นที่ทั้งหมดไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร

ข้อ ๓๒. ห้องนอนหรือห้องใช้เป็นที่พักอาศัยในอาคารให้มีช่องประตูและหน้าต่างเป็นเนื้อที่รวมกันไม่น้อยกว่าส่วน ๑ ใน ๔๐ ของพื้นที่ของห้องนั้นโดยไม่รวมนับส่วนประตูหรือหน้าต่างอันติดต่อกับห้องอื่น

ข้อ ๓๓. ห้องของอาคารซึ่งบุคคลเข้าไปได้จะต้องมีช่องระบายลมให้เพียงพอในเนื้อที่ปิดประตูหน้าต่างทั้งหมด ส่วนวิธีระบายลมนั้นให้ทำตามแบบซึ่งเหมาะสมกับสภาพของอาคารนั้น

ข้อ ๓๔. ช่องทางเดินในอาคารสำหรับบุคคลให้สอยหรืออาศัยให้กว้างไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เซนติเมตร กับมีให้มีเสาติดกันให้ส่วนใดแคบกว่ากำหนดนั้น ทั้งให้มีแสงสว่างธรรมชาติแลเห็นได้ตลอดเวลากลางวันด้วย

ข้อ ๓๕. ยอดหน้าต่างและประตูในอาคาร ให้ทำสูงจากพื้นไม่น้อยกว่า ๒๐๐ เซนติเมตร และบุคคลอยู่ในห้องต้องสามารถเปิดประตูหน้าต่าง และออกจากห้องนั้นได้โดยมิจำเป็นต้องใช้เครื่องมือ

ข้อ ๓๖. ระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดาน ยอดฝาหรือผนังสำหรับอาคารที่พักอาศัยต้องไม่ต่ำกว่า ๓๐๐ เซนติเมตร ถ้าเป็นอาคารสาธารณะ โรงงานอุตสาหกรรม อาคารพาณิชย์ ห้องแถว ตึกแถว โรงรถ หรือคอกสัตว์ที่มีห้องคนพักอาศัยอยู่ชั้นบน ระยะนั้นไม่ต่ำกว่า ๓๕๐ เซนติเมตร

ข้อ ๓๗. พื้นชั้นล่างของอาคารที่พักอาศัยนั้นต้องมีระดับอยู่เหนือพื้นดินปลูกสร้างอาคารไม่ต่ำกว่า ๑๕ เซนติเมตร แต่ถ้าเป็นพื้นซีเมนต์ อิฐ หิน หรือวัตถุแข็งอย่างอื่นที่สร้างตัน ต้องมีระดับอยู่เหนือพื้นดินปลูกสร้างอาคารไม่ต่ำกว่า ๑๐ เซนติเมตร และถ้าเป็นอาคารตั้งอยู่ริมทางสาธารณะ ความสูงจะต้องวัดจากระดับทางสาธารณะนั้น

ข้อ ๓๘. ห้ามมิให้มีประตูหน้าต่างหรือช่องลมจากครัวไฟเปิดเข้าไปสู่ห้องส้วมหรือห้องนอนของอาคารได้โดยตรง

ข้อ ๓๙. เตาไฟสำหรับการอุตสาหกรรมหรือการพาณิชย์ ชนิดเป็นเตาก่อหรือเตาเหล็ก ให้ตั้งได้เฉพาะในอาคาร

เล่ม ๕๘ หน้า ๔๒๘ ราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๔๘๔

ซึ่งประกอบด้วยวัตถุนไฟเป็นส่วนใหญ่ เตาไฟและปล่อง
ระบายควันไฟจะต้องทำมิให้ฝาหรือผนังหรือหลังคารับความ
ร้อนจัดได้

ข้อ ๔๐. ประตูสำหรับอาคารสาธารณะ โรงงาน
อุตสาหกรรม หรืออาคารพาณิชย์ต้องมีธรณีประตูเสมอเรียบ
กับพื้นหรือไม่มีเลย

ข้อ ๔๑. บันไดสำหรับอาคารที่พักอาศัยต้องทำขนาด
กว้างไม่น้อยกว่า ๙๐ เซ็นติเมตร ช่วงหนึ่งไม่สูงเกิน ๓๐๐
เซ็นติเมตร และลูกตั้งไม่สูงกว่า ๒๐ เซ็นติเมตร ลูกนอน
ไม่แคบกว่า ๒๒ เซ็นติเมตร

ข้อ ๔๒. บันไดสำหรับอาคารสาธารณะ โรงงาน
อุตสาหกรรม และอาคารพาณิชย์ต้องทำขนาดกว้างไม่น้อย
กว่า ๑๕๐ เซ็นติเมตร ช่วงหนึ่งไม่สูงเกิน ๔๐๐ เซ็นติเมตร
และลูกตั้งไม่สูงกว่า ๑๕ เซ็นติเมตร และลูกนอนไม่แคบ
กว่า ๒๔ เซ็นติเมตร

