



N.S. PLUS ENGINEERING CO., LTD.

บริษัท เอ็น.เอส.พลัส เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด

เลขที่ 17 ซุขาภิบาล 2 ซอย 3 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ 10250

Head Office 17 Soi Sukhaphiban 2 Soi 3 Pravate, Bangkok 10250

Tel : 099-487-5889, 085-114-3733 / ID LINE : @nsplus / Email: info.nsplus@gmail.com

รายงานการตรวจสอบอาคาร (BUILDING INSPECTION)

รายงานการตรวจสอบอาคาร ประเภทการตรวจสอบใหญ่ปี 2569



ชื่ออาคาร	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
ประเภทอาคาร	อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารชุด
สถานที่ตั้งอาคาร	เลขที่ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
เจ้าของอาคาร	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
ผู้ครอบครองอาคาร	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
ผู้ตรวจสอบอาคาร	บริษัท เอ็น.เอส.พลัส เอ็นจิเนียริ่ง จำกัด
นิติบุคคลผู้ตรวจสอบอาคาร	เลขทะเบียน น. 0157/2551
ใบประกอบวิชาชีพ	ประเภทนิติบุคคล ตามใบอนุญาตเลขที่ 0532/51



สารบัญ

	<u>หน้า</u>
1. ขอบเขตของการตรวจสอบอาคาร	5
1.1. ขอบเขตของผู้ตรวจสอบอาคาร	5
1.2. รายละเอียดในการตรวจสอบ	5
1.2.1. รายละเอียดที่ต้องตรวจสอบ	5
1.2.2. ลักษณะบริเวณที่ต้องตรวจสอบ	7
1.2.3. ระบบโครงสร้าง	7
1.2.4. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก	8
1.2.5. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม	9
1.2.6. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	9
1.3. ขั้นตอนและวิธีการตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร	12
2. ข้อมูลทั่วไปของอาคาร	16
2.1. ข้อมูลอาคารและสถานที่ตั้ง	16
2.2. ชื่อเจ้าของอาคาร และผู้ครอบครองอาคาร	20
2.2.1. เจ้าของอาคาร	20
2.2.2. ผู้ครอบครองอาคาร	20
2.2.3. ประเภทของอาคาร	20
2.2.4. ประเภทอาคารตามลักษณะโครงสร้าง (ระบุ)	21
2.2.5. ข้อมูลอาคารแต่ละหลัง	21
2.2.6. ลักษณะการใช้งานหรือการประกอบกิจกรรมของอาคาร	22
2.2.7. การเก็บรักษาประเภทของวัตถุหรือเชื้อเพลิงที่อาจเป็นอันตราย	22
2.2.8. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก	23
2.2.9. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม	26
2.2.10. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	28



2.2.11. สมรรถนะเส้นทางหนีไฟ	34
3. ผลการตรวจสอบอาคารในด้านความปลอดภัยตามกฎหมาย.....	37
3.1. ระบบหลัก.....	38
3.1.1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ.....	38
3.1.2. ป้ายบอกทางหนีไฟ และเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉิน	41
3.1.3. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้	41
3.1.4. ระบบป้องกันเพลิงไหม้	42
3.1.5. ระบบจ่ายพลังไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน.....	43
3.1.6 ระบบลิฟต์ดับเพลิงสำหรับอาคารสูง.....	44
3.1.7 บริเวณรอบอาคารเป็นไปตามกฎหมายกำหนด	45
3.1.8 ระบบระบายอากาศในอาคารสูง	46
3.1.9 ดาดฟ้าของอาคารสูง.....	47
3.2. ระบบเสริม.....	47
3.2.1. แบบแปลนแผนผังอาคาร	47
3.2.2. ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า	48
3.2.3. ระบบไฟส่องสว่างสำรอง	48
4. ผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร.....	49
4.1. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร.....	50
4.1.1. การต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร.....	50
4.1.2. การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร	50
4.1.3. การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร.....	51
4.1.4. การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร.....	51
4.1.5. การชำรุดสึกหรอของอาคาร	51
4.1.6. การวิบัติของโครงสร้างอาคาร	52
4.1.7. การทรุดตัวของฐานราก.....	52



