

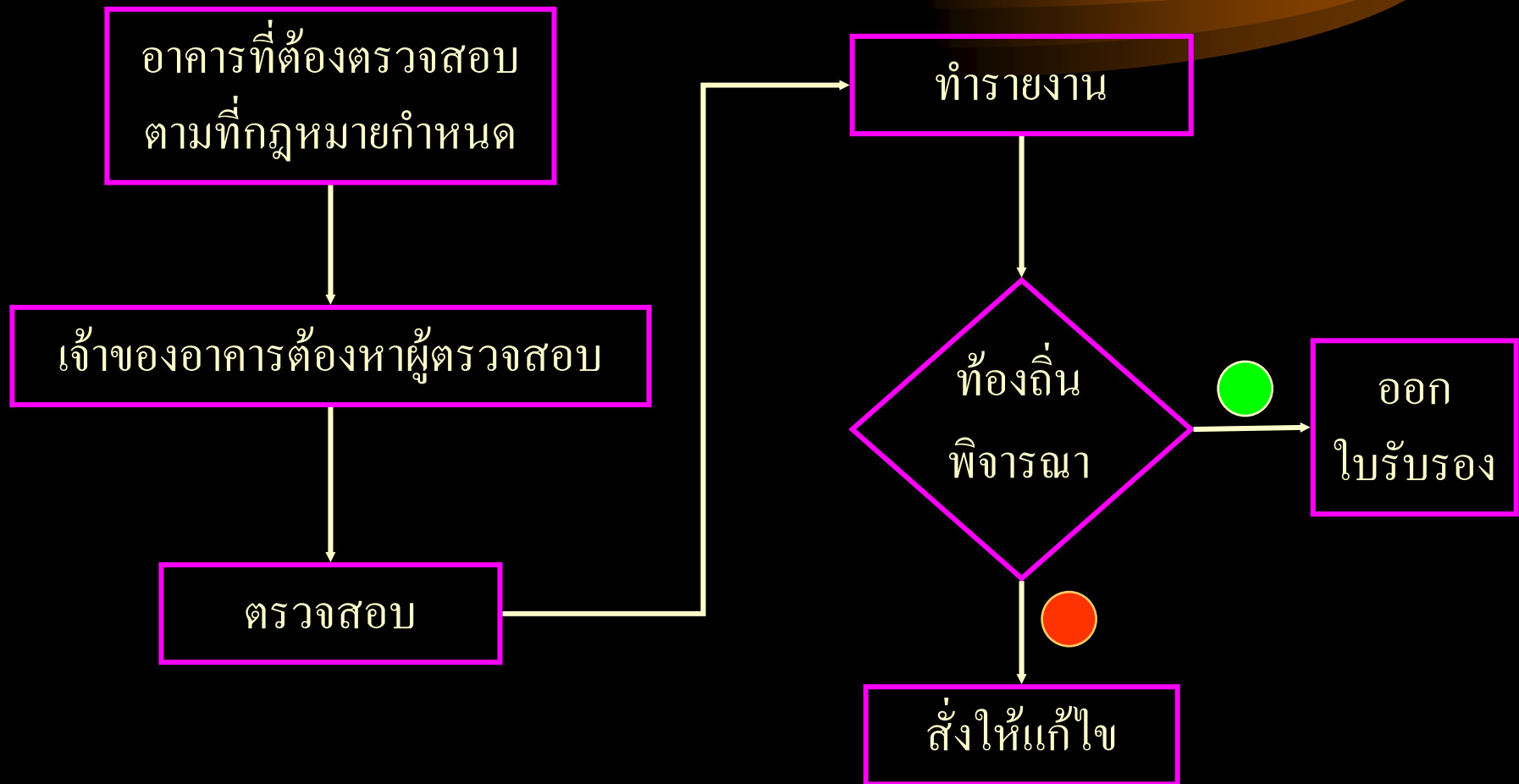


กฎหมายกระทรวง



การตรวจสอบสภาพอาคาร

Process ตามมาตรา 32 ทวิ



กฎกระทรวง

กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคาร
ที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

25 ตุลาคม 2548

ประเภทอาคาร 6 ประเภท

1) โรงพยาบาล

2) โรงแรม (80 ห้อง)

3) สถานบริการ (200 ตร.ม.)

