





## สารบัญ

	<u>หน้า</u>
1. ขอบเขตของการตรวจสอบอาคารและรายละเอียดของการตรวจสอบ .....	2
1.1. ในแผนการตรวจสอบอาคารและรายละเอียดการตรวจสอบอาคารประจำปีฉบับนี้ .....	2
1.2. หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เกี่ยวข้อง .....	2
1.3. ผู้ตรวจสอบอาคาร .....	3
1.4. การตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ .....	3
1.5. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคาร.....	3
1.6. ขอบเขตในการตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบอาคาร.....	4
1.7. รายละเอียดในการตรวจสอบ.....	4
2. แผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารและแนวทางการตรวจสอบตามแผน .....	11
2.1. การตรวจสอบใหญ่ให้ดำเนินการทุก 5 ปี.....	11
2.2. การตรวจสอบประจำปี.....	11
2.3. การตรวจสอบบำรุงรักษาและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร .....	11
3. แนวทางการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี.....	12
4. ช่วงเวลา และความถี่ในการตรวจสอบประจำปีของผู้ตรวจสอบอาคาร .....	13
5. รายละเอียดตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี.....	16
5.1. ข้อมูลทั่วไปของอาคาร.....	16
5.2. ผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี .....	32
6. สรุปความเห็นของผู้ตรวจสอบอาคาร .....	35
เอกสารแนบ แผนการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร(สำหรับเจ้าของอาคาร)...	36
เอกสารแนบ แผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารประจำปี(สำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร)	48



## 1. ขอบเขตของการตรวจสอบอาคารและรายละเอียดของการตรวจสอบ

### 1.1. ในแผนการตรวจสอบอาคารและรายละเอียดการตรวจสอบอาคารประจำปีฉบับนี้

**การตรวจสอบอาคาร** หมายถึง การตรวจสอบสภาพอาคารด้านความมั่นคงแข็งแรง และระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร ตามมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

**ผู้ตรวจสอบอาคาร** หมายถึง ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ วิศวกรรมควบคุม หรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาต ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

**เจ้าของอาคาร** หมายถึง ผู้ที่มีสิทธิ์เป็นเจ้าของอาคาร

**ผู้ดูแลอาคาร** หมายถึง เจ้าของอาคารหรือ ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าของอาคารให้มีหน้าที่ตรวจสอบการบำรุงรักษาอาคาร และระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร

**เจ้าพนักงานท้องถิ่น** หมายถึง

- (1) นายกเทศมนตรีสำหรับในเขตเทศบาล
- (2) นายองค์การบริหารส่วนจังหวัดสำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- (3) ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบลสำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- (4) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครสำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- (5) ปลัดเมืองพัทยาสำหรับในเขตเมืองพัทยา
- (6) ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การปกครองท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สำหรับในเขตราชการส่วนท้องถิ่นนั้น

**แผนการตรวจสอบอาคาร** หมายถึง แผนการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารสำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร

**แบบแปลนอาคาร** หมายถึง แบบแปลนของอาคารที่ต้องตรวจสอบ ซึ่งอย่างน้อยต้องประกอบด้วยแปลนพื้นทุกชั้น และแสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง เส้นทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ

### 1.2. หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เกี่ยวข้อง

**1.2.1 ผู้ตรวจสอบอาคาร** มีหน้าที่ตรวจสอบ สังเกต ทำรายงาน วิเคราะห์ ทางด้านความมั่นคงแข็งแรง และ ระบบ ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้สอยอาคารโดยแจ้ง เจ้าของอาคารเพื่อรายงานผลดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้ตรวจสอบต้องตรวจสอบตามหลักวิชาชีพ และตามมาตรฐานการตรวจสอบสภาพอาคารของกฎหมายควบคุมอาคารหรือมาตรฐานสากลต่างๆ ที่มาตรฐานสากลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ณ สถานที่ วัน และเวลาที่ทำการตรวจสอบ



### ผู้ตรวจสอบอาคารต้องจัดให้มี

- (1) แบบรายละเอียดการตรวจสอบอาคาร สำหรับผู้ตรวจสอบอาคารใช้ในการตรวจสอบใหญ่ทุกๆ 5 ปี และการตรวจสอบอาคารประจำปี
- (2) แผนปฏิบัติการตรวจบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี รวมทั้งคู่มือปฏิบัติการตามแผน ให้แก่เจ้าของอาคารเพื่อเป็นแนวทางการตรวจบำรุงรักษาและการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคาร
- (3) แผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี รวมทั้งแนวทางการตรวจสอบตามแผนดังกล่าว ให้แก่เจ้าของอาคารเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

**1.2.2 เจ้าของอาคาร หรือผู้ดูแลอาคาร** ที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าของอาคารมีหน้าที่ตรวจสอบบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบ รวมทั้ง การตรวจสอบสมรรถนะของอาคาร ตามที่ผู้ตรวจสอบอาคารได้กำหนดไว้ และจัดให้มีการทดสอบการทำงานของระบบ อุปกรณ์ ในระหว่างปี แล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร

**1.2.3 เจ้าพนักงานท้องถิ่น** มีหน้าที่ตามกฎหมายในการพิจารณาผลการตรวจสอบสภาพอาคารที่เจ้าของอาคารเสนอเพื่อพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร หรือดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายต่อไป

### **1.3. ผู้ตรวจสอบอาคาร**

ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนดแผนการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารไว้ตามแผนการตรวจสอบฉบับนี้ให้เจ้าของอาคารและหรือผู้ดูแลอาคารใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติผู้ตรวจสอบอาคารสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนการตรวจสอบนี้ได้ตามความเหมาะสม

### **1.4. การตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ**

การตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารให้เป็นไปตามแผนการตรวจการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร และคู่มือการตรวจบำรุงรักษาอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนด

### **1.5. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคาร**

- (1) อาคารที่ผู้ตรวจสอบหรือคู่สมรส พนักงานหรือตัวแทนของผู้ตรวจสอบเป็นผู้จัดทำหรือรับผิดชอบในการออกแบบ รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณส่วนต่างๆของโครงสร้างอาคาร การควบคุมงาน การก่อสร้าง หรือการติดตั้งอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
- (2) อาคารที่ผู้ตรวจสอบหรือคู่สมรสเป็นเจ้าของหรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการอาคาร



## 1.6. ขอบเขตในการตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบอาคาร

การตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร อาจมีข้อจำกัดต่างๆ ที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ตามที่กำหนดและตามที่ต้องการได้ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องกำหนดขอบเขตของผู้ตรวจสอบ ดังนี้

“ผู้ตรวจสอบหน้าที่ตรวจสอบ สังเกต ทำรายงาน วิเคราะห์ ทางด้านความมั่นคงแข็งแรง และระบบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้สอยอาคารโดยแจ้งเจ้าของอาคารเพื่อรายงานผลดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ผู้ตรวจสอบต้องตรวจสอบตามหลักวิชาชีพและตามมาตรฐานการตรวจสอบสภาพอาคารของกฎหมายที่ผู้ตรวจสอบกำหนด”

## 1.7. รายละเอียดในการตรวจสอบ

### 1.7.1 รายละเอียดที่ต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบต้องตรวจสอบ และทำรายงานการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารดังต่อไปนี้

#### 1.7.1.1 การตรวจสอบตัวอาคาร ให้ตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ดังนี้

- (1) การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
- (2) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
- (3) การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
- (4) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
- (5) การชำรุดสึกหรอของอาคาร
- (6) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- (7) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

#### 1.7.1.2 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร

##### 1.7.1.2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

- (1) ระบบลิฟต์
- (2) ระบบบันไดเลื่อน
- (3) ระบบไฟฟ้า
- (4) ระบบปรับอากาศ

##### 1.7.1.2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

- (1) ระบบประปา
- (2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย



- (3) ระบบระบายน้ำฝน
- (4) ระบบจัดการมูลฝอย
- (5) ระบบระบายอากาศ
- (6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

#### 1.7.1.2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

- (1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- (2) เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน
- (3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน
- (4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
- (5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง
- (6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- (7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
- (8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
- (9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
- (10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า
- (11) แบบแปลนอาคารเพื่อการดับเพลิง

