



**การประชุมใหญ่สามัญ
สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหาร
ความปลอดภัยอาคาร
ประจำปี 2559**

**วันพุธที่ 30 มีนาคม 2559 ห้องประชุม ชั้น 3
อาคาร วสท.**



การสัมมนาพิเศษ

เรื่อง

- ➡ อาคารปลอดภัย รับใบ ร.1 ใน 30 วัน
- ➡ ข้อปฏิบัติการทำรายงานให้ได้ใบ ร.1



กรุงเทพมหานคร
BANGKOK METROPOLITAN ADMINISTRATION

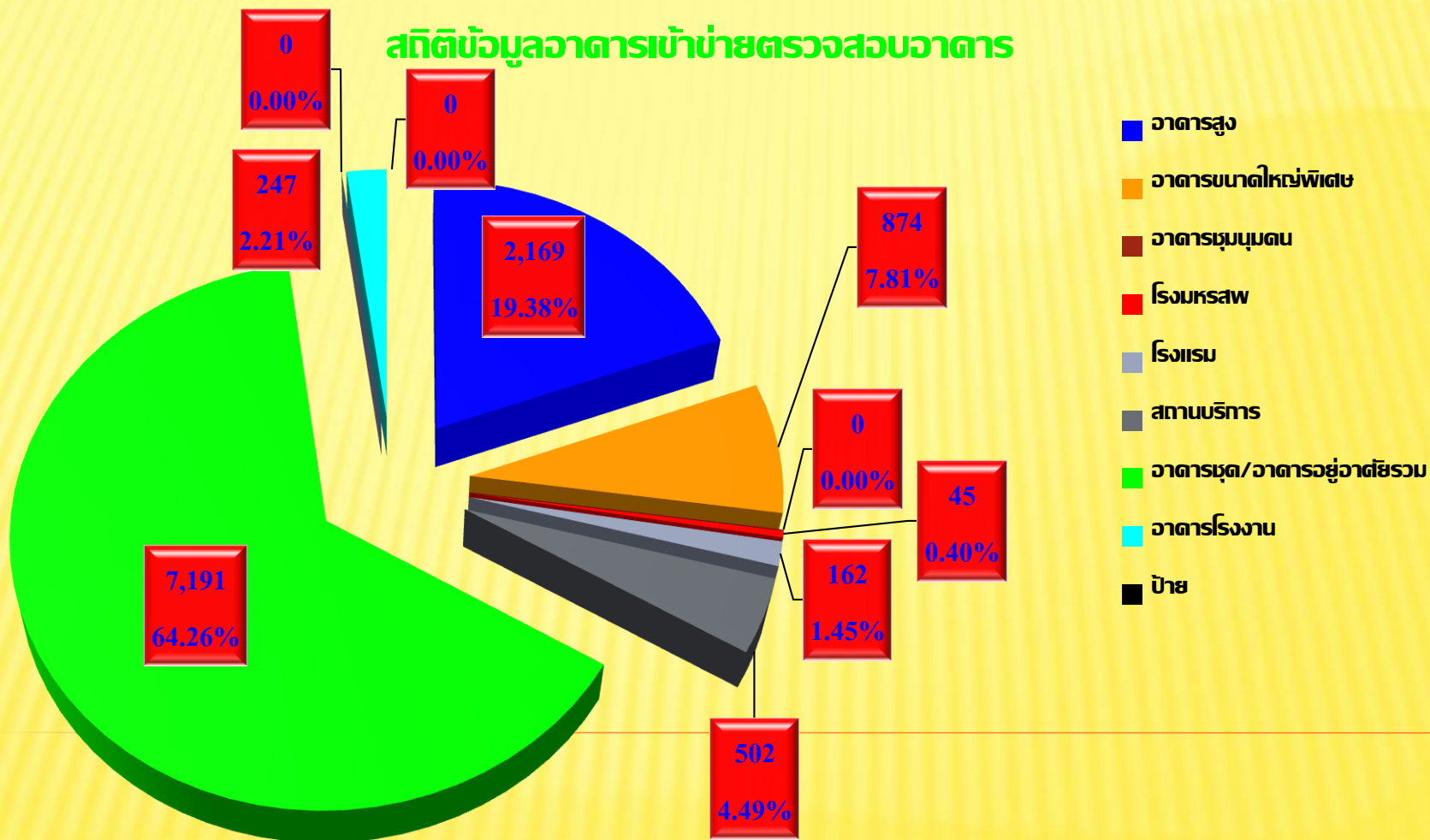


สถิติต่างๆ

การตรวจสอบอาคาร



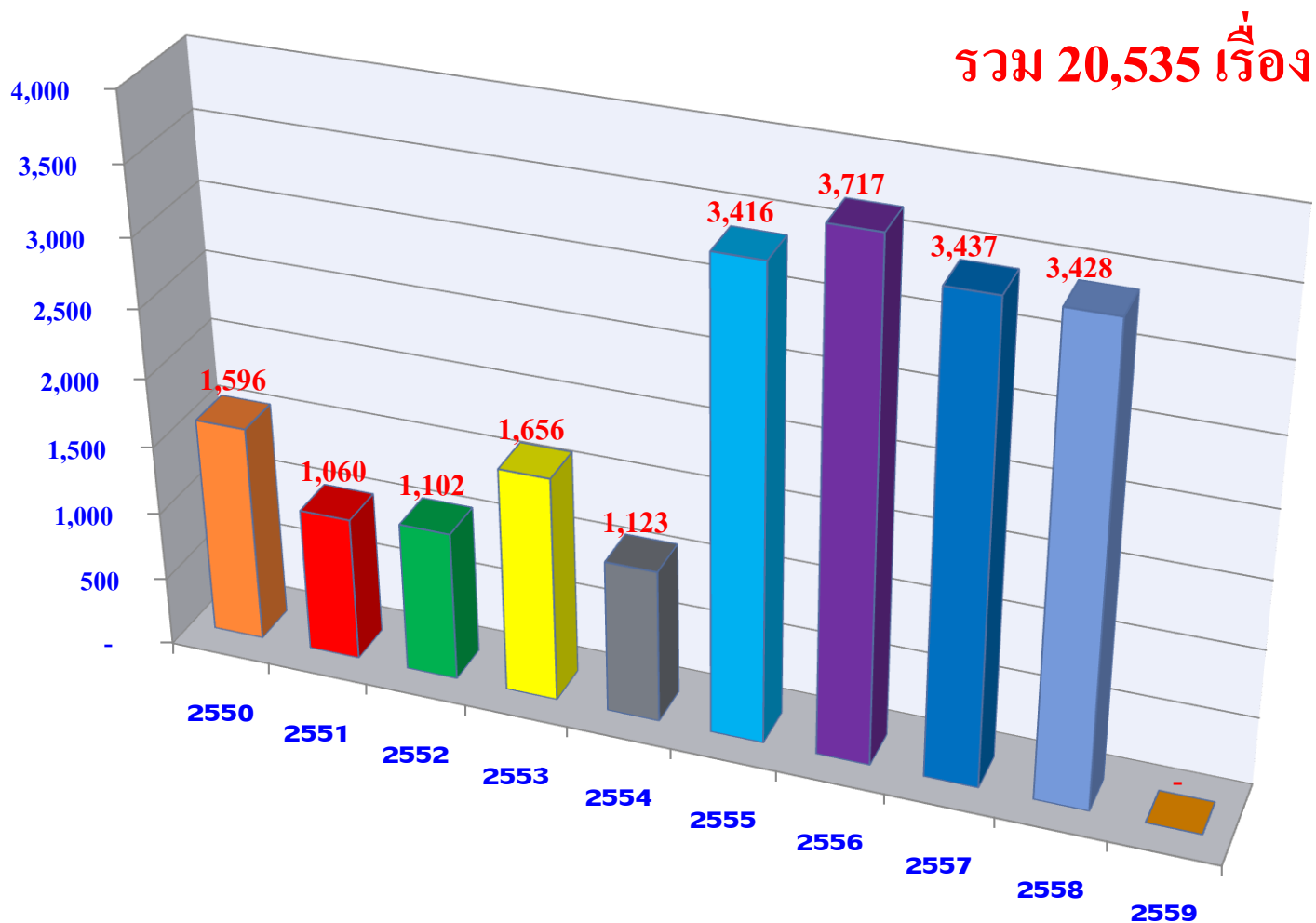
สถิติข้อมูลอาคารเข้าข่ายตรวจสอบอาคาร



อาคารเข้าข่ายตรวจสอบอาคาร จำนวน 11,190 อาคาร

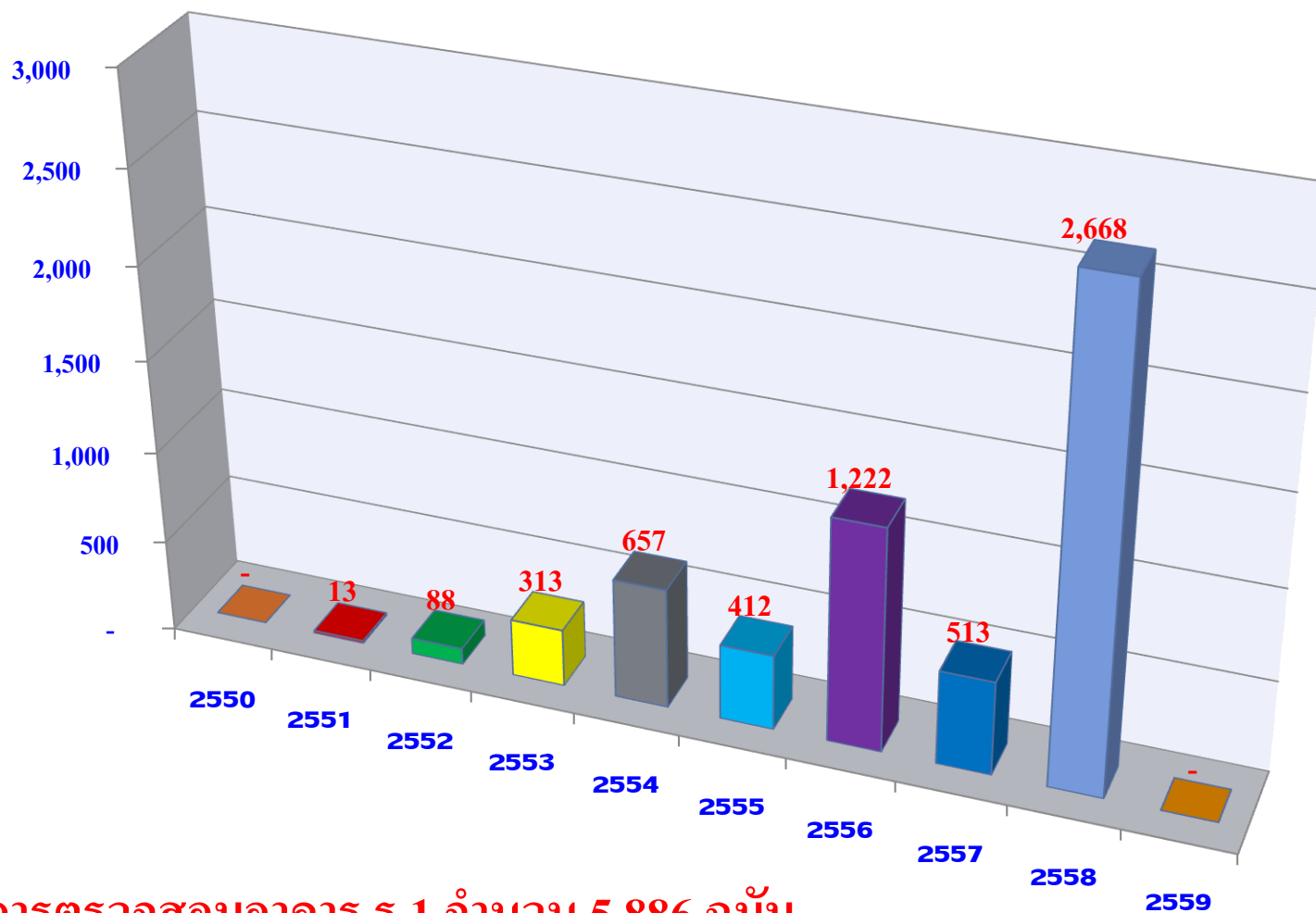


สถิติข้อมูลการยื่นรายงานการตรวจสอบอาคาร





สถิติข้อมูลการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1)



ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ร.1 จำนวน 5,886 ฉบับ



ทบทวนและเพิ่มเติม ข้อกำหนด ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร



1. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 3 พ.ศ. 2543)

มาตรา 32 ทวิ

1.

- อาคารสูง

2.

- อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

3.

- อาคารชุมนุมคน

4.

- อาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง



1. อาคารสูง

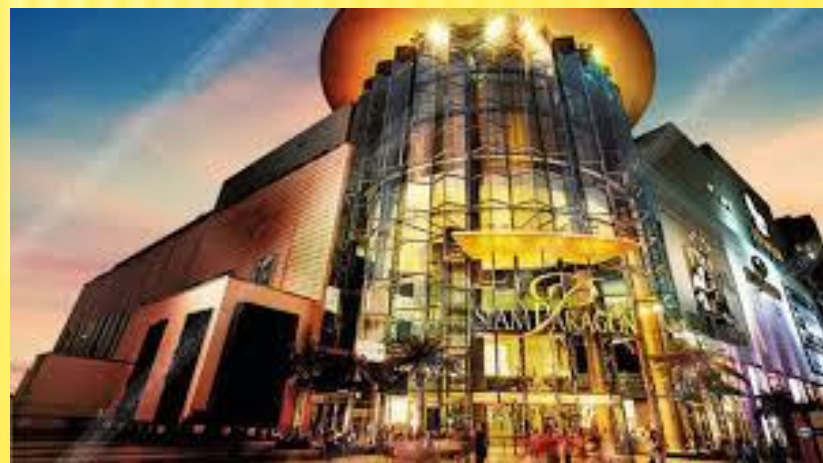
“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอย โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตร ขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่ว หรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด





2. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้
อาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใด ของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือ
ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่
รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน ตั้งแต่
10,000 ตารางเมตรขึ้นไป





3. อาคารชุมนุมคน

“อาคารชุมนุมคน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อใช้ประโยชน์ในการ ชุมนุมคนที่ มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือ ชุมนุมคนได้ตั้งแต่ 500 คน ขึ้นไป





1. กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ

พ.ศ. 2548

2. กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์
การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอน การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ
และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548

3. กฎกระทรวงกำหนดชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือ
ผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิด
ตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก พ.ศ.