4) อาคารชุด + อยู่อาศัยรวม (2,000 ตร.ม.)

5) โรงงาน (2 ชั้น + 5,000 ตร.ม.)

6) ป้ายบนดิน สูง 15 ม. หรือ 50 ม² / ป้ายบนอาคาร 25 ม²

ประเภทอาคารตามมาตรา 32 ทวิ

1) อาคารสูง

2) อาคารชุมนุมคน

3) อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

กฎกระทรวง

กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ

หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน

และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร

พ.ศ. 2548

29 ธันวาคม 2548



คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ
และการขอขึ้นทะเบียน

คุณสมบัติทั่วไปของผู้ตรวจสอบ

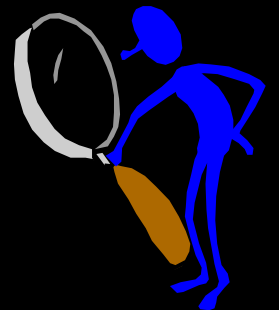
1. ต้องขึ้นทะเบียนและได้รับใบรับรองเป็นผู้ตรวจสอบ

2. เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล

3. มีใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมหรือ

หรือสถาปัตยกรรม

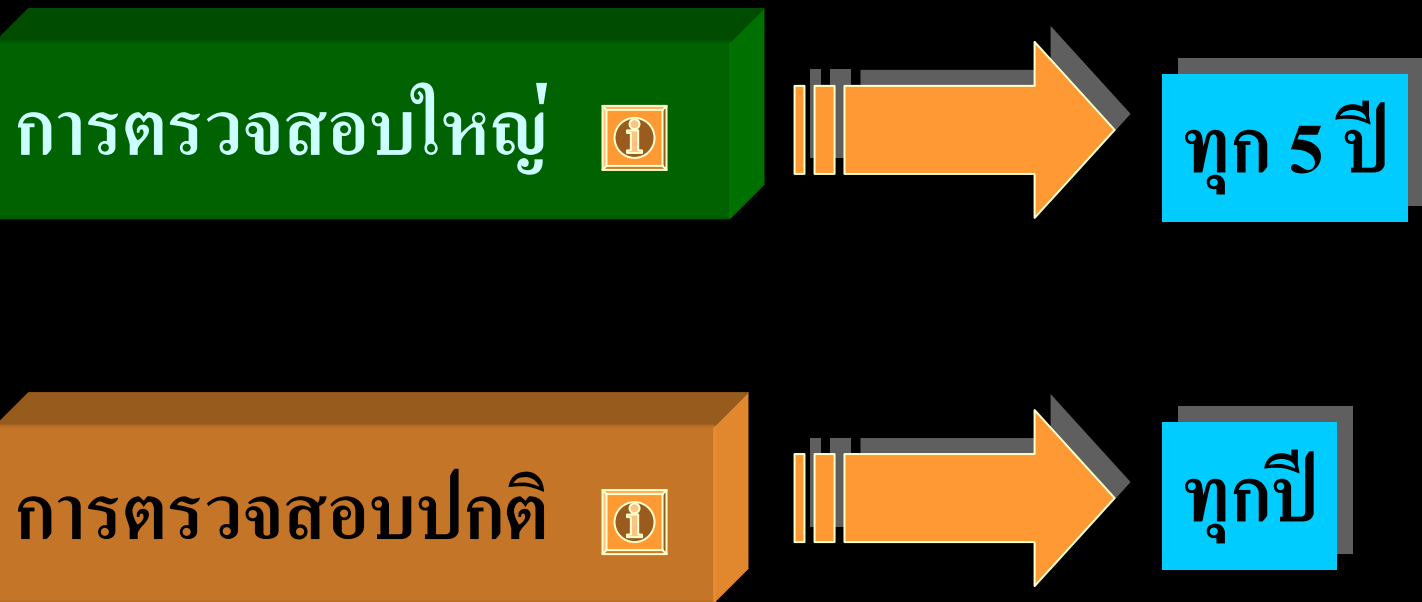
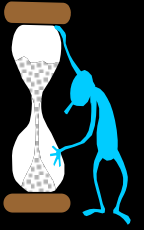
4. ผ่านการอบรม






