



# BUILDING INSPECTION SERVICE

Asset Performance Solutions Co., Ltd.

ผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทนิติบุคคลเลขที่ ๐๓๑๕/๒๕๔๙

ผู้ตรวจสอบอาคารประเภทนิติบุคคลเลขที่ ๐๐๐๘/๒๕๕๐

# ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม



# ใบอนุญาตผู้ตรวจสอบอาคารประเภทนิติบุคคล

เลขที่ .น. 0008/2550... แบบ รค.๑



**หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ**  
หนังสือรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

..... บริษัท แอชเช็ท เพอฟอร์แมนซ์ โซลูชั่น จำกัด .....

สำนักงานชื่อ ..... บริษัท แอชเช็ท เพอฟอร์แมนซ์ โซลูชั่น จำกัด ..... ตั้งอยู่เลขที่ ..... 128 .....  
 ครอบ/ซอย ..... จรัญสนิทวงศ์ 92 ..... ถนน ..... จรัญสนิทวงศ์ ..... หมู่ที่ .....  
 ตำบล/แขวง ..... บางอ้อ ..... อำเภอ/เขต ..... เขตบางพลัด ..... จังหวัด ..... กรุงเทพมหานคร .....  
 ได้ขึ้นทะเบียนเป็น ..... ผู้ตรวจสอบประเภทนิติบุคคล ..... ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้ว  
 หนังสือรับรองฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 8 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2552 .....  
 ออกให้ ณ วันที่ 8 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2550 .....

  
 ( นาย รุจิระวัตร กุลละวณิชย์ )  
 ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

# พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

- ❖ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
- ❖ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕
- ❖ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

## มาตรา ๓๒ ทวิ

กำหนดให้เจ้าของอาคาร (กำหนดอาคารไว้ ๕ ประเภท) ต้อง

❖ จัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือด้านสถาปัตยกรรมแล้วแต่กรณี โดย

ตรวจสอบ

- สภาพอาคาร
- โครงสร้างอาคาร
- อุปกรณ์ประกอบต่างๆ เกี่ยวกับระบบภายในอาคาร

❖ แล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

# อาคาร ๙ ประเภท

## อาคารที่อยู่ในข่ายการตรวจสอบ ๙ ประเภท

๑. อาคารสูง (สูง  $\geq ๒๓$  เมตร)
๒. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (พื้นที่รวมกัน  $\geq ๑๐,๐๐๐$  ต.ร.ม.)
๓. อาคารชุมนุมคน (พื้นที่  $\geq ๑,๐๐๐$  ต.ร.ม. หรือ ชุมนุมคน  $\geq ๕๐๐$  คน)
๔. โรงมหรสพ (เปิดให้สาธารณชน เป็นปกติธุระ)
๕. โรงแรม ที่ห้องพัก  $\geq ๘๐$  ห้อง
๖. สถานบริการ พื้นที่  $\geq ๒๐๐$  ต.ร.ม.
๗. อาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม พื้นที่  $\geq ๒,๐๐๐$  ต.ร.ม.
๘. อาคารโรงงาน สูง  $> ๑$  ชั้น และ พื้นที่ใช้สอย  $\geq ๕,๐๐๐$  ต.ร.ม.
๙. ป้าย หรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย สูง  $\geq ๑๕$  เมตร หรือ พื้นที่  $\geq ๕๐$  ต.ร.ม. หรือป้ายบนหลังคาหรือคานฟ้า หรือส่วนใดของอาคาร พื้นที่ป้าย  $\geq ๒๕$  ต.ร.ม.

# กรณีผ่อนผันพิเศษ

## ❖ อาคารชุด หรือ อาคารอยู่อาศัยรวม

- พื้นที่  $\geq ๕,๐๐๐$  ตร.ร.ม. เมื่อพื้นที่ ๒๕ ต.ก. ๒๕๕๓ ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ
- พื้นที่  $< ๕,๐๐๐$  ตร.ร.ม. เมื่อพื้นที่ ๒๕ ต.ก. ๒๕๕๕ ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ

# คุณสมบัติผู้ตรวจสอบ

## ❖ บุคคลธรรมดา

- มีสัญชาติไทย
- มี ก.ว. หรือ ก.ส. (แล้วแต่กรณี)
- มีใบอนุญาตผู้ตรวจสอบอาคารประเภทบุคคลธรรมดา