2548



กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

- 4. โรงมหรสพ
- 5. โรงแรม
- 6. สถานบริการ
- 7. อาคารชุด/อาคารอยู่อาศัยรวม
- 8. โรงงาน
- 9. ป้าย



4. โรงมหรสพ

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณะชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

กฎกระทรวง ว่าด้วยการอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ประเภทและระบบความปลอดภัย ของโรงมหรสพ และอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการอนุญาตให้ใช้อาคาร เพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ พ.ศ. 2550

กำหนด 5 ประเภท

1. โรงมหรสพประเภท ก
2. โรงมหรสพประเภท ข
4. โรงมหรสพประเภท ง
5. โรงมหรสพประเภท จ



3. โรงมหรสพประเภท ค



5. โรงแรม

“โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้
เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

“โรงแรม” หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์
ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทาง
หรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน

ตามกฎหมายโรงแรม

เข้าข่ายตรวจสอบอาคาร

: โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป





6. สถานบริการ

“สถานบริการ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้ประกอบกิจการ
เป็นสถานบริการ ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

“สถานบริการ” หมายความว่า สถานที่ที่สร้างขึ้นเพื่อให้บริการ
โดยหวังประโยชน์ในการค้า ดังต่อไปนี้

1. สถานเต็นรำ รำวง หรือรองเง็ง ประเภทที่มีและประเภทที่ไม่มี
หญิงพาดเนอรับบริการ
2. สถานที่ที่มีอาหาร สุรา น้ำชา หรือเครื่องดื่มนานาอย่างอื่นจำหน่ายและบริการ
โดยมี หญิงบำเรอสำหรับปรนนิบัติลูกค้า หรือโดยมีที่สำหรับพักผ่อน
หลับนอนหรือมีบริการนวดให้แก่ลูกค้า
3. สถานอาบน้ำ นวด หรืออบตัว ซึ่งมีผู้บริการให้แก่ลูกค้า
4. สถานที่ที่มีอาหาร สุรา น้ำชา หรือเครื่องดื่มนานาอย่างอื่นจำหน่าย โดยจัดให้มี
การแสดง คนตรี หรือการแสดงอื่นใดเพื่อการบันเทิง

ตามกฎหมายสถานบริการ





กฎกระทรวง กำหนดประเภทและระบบความปลอดภัย ของอาคารที่ใช้เพื่อ ประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. 2555

กำหนด 6 ประเภท

1. สถานบริการประเภท ก ✗

2. สถานบริการประเภท ข ✓

3. สถานบริการประเภท ค ✓

4. สถานบริการประเภท ง ✓

5. สถานบริการประเภท จ ✓

6. สถานบริการประเภท ฉ ✓

เข้าข่ายตรวจสอบอาคาร : สถานบริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม.ขึ้นไป



7. อาคารชุด/อาคารอยู่อาศัยรวม

“**อาคารอยู่อาศัยรวม**” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

“**อาคารชุด**” หมายความว่า อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

“**อาคารชุด**” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

ตามกฎหมายอาคารชุด

เข้าข่ายตรวจสอบอาคาร : อาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตร.ม.ขึ้นไป



8. โรงงาน

“โรงงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงาน
ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

“โรงงาน” หมายความว่า อาคารสถานที่ หรือยานพาหนะที่ใช้เครื่องจักร
มีกำลังรวมตั้งแต่ 5 แรงม้าหรือ กำลังเทียบเท่าตั้งแต่ 5
แรงม้าขึ้นไป

ตามกฎหมายโรงงาน

เข้าข่ายตรวจสอบอาคาร
: โรงงานมีพื้นที่ตั้งแต่ 5,000 ตร.ม.
และ สูงมากกว่า 1 ชั้น





9. ป้าย

“ป้าย” หมายความว่า ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร
หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบ
แล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัด
จากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดใน

กฎกระทรวง

เข้าข่ายตรวจสอบอาคาร

- ติดตั้งบนดินสูงตั้งแต่ 15 ม.
หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตร.ม.
- ติดตั้งบนอาคาร มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตร.ม.





กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์
การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอน การขึ้นทะเบียนเป็นผู้
ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548

1. การตรวจสอบใหญ่

- ให้กระทำทุก 5 ปี
- แผนปฏิบัติการการตรวจ
บำรุงรักษาอาคาร
- แผนการตรวจสอบอาคาร

2. การตรวจสอบ
ประจำปี

- ให้กระทำช่วงปีของการตรวจสอบ
ใหญ่เป็นประจำปี



1. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของ
อาคาร

2. การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์
ประกอบของอาคาร

3. การตรวจสอบสมรรถนะของระบบ
และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพ
ผู้ใช้อาคาร

4. การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความ
ปลอดภัยในอาคาร



**กฎกระทรวงกำหนดประเภทของอาคารที่ต้องทำการประกันภัย
ของบุคคลภายนอก พ.ศ. 2548**



กฎกระทรวงอาคารที่ต้องทำการประกันภัย พ.ศ. 2548

การตรวจสอบอาคาร

ลำดับ	อาคาร		ตรวจสอบอาคาร	ทำประกันภัย บุคคลภายนอก	หมายเหตุ
	ประเภท	ลักษณะ			
1	อาคารสูง	มีความสูงตั้งแต่ 23 ม.	✓	✓	
2	อาคารขนาดใหญ่พิเศษ	มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตร.ม.	✓	✓	
3	อาคารชุมนุมคน	ใช้ชุมนุมคนพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตร.ม. หรือใช้ชุมนุมคนตั้งแต่ 500 คน	✓	✓	
4	โรงแรม		✓	✓	
5	โรงแรม	มีห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง	✓	✓	
6	สถานบริการ	มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตร.ม.	✓	✓	
7	อาคารชุด /อาคารอยู่อาศัยรวม	มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตร.ม.	✓	✗	
8	โรงงาน	มีพื้นที่ตั้งแต่ 5,000 ตร.ม. และสูงมากกว่า 1 ชั้น	✓	✗	ทำประกันตาม พรบ. โรงงาน
9	ป้าย		✓	✓	

หมายเหตุ : กำหนดไว้ใน พรบ.ควบคุมอาคาร ฉบับที่ 5 พ.ศ. 2558



กฎกระทรวง ว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2558

1.

- ตรวจสอบทุก 3 ปี

2.

- การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรง

3.

- การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์

4.

- ต้องจัดให้มีตัวแสดงเลขที่ใบรับรองการตรวจสอบและเบอร์โทร

5.

- จัดทำประกันภัยบุคคลภายนอก



บทกำหนดโทษ

ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 ทวิ หรือ 32 ตรี มาตรา 65 ทวิ

ระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน

ปรับไม่เกิน 60,000 บาท

ทั้งจำทั้งปรับ

ระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000
บาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง



กรณียื่นการตรวจสอบอาคารพบว่า ไม่ปลอดภัย

มาตรา 46 ทวิ

1. มีคำสั่งห้ามใช้อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ พร้อมป้ายเตือน

2. มีคำสั่งให้แก้ไขอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ นั้น ให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัย
(ไม่น้อยกว่า 30 วัน)

กรณีไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง : สั่งห้ามใช้อาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อนก็ได้



กรุงเทพมหานคร
BANGKOK METROPOLITAN ADMINISTRATION



ข้อกำหนด ที่สนับสนุนการตรวจสอบอาคาร



1.

- พระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558

2.

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 พ.ศ. 2540

3.

- กฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือ กำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2550



พรบ. อำนาจความสะดวกในการพิจารณา พ.ศ. 2558

กำหนดระยะเวลา
ในการพิจารณา
รายงาน (30 วัน)

กำหนดรายการ
เอกสารสำหรับการ
ยื่นขอรับใบรับรอง



ขั้นตอน

1. รับคำขอ ตรวจสอบเอกสาร
(ระยะเวลา 1 ชั่วโมง)

2. พิจารณารายงานผลการตรวจสอบ
(ระยะเวลา 25 วัน)

3. ออกใบรับรองหรือดำเนินการตามมาตรา 46 หรือมาตรา 46 ทวิ
แล้วแต่กรณี พร้อมแจ้งผลการพิจารณา
(ระยะเวลา 5 วัน)

รวมระยะเวลาพิจารณา 30 วัน



พรบ. อำนาจความสะดวกในการพิจารณา พ.ศ. 2558

เรื่อง การขอใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร (แบบ ขร.1)

☐ ตรวจสอบประจำปี ☐ ตรวจสอบใหญ่

เลขบันทึกข้อตกลงที่.....
วันที่.....
ลงชื่อ.....ผู้รับคำขอ

เลขรับที่.....
วันที่.....
ลงชื่อ.....ผู้รับคำขอ

เอกสารหรือหลักฐานที่ต้องใช้

	จำนวน (ชุด)	มี	ไม่มี	กรอกเอกสาร ไม่ครบ
1. คำขอรับใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร (แบบ ขร.1)	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. หนังสือรับรองของผู้ตรวจสอบอาคาร ตามมาตรา 32 ทวิ	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. รายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. สำเนาหรือภาพถ่ายทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชนของเจ้าของอาคาร (กรณีบุคคลเป็นเจ้าของอาคารและหากเจ้าของอาคารมีหลายคนให้ใช้ทุกคน) <input type="checkbox"/> ทะเบียนบ้าน <input type="checkbox"/> บัตรประจำตัวประชาชน	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. สำเนาหรือภาพถ่ายหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลเจ้าของอาคารที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน พร้อมสำเนาหรือภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้านของผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคล (กรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของอาคาร) <input type="checkbox"/> หนังสือรับรองการจดทะเบียน <input type="checkbox"/> ทะเบียนบ้าน <input type="checkbox"/> บัตรประจำตัวประชาชน	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. สำเนาหรือภาพถ่ายหนังสือสำคัญการจดทะเบียน รายการคณะกรรมการและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมสำเนาหรือภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้าน (กรณีนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ครอบครองอาคาร) <input type="checkbox"/> หนังสือสำคัญการจดทะเบียน <input type="checkbox"/> ทะเบียนบ้าน <input type="checkbox"/> บัตรประจำตัวประชาชน	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนของผู้อนุญาต (หนังสือมอบอำนาจ) พร้อมสำเนาหรือภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้าน (กรณีมีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นอนุญาตแทน) <input type="checkbox"/> หนังสือมอบอำนาจ <input type="checkbox"/> ทะเบียนบ้าน <input type="checkbox"/> บัตรประจำตัวประชาชน	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

เอกสารหรือหลักฐานที่ต้องใช้

	จำนวน (ชุด)	มี	ไม่มี	กรอกเอกสาร ไม่ครบ
8. สำเนาหรือภาพถ่ายหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ (แบบ รต.1)	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. สำเนาหรือภาพถ่ายใบประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือ สำเนาใบประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ตรวจสอบอาคาร แล้วแต่กรณี และจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา 49 ทวิ พร้อมทั้งสำเนาหรือภาพถ่ายใบอนุญาตประกอบวิชาชีพฯ ที่ยังไม่สิ้นอายุ	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. สำเนาหรือภาพถ่ายทะเบียนบ้านของอาคารที่ยื่นคำขอใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (กรณีอาคารที่ยื่นคำขอเป็นประเภทอาคารหรือเป็นประเภทป้ายที่อยู่บนอาคาร)	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. สำเนาหรือภาพถ่ายการชำระภาษีป้าย (กรณีอาคารที่ยื่นคำขอเป็นประเภทป้าย)	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. สำเนาหรือภาพถ่ายใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) หรือใบอนุญาตเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.2) หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.3) หรือใบอนุญาตดัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ เพื่อการอื่น (แบบ อ.4) หรือใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง เคลื่อนย้าย หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ (แบบ กท.6) พร้อมหนังสือรับทราบแบบแปลนไม่ขัดข้อง (ถ้ามี)	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. สำเนาหรือภาพถ่ายใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1) เดิม (ฉบับล่าสุด) กรณีได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคารมาแล้ว	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14. สำเนาหรือภาพถ่ายหลักฐานการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิตร่างกาย และทรัพย์สินของบุคลากรภายนอก	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

หมายเหตุ

1. สำเนาหรือภาพถ่ายเอกสารทุกฉบับที่ยื่นขออนุญาตเจ้าของเอกสารนั้นต้องลงลายมือชื่อรับรองสำเนาทุกหน้าทุกแผ่น (กรณีเป็นนิติบุคคล ให้ดำเนินการตามหนังสือรับรองการจดทะเบียน)
2. หนังสือมอบอำนาจควรมีพยานอย่างน้อย 1 คน ถ้าผู้มอบอำนาจมีหลายนิ้วมือต้องมีพยานลงลายมือชื่อรับรองไว้ด้วย 2 คน พยานต้องลงลายมือชื่อเท่านั้น การพิมพ์ลายนิ้วมือให้ใช้นิ้วหัวแม่มือซ้าย ถ้ามีพยานจำเป็นที่จะต้องใช้นิ้วอื่นเพราะเหตุใด ให้บันทึกความจำเป็นไว้ในหนังสือด้วย
3. หนังสือมอบอำนาจ ให้ติดอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากร (30 บาท)
4. กรณีบุคคลที่มีได้ถือสัญชาติไทยให้แสดงสำเนาหนังสือเดินทางแทนสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน



พรบ. อำนาจความสะดวกในการพิจารณา พ.ศ. 2558

๓

รายละเอียดที่ต้องจัดส่งเพิ่มเติม

1.
2.
3.
4.
5.

ระยะเวลาที่ต้องจัดส่งเอกสารเพิ่มเติมให้กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา ภายในวันที่.....

(ลายมือชื่อ).....ผู้ยื่นคำขอ/ผู้รับข้อตกลง
(.....)

(ลายมือชื่อ).....ผู้ทำข้อตกลง
(.....)

(หากผู้ยื่นคำขอไม่แก้ไขเพิ่มเติมคำขอ หรือไม่ส่งเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มเติม ภายในระยะเวลาที่กำหนด จะดำเนินการคืนคำขอและเอกสารที่เกี่ยวข้องให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป)



กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 พ.ศ. 2540

1. บันไดหนีไฟ

- อาคารสูงตั้งแต่ ๔ ชั้น ต้องติดตั้งบันไดหนีไฟ
- ต้องมีผนังทุกด้านโดยรอบที่ทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟ
- ประตูหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุที่ไม่ติดไฟ
- บานประตูหนีไฟติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดเอง

2. แบบแปลน และแผนผัง อาคาร

- มีการติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคารแต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ทุกห้อง
- ชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแบบแปลนเก็บรักษาไว้

3. เครื่อง ดับเพลิงแบบ มือถือ

- มีการติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ



กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 พ.ศ. 2540

4. ระบบ สัญญาณเตือน เพลิงไหม้

- อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟ
- อุปกรณ์แจ้งเหตุระบบแจ้งเหตุด้วยมือ
- อุปกรณ์แจ้งเหตุระบบอัตโนมัติ

5. ระบบไฟ ส่องสว่าง สำรอง

- ติดตั้งระบบไฟส่องสว่างช่องทางเดิน
- มีป้ายบอกชั้นที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟ
- มีป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟ

6. ระบบ ป้องกันฟ้าผ่า

- ติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่าเชื่อมโยงกันเป็นระบบ



กฎกระทรวงผ่อนผันฯ พ.ศ. 2550

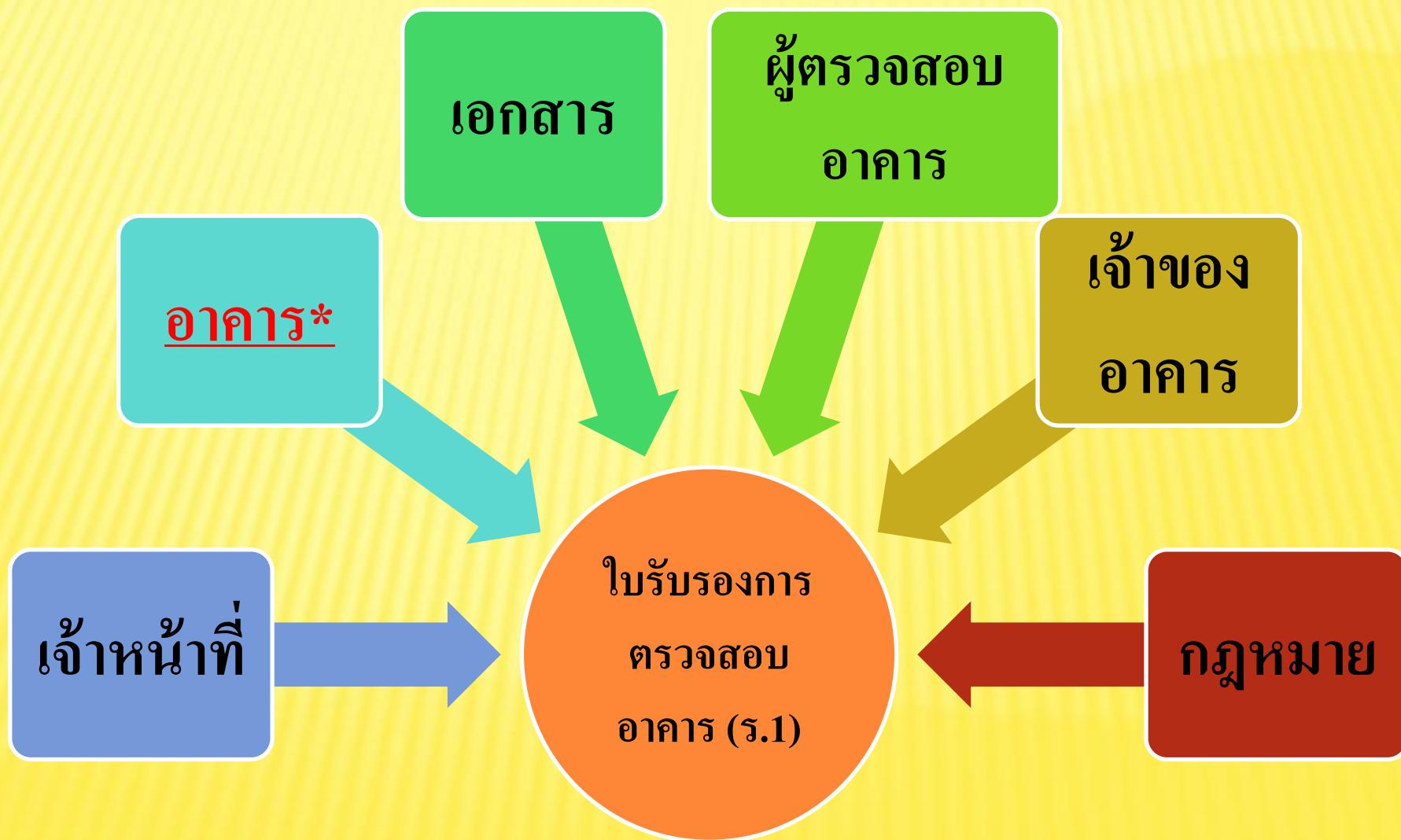
สำหรับอาคารของ
หน่วยงานราชการ

ต้องดำเนินการ
ตรวจสอบอาคาร

แต่ไม่ต้องยื่น
รายงานการ
ตรวจสอบอาคาร



ปัจจัยการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1)





แนวทางปฏิบัติและเงื่อนไข การพิจารณารายงานการตรวจสอบอาคาร (ร.1)