ข้อ ๔๓. บันไดซึ่งมีช่วงระยะสูงกว่าที่กำหนดไว้ให้ทำที่
พักมีขนาดกว้างยาวไม่น้อยกว่าส่วนกว้างของบันไดนั้น

ข้อ ๔๔. ลิฟต์สำหรับบุคคลไร้สอย ให้ทำได้แต่ใน
อาคารซึ่งประกอบด้วยวัตถุนไฟเป็นส่วนใหญ่ และโดย

วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๕๔ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๕๘ หน้า ๔๒๕

เฉพาะส่วนต่อเนื่อง กับลิฟต์นั้น ต้องเป็น วัสดุทนไฟทั้งสิ้น ส่วนปลอกภัยของลิฟต์จะต้องมีอยู่ไม่น้อยกว่าสี่เท่าของน้ำหนักที่กำหนดไว้

ข้อ ๔๕. วัสดุผนังหลังคา ให้ทำด้วยวัสดุทนไฟ เว้นแต่อาคารซึ่งตั้งอยู่ท่าอากาศยาน ค้างครัวเรือน และเขตที่ดินหรือทางสาธารณะเกิน ๔๐ เมตร จึงจะใช้ผนังด้วยวัสดุอื่นได้

ข้อ ๔๖. ส่วนรากฐานของอาคารซึ่งอยู่ใต้ดินต่อเนื่องกับทางสาธารณะเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการแล้ว จะอยู่เหลื่อมทางสาธารณะเข้าไปได้ไม่เกิน ๑๐๐ เซนติเมตร แต่การเหลื่อมล้ำต้องไม่กีดขวางสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้มีอยู่ใต้ทางนั้น และระดับของส่วนรากฐานที่ยื่นออกมาในทางสาธารณะจะต้องไม่สูงกว่าระดับที่คณะกรรมการกำหนดให้

ข้อ ๔๗. รากฐานของอาคารจะต้องทำเป็นลักษณะถาวรมั่นคงพอที่จะรับน้ำหนักของอาคารและน้ำหนักที่จะใช้บรรทุกได้โดยปลอดภัย ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นว่าการกำหนดรากฐานนั้นยังไม่มั่นคงเพียงพอก็ให้เรียกราคำนวณจากเจ้าของอาคารเพื่อประกอบการพิจารณาได้

หมวด ๖

กำลังวัตถุและน้ำหนักบรรทุก

ข้อ ๔๘. ในการคำนวณกำลังต้านทานแรงดันส่วนอากาศประกอบด้วยอิฐ
ประสานด้วยปูนผสมส่วนต่าง ๆ ให้กำหนดใช้ไม้เนื้อดราดลงไป

ชนิดอิฐ	ส่วนปูนขาว	ส่วนปูนซีเมนต์	ส่วนทราย	แรงดันต่อตารางเซนติเมตร
ธรรมดา	๑	—	๓	๒ กิโลกรัม
"	๑	๑	๖	"
"	—	๑	๔	"
"	—	๑	๓	"
อัด	๑	—	๓	"
"	๑	๑	๖	"
"	—	๑	๔	"
"	—	๑	๓	"

ข้อ ๔๕. ในการคำนวณกำลังต้านทานแรงประเภทต่าง ๆ ของส่วนอาคาร ประกอบด้วยเหล็กชนิดต่าง ๆ ให้ใช้ส่วนปลอดภัยโดยให้กำลังไม่เกิน ๑ ใน ๔ ของแรงประลัยแห่งวัตถุ และถ้าไม่มีเอกสารแสดงการทดลองโดยผู้จำหน่ายก็ให้ใช้แรงไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

ชนิดเหล็ก	แรงดึง ๑ ตาราง เซ็นติเมตร	แรงดัน ๑ ตาราง เซ็นติเมตร	แรงเฉือน ๑ ตาราง เซ็นติเมตร
เหล็กหล่อ	๒๐๐ กิโลกรัม	๑,๒๐๐ กิโลกรัม	๒๐๐ กิโลกรัม
เหล็กกล้าน	๗๐๐ "	๗๐๐ "	๖๐๐ "
เหล็กถ่านอ่อน	๑,๐๐๐ "	๑,๐๐๐ "	๘๐๐ "
เหล็กเสริม } คอนกรีต	๑,๒๐๐ "	๑,๒๐๐ "	๘๕๐ "

ข้อ ๕๐. ในการกำหนดกำลังตำแหน่งตามแผนแรงประเภทต่างๆของไม่ชนิดต่างๆ ให้
 ใช้ส่วนความปลออดภัยโดยใช้กำลังไม่เกิน ๑ ใน ๖ ของแรงประลัยแห่งวัตถุ และ
 ถ้าไม่เอกสารแสดงผลการทดลองของผู้ชำนาญก็ให้ใช้แรงไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้

ชนิดไม้	แรงดึงตามเส้น ๑ ตาราง เซ็นต์เมตร	แรงดันตามเส้น ๑ ตาราง เซ็นต์เมตร	แรงเลื่อนตามเส้น ๑ ตาราง เซ็นต์เมตร
ไม้อ่อน ไม้สัก ไม้แก่น	๘๐ กิโลกรัม ๕๐ " ๑๐๐ "	๘๐ กิโลกรัม ๕๐ " ๑๐๐ "	๖ กิโลกรัม ๑๐ " ๑๒ "