4.2. การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร	53
4.2.1. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก	53
4.2.2. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม	62
4.2.3. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย	66
4.3. การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อการอพยพ.....	76
4.3.1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ.....	76
4.3.2. ป้ายทางออกฉุกเฉิน	77
4.3.3. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้	78
4.4. การตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร.....	79
5. สรุปความเห็นของผู้ตรวจสอบอาคาร.....	81
เอกสารแนบ แผนการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร(สำหรับเจ้าของอาคาร)..	82
เอกสารแนบ แผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารประจำปี(สำหรับผู้ตรวจสอบ).....	94

EXAMPLE REPORT
BY N.S. PLUS ENGINEERING



1. ขอบเขตของการตรวจสอบอาคาร

1.1. ขอบเขตของผู้ตรวจสอบอาคาร

การตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร อาจมีข้อจำกัดต่างๆ ที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ตามที่กำหนดและตามที่ต้องการได้ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องกำหนดขอบเขตของผู้ตรวจสอบ ดังนี้

ผู้ตรวจสอบ ดังนี้

“ผู้ตรวจสอบมีหน้าที่ตรวจสอบ สังเกตด้วยสายตาพร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ ทำรายงาน รวบรวมและสรุปผลการ วิเคราะห์ ทางด้านความมั่นคงแข็งแรง และระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้สอยอาคาร แล้วจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ทำการตรวจสอบนั้นให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อให้เจ้าของอาคารเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี

ผู้ตรวจสอบต้องตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์หรือมาตรฐาน ดังต่อไปนี้

1. หลักเกณฑ์ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารนั้น หรือ
2. มาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิก ทั้งนี้ ณ สถานที่ วัน และเวลาที่ทำการตรวจสอบตามที่ระบุในรายงานเท่านั้น”

1.2. รายละเอียดในการตรวจสอบ

1.2.1. รายละเอียดที่ต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบต้องตรวจสอบอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารอย่างน้อยต้องทำการตรวจสอบในเรื่อง ดังต่อไปนี้

- (1) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ดังนี้
 - (ก) การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
 - (ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
 - (ค) การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
 - (ง) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
 - (จ) การชำรุดสึกหรอของอาคาร
 - (ฉ) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
 - (ช) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร



(2) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

(ก) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

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

(ข) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

- (1) ระบบประปา
- (2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย
- (3) ระบบระบายน้ำฝน
- (4) ระบบจัดการมูลฝอย
- (5) ระบบระบายอากาศ
- (6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

(ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

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

(3) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบ และอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร

- (ก) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- (ข) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- (ค) สมรรถนะระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

(4) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

- (ก) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- (ข) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร



- (ค) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- (ง) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

1.2.2. ลักษณะบริเวณที่ต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบ รายงาน และประเมินลักษณะบริเวณที่นอกเหนือจากอาคาร ดังต่อไปนี้

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

1.2.3. ระบบโครงสร้าง

1.2.3.1 ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

1.2.3.2 สภาพการใช้งานตามที่เห็น การสั่นสะเทือนของพื้น การแอ่นตัวของพื้น คาน หรือ ตง และการเคลื่อนตัวในแนวราบ

1.2.3.3 การเสื่อมสภาพของโครงสร้างที่จะมีผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของระบบโครงสร้างของอาคาร

1.2.3.4 ความเสียหายและอันตรายของโครงสร้าง เช่น ความเสียหายเนื่องจากอัคคีภัยความเสียหายจากการแอ่นตัวของโครงข้อหมุน และการเอียงตัวของผนัง เป็นต้น