#### 1.7.1.3 การตรวจสอบสมรรถนะของระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อการอพยพ ดังนี้

- (1) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- (2) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- (3) สมรรถนะระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

#### 1.7.1.4 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร ดังนี้

- (1) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- (2) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
- (3) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- (4) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

### 1.7.2 ลักษณะบริเวณที่ต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบ รายงาน และประเมินลักษณะบริเวณที่นอกเหนือจากอาคาร ดังต่อไปนี้

- (1) ทางเข้าออกของรถดับเพลิง
- (2) ที่จอดรถดับเพลิง
- (3) สภาพของรางระบายน้ำ



### 1.7.3 ลักษณะบริเวณที่ไม่ต้องตรวจสอบ

- (1) การตรวจสอบพื้นที่ที่มีความเสี่ยงภัยสูงต่อผู้ตรวจสอบ
- (2) การตรวจสอบที่อาจทำให้อาคารหรือวัสดุอุปกรณ์หรือทรัพย์สินเกิดความเสียหาย

### 1.7.4 การตรวจสอบระบบโครงสร้าง

1.7.4.1 ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบด้วยสายตา ทำรายงาน และประเมินโครงสร้างตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ส่วนของฐานราก
- (2) ระบบโครงสร้าง
- (3) ระบบโครงหลังคา

1.7.4.2 สภาพการใช้งานตามที่เห็น การสั่นสะเทือนของพื้น การแอ่นตัวของพื้น คาน หรือ ตงและการเคลื่อนตัวในแนวราบ

1.7.4.3 การเสื่อมสภาพของโครงสร้างที่จะมีผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของระบบโครงสร้างของอาคาร

1.7.4.4 ความเสียหายและอันตรายของโครงสร้าง เช่น ความเสียหายเนื่องจากอัคคีภัย ความเสียหายจากการแอ่นตัวของโครงข้อหมุน และการเอียงตัวของผนัง เป็นต้น

### 1.7.5 การตรวจสอบระบบบริการและอำนวยความสะดวก

#### 1.7.5.1 ระบบลิฟต์

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบด้วยสายตา พร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ โดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบลิฟต์
- (2) ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์
- (3) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

#### 1.7.5.2 ระบบบันไดเลื่อน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบด้วยสายตา พร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ โดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบของบันไดเลื่อน
- (2) ตรวจสอบการทำงานของบันไดเลื่อน
- (3) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา



### 1.7.5.3 ระบบไฟฟ้า

1.7.5.3.1 ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบด้วยสายตา เครื่องมือหรือเครื่องวัดชนิดพกพาทำรายงานและประเมินระบบไฟฟ้าและบริษัทไฟฟ้า ดังนี้

- (1) สภาพสายไฟฟ้า ขนาดกระแสของสาย จุดต่อสาย และอุณหภูมิขั้วต่อสาย
- (2) ท่อร้อยสาย รางเดินสาย และรางเคเบิล
- (3) เครื่องป้องกันกระแสเกินและพิกัดตัดกระแสของบริษัทประธานแผงย่อยและแผงวงจรย่อย
- (4) เครื่องตัดไฟรั่วการต่อลงดินของบริษัท ขนาดตัวนำต่อลงดิน และความต่อเนื่องลงดินของท่อร้อยสาย ราง เดินสาย รางเคเบิล
- (5) รายการอื่นตามตารางรายการตรวจสอบ

1.7.5.3.2 ผู้ตรวจสอบไม่ต้องตรวจสอบในลักษณะดังนี้

- (1) วัดหรือทดสอบแผงสวิตช์ ที่ต้องให้สายวัดสัมผัสกับบริษัทในขณะที่แผงสวิตช์นั้นมีไฟหรือใช้งานอยู่
- (2) ทดสอบการใช้งานอุปกรณ์ป้องกันกระแสเกิน
- (3) ถอดออกหรือรื้อบริษัทไฟฟ้า นอกจากเพียงเปิดฝาแผงสวิตช์ แผงควบคุม เพื่อตรวจสอบสภาพบริษัท

### 1.7.5.4 ระบบปรับอากาศ

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบด้วยสายตา เครื่องมือหรือเครื่องชนิดพกพาทำรายงานและประเมินระบบปรับอากาศ ดังนี้

- (1) อุปกรณ์เครื่องเป่าลมเย็น (AHU)
- (2) สภาพทางกายภาพของเครื่องเป่าลมเย็น
- (3) สภาพการกระจายลมเย็นที่เกิดขึ้น
- (4) ระบบไฟฟ้าของระบบปรับอากาศ
- (5) สภาพของอุปกรณ์และระบบควบคุม

### 1.7.6 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบด้วยสายตา เครื่องมือและเครื่องวัดชนิดพกพาทำรายงานและประเมินระบบ สุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

(1) สภาพทางกายภาพและการทำงานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสียและระบบน้ำเสีย ระบบระบายน้ำฝน ระบบจัดการขยะมูลฝอย ระบบระบายอากาศ และระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

(2) ความสะอาดของ ถังเก็บน้ำประปา



### 1.7.7 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบด้วยสายตา ทำรายงานและประเมินความปลอดภัยด้านอัคคีภัยดังต่อไปนี้

#### 1.7.7.1 บันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ เครื่องหมาย และไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบด้วยสายตา พร้อมเครื่องมือวัดพื้นฐาน เช่นตลับเมตร เป็นต้นโดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบสภาพราวจับ และราวกันตก
- (2) ตรวจสอบความส่องสว่างของแสงไฟ บนเส้นทาง
- (3) ตรวจสอบอุปสรรคสิ่งกีดขวาง ตลอดเส้นทางจนถึงเส้นทางออกสู่ภายนอกอาคาร
- (4) ตรวจสอบการปิด - เปิดประตู ตลอดเส้นทาง
- (5) ตรวจสอบป้ายเครื่องหมายสัญลักษณ์

#### 1.7.7.2 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบและทดสอบด้วยสายตา พร้อมเครื่องมือวัดพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ โดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบสภาพอุปกรณ์ พร้อมระบบอุปกรณ์ควบคุมการทำงาน
- (2) ทดสอบการทำงานว่าสามารถใช้ได้ทันที เมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือรวมทั้งสามารถทำงานได้ต่อเนื่อง โดยไม่หยุด ชะงักขณะเกิดเพลิงไหม้
- (3) การรั่วไหลของอากาศภายในช่องบันไดแบบปิดทึบที่มีระบบพัดลมอัดอากาศ รวมทั้งการออกแรงผลักประตูเข้าบันไดขณะพัดลมอัดอากาศ ทำงาน
- (4) ตรวจสอบช่องเปิดเพื่อการระบายควันจากช่องบันไดและอาคาร รวมถึงช่องลมเข้าเพื่อเติมอากาศเข้ามาแทนที่ด้วย
- (5) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

#### 1.7.7.3 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบด้วยสายตา พร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ โดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบสภาพและความพร้อมของแบตเตอรี่ เพื่อสตาร์ทเครื่องยนต์
- (2) ตรวจสอบสภาพและความพร้อมของระบบจ่ายน้ำมันเชื้อเพลิง เครื่องยนต์ และปริมาณน้ำมันที่สำรองไว้
- (3) ตรวจสอบการทำงานของระบบไฟฟ้าสำรอง ทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ
- (4) ตรวจสอบการระบายอากาศ ขณะเครื่องยนต์ทำงาน
- (5) ตรวจสอบวงจรระบบจ่ายไฟฟ้า ให้แก่อุปกรณ์ช่วยเหลือชีวิต และที่สำคัญอื่นๆ ว่ามีความมั่นคงในการจ่ายไฟฟ้าดีขณะเกิดเพลิงไหม้ในอาคาร



(6) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

#### 1.7.7.4 ระบบลิฟต์ดับเพลิง

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบด้วยสายตา พร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ โดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบตามเกณฑ์ทั่วไปของลิฟต์
- (2) ตรวจสอบสภาพโรงปลดควันไฟ รวมทั้งช่วงเปิดต่างๆ และประตู
- (3) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบป้องกันอัคคีภัยต่างๆ ภายในโรงปลดควันไฟ
- (4) ตรวจสอบการป้องกันน้ำไหลลงสู่ช่องลิฟต์
- (5) ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์ดับเพลิง รวมทั้งสัญญาณกระตุ้นจากระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และการทำงานของระบบอัดอากาศ (ถ้ามี)