ข้อ ๕๑. ในการคำนวณกำลังต้านทานแรงดันของคอนกรีตธรรมดาไม่มีเหล็กเสริมตามส่วนผสมต่างๆ นั้น ให้ใช้ส่วนความป่อกันนั้นโดยใช้กำลังไม่เกิน ๑ ใน ๔.๑/๒ ของแรงประลัยแห่งคอนกรีตภายในอายุ ๒๘ วัน แต่หากไม่มีเอกสารแสดงผลทดลองของผู้ชำนาญก็ให้ใช้อัตราแรงไม่เกินดังต่อไปนี้

ส่วนซีเมนต์ ตามปริมาตร	ส่วนทราย ตามปริมาตร	ส่วนหิน ตามปริมาตร	แรงดัน ๑ ตาราง เซ็นติเมตร
๑	๑	๓	๕๐ กิโลกรัม
๑	๒	๔	๔๕ "
๑	๒ ๑/๒	๕	๔๐ "
๑	๓	๖	๓๕ "
๑	๓ ๑/๒	๗	๓๐ "
๑	๔	๘	๒๕ "

ข้อ ๕๒. ในการคำนวณกำลังแรงของส่วนอาคารประกอบ ด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กให้ผู้คำนวณแสดงรายละเอียดจนเป็นที่พอใจเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นในลักษณะปลอดภัย ถ้าไม่มีหลักฐานการทดลองเป็นอย่างอื่น ตามปกติให้ถือหลักการคำนวณดังต่อไปนี้

ก. พิกัดขั้วของคอนกรีต = ๑.๕×๑๐^๖ ตันต่อหนึ่งตารางเมตร

ข. พิกัดขั้วของเหล็กเสริม = ๒๒×๑๐^๖ ตันต่อหนึ่งตารางเมตร

ค. ส่วนผสมไม่อ่อนกว่า = ซีเมนต์ ๑ หิน ๒ และน้ำ ๔ ตามปริมาตร

ง. แรงดันคอนกรีตไม่เกิน ๔๕ กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเซนติเมตร

จ. แรงดึงเหล็กเสริมไม่เกิน ๑,๒๐๐ กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเซนติเมตร

ฉ. แรงเฉือนเหล็กเสริมไม่เกิน ๘๕๐ กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเซนติเมตร

ช. สำหรับคานให้มีคอนกรีตหุ้มเหล็กหนาไม่น้อยกว่า $๒ \frac{๑}{๑}$ เซนติเมตร และไม่ต่ำกว่าขนาดของเหล็ก

วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๔๘๔ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๕๘ หน้า ๔๓๕

- ข. สำหรับพื้นให้ มีคอนกรีตหุ้มเหล็กหนาไม่น้อยกว่า ๑ เซนติเมตร และไม่ต่ำกว่าขนาดของเหล็ก
- ญ. ให้ มีช่องว่าง ระหว่าง เหล็กที่ขนานกันไม่น้อยกว่า $2 \frac{1}{2}$ เซนติเมตร และไม่ต่ำกว่าขนาดของเหล็ก
- ด. สำหรับคานต้องไม่ยาวเกิน ๒๐ เท่าของส่วนหนาและไม่ใช่เหล็กเสริมแนวนอนเล็กกว่า ๖ มิลลิเมตร
- ต. สำหรับเสารับน้ำหนัก ถ้าใช้เหล็กเสริมตามลำให้มีเหล็กไม่น้อยกว่า ๔ เส้นและส่วนเหล็กไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๑๐๐ ของคอนกรีต

ข้อ ๕๓. น้ำหนักบรรทุกของอาคารประเภทต่าง ๆ นอกจากรน้ำหนักของตัวอาคารหรือส่วนเครื่องจักร และอุปกรณ์อย่างอื่นที่แน่ชัด ให้คำนวณเป็นประมาณเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าอัตราดังต่อไปนี้

- ก. อาคารที่พักอาศัย - ๑๕๐ กิโลกรัม
๑ ตารางเมตร
- ข. โรงพยาบาล โรงแรม สำนักงาน - ๓๐๐ กิโลกรัม
๑ ตารางเมตร

ค. โรงเรียน โรงงาน โรงพิมพ์

ร้านขายของ โรงมหรสพ หอ

ประชุม ภัตตาคาร

- ๕๐๐ กิโลกรัม

๑ ตารางเมตร

ง. คลังสินค้า ห้องสมุด พิพิธภัณฑ์

โรงกีฬา

- ๕๐๐ กิโลกรัม

๑ ตารางเมตร

จ. โรงเก็บรถยนต์หรือเครื่องจักร

โรงงานอุตสาหกรรม - ตั้งแต่

๕๐๐ กิโลกรัม

๑ ตารางเมตรขึ้นไป

ข้อ ๕๔. แรงลมอย่างสูงขนานกับ พื้นดินให้ ถือกำหนด
แรงเท่ากับ ๑๕๐ กิโลกรัมต่อ ๑ ตารางเมตร สำหรับส่วน
อาคารเหนือชั้นสองขึ้นไป ส่วนตั้งแต่ชั้นสองลงมาให้ลด
อัตราแรงลมลงเป็น ๑๐๐ กิโลกรัมต่อ ๑ ตารางเมตร