1. อาคารต้องเข้าข่ายตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย

ประเภท

ขนาด

ไม่ใช่

อาคาร

ราชการ



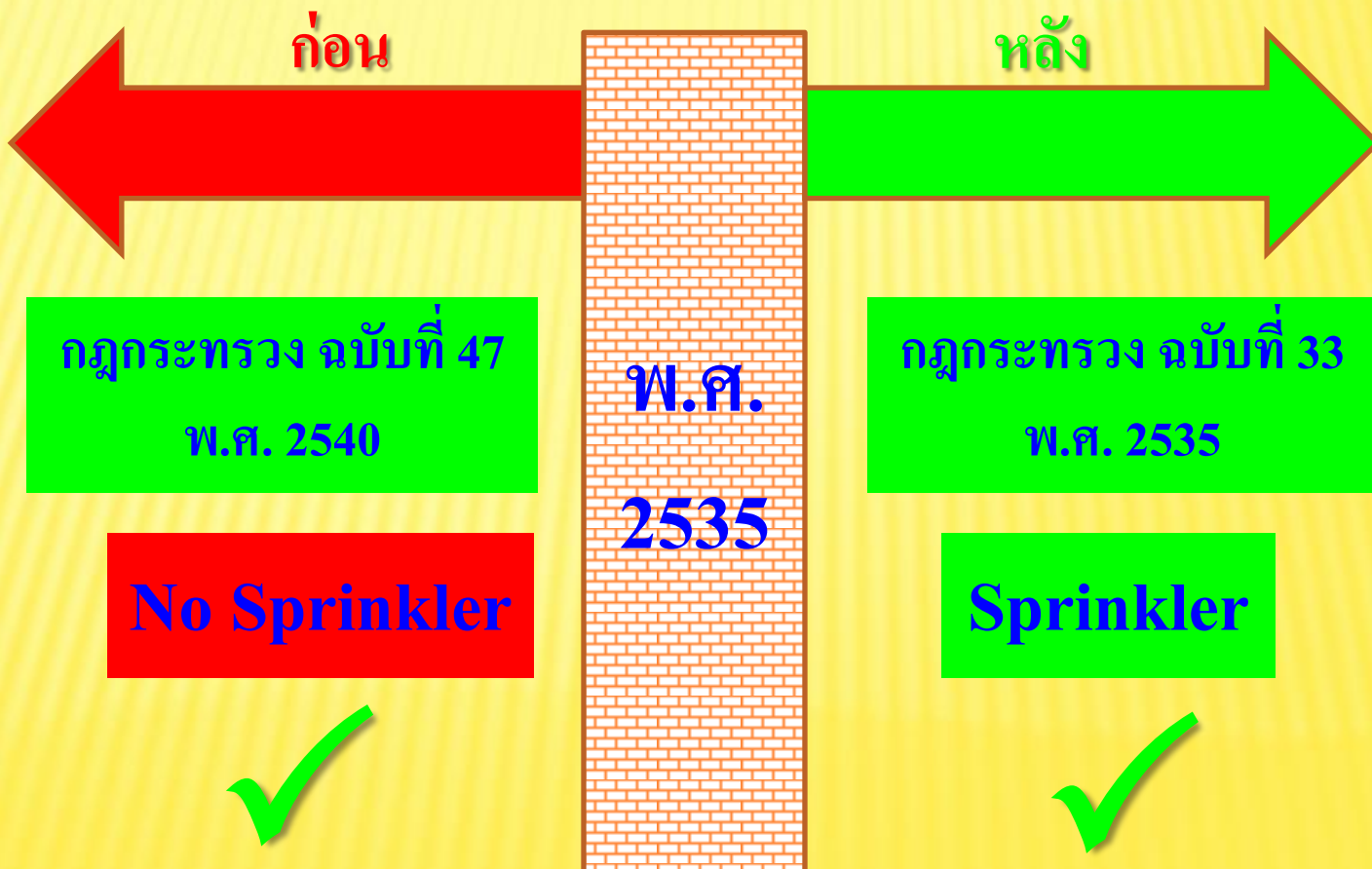
2. อาคารต้องมีความปลอดภัย

- ปลอดภัย ณ กฎหมายในขณะนั้น

- ปลอดภัย ไม่น้อยกว่ากฎกระทรวง ฉบับที่ 47



ตัวอย่างที่ 1 อาคารสูง

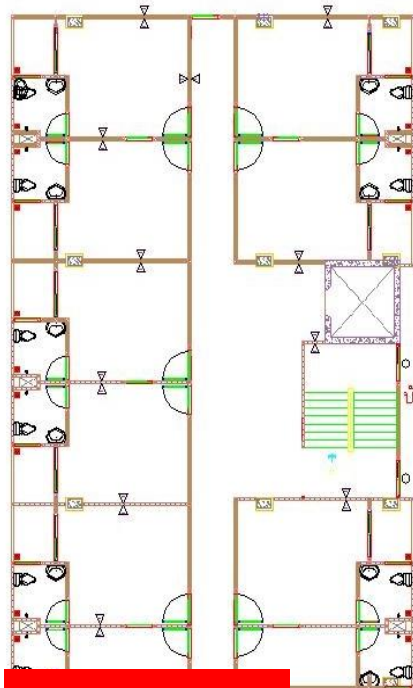




ตัวอย่างที่ 2

อาคารอยู่อาศัยรวม สูง 6-8 ชั้น

1

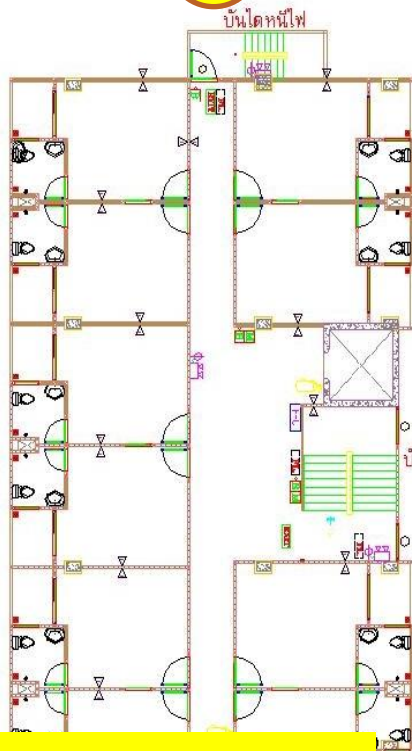


บันไดหนีไฟ

อาคารเก่า



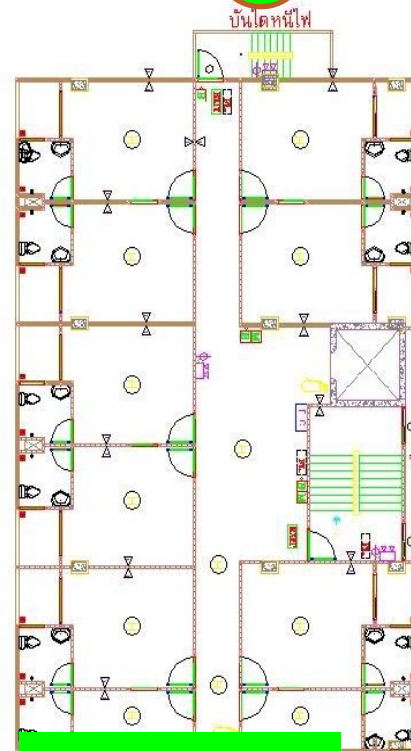
2



อาคารเก่า/ใหม่



3



