

คู่มือแนะนำเรื่องการตรวจสอบอาคาร

- ทำไมต้องมีการตรวจสอบอาคาร
- ประเภทของอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบ
- คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ
- รายละเอียดการตรวจสอบ
- ขั้นตอนที่เจ้าของอาคารต้องดำเนินการ
- การดำเนินการตรวจสอบ
- เจ้าของอาคารต้องยื่นเอกสารอย่างไร
- ระยะเวลาพิจารณาดำเนินการของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- บทลงโทษตามกฎหมายหากไม่ปฏิบัติตาม

ทำไมต้องมีการตรวจสอบอาคาร

- เพื่อยกระดับความปลอดภัยของผู้ใช้อาคารหลังจากที่ได้ดำเนินการเปิดใช้อาคารแล้ว



ประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย (พรบ.+ กฎกระทรวง)

9 ประเภท



ประเภทของอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบ

1. อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป
2. อาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตร.ม.
3. อาคารชุมนุมชนที่มีพื้นที่มากกว่า 1,000 ตร.ม. ขึ้นไป หรือชุมนุมได้ตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป
4. โรงมหรสพ
5. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
6. อาคารชุดที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตร.ม. ขึ้นไป
7. อาคารโรงงานที่สูงกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ 5,000 ตร.ม. ขึ้นไป
8. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม. ขึ้นไป
9. ป้ายสูงตั้งแต่ 15 ม. หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตร.ม. ขึ้นไป หรือป้ายที่ติดตั้งบนตัวอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตร.ม.

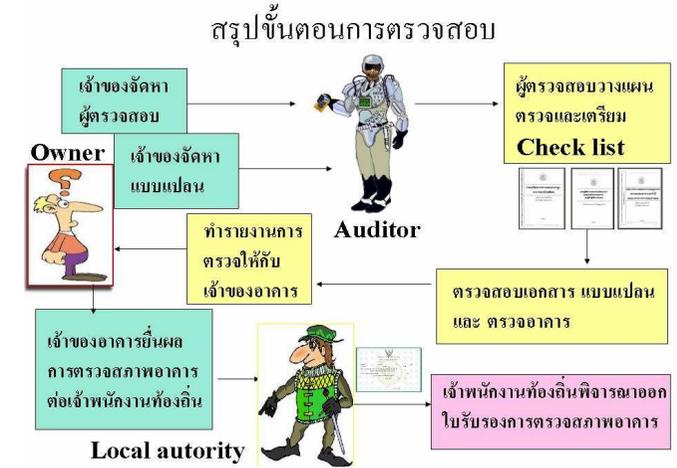
คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบจะต้องผ่านการอบรมและสอบขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจอาคาร ตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ พ.ศ.2548

รายละเอียดการตรวจสอบ

1. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
4. การตรวจสอบระบบบริหาร
3. การตรวจสอบสมรรถนะของระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร
2. การตรวจสอบระบบและจัดการความปลอดภัย
2. การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร

ขั้นตอนที่เจ้าของอาคารต้องดำเนินการ



การดำเนินการตรวจสอบ

เมื่อผู้ตรวจสอบได้ทำการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารแล้วพบว่ามีความปลอดภัยตามกฎหมายและมาตรฐานแล้ว ผู้ตรวจสอบจึงลงนามรับรองผลการตรวจสอบสภาพอาคารนั้น

แต่หากพบว่าผลการตรวจสอบบางรายการไม่ผ่านเกณฑ์ ผู้ตรวจสอบต้องจัดทำข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุงให้กับเจ้าของอาคาร เพื่อดำเนินการแก้ไขต่อไป

เจ้าของอาคารต้องยื่นเอกสารอย่างไร

เจ้าของอาคารต้องยื่นเอกสารการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบลงนามรับรองให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ที่อาคารตั้งอยู่ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายควบคุมอาคาร ได้แก่

1. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
2. นายก อบต. สำหรับในเขต อบต.
3. ผู้ว่า กทม. สำหรับในเขต กทม.
4. นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

**ระยะเวลาพิจารณาดำเนินการ
ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น**

หลังจากได้รับรายงานผลการตรวจสอบอาคารแล้ว เจ้าพนักงานต้องพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายใน 30 วัน และเมื่อเห็นว่าอาคารมีความปลอดภัย เจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องออกใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ

บทลงโทษตามกฎหมายหากไม่ปฏิบัติตาม

หากฝ่าฝืนไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคาร จะมีโทษ จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือ ทั้งจำทั้งปรับ และปรับเป็นรายวันอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

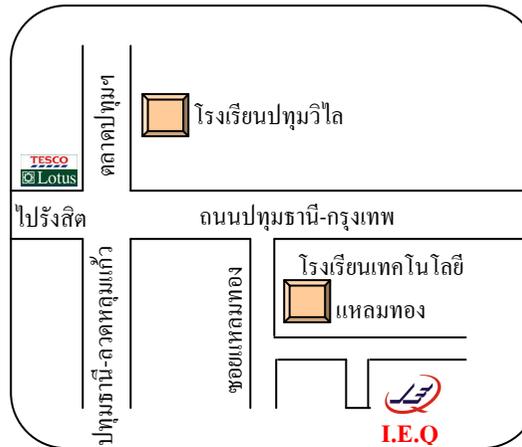
**SERVICES / บริการอื่น ๆ
ของ I.E.Q ENGINEERING CO., LTD.**

- **งานบริการด้านการตรวจสอบอาคาร**
บริการตรวจสอบอาคารว่าด้วยพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยทีมงานผู้ตรวจสอบที่มี ประสบการณ์งานตรวจสอบทั้งงาน ประเภท อาคารสูง คอนโดมิเนียม โรงแรม โรงงาน ป้ายโฆษณา และอื่น ๆ รวมทั้งให้คำปรึกษาฟรี เกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร โดย ผู้มีประสบการณ์ด้านกฎหมายตรวจสอบอาคาร
- **งานควบคุมงานก่อสร้างอาคารทุกประเภท**
บริการควบคุมงานก่อสร้าง ให้กับเจ้าของอาคารทั้ง เอกสาร การก่อสร้าง ให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรม
- **งานออกแบบโครงสร้าง**
บริการออกแบบงานโครงสร้างอาคารต่าง ๆ
- **งานปรับปรุงซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ**
บริการปรับปรุงซ่อมแซมระบบ ไฟฟ้า ประปา ระบบ ทำความเย็น ระบบน้ำดับเพลิง สำหรับโรงงานทั่วไป

**รับรองการตรวจสอบอาคารโดยผู้
ตรวจสอบอาคารที่ผ่านการอบรมและขึ้น
ทะเบียนกับกรมโยธาธิการและผังเมือง
ใบอนุญาตประเภทนิติบุคคล
เลขที่ น.0193/2552**



MAP / แผนที่ตั้ง



I.E.Q ENGINEERING CO.,LTD.
99/180 หมู่ 2 แขวงบางหลวง เขตเมือง
จ.ปทุมธานี 12000
โทร. 0-2581-4189 แฟกซ์. 0-2581-2630.
มือถือ.081-2503775. ,086 - 3316011.
E - MAIL :INFO@IEQENG.COM
Website : <http://www.ieqeng.com>



BUILDING INSPECTION

By

I.E.Q ENGINEERING CO.,LTD.



เนื่องด้วยกรมโยธาธิการ และผังเมือง กระทรวงมหาดไทยได้กำหนดประเภทอาคาร ที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรม หรือ ด้านสถาปัตยกรรม ตามหลักเกณฑ์วิธีการและ เงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2548 เพื่อตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และระบบอุปกรณ์ประกอบอาคาร

ดังนั้นเพื่อตอบรับกับกฎหมายดังกล่าว และเพื่อเพิ่มความปลอดภัยให้กับเจ้าของอาคาร รวมทั้งเพื่อเป็นการเพิ่มมูลค่าของอาคารใน ระยะยาว

ทางบริษัทฯ จึงมีความยินดีเป็นอย่างยิ่ง ที่จะเสนอการตรวจสอบอาคารสำหรับท่านเจ้าของ และผู้ประกอบกิจการประเภทต่าง ๆ โดยผู้ตรวจสอบอาคารและทีมวิศวกรหลากหลายสาขา ที่สามารถช่วยให้คำแนะนำ และแก้ปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับปัญหาของอาคารและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ภายในอาคาร ของท่านได้