#### 1.7.7.5 ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบด้วยสายตา พร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ โดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ ในแต่ละห้อง/พื้นที่ ครอบคลุมครบถ้วน
- (2) ตรวจสอบอุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ, อุปกรณ์แจ้งเหตุต่างๆ ครอบคลุมครบถ้วน ตำแหน่งของแผงควบคุมและแผงแสดงผลเพลิงไหม้
- (3) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบฉุกเฉินต่างๆ ที่ใช้สัญญาณกระตุ้นระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- (4) ตรวจสอบความพร้อมในการแจ้งเหตุทั้งแบบอัตโนมัติ และแบบที่ใช้มือของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- (5) ตรวจสอบขั้นตอนการแจ้งเหตุอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน
- (6) ตรวจสอบแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แผงควบคุม
- (7) ตรวจสอบการแสดงผลของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- (8) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

1.7.7.6 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิงเครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง และ ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบด้วยสายตา พร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือเฉพาะ โดยลักษณะการตรวจสอบจะครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์และระบบดับเพลิง ในแต่ละห้อง/พื้นที่ และครอบคลุมครบถ้วน



- (2) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์และระบบทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ รวมความพร้อมใช้งานตลอดเวลา
- (3) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสารดับเพลิง อาทิ การแจ้งเหตุการเปิด - ปิดลิ้นกั้นไฟหรือควัน เป็นต้น
- (4) ตรวจสอบขั้นตอนการดับเพลิงแบบอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน
- (5) ตรวจสอบความถูกต้องตามที่กำหนดของแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แผงควบคุมแหล่งน้ำดับเพลิง ถึงสารดับเพลิง
- (6) ตรวจสอบความดันน้ำ และการไหลของน้ำ ในจุดที่ไกลหรือสูงที่สุด
- (7) ตรวจสอบการแสดงผลของระบบดับเพลิง
- (8) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

#### 1.7.7.7 ระบบป้องกันฟ้าผ่า

- (1) ตรวจสอบระบบตัวนำล่อฟ้า ตัวนำต่อลงดิน ครอบคลุมครบถ้วน
- (2) ตรวจสอบระบบบรากสายดิน
- (3) ตรวจสอบจุดต่อประสานศักย์
- (4) ตรวจสอบ การดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

#### 1.7.7.8 แบบแปลนอาคารเพื่อการดับเพลิง

- (1) ตรวจสอบแบบแปลนของอาคารเพื่อใช้สำหรับการดับเพลิง
- (2) ตำแหน่งที่เก็บแบบแปลน



## 2. แผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารและแนวทางการตรวจสอบตามแผน

**ผู้ตรวจสอบอาคาร** กำหนดแผนการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร ดังนี้

### 2.1. การตรวจสอบใหญ่ให้ดำเนินการทุก 5 ปี

การตรวจสอบใหญ่ให้ดำเนินการทุก 5 ปี หากเป็นการตรวจสอบครั้งแรกกำหนดให้ดำเนินการตรวจสอบใหญ่การดำเนินการตรวจสอบต้องดำเนินการโดยผู้ตรวจสอบอาคารใช้แบบรายละเอียดการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารจัดทำขึ้นให้เจ้าของอาคารเป็นผู้จัดทำแบบแปลนสำหรับการตรวจสอบเพื่อให้ผู้ตรวจสอบสามารถใช้ประกอบตรวจสอบอาคารได้

### 2.2. การตรวจสอบประจำปี

- 2.2.1 การตรวจสอบประจำปีให้ดำเนินการทุกปีในระหว่างการตรวจสอบใหญ่ โดยผู้ตรวจสอบอาคารใช้แบบรายละเอียดการตรวจสอบอาคารประจำปีที่ผู้ตรวจสอบจัดทำขึ้น
- 2.2.2 เจ้าของอาคารต้องจัดเก็บแบบแปลนไว้ในที่ซึ่งผู้ตรวจสอบสามารถนำมาใช้ประกอบในการตรวจสอบอาคารได้สะดวก
- 2.2.3 ช่วงเวลาและความถี่ในการตรวจสอบประจำปีของผู้ตรวจสอบอาคารให้เป็นไปตามแผนตรวจสอบที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนด

### 2.3. การตรวจสอบบำรุงรักษาและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร

- 2.3.1 ให้เจ้าของอาคาร หรือผู้ดูแลอาคารที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าของอาคารมีหน้าที่ตรวจสอบ การบำรุงรักษาอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร จัดให้มีการทดสอบการทำงานของระบบและอุปกรณ์
  - การซ่อมอพยพหนีไฟ
  - การบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
  - การอบรมพนักงานด้านความปลอดภัยในระหว่างปี
- 2.3.2 เจ้าของหรือผู้ดูแลอาคารต้องตรวจบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอตามคู่มือที่ผู้ตรวจสอบอาคารได้จัดทำไว้ และบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาตามระยะเวลาที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนด
- 2.3.3 การดำเนินการตรวจสอบบำรุงรักษาให้ใช้แบบรายละเอียดการตรวจที่ผู้ตรวจสอบอาคารจัดไว้ให้
- 2.3.4 ช่วงเวลา และความถี่ของการตรวจบำรุงรักษา ฯ การทดสอบการทำงานของระบบและอุปกรณ์
  - การซ่อมอพยพหนีไฟ
  - การบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
  - การอบรมพนักงานด้านความปลอดภัยให้เป็นไปตามแผนการตรวจสอบที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนด



### 3. แนวทางการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

ผู้ตรวจสอบอาคาร กำหนดแนวทางการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีดังนี้

1. ผู้ตรวจสอบทำการตรวจสอบอาคารครั้งแรกเป็นการตรวจสอบใหญ่
2. หลังจากการตรวจสอบใหญ่ครั้งแรกแล้ว เจ้าของอาคารประเภทตามที่กฎหมายกำหนด ต้องจัดหา ผู้ตรวจสอบ ซึ่ง ขึ้นทะเบียนกับกรมโยธาธิการและผังเมืองมาเป็นผู้ตรวจสอบอาคารประจำปี
3. เจ้าของอาคารต้องจัดหา หรือจัดทำแบบแปลนอาคารเพื่อใช้สำหรับการตรวจสอบอาคารจัดเก็บไว้ ที่อาคาร เพื่อให้ผู้ตรวจสอบสามารถใช้ประกอบการตรวจสอบอาคารได้ แบบแปลนของอาคารที่ ต้องตรวจสอบอย่างน้อย ต้องประกอบด้วยแปลนพื้นทุกชั้น แสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง เส้นทางหนีไฟ บันไดหนี ไฟ
4. เจ้าของอาคาร หรือนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบ ของอาคาร ตามคู่มือปฏิบัติของผู้ผลิต หรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์ของอาคาร และตามแผนการตรวจบำรุงรักษาที่ผู้ตรวจสอบกำหนด และจัดให้มีการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารตาม ช่วงระยะเวลาที่ผู้ตรวจสอบกำหนด
5. ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนดการตรวจสอบอาคารประจำปี
6. ในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารไม่ว่าจะเป็นการตรวจสอบใหญ่หรือการตรวจสอบ ประจำปี ให้ผู้ตรวจสอบจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ทำการ ตรวจสอบให้ตรวจสอบให้กับเจ้าของอาคาร
7. กรณีที่อาคารที่ทำการตรวจสอบเป็นอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ และได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และอาคาร ชุมชนคณะกรรมการเสนอแนะให้แก้ไขปรับปรุงระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยในอาคารที่ทำการตรวจสอบ ดังกล่าวผู้ตรวจสอบจะกำหนดให้มีไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงการแก้ไขอาคารที่มีสภาพหรือ มีการใช้ ที่อาจเป็นภัยอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุ ร้ายกาจหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2563 ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522
8. เจ้าของอาคาร หรือนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของ อาคารที่ผู้ตรวจสอบจัดทำ แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อให้ออกหนังสือรับรองการตรวจสอบอาคารทุกปี โดย จะต้องเสนอภายในสามสิบวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจอาคารฉบับเดิมจะมีอายุครบหนึ่งปี
9. เจ้าของอาคาร หรือนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบ ของอาคาร ตามคู่มือปฏิบัติของผู้ผลิต หรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์ของอาคาร และตามแผนการตรวจ บำรุงรักษาที่ผู้ตรวจสอบกำหนด และจัดให้มีการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารตาม ช่วงระยะเวลาที่ผู้ตรวจสอบกำหนดให้ ผู้ตรวจสอบใช้ประกอบในการตรวจสอบอาคารประจำปี