ข้อ ๕๕. น้ำหนักบรรทุกทุกดินประเภทต่างๆ ที่รากฐานของ
อาคารต้องกำหนดให้เหมาะสมมั่นคงปลอดภัย ซึ่งถ้าไม่มี
เอกสารการทดลองให้เป็นที่ยอมรับของคณะกรรมการ จะต้อง
ไม่เกินอัตรากำหนดดังต่อไปนี้

ก. ดินอ่อนหรือดินถมไว้ — ๒ ต้นต่อ

๑ ตารางเมตร

ข. ดินปานกลางหรือทรายร่วน — ๑๐ ต้นต่อ

๑ ตารางเมตร

ค. ดินแน่นหรือทรายหยาบ — ๒๐ ต้นต่อ

๑ ตารางเมตร

ง. กรวดหรือดินดาน — ๔๐ ต้นต่อ

๑ ตารางเมตร

จ. หินปูนหรือหินทราย — ๘๐ ต้นต่อ

๑ ตารางเมตร

ฉ. หินอัคนี — ๑๕๐ ต้นต่อ ๑ ตารางเมตร

ข้อ ๕๖. ในการคำนวณกำลังต้านทานของรากฐานให้
คำนวณน้ำหนักของอาคารเต็มอัตรา ส่วนน้ำหนักบรรทุกบน
อาคารตามข้อ ๕๓ นั้น เว้นแต่อาคารพิเศษและคลังสินค้า
ห้องสมุด และโรงงานอุตสาหกรรม ให้ลดส่วนลงได้ตาม
ชั้นของอาคารดังนี้

ก. พื้นชั้นหนึ่ง — คิดอัตราเต็ม

ข. พื้นชั้นสอง — ลดอัตราลง ๒๐ ใน ๑๐๐

ค. พื้นชั้นสาม — ลดอัตราลง ๓๐ ใน ๑๐๐

ง. พื้นเกินสามชั้น — ลดอัตราลง ๔๐ ใน ๑๐๐

เล่ม ๕๘ หน้า ๕๓๘ ราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๔๘๔

ข้อ ๕๗. ในการคำนวณเพิ่มรากฐาน ถ้าปลายเข็มจตุรัส
พื้นแข็งดินดานหรือหินอื่นให้คำนวณเข็มนั้นเป็นลักษณะเสา
แต่ถ้าเข็มอยู่ในวัตถุอ่อนอาศัยแรงฝัดพยุ้งก็ให้ใช้แรงฝัด
ดินไม่เกิน ๕๐๐ กิโลกรัมต่อตารางเมตรสำหรับเข็มตอกด้วย
แรงคน แต่ถ้าเป็นเข็มตอกด้วยเครื่องตอกเข็มให้ใช้สูตรต่อไป
นี้คำนวณ

สำหรับเครื่องตอกเข็มด้วยแรงคน

$$b = \frac{n \times s}{60 + 0.5}$$

ถ้าตอกด้วยเครื่องจักร

$$b = \frac{n \times s}{60 + 0.5}$$

- บ = แรงบรรทุกได้โดยปลอดภัยเป็นกิโลกรัม
น = น้ำหนักลูกตุ้มเป็นกิโลกรัม
ส = ระยะลูกตุ้มตกเป็นเซ็นติเมตร
จ = ระยะที่เข็มจมครั้งสุดท้ายเป็นเซ็นติเมตร

หมวด ๗

แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

ข้อ ๕๘. ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคารหรือส่วน
ของอาคารยื่นออกมาในหรือเหนือทางที่ดินสาธารณะ เว้น

วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๕๔ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๕๘ หน้า ๔๓๕

แต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการเป็นหนังสือซึ่งจะต้องไม่เกินกำหนดต่อไปนี้

สำหรับกันสาดของพื้นที่แรกเหนือระดับถนน

ระยะยื่นของกันสาดไม่เกิน ๒๐๐ เซนติเมตรจากผนัง

ระดับปลายกันสาดไม่ต่ำกว่า ๓๐๐ เซนติเมตรเหนือทางเท้า

ระยะยื่นของกันสาดจะต้องไม่เกินกำหนดของสูตรนี้ด้วย

$$y = \frac{g + r}{100}$$

สำหรับส่วนปราณีตสถาปัตยกรรมของพื้นที่อื่น ๆ

ระยะยื่นของชายคาไม่เกิน ๑๕๐ เซนติเมตรจากผนัง

ระยะยื่นของส่วนปราณีตสถาปัตยกรรมไม่เกิน ๑๒๐

เซนติเมตรจากผนัง

ระยะยื่นทุกส่วนนั้นจะต้องไม่เกินกำหนดของสูตรนี้ด้วย

$$y = \frac{g + r}{200}$$

y = ระยะยื่นออกมาจากผนังเป็นเซนติเมตร

g = ความกว้างของถนนเป็นเซนติเมตร

r = ระยะผนังอาคารจากแนวถนนเป็นเซนติเมตร

ข้อ ๕๕. ห้ามมิให้ปลูกสร้างอาคารสูงจากระดับพื้นดินเกินกว่าระยะจากผนังด้านหน้าของอาคารจดแนวถนนปากตรंगข้าม เว้นแต่ในกรณีอาคารตามข้อ ๖๐