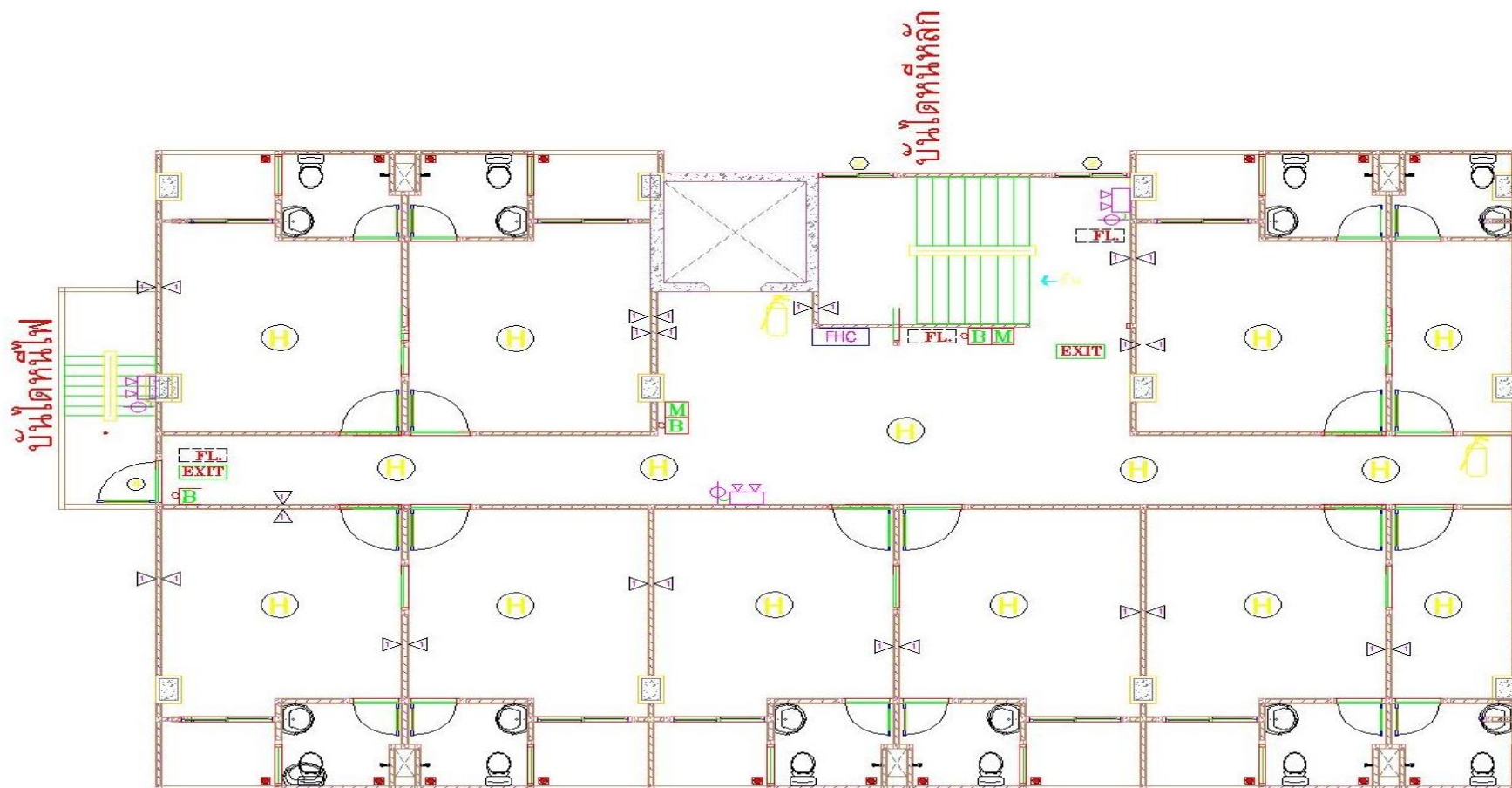
อาคารใหม่



1

ตัวอย่างที่ 2

อาคารอยู่อาศัยรวม สูง 6-8 ชั้น

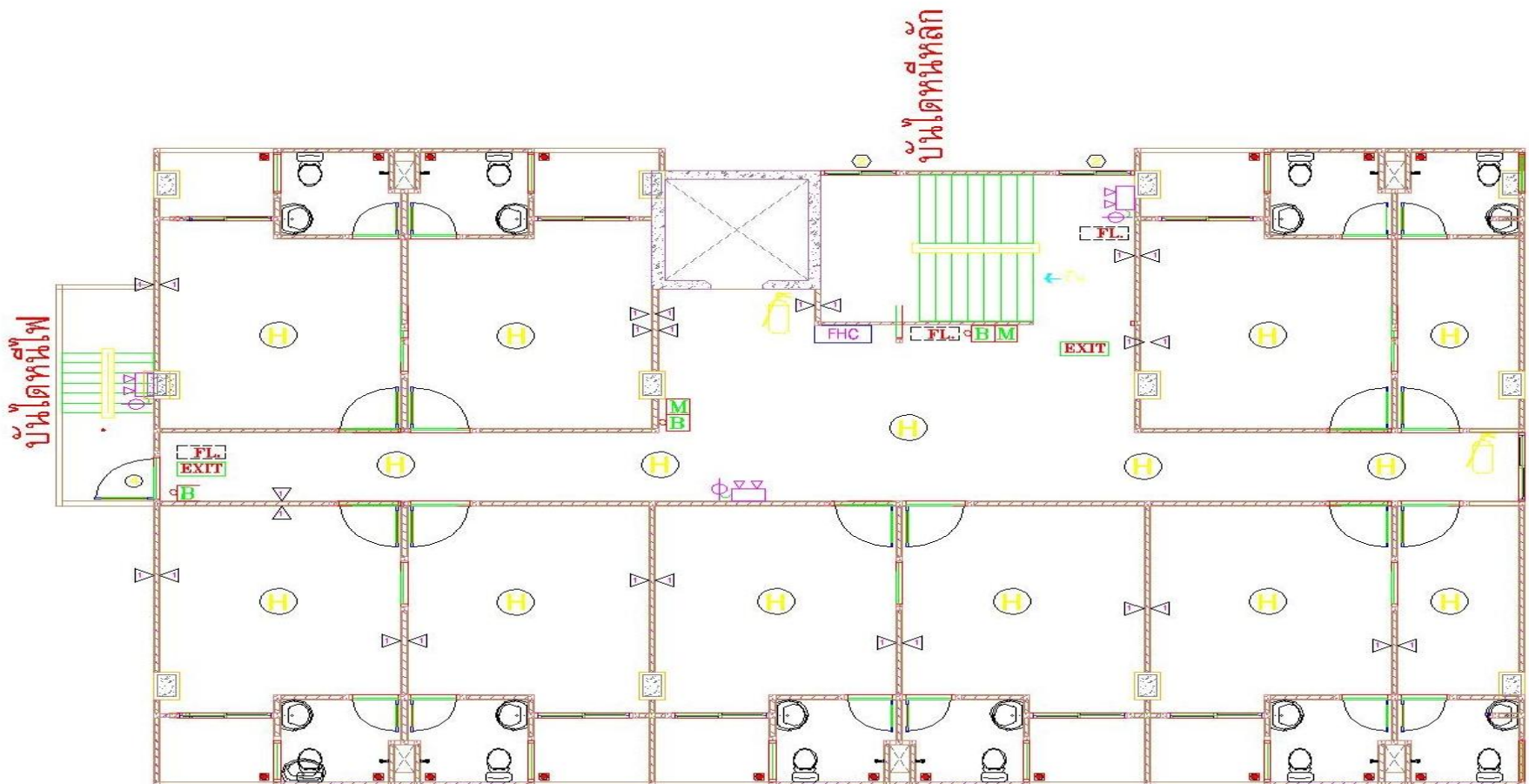




2

ตัวอย่างที่ 2

อาคารอยู่อาศัยรวม สูง 6-8 ชั้น

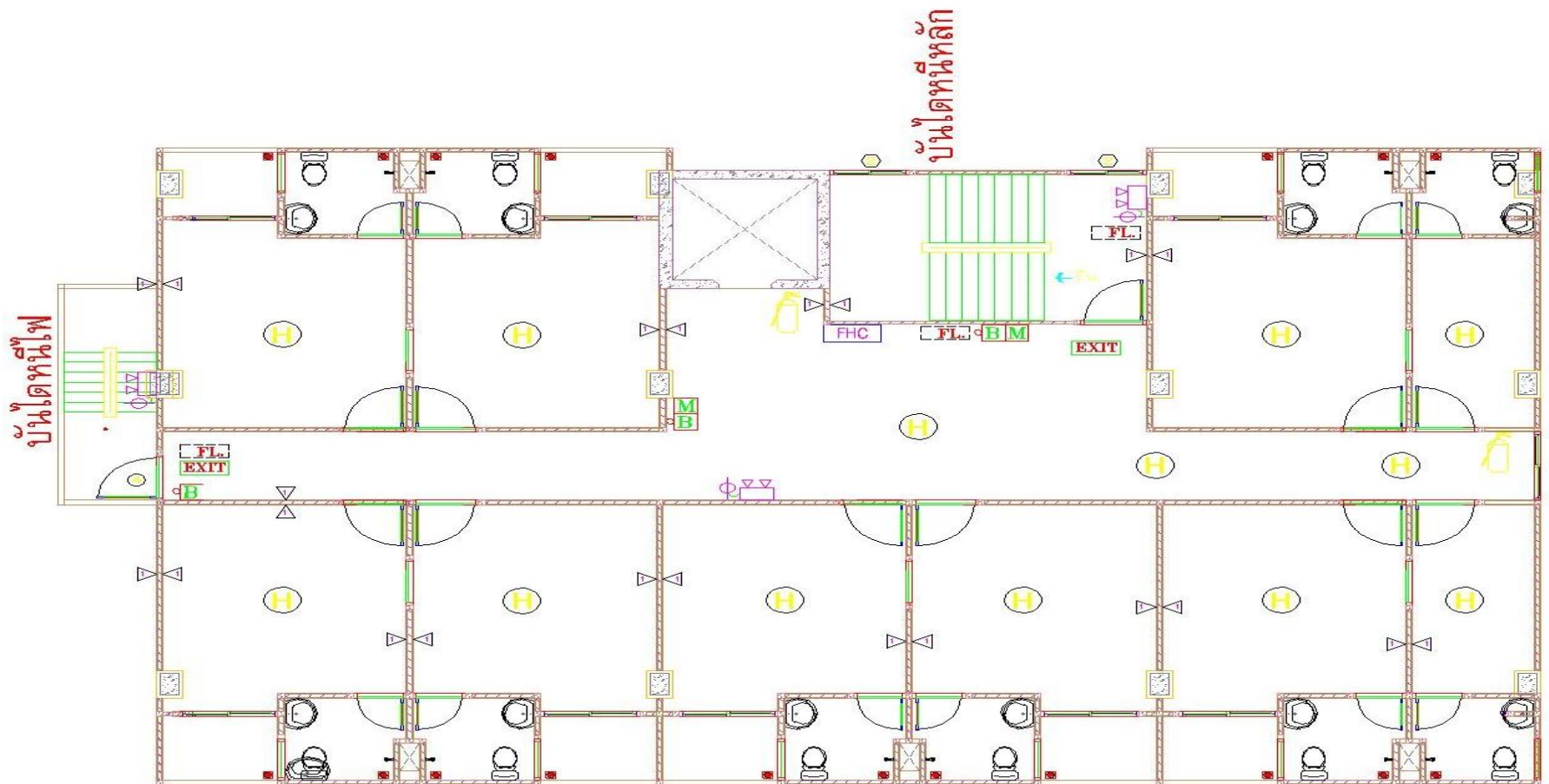




3

ตัวอย่างที่ 2

อาคารอยู่อาศัยรวม สูง 6-8 ชั้น





3. เอกสารประกอบการยื่นขอใบรับรองฯ ต้องครบถ้วน

บุคคล

- ลงนามรับรอง

นิติบุคคล

- ลงนามรับรอง (จำนวนตามหนังสือรับรอง)
- ประทับตรา



รายการเอกสาร

1. คำขอรับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ขร.1)