**4. ช่วงเวลา และความถี่ในการตรวจสอบประจำปีของผู้ตรวจสอบอาคาร**

ลำดับที่	รายการที่ตรวจ	ทุก 4 เดือน	ทุก 6 เดือน	ประจำปี	หมายเหตุ
1.	<b>การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร</b>				
	1.1 การต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร	✓			
	1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร	✓			
	1.3 การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร	✓			
	1.4 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร	✓			
	1.5 การชำรุดสึกกร่อนของอาคาร	✓			
	1.6 การวิบัติของโครงสร้างอาคาร	✓			
	1.7 การทรุดตัวของฐานรากอาคาร	✓			
2	<b>การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร</b>				
	<b>2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก</b>				
	2.1.1 ระบบลิฟต์		✓		
	2.1.2 ระบบบันไดเลื่อน		✓		
	2.1.3 ระบบไฟฟ้า	✓			
	2.1.4 ระบบปรับอากาศ	✓			



ลำดับที่	รายการที่ตรวจ	ทุก 4 เดือน	ทุก 6 เดือน	ประจำปี	หมายเหตุ
	<p><b>2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม</b></p> <p>2.2.1 ระบบประปา</p> <p>2.2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย</p> <p>2.2.3 ระบบระบายน้ำฝน</p> <p>2.2.4 ระบบจัดการมูลฝอย</p> <p>2.2.5 ระบบระบายอากาศ</p> <p>2.2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง</p> <p><b>2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย</b></p> <p>2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ</p> <p>2.3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน</p> <p>2.3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจาย</p> <p>2.3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน</p> <p>2.3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง</p> <p>2.3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้</p> <p>2.3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง</p> <p>2.3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง</p> <p>2.3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ</p> <p>2.3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า</p> <p>2.3.11 แบบแปลนเพื่อการดับเพลิง</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>			



ลำดับที่	รายการที่ตรวจ	ทุก 4 เดือน	ทุก 6 เดือน	ประจำปี	หมายเหตุ
3	การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ 3.1 สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ 3.2 สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน 3.3 สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้		✓ ✓ ✓		
4	การตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร 4.1 แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร 4.2 แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร 4.3 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร 4.4 แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร		✓ ✓ ✓	✓	



## 5. รายละเอียดตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

### 5.1. ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

ข้อมูลทั่วไปของอาคารที่ผู้ตรวจสอบต้องลงบันทึกในหัวข้อต่างๆ และอาจเพิ่มเติมได้เพื่อให้ข้อมูลสมบูรณ์ยิ่งขึ้นในบางรายการจะต้องประสานงานกับเจ้าของอาคารและผู้ดูแลอาคารเพื่อให้ได้ข้อมูลเหล่านั้น

#### 1. ข้อมูลอาคารและสถานที่ตั้งอาคาร

ชื่ออาคาร xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ตั้งอยู่เลขที่ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

โทรศัพท์ โทรสาร

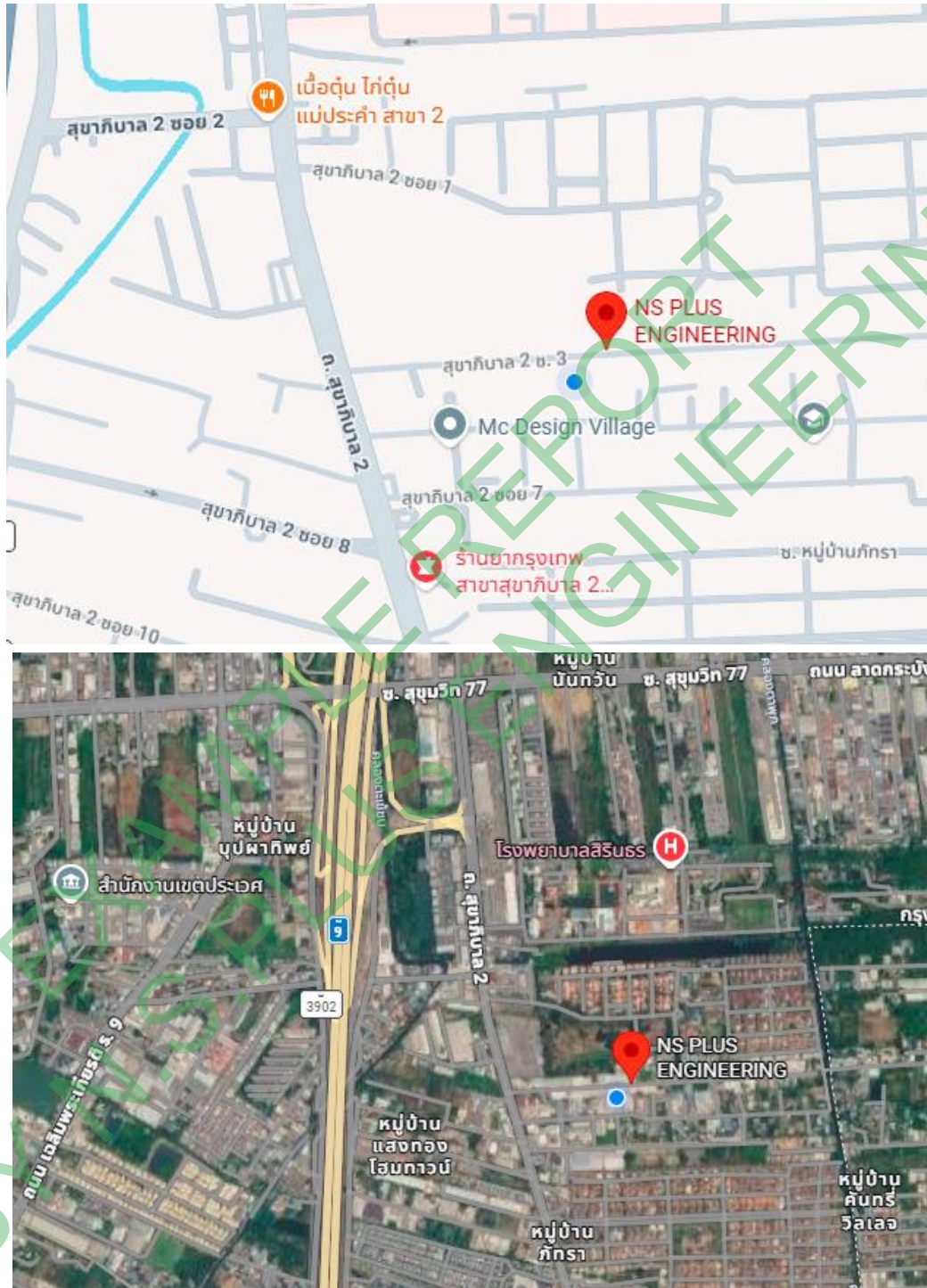
ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น แบบ อ.1 เลขที่ xx/xxxxx เมื่อวันที่ xxxxxxxxxxxx

- มีแบบแปลนเดิม
- ไม่มี แบบแปลนเดิม
- ไม่มีข้อมูลการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- อยู่ในบังคับตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- ไม่อยู่ในบังคับตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพราะได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนกฎหมายฉบับที่ 33 มีผลบังคับใช้
- ไม่เป็นอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้
- ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้