ข้อ ๖๐. สำหรับอาคารหลังเดียวกันระหว่างถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างถึงระดับสูงเท่าต่อนแนวถนนที่กว้างกว่าได้ทั้งหลัง

สำหรับอาคารหลังเดียวกัน มุมถนนสองสายขนาดไม่เท่ากัน อนุญาตให้ปลูกสร้างด้านถนนแคบถึงระดับสูงหนึ่งครึ่งของความกว้างของถนน

อาคารซึ่งอยู่ริมถนนที่มีความกว้างไม่ถึง ๘๐๐ เซ็นติเมตร แต่ไม่น้อยกว่า ๔๐๐ เซ็นติเมตร อนุญาตให้ปลูกได้สูงไม่เกิน ๘๐๐ เซ็นติเมตร

ข้อ ๖๑. อาคารที่ปลูกชิดที่ดินเอกชนนั้น อนุญาตให้ผนังด้านที่มีหน้าต่างประต หรือช่องระบายลมอยู่ห่างเขตที่ดินได้ สำหรับสองชั้นลงมาระยะไม่น้อยกว่า ๒๐๐ เซ็นติเมตร สำหรับสามชั้นขึ้นไประยะไม่น้อยกว่า ๓๐๐ เซ็นติเมตร

ข้อ ๖๒. อาคารที่ปลูกชิดที่ดินเอกชนนั้น อนุญาตให้ผนังด้านที่ไม่มีหน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายลมอยู่ห่างเขต

วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๕๕ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๕๘ หน้า ๔๔๑

ที่ดินได้ไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร แต่ในกรณีที่มีการตกลงกันระหว่างเจ้าของอาคาร จะปลูกสร้างผนังร่วมกันตรงแนวเส้นเขตต์หรือผนังชิดกันพอดีพร้อมกันก็ได้

ข้อ ๖๓. อาคารประเภทต่าง ๆ จะต้องมิต่างอันปราศจากหลังคาปกคลุมไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ต่อไปนี้

ก. อาคารที่พักอาศัย ห้องแถวหรือตึกแถว แต่ละหลังหรือห้อง ให้มิต่างอยู่ ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่

ข. อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ ให้มิต่างอยู่ ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ เว้นแต่ในกรณีพิเศษที่การระบายลมและให้แสงสว่างเหมาะสมเพียงพอแล้ว คณะเทศมนตรีจะอนุมัติให้ปลูกสร้างโดยมิต่างเปล่าไม่น้อยกว่าที่กำหนดก็ได้

หมวด ๘

การสุขาภิบาล

ข้อ ๖๔. อาคารที่จะปลูกสร้างต้องมีทางระบายน้ำที่ไหลแล้วออกจากอาคารไปได้สะดวก

ข้อ ๖๕. การทำทางระบายน้ำจากอาคารไปสู่ทางน้ำสาธารณะจะต้องให้มีส่วนลาดไม่ต่ำกว่า ๑ ใน ๒๐๐ ตามแนวตรงที่สุดที่จะจัดทำได้ ถ้าจะใช้ท่อกลมเป็นทางระบายต้องมีป่อตรวจทุกระยะ ๓๐ เมตร และทุกมุมเลี้ยวด้วย

ข้อ ๖๖. ถ้าการระบายน้ำโสโครกออกจากอาคารไปสู่ทางน้ำสาธารณะซึ่งมิได้จัดเตรียมไว้โดยฉะเพาะแล้ว คณะเทศมนตรีอาจไม่ยอมอนุญาตให้ จนกว่าเจ้าของอาคารจะได้จัดการให้น้ำโสโครกนั้นมีลักษณะดีขึ้นตามที่เห็นสมควรก็ได้

ข้อ ๖๗. อาคารตามความหมายแห่งข้อ ๓ (๑) ถึง (๗) ถ้ามียุทธเอกประปาในทางสาธารณะต่อเขตต์ที่สร้างอาคาร ก็ให้ต่อท่อประปาเข้าสู่อาคารด้วย เว้นแต่อาคารที่พักอาศัยซึ่งเจ้าของอยู่เอง

ข้อ ๖๘. การทำการระบายน้ำและติดต่อท่อระบายน้ำนั้น ท่อประปาที่ระบายน้ำในอาคารและอุปกรณ์ต่างๆ สำหรับการต่อท่อและการสุขาภิบาล จะต้องมียุทธลักษณะถูกต้อง เพื่อประโยชน์ในทางอนามัยตามแบบนิยมในทางวิชาการ