หลักเกณฑ์ในการตรวจสอบ

ความถี่ในการตรวจสอบอาคาร



การตรวจสอบใหญ่ ประกอบด้วย

1. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร 
2. แผนปฏิบัติการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ และจัดคู่มือการปฏิบัติตามแผนเพื่อเป็นแนวทางการตรวจสอบบำรุงรักษา
3. แผนและแนวทางการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารประจำปี

การตรวจสอบปกติ (ประจำปี)

การตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์

ประกอบต่าง ๆ ของอาคารตามแผนและแนวทางที่

กำหนดไว้โดยผู้ตรวจสอบ

ตรวจสอบเสร็จแล้วทำอย่างไร

ผลการตรวจสอบ

ผ่าน



ผู้ตรวจสอบทำรายงาน

เจ้าของอาคารส่งรายงาน จพถ.

จพถ. ออกใบรับรอง

เลขที่.....

แบบ ร.๑



ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคาร.....

ตั้งอยู่เลขที่.....

ตรอก/ซอย.....

ถนน.....

หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร

ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ.....

แล้ว

เห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

ออกให้ ณ วันที่.....

เดือน.....

พ.ศ.....

(.....)

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ตรวจสอบเสร็จแล้วทำอย่างไร

ผลการตรวจสอบ

ไม่ผ่าน



ผู้ตรวจสอบทำรายงาน
และเสนอแนะการแก้ไข

เจ้าของอาคารส่งรายงาน จพถ.

แก้ไข

จพถ. ออกใบรับรอง



การตรวจสอบอาคารจะกระทำเมื่อใด

- อาคาร 9 ประเภทต้องตรวจสอบเมื่อกฎกระทรวงนี้บังคับใช้แล้ว 2 ปี (29 ธันวาคม 2550)
- อาคารที่สร้างหลัง 29 ธันวาคม 2550 ต้องตรวจสอบ “ใหญ่” เมื่อเปิดใช้อาคารไปแล้ว 1 ปี

หน้าที่ของเจ้าของอาคาร

หน้าที่หลัก จัดหาผู้ตรวจสอบ / ให้มีการตรวจสอบ & บำรุงรักษา
ตามแผนผู้ตรวจสอบ (ผู้ดูแลอาคาร) / ส่งรายงาน

อาคารเก่า ไม่มีแบบแปลน

ต้องหา / จัดทำแบบแปลนให้ผู้ตรวจสอบ

การเสนอรายงานการตรวจสอบ

เสนอก่อนใบรับรองหมดอายุ 30 วัน



บทเฉพาะกาล

อาคารชุด (คอนโดมิเนียม)

อาคารอยู่อาศัยรวม (แฟลต อพาร์ทเมนต์ แมนชั่น)

➔ พื้นที่ 2,000 - 5,000 ตร.ม. “รอ 7 ปี”

➔ พื้นที่ > 5,000 ตร.ม. “รอ 5 ปี”

บทกำหนดโทษ

• ไม่จัดให้มีการตรวจสอบ

1. จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
2. ปรับเป็นรายวันๆ ละ ไม่เกิน 10,000 บาท

• ไม่แก้ไขตัวอาคารหรืออุปกรณ์ที่ชำรุดตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่ง

1. ปรับไม่เกิน 30,000 บาท
2. ปรับเป็นรายวันๆ ละ ไม่เกิน 5,000 บาท