แผนที่และเส้นทางเข้า-ออก ของอาคารโดยสังเขป

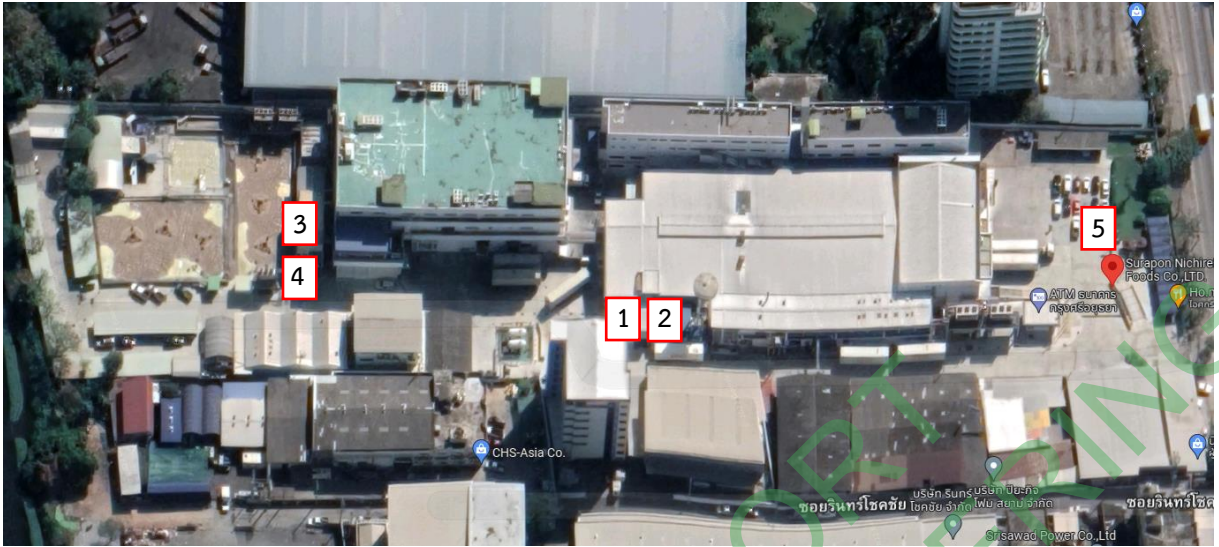
พิกัด (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)



อาคาร xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ที่ทำการตรวจสอบ

ข้อมูลที่แสดงในแผนผัง ระบุตำแหน่งเป็นสัญลักษณ์ดังนี้



หมายเหตุ ข้อมูลที่แสดงในแผนผัง ระบุตำแหน่งเป็นสัญลักษณ์ดังนี้

- 1 แทน หัวรับดับเพลิง
- 2 แทน ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง
- 3 แทน ห้องควบคุมไฟฟ้าหลัก
- 4 แทน หม้อแปลงไฟฟ้า
- 5 แทน บ้ายจุดรวมพล

### รูปถ่ายอาคาร

วันที่ 19 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2568



รูปถ่ายอาคาร บริษัท xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx เป็นอาคารโรงงาน ผลิตอาหาร โครงสร้างของอาคารเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยของอาคาร 7,340 ตารางเมตร



## 2. ชื่อเจ้าของอาคาร ผู้ครอบครองอาคาร และผู้ออกแบบอาคาร

### 2.1 เจ้าของอาคาร

ชื่อ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ตั้งอยู่ เลขที่ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

โทรศัพท์ โทรสาร

### 2.2 ผู้ครอบครองอาคาร

ชื่อ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ตั้งอยู่ เลขที่ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

โทรศัพท์ โทรสาร

## 3 ประเภทของอาคารและข้อมูลสิ่งก่อสร้าง (สามารถระบุมากกว่า 1 ข้อได้)

### 3.1 ประเภทของอาคาร

- อาคารสูง
- อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- อาคารชุมนุมคน
- โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
- สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป
- อาคารชุด หรือ อาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- ป้ายที่มีความสูงจากฐานรากตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป
- อื่นๆ

### 3.2 ประเภทอาคารตามลักษณะโครงสร้าง (ระบุ)

โครงสร้างเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก



### 3.3 ข้อมูลอาคาร

- จำนวนชั้นของอาคารเหนือพื้นดิน 3 ชั้น
- พื้นที่ใช้สอยรวม 7,340 ตารางเมตร
- ถนนเข้าสู่อาคารกว้างมากกว่า 6.00 เมตร (ด้านหน้าและด้านข้างอาคาร)



4. ลักษณะการใช้งานหรือการประกอบกิจกรรมของอาคาร

- ตามที่ได้รับอนุญาตให้ใช้เป็น ผลิตอาหารสำเร็จรูป และอาหารกึ่งสำเร็จรูปแช่แข็ง
- การใช้งานปัจจุบันใช้เป็น ผลิตอาหารสำเร็จรูป และอาหารกึ่งสำเร็จรูปแช่แข็ง

5. การเก็บรักษาประเภทของวัตถุหรือเชื้อเพลิงที่อาจเป็นอันตราย

- วัตถุติดไฟ ประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- วัตถุเชื้อเพลิง ประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- วัตถุเชื้อเพลิง ประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- น้ำมันเชื้อเพลิง ประเภท...ดีเซล...ปริมาณ...-...สถานที่เก็บ...ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า.....  
 ประเภท...ดีเซล...ปริมาณ.....สถานที่เก็บ...พื้นที่จัดเก็บภายนอกอาคาร.....
- ก๊าซ ประเภท...LPG...ปริมาณ...2 ถัง...สถานที่เก็บ...พื้นที่จัดภายนอกอาคาร.....  
 ประเภท...แอมโมเนีย...ปริมาณ...1 ถัง...สถานที่เก็บ...พื้นที่จัดภายนอกอาคาร..





## 6. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

- ระบบลิฟต์



- ระบบไฟฟ้า





- ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน



- ระบบปรับอากาศ





## 7. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

- ระบบประปา



- ระบบระบายและบำบัดน้ำเสีย





- ระบบจัดการมูลฝอย

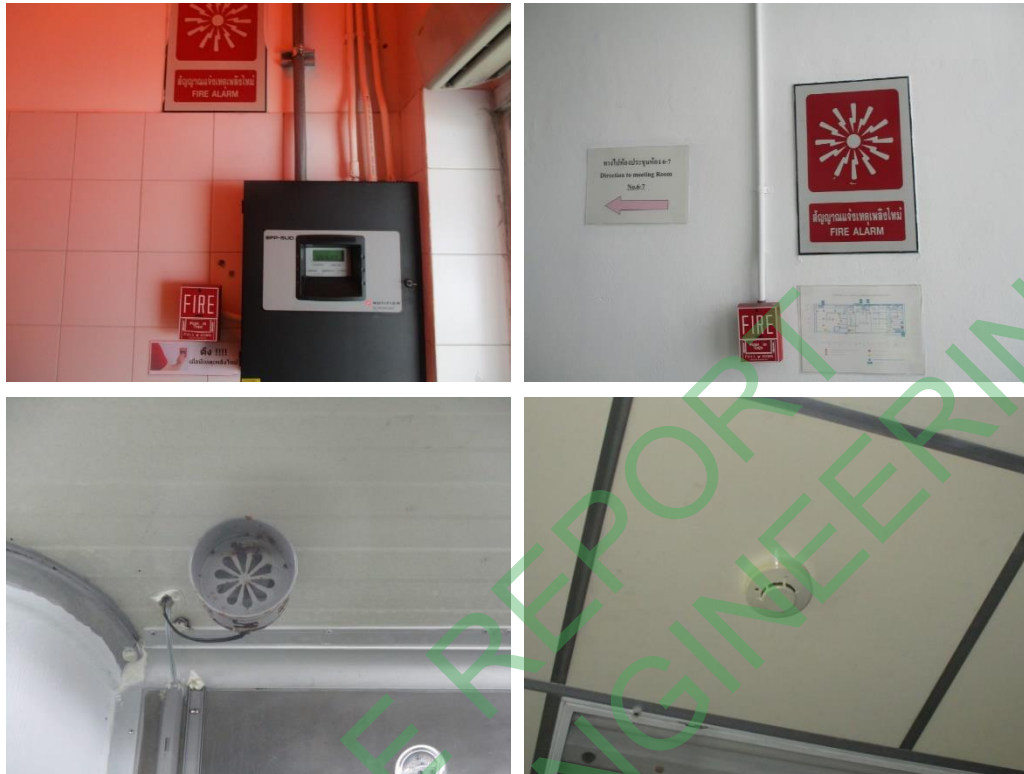


- ระบบระบายอากาศ



### 8. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้



- ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง



- ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง



- ระบบแจ้งเตือนก๊าซรั่วไหล (Gas Leak Detector)