ข้อ ๖๙. อาคารที่บุคคลอาจพักอาศัยใช้สอยได้ให้มีส้วมไว้ตามจำนวนอันสมควร แต่ต้องไม่น้อยกว่าอัตราตามกำหนดไว้
วัน

วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๕๕ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๕๘ หน้า ๔๔๓

ก. อาคารที่พักอาศัย ห้องแถว หรือตึกแถว ใหม่ ๑
แท่น ทุกหลัง

ข. โรงแรม ใหม่ ๑ แท่น ต่อกำหนด ๑๐ คน ที่อาคาร
นั้นจะให้คนพักแรมได้

ค. โรงเรียนและโรงงานใหม่ ๑ แท่น ต่อ ๑๐๐ คน ที่
กำหนดให้ใช้สอยอาคารนั้น

ง. หอประชุมและโรงมหรสพ ใหม่ ๑ แท่น ต่อ ๓๐๐
คน ที่กำหนดให้ใช้สอยอาคารนั้น

ข้อ ๑๐. ห้องส้วมต้องมีขนาดเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑.๕๐
ตารางเมตรต่อ ๑ แท่น มีลักษณะที่จะรักษาความสะอาดได้
ง่ายเรียบร้อย และมีพื้นที่ไม่ชื้นกับมีช่องระบายลมตาม
สมควร ถ้าเป็นส้วมระบายน้ำซึ่งไม่ใช่บ่อเก็บอาจม ให้
ทำในตัวอาคารที่พักอาศัยได้ แต่ถ้าเป็นส้วมวิธีอื่นต้องทำ
เป็นส่วนหนึ่งต่างหากนอกออกไปจากตัวอาคารที่พักอาศัยนั้น

หมวด ๕

การตรวจควบคุมการปลูกสร้าง

ข้อ ๑๑. ผู้ได้รับอนุญาตปลูกสร้าง อาคารต้องเก็บรักษา
หนังสืออนุญาตแผนผังแบบก่อสร้าง และรายการไว้ ณ

บริเวณปลูกสร้างหนึ่งชุด เพื่อให้นายช่างที่ตรวจการปลูกสร้าง
ขอตรวจดูได้เสมอตามเวลาที่สมควร

ข้อ ๗๒. การคุมการปลูกสร้าง ให้มีนางงานรับผิดชอบ
หรือให้เจ้าของตนเอง เพื่อให้เป็นไปตาม
กำหนดอนุญาตและให้เป็นการปลอดภัยต่อคนงาน หรือผู้
ที่เกี่ยวข้องกับอาคารนั้น นางงานต้องมีความสามารถสมควร
ทำการปลูกสร้างตามหน้าที่ได้ ถ้านางงานไม่อยู่ประจำตลอด
เวลาปลูกสร้างจะต้องมีตัวแทนกำกับการไว้เสมอ คำสั่ง
ของนายช่างที่ตรวจการปลูกสร้างซึ่งมอบให้กับนางงานหรือ
ตัวแทนนั้น ให้ถือว่าได้ให้ไว้กับเจ้าของอาคารเอง

ข้อ ๗๓. ถ้านายช่างตรวจพบการปลูกสร้างอาคารผิดจาก
แผนผังแบบก่อสร้าง รายการ หรือเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ใน
หนังสืออนุญาต ให้ตักเตือนเจ้าของอาคารหรือนางงานควม
คุม แล้วรายงานให้คณะเทศมนตรีทราบ คณะเทศมนตรี
จะแจ้งกำหนดเวลาอันสมควรให้เจ้าของอาคารจัดการแก้ไข
การปลูกสร้างเสียให้ถูกต้องซึ่งเมื่อพ้นกำหนดเวลาไปแล้ว

วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๕๕ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๕๘ หน้า ๕๕๕

การแก้ไขยังไม่เสร็จเรียบร้อย ก็ให้ดำเนินการต่อไปตาม
มาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติ

ข้อ ๑๔. วัตถุประสงค์ของการปลูกสร้างอาคารต้องมีคุณภาพ
ตามกำหนดของรายการและรายคำนวณ ถ้านายช่างเห็นว่า
มีเหตุสงสัยในคุณภาพของวัตถุอย่างไร ก็ให้ขอตรวจดูหนังสือ
สำคัญแสดงผลการ ทดลองกำลังจากเจ้าของอาคารหรือเรียก

มาตรา ๑๑ ผู้ใดปลูกสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาตก็ดี
ปลูกสร้างอาคารผิดแผนจากแผนผังแบบก่อสร้าง หรือรายการที่ได้รับ
อนุญาตก็ดี หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นได้ระบุ
ไว้ในหนังสืออนุญาตก็ดี ผู้นั้นมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน
ห้าร้อยบาท