## ❖ นิติบุคคล

- จัดทะเบียนตามกฎหมายไทย ทุนจดทะเบียนเกินกึ่งหนึ่งต้องเป็นของคนไทย และผู้ถือหุ้นหรือกรรมการเกินกึ่งหนึ่งต้องเป็นคนไทย
- มีใบประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทนิติบุคคล
- มีใบอนุญาตผู้ตรวจสอบอาคารประเภทนิติบุคคล



# การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร

## ❖ การตรวจสอบใหญ่

- ทำทุกๆ ๕ ปี

## ❖ การตรวจสอบประจำปี

- ทำระหว่างการตรวจสอบใหญ่ โดยทำเป็นประจำทุกปี

# การตรวจสอบใหญ่ กับการตรวจสอบประจำปี

## ❖ ต่างกันที่ การตรวจสอบใหญ่ ผู้ตรวจสอบต้องทำเพิ่มคือ

- จัดให้มี แผนปฏิบัติการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร รวมทั้งคู่มือปฏิบัติการตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร
- จัดให้มี แผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารประจำปี รวมทั้งแนวทางตรวจสอบตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร

# ขอบเขตขั้นต่ำของการตรวจสอบ

## ❖ การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

- การต่อเติมตัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
- การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
- การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
- การเปลี่ยนวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
- การชำรุดสึกหรอของอาคาร
- การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

# ขอบเขตขั้นต่ำของการตรวจสอบ (ต่อ)

## ❖ การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

- ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
  - ระบบลิฟท์
  - ระบบบันไดเลื่อน
  - ระบบไฟฟ้า
  - ระบบปรับอากาศ
- ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
  - ระบบประปา
  - ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย
  - ระบบระบายน้ำฝน
  - ระบบจัดการมูลฝอย
  - ระบบระบายอากาศ
  - ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

# ขอบเขตขั้นต่ำของการตรวจสอบ (ต่อ)

## ❖ การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร (ต่อ)

- ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
  - บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
  - เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
  - ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน
  - ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
  - ระบบลิฟต์ดับเพลิง
  - ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
  - ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
  - ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
  - ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
  - ระบบป้องกันฟ้าผ่า

## ขอบเขตขั้นต่ำของการตรวจสอบ (ต่อ)

### ❖ การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้

#### อาคาร

- สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้

# ขอบเขตขั้นต่ำของการตรวจสอบ (ต่อ)

## ❖ การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

- แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

## เกณฑ์ที่ใช้ในการตรวจสอบ

- ❖ กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือตามกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ❖ มาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิก



# ข้อห้ามของผู้ตรวจสอบ

## ❖ ผู้ตรวจสอบอาคาร ห้าม ตรวจสอบอาคาร ถ้า

- อาคารนั้น  
ความรับผิดชอบในการออกแบบ รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณส่วน  
ต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร การควบคุมงาน การก่อสร้าง หรือการติดตั้งอุปกรณ์ประกอบ  
อาคาร  
รับผิดชอบโดย  
ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส หรือ พนักงาน หรือตัวแทนของผู้ตรวจสอบ
- อาคารนั้น  
ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส เป็นเจ้าของอาคาร หรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการอาคาร  
หรือใช้เป็นสถานประกอบการ

# หน้าที่ของเจ้าของอาคาร

- ❖ จัดให้มีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
- ❖ จัดหาหรือจัดทำแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
- ❖ เสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี
- ❖ แสดงใบรับรองการตรวจสอบอาคารไว้ในที่เปิดเผย เห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น
- ❖ จัดให้มีการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารตามคู่มือปฏิบัติของผู้ผลิตหรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์ของอาคาร หรือตามแผนปฏิบัติการตรวจบำรุงรักษาที่ผู้ตรวจสอบกำหนด
- ❖ จัดให้มีการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารตามช่วงระยะเวลาที่กำหนดไว้

## อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

- ❖ ปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)
- ❖ ในกรณีได้รับการยกเว้น ให้ถือแนะนำปฏิบัติตามกฎหมาย ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐)

## ติดต่อสอบถาม

❖ กรณีประสงค์รายละเอียดเพิ่มเติม กรุณาติดต่อ

คุณสุกัญญา ภัคดี

มือถือ **081-255-0566**

❖ หรือ **email: sukanya.aps@gmail.com**