- ระบบการแจ้งเตือนก๊าซแอมโมเนียรั่วไหล



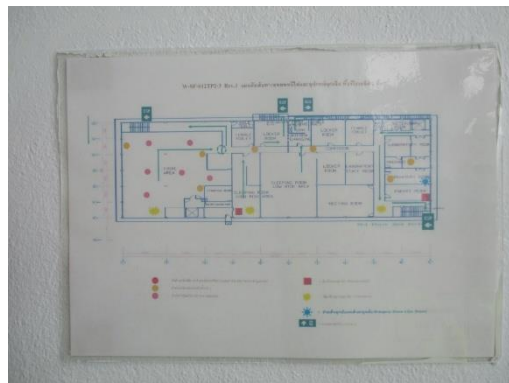


- ระบบป้องกันฟ้าผ่า



### 9. สมรรถนะเส้นทางหนีไฟ

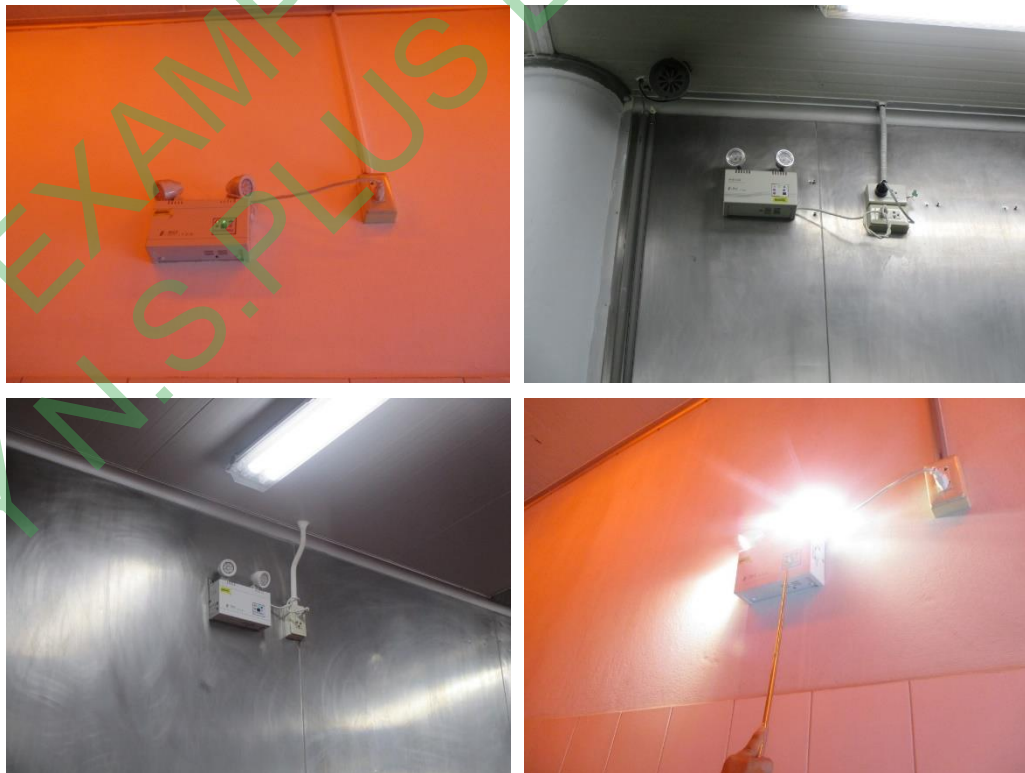
-แผนผังอาคารเส้นทางหนีไฟ



-ป้ายบอกทางหนีไฟ



-ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน



-ประตูหนีไฟและทางหนีไฟ



-บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ





## 5.2. ผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

ในส่วนนี้เป็นผลการตรวจสอบสภาพอาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารตามที่ตรวจสอบได้ด้วยสายตาหรือตรวจพร้อมๆกับใช้เครื่องมือวัดพื้นฐานเช่นตลับเมตร เป็นต้น หรือเครื่องมือชนิดพกพาเท่านั้นจะไม่รวมถึงการทดสอบที่ใช้เครื่องมือพิเศษเฉพาะ

การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร ผู้ตรวจสอบจะต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ หรือมาตรฐานที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารนั้น และคำนึงถึงหลักเกณฑ์ หรือมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิกโดยจะตรวจตามรายการที่กำหนดในส่วนนี้ประกอบกับรายละเอียดการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารได้ดำเนินการตรวจสอบไว้แล้วตามที่ผู้ตรวจสอบกำหนด

เนื่องจากอาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบมีหลายประเภท และมีข้อกำหนดในด้านความปลอดภัยของระบบต่างๆ ที่เข้มงวดแตกต่างกัน ซึ่งรายการที่กำหนดบางรายการเป็นรายการที่กำหนดไว้สำหรับอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษดังนั้นในกรณีที่เป็นอาคารประเภทอื่นที่ไม่มีระบบความปลอดภัยเข้มงวดเช่นเดียวกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรือกรณีเป็นอาคารเก่า ให้ผู้ตรวจสอบระบุในหมายเหตุท้ายรายการที่ตรวจสอบแต่ละรายการให้ชัดเจน

ผู้ตรวจสอบอาคารประจำปีจะต้องตรวจสอบสภาพอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารแต่ละรายการตามความถี่ที่ผู้ตรวจสอบกำหนด จำนวนครั้งที่ตรวจสอบในแต่ละปีจะขึ้นอยู่กับความถี่ในการตรวจสอบ เช่น ความถี่ในการตรวจสอบทุกๆ 4 เดือน จำนวนครั้งที่ต้องตรวจสอบในแต่ละปีเท่ากับ 3 ครั้ง (รอบ 4 เดือน 8 เดือน และ 12 เดือน )

ลำดับที่	รายการตรวจสอบ	ผลการตรวจสอบ		หมายเหตุ
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้	
1	<b>การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร</b>			
	1.1 การต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร	✓		
	1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร	✓		
	1.3 การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้อาคาร	✓		
	1.4 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร	✓		
	1.5 การขำรูดสีทาสีของอาคาร	✓		
	1.6 การวิบัติของโครงสร้างอาคาร	✓		
	1.7 การทรุดตัวของฐานรากอาคาร	✓		



ลำดับที่	รายการตรวจสอบ	ผลการตรวจสอบ		หมายเหตุ
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้	
2	การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร			
	<b>2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก</b>			
	2.1.1 ระบบลิฟต์โดยสาร	-		
	2.1.2 ระบบไฟฟ้า	✓		
	2.1.3 ระบบปรับอากาศ	✓		
	<b>2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม</b>			
	2.2.1 ระบบประปา	✓		
	2.2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	✓		
	2.2.3 ระบบระบายน้ำฝน	✓		
	2.2.4 ระบบจัดการมูลฝอย	✓		
	2.2.5 ระบบระบายอากาศ	✓		
	2.2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและทางเสียง	-		
	<b>2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย</b>			
	2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	✓		
	2.3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน	✓		
	2.3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจาย	-		
	2.3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน	-		
	2.3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง	-		
	2.3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	✓		
	2.3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	✓		
	2.3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง	-		
	2.3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ	-		
	2.3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า	✓		
	2.3.11 แบบแปลนเพื่อการดับเพลิง	✓		



ลำดับที่	รายการตรวจสอบ	ผลการตรวจสอบ		หมายเหตุ
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้	
3	การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ			
	3.1 สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	✓		
	3.2 สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน	✓		
	3.3 สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้	✓		
4	การตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร			
	4.1 แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร	✓		
	4.2 แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร	✓		
	4.3 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร	✓		
	4.4 แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร	✓		

รายละเอียดหรือข้อเสนอเพิ่มเติม -





เอกสารแนบ แผนการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร(สำหรับเจ้าของอาคาร)

แนวทางการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร  
(สำหรับเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคาร)

BY N.S. PLUS ENGINEERING  
EXAMPLE REPORT



## แนวทางการตรวจบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

ผู้ตรวจสอบอาคาร กำหนดแนวทางการตรวจบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ประจำปีให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อเป็นแนวทางการตรวจบำรุงรักษาและการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคาร ดังนี้