เมื่อเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นร้องขอ ศาลอาจสั่งให้ผู้กระทำผิดเปลี่ยนแปลง
แปลงแก้ไขหรือรื้อถอนอาคาร หรือส่วนแห่งอาคารที่ได้สร้างผิดแผน
ไปจากแผนผังแบบก่อสร้างหรือรายการที่ได้รับอนุญาตนั้นเสียได้ภายใน
ระยะเวลาอันจะได้อำนาจให้ถ้าผู้กระทำผิดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาล
เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมีอำนาจจัดการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่เห็นสมควร
เพื่อเปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือรื้อถอนอาคาร หรือส่วนแห่งอาคารนั้นได้
ภายในระยะเวลาเท่าที่ศาลได้กำหนดให้ดังกล่าวมาแต่ด้วยข้างต้น โดย
คิดค่าค่าใช้จ่ายแก่ผู้เป็นเจ้าของ

เล่ม ๕๔ หน้า ๔๔๖ ราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๔๘๔

ตัวอย่างวัตถุตามปริมาณสมควร เพื่อตรวจสอบโดยการทดลองตามวิชาการ ซึ่งเจ้าของอาคารจะต้องจัดการส่งให้ตามต้องการโดยไม่คิดมูลค่าของนั้น

ข้อ ๑๕. การปลูกสร้างรากฐานของอาคารให้ทำได้นะเพาะเวลากลางวัน ถ้าราคำนวณของรากฐานไม่แน่นอนในหลักการ นายช่างอาจขอให้เจ้าของอาคารทำการทดลองบรรจุหน้าหน้กับบนส่วนรากฐานตามสมควร และเจ้าของอาคารจะปลูกสร้างขึ้นไปมิได้จน ปรากฏว่าผลการทดลองนั้นเป็นการมั่นคงปลอดภัยตามหลักวิชาการ

ข้อ ๑๖. อาคารปลูกสร้างติดต่อกับทางสาธารณะจะลงมือปลูกสร้างได้ต่อเมื่อได้นัดหมายให้นายช่างทราบและตกลงกำหนดเวลากันแล้ว เพื่อมิให้ม้ภัยต่อผู้ใช้ทางสาธารณะนั้น เจ้าของอาคารจะต้องแสดงวิธีการและชั้นของงานจนเป็นที่พอใจนายช่างก่อนดำเนินงานนั้น

ข้อ ๑๗. เมื่อนายช่างประสงค์จะเข้าตรวจอาคารที่ปลูกสร้างไว้เสร็จแล้วว่าอยู่ในภาวะอันสมควร หรือไม่ก็ให้แจ้งกำหนดเวลาตรวจให้เจ้าของอาคารทราบเป็นหนังสือก่อนตรวจอย่างน้อย ๔๘ ชั่วโมง เจ้าของอาคารหรือตัวแทนจะต้องให้ความสะดวกต่อนายช่างในการตรวจตามสมควร

วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๔๔ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๕๘ หน้า ๕๕๗

ข้อ ๗๘. เมื่อนายช่างตรวจพบอาคารซึ่งไม่อยู่ในภาวะสมควรน่าจะเป็นอันตรายต่อร่างกายชีวิต หรือทรัพย์สิน ให้รายงานคณะเทศมนตรีทราบ คณะเทศมนตรีจะสั่งเจ้าของอาคารให้เปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือรื้อถอนตามแบบ “อ ๔” ท้ายเทศบัญญัตินี้ ถ้าคำสั่งเป็นการให้เปลี่ยนแปลงแก้ไข ให้ถือการอนุญาตปลูกสร้างนั้นเป็นการเร่งร้อนโดยออกหนังสืออนุญาตแบบชั่วคราวให้เวลาขออนุญาต

หมวด ๑๐

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบก่อสร้างและการออกใบอนุญาต

ข้อ ๗๙. ค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บสำหรับอาคารที่เป็นบ้าน เรือน โรง ทำด้วยอิฐ คอนกรีต หรือเหล็กเป็นส่วนใหญ่ ตารางเมตรละ ๑๐ สตางค์ ตามขนาดของพื้นที่ในอาคารนั้นทุกชั้น สำหรับอาคารที่เป็นบ้านเรือนโรง ทำด้วยไม้หรือวัสดุไม้อาวเป็นส่วนใหญ่ ตารางเมตรละ ๕ สตางค์ ตามขนาดของพื้นที่ในอาคารนั้นทุกชั้น

ข้อ ๘๐. ค่าธรรมเนียมสำหรับรั้ว กำแพง ให้เรียกเก็บตามระยะยาวเมตรละ ๕ สตางค์

เล่ม ๕๘ หน้า ๔๔๘ ราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๔๘๔

ข้อ ๘๑. ค่าธรรมเนียมสำหรับเชื่อน ทำน้ำ ให้เรียกเก็บตามระยะยาวเมตรละ ๒๐ สตางค์

ข้อ ๘๒. ค่าธรรมเนียมสำหรับอุ้เรือ คานเรือและป้ายโฆษณา ให้เรียกเก็บตารางเมตรละ ๔๐ สตางค์

ข้อ ๘๓. ค่าธรรมเนียมสำหรับท่อ หรือรางระบายน้ำ ให้เรียกเก็บตามระยะยาวเมตรละ ๕ สตางค์