2. หนังสือรับรองของผู้ตรวจสอบอาคาร

3. รายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

4. สำเนาทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชนของเจ้าของอาคาร

5. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท ไม่เกิน 6 เดือน (กรณีบริษัท)

6. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนรายการกรรมการและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (กรณีนิติบุคคลอาคารชุด)



รายการเอกสาร

7.หนังสือมอบอำนาจ พร้อมหลักฐาน (อากรแสตมป์)

8.สำเนาหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ (แบบ รต.1)

9.สำเนาใบประกอบวิชาชีพ

10.สำเนาทะเบียนบ้านของอาคาร

11.สำเนาหลักฐานการชำระภาษีป้าย

12.สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (ถ้ามี)



รายการเอกสาร

13.สำเนาใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) (ฉบับล่าสุด)

14.สำเนาหลักฐานการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต
ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก



4. การออกใบรับรอง ร.1 ครั้งแรก จะเป็นใบรับรองการ
ตรวจสอบอาคาร ประเภทการตรวจสอบใหญ่ เสมอ

5. การตรวจสอบใหญ่ จะต้องดำเนินการไม่เกินทุก 5 ปี

6. การตรวจสอบป้าย ให้กระทำทุก 3 ปี



7. เล่มรายงานการตรวจสอบอาคาร

1. สรุปการตรวจสอบอาคาร จะต้องรับรองปลอดภัยแบบไม่มีเงื่อนไข

2. ผู้ตรวจสอบและเจ้าของอาคารต้องลงนาม (ประทับตรา) รับรองผลการตรวจสอบ

3. หัวข้อในการตรวจสอบครบถ้วนทั้ง 4 หมวด

4. การตรวจสอบใหญ่ ต้องแนบแผนการดูแลระบบและอุปกรณ์ และแผนการตรวจสอบประจำปี



8. แบบแปลนอาคาร

1. แผนที่สังเขป (ระบุค่าพิกัด ละติจูดและลองจิจูด)

2. แปลนอาคารทุกชั้น + แสดงการกั้นห้อง + ตำแหน่งบันได/บันไดหนีไฟ

3. ระบุระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ให้ครบถ้วน

4. ภาพถ่าย (หน้าอาคาร , หน้าบันได/บันไดหนีไฟ , อุปกรณ์ต่างๆ , ฯลฯ)

5. กรณีย้าย ให้แสดงขนาดป้าย และความสูงของป้าย



กรุงเทพมหานคร
BANGKOK METROPOLITAN ADMINISTRATION



ใบรับรองรายงานการตรวจสอบอาคาร ร.1



อาคาร : ประเภทตรวจสอบใหญ่

เลขที่ ๕๗๕/๒๕๕๗

รายงานผลการตรวจสอบใหญ่



แบบ ร.๑

ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคารชุดลาดพร้าวคอนโดทาวน์ โครงการ ๒ (อาคาร B) จำนวน ๑ หลัง โดย นิติบุคคลอาคารชุด ลาดพร้าวคอนโดทาวน์ โครงการ ๒ ผู้ครอบครองอาคาร

ตั้งอยู่เลขที่ ๓๘๗/๓๘๔ ตรอก/ซอย ลาดพร้าว ๘๗ แขวง ๙ ถนน ลาดพร้าว หมู่ที่

ตำบล/แขวง คลองเจ้าคุณสิงห์ อำเภอ/เขต วังทองหลาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบที่

เห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

ออกให้ ณ วันที่ ๑๑ ก.พ. ๒๕๕๗ พ.ศ.

คำเตือน

๑. ใบรับรองฉบับนี้เป็นการรับรองเฉพาะการตรวจสอบอาคาร มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารแต่อย่างใด
๒. ให้จัดส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารภายใน ๓๐ วัน ก่อนใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) จะมี ระยะเวลาครบ ๑ ปี

(นายประสาร พิทักษ์รัตน์)
รองผู้อำนวยการสำนักงาน
รักษาการแทนผู้อำนวยการสำนักงาน
ผู้ตรวจการแผ่นดินกรุงเทพมหานคร
เจ้าพนักงานท้องถิ่น





อาคาร : ประเภทตรวจสอบประจำปี

เลขที่ ๕๙๙/๒๕๕๙

รายงานผลการตรวจสอบประจำปี
ตามใบรับรองการตรวจสอบประจำปี
เลขที่ ๙๗๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๕๘



แบบ ร.๑

ตามใบรับรองการตรวจสอบใหญ่
เลขที่ จ.๘๒๓/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๖

ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคาร เลอร์รัก คอนโดมิเนียม จำนวน ๑ หลัง โดย นิติบุคคลอาคารชุด เลอร์รัก คอนโดมิเนียม ผู้ครอบครองอาคาร

ตั้งอยู่เลขที่ ๑๕๕๙/๒๕๕๑ ///พ่อก/ชอบ..... ถนน สุขุมวิท หมู่ที่

///ตัวบด/แขวง พระโขนงเหนือ//หมู่ทอ/เขต วัฒนา//พื้นที่วัด กรุงเทพมหานคร

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ
เห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

ออกให้ ณ วันที่.....เดือน..... ๑๑ ก.พ. ๒๕๕๙ พ.ศ.....

คำเตือน

๑. ใบรับรองฉบับนี้เป็นการรับรองเฉพาะการตรวจสอบอาคาร มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารแต่อย่างใด
๒. ให้จัดส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารภายใน ๓๐ วัน ก่อนใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) จะมี ระยะเวลาครบ ๑ ปี

(นายประสาร พิทักษ์รัตน์)
รองผู้อำนวยการสำนักงานโยธา
ดำรงตำแหน่ง
รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักงานโยธา
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
เจ้าพนักงานท้องถิ่น





ป้าย

เลขที่ ๔๙๗/๒๕๕๙

รายงานผลการตรวจสอบป้าย



แบบ ร.๑

ตามใบรับรองการตรวจสอบใหญ่ เลขที่ ๓๒๑/๒๕๕๑
ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคาร โครงเหล็ก (บนอาคาร) จำนวน ๑ ป้าย โดย บริษัท ทองไทย (๑๙๕๖) จำกัด เจ้าของป้าย

ตั้งอยู่เลขที่ ๗๖๒-๗๖๘

ตรอก/ซอย

ถนน เจริญกรุง

หมู่ที่

////ตำบล/แขวง สัมพันธวงศ์

////อำเภอ/เขต

สัมพันธวงศ์

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ

เห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

คำเตือน

๑. ใบรับรองฉบับนี้เป็นการรับรองเฉพาะการตรวจสอบอาคาร มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารแต่อย่างใด
๒. ให้จัดส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารภายใน ๓๐ วัน ก่อนใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) จะมี ระยะเวลาครบ ๓ ปี

ออกให้ ณ วันที่ ๑๑ ก.พ. ๒๕๕๙ พ.ศ.

(นายประสาร พัทธชวรรัตน์)
รองผู้อำนวยการสำนักการโยธา
ตำแหน่ง วิศวกรรมการควบคุมอาคารสำนักการโยธา
ผู้ควบคุมการตรวจสอบอาคารกรุงเทพมหานคร
เจ้าพนักงานท้องถิ่น





จบการนำเสนอ