1. เจ้าของอาคารต้องจัดหา หรือจัดทำแบบแปลนอาคารเพื่อใช้สำหรับการตรวจสอบอาคารจัดเก็บไว้ที่อาคาร เพื่อให้ผู้ตรวจสอบสามารถใช้ประกอบการตรวจสอบอาคารได้แบบแปลนของอาคารที่ต้องตรวจสอบอย่างน้อยต้องประกอบด้วยแปลนพื้นทุกชั้น แสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง เส้นทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ
2. เจ้าของอาคาร หรือนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคู่มือปฏิบัติของผู้ผลิต หรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์ของอาคาร และตามแผนการตรวจบำรุงรักษาฉบับนี้ และจัดให้มีการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารตามช่วงระยะเวลาที่ผู้ตรวจสอบกำหนดให้ผู้ตรวจสอบใช้ประกอบในการตรวจสอบอาคารประจำปี
3. เจ้าของอาคาร หรือนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ผู้ตรวจสอบจัดทำ แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อให้ออกหนังสือรับรองการตรวจสอบอาคารทุกปี โดยจะต้องเสนอภายในสามสิบวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจอาคารฉบับเดิมจะมีอายุครบหนึ่งปี
4. กรณีที่เจ้าของอาคาร หรือผู้ดูแลอาคารพบว่า สภาพของอาคารหรืออุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคารมีการชำรุด เสียหาย ต้องแก้ไข ผิดปกติ หรือใช้งานไม่ได้ เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารจะต้องบันทึกรายละเอียดแต่ละรายการให้ชัดเจน และแจ้งผลให้ผู้ตรวจสอบทราบโดยเร็ว
5. กรณีที่อาคารมีการชำรุดเสียหาย ต้องแก้ไข มีสิ่งผิดปกติ หรือ ใช้งานไม่ได้เจ้าของอาคารจะต้องดำเนินการแก้ไขให้มีสภาพปลอดภัยโดยเร็ว พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ตรวจสอบทราบด้วย
6. เมื่อเจ้าของอาคารได้แก้ไขให้อาคารมีสภาพปลอดภัยแล้ว หรือเป็นกรณีที่เจ้าของอาคารไม่สามารถที่จะดำเนินการแก้ไขได้เองให้เจ้าของอาคารแจ้งให้ผู้ตรวจสอบทราบโดยเร็ว



ช่วงเวลา และความถี่ในการตรวจบำรุงรักษาอาคาร และ อุปกรณ์ประกอบของอาคาร

1. ความถี่ในการตรวจบำรุงรักษาอาคารด้านความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

ลำดับที่	รายการตรวจบำรุงรักษา	ความถี่ในการตรวจสอบ					หมายเหตุ
		2 สัปดาห์	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี	
1	การต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุง ตัวอาคาร				✓		
2	การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุก บนพื้นอาคาร			✓			
3	การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ อาคาร			✓			
4	การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้าง หรือวัสดุตกแต่งอาคาร				✓		
5	การการชำรุดสึกหรอของอาคาร			✓			
6	การวิบัติของโครงสร้างอาคาร			✓			
7	การทรุดตัวของฐานรากอาคาร			✓			

BY N.S. PLUS ENGINEERING



2. ความถี่ในการตรวจบำรุงรักษาระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟของอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจบำรุงรักษา	ความถี่ในการตรวจสอบอาคาร					หมายเหตุ
		2 สัปดาห์	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี	
1	ระบบบันไดหนีไฟ						
1.1	สภาพราวจับ และราวกันตก		✓				
1.2	อุปสรรคกีดขวางตลอดเส้นทางของบันไดหนีไฟ		✓				
1.3	การปิด - เปิดประตู เข้า - ออก บันได หนีไฟ		✓				
2	ทางหนีไฟ						
2.1	ความส่องสว่างของแสงไฟบนเส้นทาง หนีไฟ		✓				
2.2	อุปสรรคกีดขวางตลอดเส้นทางจนถึงเส้นทางออกสู่ภายนอกอาคาร		✓				
2.3	การปิด - เปิดประตูตลอดเส้นทาง		✓				
3	เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน						
3.1	สภาพและการทำงานของเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน		✓				
4	แบบแปลนเพื่อการดับเพลิง						
4.1	แบบแปลนพื้นที่ทุกชั้นของอาคารเพื่อการดับเพลิง		✓				



3. ความถี่ในการตรวจบำรุงรักษาระบบไฟฟ้า ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจบำรุงรักษา	ความถี่ในการตรวจสอบอาคาร					หมายเหตุ
		2 สัปดาห์	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี	
1	ระบบไฟฟ้าแรงสูง				✓		
1.1	สายอากาศ				✓		
1.2	สายใต้ดิน				✓		
2	หม้อแปลงไฟฟ้า						
3	ระบบไฟฟ้าแรงต่ำ						
3.1	แรงต่ำภายนอกอาคาร				✓		
3.2	แผงสวิตช์นอกอาคาร				✓		
3.3	แรงต่ำภายในอาคาร				✓		
3.4	แผงสวิตช์เมน			✓			
3.5	สายบ่อน			✓			
3.6	แผงสวิตช์ย่อย			✓			
3.7	วงจรย่อยและอุปกรณ์ไฟฟ้า			✓			
3.8	สายบ่อนสำหรับระบบประกอบอาคาร			✓			
4	เครื่องกำเนิดไฟฟ้า	✓					
5	ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน				✓		
6	ป้ายทางออกฉุกเฉิน				✓		
7	ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้				✓		
8	ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า					✓	



4. ความถี่ในการตรวจบำรุงรักษาระบบเครื่องกลของอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจบำรุงรักษา	ความถี่ในการตรวจสอบอาคาร					หมายเหตุ
		2 สัปดาห์	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี	
1	ระบบปรับอากาศแบบรวมศูนย์						
1.1	เครื่องทำน้ำเย็น				✓		
1.2	ระบบควบคุมระบบปรับอากาศ			✓			
1.3	ระบบไฟฟ้าของระบบปรับอากาศ			✓			
1.4	หอผึ่งน้ำ ( COOLING TOWER )		✓				
1.5	เครื่องส่งลมเย็น แผงกรองอากาศ		✓				
1.6	ท่อส่งลมเย็นและอุปกรณ์ระบบ				✓		
1.7	ปั๊มน้ำเย็นและปั๊มน้ำระบายความร้อน			✓			
1.8	ระบบท่อน้ำเย็นและท่อน้ำระบายความร้อนพร้อมอุปกรณ์ประกอบ			✓			
2	ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน						
2.1	การทำงานและการจับยึดของชุด CONDENSING UNIT			✓			
2.2	การทำงานและการจับยึดของชุด FANCOIL UNIT แผงกรองอากาศ		✓				
2.3	ระบบไฟฟ้าของระบบปรับอากาศ			✓			



ลำดับ	รายการตรวจบำรุงรักษา	ความถี่ในการตรวจสอบอาคาร					หมายเหตุ
		2 สัปดาห์	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี	
3	ระบบระบายอากาศ						
3.1	พัดลมระบายอากาศ			✓			
3.2	ระบบไฟฟ้าของระบบระบายอากาศ			✓			
3.3	การทำงานของระบบอัดอากาศบนไดหนีไฟ			✓			
4	ระบบลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิง						
4.1	การทำงานของลิฟต์ และลิฟต์ดับเพลิง				✓		
4.2	อุปกรณ์ด้านความปลอดภัย		✓				
4.3	อุปกรณ์การให้ความช่วยเหลือ		✓				
4.4	การทำงานของระบบอัดอากาศห้องหน้าลิฟต์ดับเพลิง		✓				
5	ระบบบันไดเลื่อน						
5.1	การทำงานของบันไดเลื่อน			✓			
5.2	อุปกรณ์ด้านความปลอดภัย			✓			
5.3	ระบบไฟฟ้าของบันไดเลื่อน			✓			