ข้อ ๘๔. ค่าธรรมเนียมสำหรับสะพานให้เรียกเก็บตารางเมตรละ ๔๐ สตางค์

ข้อ ๘๕. ค่าธรรมเนียมสำหรับอาคารอย่างอื่นชนิดที่ไม่ได้กล่าวและไม่เข้าประเภทใดตามกำหนดไว้ ให้เรียกเก็บตารางเมตรละ ๔๐ สตางค์ของพื้นที่ หรือถ้าวัดพื้นที่ไม่ได้ให้เรียกเก็บตามยาวเมตรละ ๒๐ สตางค์

ข้อ ๘๖. อาคารชั่วคราวให้ยกเว้นไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ ๘๗. ในการคิดค่าธรรมเนียม ถ้าเศษของเมตรหรือตารางเมตรต่ำกว่ากึ่งให้บัตเศษ ถ้าตั้งแต่กึ่งขึ้นไปให้เรียกเก็บเท่าหน่วยเต็ม

วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๔๔ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๕๘ หน้า ๔๔๕

หมวด ๑๑

การรักษาเทศบัญญัติ

ข้อ ๘๘. ให้นายกเทศมนตรีนครกรุงเทพมีหน้าที่รักษา
การให้เป็นไปตามเทศบัญญัตินี้

ประกาศไว้ ณ วันที่ ๒๕ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๔๔

ประชาภิจักรจักร

นายกเทศมนตรีนครกรุงเทพ

อนุมัติ

พนมนครานุรักษ์

ข้าหลวงประจำจังหวัดพระนครและธนบุรี

เทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพนี้ คราขึ้นโดยอนุมัติของ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราช
บัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๘ (ราชกิจจานุเบกษา
เล่ม ๕๓ หน้า ๘๖๕)

อ. ๑

หนังสือขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร

วันที่.....

ข้าพเจ้า.....

อยู่ที่.....

ขอรับอนุญาตปลูกสร้างอาคารจากคณะกรรมการนครกรุงเทพมหานคร ตามข้อความต่อไปนี้
เพื่อปลูกสร้าง ณในโฉนดที่.....เป็นที่ดินของ.....
เป็นอาคาร.....

เพื่อใช้.....เจ้าของ.....

ตามแผนผังที่.....แบบก่อสร้างที่.....

รายการที่.....รายการคำนวณที่.....

ควบคุมการปลูกสร้างโดย.....และ.....เป็นนางงาน

กำหนดแล้วเสร็จใน.....วัน

ขอได้ออกหนังสืออนุญาตให้ข้าพเจ้าปลูกสร้างอาคารชนิด.....

.....ตามแผนผัง แบบก่อสร้าง และรายการ

ซึ่งได้ยื่นให้ตรวจสอบแล้วสามชุด

นาม.....

ผู้ขออนุญาต

อ. ๒

หนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร

วันที่.....

อนุญาตให้.....

อยู่ที่.....

ปลูกสร้าง

อาคารได้ตามกำหนดต่อไปนี้

ให้ปลูกสร้าง ณ.....

ในโฉนดที่.....

เป็นที่ดินของ.....

เป็นอาคาร.....

เพื่อใช้.....

เจ้าของ.....

ตามแผนผังที่.....

แบบก่อสร้างที่.....

รายการที่.....

ราย คำนวณที่.....

ขนาดอาคารรวม.....

เมตร

ค่าธรรมเนียมเป็นเงิน.....

บาท.....

สตางค์

หนังสืออนุญาตนี้มีกำหนดอายุถึงวันที่.....

เป็นหมดเขตต์

และอาคารนั้นจะใช้เป็นที่พักอาศัย.....

ได้

นาม.....

ผู้อนุญาต

คำสั่งเปลี่ยนแปลงแบบอาคาร

วันที่.....

แจ้งความมายัง.....

อยู่ที่.....

ตามหนังสือขออนุญาตปลูกสร้างอาคารของท่านลงวันที่.....

เพื่อปลูกสร้าง ณ.....

เป็นอาคาร.....

ในโฉนดที่.....เป็นที่ดินของ.....

ปรากฏว่ามีลักษณะยังไม่ถูกต้องตามเทศบัญญัติตั้งข้อความต่อไปนี้

ให้ท่านจัดการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง แบบก่อสร้าง และรายการ

ให้ถูกต้องแล้วยื่นขอให้ตรวจใหม่

นาม.....

นายกเทศมนตรี

คำสั่งแก้ไขอาคาร

วันที่.....

แจ้งความมายัง.....

อยู่ที่.....

ด้วยปรากฏว่าอาคาร.....

ปลูกสร้างอยู่ ณ.....

เพื่อใช้.....เจ้าของ.....

ในโฉนดที่.....ที่ดินของ.....

มีลักษณะไม่สมบุรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช

๒๔๗๕ คือ

.....

.....

.....

.....

ให้ท่านจัดการ.....

.....ให้แล้วเสร็จเรียบร้อยภายในกำหนดวันที่.....

.....ต่อไป

นาม.....

นายกเทศมนตรี