5. ความถี่ในการตรวจบำรุงรักษาระบบสุขาภิบาลและระบบดับเพลิงของอาคาร

ลำดับ	รายการตรวจบำรุงรักษา	ความถี่ในการตรวจสอบอาคาร					หมายเหตุ
		2 สัปดาห์	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี	
1	ระบบประปา						
1.1	ถังเก็บน้ำใต้ดิน/บนดิน/บนดาดฟ้าอาคาร - สภาพถังและฝาเปิด - ปิดถังเก็บน้ำ - สภาพท่อน้ำเข้า - ออก จากถังเก็บน้ำ - สภาพประตุน้ำเข้า - ออก จากถังเก็บน้ำ - การป้องกันหนูและแมลงสาบเข้าถังเก็บน้ำ			✓ ✓ ✓ ✓			
1.2	เครื่องสูบน้ำและห้องเครื่องสูบน้ำ - สภาพความสะอาดในห้องเครื่องสูบน้ำ - สภาพการทำงานของเครื่อง-สูบน้ำ เสียงดัง, สั่นสะเทือน, รั่วซึม - สภาพการทำงานระบบควบคุมเครื่องสูบน้ำ - ระบบไฟฟ้าของเครื่องสูบน้ำ - สภาพท่อส่งจ่ายน้ำ - สภาพอุปกรณ์ประกอบเครื่องสูบน้ำ เช่น ประตุน้ำ			✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓		
1.3	ระบบท่อประปา - การรั่วซึมของท่อประปา - สภาพประตุน้ำของระบบประปา				✓ ✓		



ลำดับ	รายการตรวจบำรุงรักษา	ความถี่ในการตรวจสอบ					หมายเหตุ
		2 สัปดาห์	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี	
2	ระบบระบายน้ำในอาคาร						
2.1	ท่อระบายน้ำเสีย - สภาพท่อและการยึดแขวนท่อ - การรั่วซึมของท่อ - การอุดตันในท่อ - สภาพอุปกรณ์ประกอบการระบายน้ำ - ที่ดักกลิ่น - ช่องรับน้ำ (FD.) - ช่องเปิดล้างท่อ (CO.) - สภาพช่องท่อ - กลิ่นและความอับชื้น - การป้องกันหรือกำจัดหนูและแมลงสาบ - การป้องกันควันและไฟลามในช่องท่อ				✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓		
2.2	ท่อระบายน้ำฝน - สภาพท่อและการยึดแขวนท่อ - การอุดตันในท่อ - การรั่วซึมของท่อ - สภาพอุปกรณ์ประกอบ - ช่องรับน้ำ (RD.)				✓ ✓		
2.3	เครื่องสูบน้ำเสียและบ่อสูบ (ถ้ามี) - สภาพบ่อสูบ - สภาพการทำงานของเครื่องสูบน้ำเสีย - การทำงานของระบบควบคุม - ระบบไฟฟ้าของเครื่องสูบน้ำ			✓ ✓ ✓ ✓			



6. ความถี่ในการตรวจบำรุงรักษาระบบป้องกันอัคคีภัย

ลำดับ	รายการตรวจบำรุงรักษา	ความถี่ในการตรวจสอบ					หมายเหตุ
		2 สัปดาห์	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี	
1	ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้						
1.1	อุปกรณ์แจ้งสัญญาณเสียง ลำโพง หรือแสง					✓	
1.2	แบตเตอรี่					✓	
	ทดสอบเครื่องประจุ					✓	
	แบตเตอรี่แบบน้ำกรด						
	- ทดสอบการคายประจุ 30 นาที		✓				
	- ทดสอบแรงดันไฟฟ้าขณะมีโหลด		✓				
	- ทดสอบความถี่จำเพาะน้ำกรด				✓		
	แบตเตอรี่แบบนิเกิล-แคดเมียม						
	- ทดสอบการคายประจุ 30 นาที					✓	
	- ทดสอบแรงดันไฟฟ้าขณะมีโหลด		✓				



ลำดับ	รายการตรวจบำรุงรักษา	ความถี่ในการตรวจสอบ					หมายเหตุ
		2 สัปดาห์	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี	
1.3	บริภัณฑ์ควบคุม (Control Panel, or Devices) ครอบคลุม การทำงาน ฟิวส์ หลอดไฟ แหล่งจ่ายไฟฟ้า บริภัณฑ์เชื่อมโยง และทรานสปอนเดอร์ <ul style="list-style-type: none"> <li>- แบบมีการตรวจคุม</li> <li>- แบบไม่มีการตรวจคุม</li> </ul>			✓		✓	
1.4	การทำงานของ การแสดงผลสัญญาณขัดข้อง					✓	
1.5	อุปกรณ์เริ่มสัญญาณ <ul style="list-style-type: none"> <li>- Smoke/Heat/Flame/Gas Detector, อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ, อุปกรณ์ปลดลิ้อกไฟฟ้า, และ Duct Type Detector</li> <li>- Water Flow Switch, Pressure Switch, Supervisory Switch, และ Tamper Switch</li> </ul>			✓		✓	
1.6	การทำงานของ การแสดงผลเพลิงไหม้					✓	
1.7	บริภัณฑ์ไฟฟ้าในบริเวณอันตราย (Hazardous Location)					✓	
1.8	อุปกรณ์อื่นๆ						



ลำดับ	รายการตรวจบำรุงรักษา	ความถี่ในการตรวจสอบ					หมายเหตุ
		2 สัปดาห์	1 เดือน	3 เดือน	6 เดือน	1 ปี	
2	ระบบดับเพลิง						
2.1	ถังดับเพลิง		✓				
2.2	เครื่องสูบน้ำดับเพลิง - เครื่องสูบน้ำ (pump) - แบบขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์อย่างน้อย 30 นาที - แบบขับเคลื่อนด้วยมอเตอร์ไฟฟ้า	1 สัปดาห์	✓			✓	
2.3	หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire department Connections)		✓				
2.4	หัวดับเพลิง (Fire Hydrants) - ตรวจสอบสภาพ - เปิดฝาใส่สารหล่อลื่น - ทดสอบเปิด-ปิดวาล์ว		✓		✓	✓	
2.5	ถังน้ำดับเพลิง - ระดับน้ำ - สภาพถังน้ำ		✓		✓		
2.6	สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีด (Fire Hose Cabinets) - สายฉีดน้ำ วาล์ว และอุปกรณ์		✓				



เอกสารแนบ แผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารประจำปี(สำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร)

แนวทางการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารประจำปี  
(สำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร)

EXAMPLE REPORT  
BY N.S. PLUS ENGINEERING



ลำดับที่	รายการที่ตรวจ	ทุก 4 เดือน	ทุก 6 เดือน	ประจำปี	หมายเหตุ
1.	<b>การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร</b>				
	1.1 การต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร	✓			
	1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร	✓			
	1.3 การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร	✓			
	1.4 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร	✓			
	1.5 การชำรุดสึกหรอของอาคาร	✓			
	1.6 การวิบัติของโครงสร้างอาคาร	✓			
	1.7 การทรุดตัวของฐานรากอาคาร	✓			
2	<b>การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร</b>				
	<b>2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก</b>				
	2.1.1 ระบบลิฟต์		✓		
	2.1.2 ระบบบันไดเลื่อน		✓		
	2.1.3 ระบบไฟฟ้า	✓			
	2.1.4 ระบบปรับอากาศ	✓			



ลำดับที่	รายการที่ตรวจ	ทุก 4 เดือน	ทุก 6 เดือน	ประจำปี	หมายเหตุ
	<b>2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม</b>				
	2.2.1 ระบบประปา	✓			
	2.2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	✓			
	2.2.3 ระบบระบายน้ำฝน	✓			
	2.2.4 ระบบจัดการมูลฝอย	✓			
	2.2.5 ระบบระบายอากาศ	✓			
	2.2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง	✓			
	<b>2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย</b>				
	2.3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	✓			
	2.3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน	✓			
	2.3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจาย	✓			
	2.3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน	✓			
	2.3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง	✓			
	2.3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้	✓			
	2.3.7 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง	✓			
	2.3.8 ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง	✓			
	2.3.9 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ	✓			
	2.3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า	✓			
	2.3.11 แบบแปลนเพื่อการดับเพลิง	✓			



ลำดับที่	รายการที่ตรวจ	ทุก 4 เดือน	ทุก 6 เดือน	ประจำปี	หมายเหตุ
3	การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ				
	3.1 สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ		✓		
	3.2 สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน		✓		
	3.3 สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้		✓		
4	การตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร				
	4.1 แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร		✓		
	4.2 แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร			✓	
	4.3 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร		✓		
	4.4 แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร		✓		