1.2.4. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

1.2.4.1 ระบบลิฟต์

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

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

1.2.4.2 ระบบบันไดเลื่อน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

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

1.2.4.3 ระบบไฟฟ้า

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบระบบไฟฟ้าและบริภัณฑ์ไฟฟ้า ดังนี้

- (1) สภาพสายไฟฟ้า ขนาดกระแสของสาย จุดต่อสาย และอุณหภูมิขั้วต่อสาย
- (2) ท่อร้อยสาย รางเดินสาย และรางเคเบิล
- (3) ขนาดเครื่องป้องกันกระแสเกินและฟิวส์ตัดกระแสของบริภัณฑ์ประธานแผงย่อย และแผงวงจรรย่อย
- (4) เครื่องตัดไฟรั่ว
- (5) การต่อลงดินของบริภัณฑ์ ขนาดตัวนำต่อลงดิน และความต่อเนื่องลงดินของท่อร้อยสาย รางเดินสาย รางเคเบิล
- (6) ระบบไฟฟ้าของระบบลิฟต์
- (7) ระบบไฟฟ้าของระบบปรับอากาศ
- (8) ระบบไฟฟ้าของเครื่องสูบน้ำ
- (9) ระบบไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย
- (10) รายการอื่นตามตารางรายการตรวจสอบ



ผู้ตรวจสอบไม่ต้องตรวจสอบในลักษณะดังนี้

- (1) วัดหรือทดสอบแผงสวิตช์ ที่ต้องให้สายวัดสัมผัสกับบริเวณที่ในขณะที่แผงสวิตช์นั้นมีไฟหรือใช้งานอยู่
- (2) ทดสอบการใช้งานอุปกรณ์ป้องกันกระแสเกิน
- (3) ถอดออกหรือรื้ออุปกรณ์ไฟฟ้า นอกจากเพียงเปิดฝาแผงสวิตช์ แผงควบคุมเพื่อตรวจสอบสภาพบริเวณที่

1.2.4.4 ระบบปรับอากาศ

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบระบบปรับอากาศ ดังนี้

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

1.2.5. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- (1) สภาพทางกายภาพและการทำงานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสียและระบายน้ำเสีย ระบบระบายน้ำฝน ระบบจัดการขยะมูลฝอย ระบบระบายอากาศและระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
- (2) ความสะอาดของ ถังเก็บน้ำประปา

1.2.6. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบความปลอดภัยด้านอัคคีภัย ดังต่อไปนี้

1.2.6.1 บันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ เครื่องหมาย และไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

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



1.2.6.2 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบสภาพอุปกรณ์ พร้อมระบบอุปกรณ์ควบคุมการทำงาน
- (2) ทดสอบการทำงานว่าสามารถใช้ได้ทันที เมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินทั้งแบบ อัตโนมัติ และแบบที่ใช้มือ รวมทั้งสามารถทำงานได้ต่อเนื่อง โดยไม่หยุดชะงักขณะเกิดเพลิงไหม้
- (3) การรั่วไหลของอากาศภายในช่องบันไดแบบปิดที่บีบที่มีระบบพัดลม อัดอากาศ รวมทั้งการออกแรงผลักดันเข้าสู่บันไดขณะพัดลมอัดอากาศ ทำงาน
- (4) ตรวจสอบช่องเปิด เพื่อการระบายควันจากช่องบันไดและอาคาร รวมถึงช่องลมเข้าเพื่อเติมอากาศเข้ามาแทนที่ด้วย
- (5) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

1.2.6.3 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

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

1.2.6.4 ระบบลิฟต์ดับเพลิง

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบตามเกณฑ์ทั่วไปของลิฟต์
- (2) ตรวจสอบสภาพโถงปลอดภัยควันไฟ รวมทั้งช่วงเปิดต่างๆ และประตู
- (3) ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบป้องกันอัคคีภัยต่างๆ ภายในโถงปลอดภัยควันไฟ
- (4) ตรวจสอบการป้องกันน้ำไหลลงสู่ช่องลิฟต์ (ถ้ามี)
- (5) ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์ดับเพลิง รวมทั้งสัญญาณกระตุ้นจากระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และการทำงานของระบบอัดอากาศ (ถ้ามี)
- (6) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง มีรายงานการตรวจสอบมีใบรับรองการตรวจสอบ และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา



1.2.6.5 ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย 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

1.2.6.6 ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงหัวฉีดน้ำดับเพลิง และ ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์และระบบดับเพลิง ในแต่ละห้อง/พื้นที่ และครอบคลุมครบถ้วน
- (2) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์และระบบทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ รวมความพร้อมใช้งานตลอดเวลา
- (3) ตรวจสอบการทำงานของอุปกรณ์ระบบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสารดับเพลิง อาทิ การแจ้งเหตุ การเปิด - ปิดลิ้นกั้นไฟหรือควัน เป็นต้น
- (4) ตรวจสอบขั้นตอนการดับเพลิงแบบอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน
- (5) ตรวจสอบความถูกต้องตามที่กำหนดของแหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แผงควบคุมแหล่งน้ำดับเพลิง ถังสารดับเพลิง
- (6) ตรวจสอบความดันน้ำ และการไหลของน้ำ ในจุดที่ไกลหรือสูงที่สุด
- (7) ตรวจสอบการแสดงผลของระบบดับเพลิง
- (8) ตรวจสอบการดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา



1.2.6.7 ระบบป้องกันฟ้าผ่า

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบระบบตัวนำล่อฟ้า ตัวนำต่อลงดินครอบคลุมครบถ้วน
- (2) ตรวจสอบระบบรากสายดิน
- (3) ตรวจสอบจุดต่อประสานศักย์
- (4) ตรวจสอบ การดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีตที่ผ่านมา

1.2.6.8 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบครอบคลุมอย่างน้อย ดังนี้

- (1) ตรวจสอบแบบแปลนของอาคารเพื่อใช้สำหรับการดับเพลิง
- (2) ตำแหน่งที่เก็บแบบแปลน
- (3) รายงานการซ่อมหนีไฟ
- (4) แผนการบำรุงรักษา และแผนบริหารความปลอดภัย

1.3. ขั้นตอนและวิธีการตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ตามที่คู่มือของกรมโยธาฯกำหนดให้มีรายการที่ต้องได้รับการตรวจสอบในทุกๆ 4 เดือน และทุกๆ 6 เดือน สำหรับการดูแลและซ่อมบำรุงรักษาอาคารและระบบประกอบอาคารที่ต้องได้รับการดูแลอย่างต่อเนื่อง ดังนั้นการตรวจสอบ ณ สถานที่อาคารนั้นๆ จะต้องเกิดขึ้นอย่างน้อย 4-5 ครั้ง เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าอาคารและระบบประกอบอาคารได้รับการดูแลเอาใจใส่อย่างดีและต่อเนื่อง สามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน กล่าวคือ ตรวจสอบครั้งแรกหลังจากตกลงว่าจ้างในเดือนที่ 1 ต่อไปก็เป็นเดือนที่ 4, 6, 8, และ 12 ซึ่งเดือนที่ 12 จะเป็นการส่งรายงานผลการตรวจสอบพร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานฯ การตรวจสอบแต่ละครั้งในรอบหนึ่งปีนี้ ครั้งแรกเป็นการตรวจสอบเบื้องต้นเพื่อแนะนำให้เจ้าของอาคารปรับปรุงแก้ไขให้ปลอดภัยขึ้นตามเกณฑ์ และกลับไปตรวจสอบอีกซ้ำในครั้งต่อไป จนถึงเวลาควรได้รับการแก้ไขให้ปลอดภัยขึ้นในระดับหนึ่งที่ยอมรับได้ แล้วจึงส่งรายงานผลการตรวจสอบฯ ให้แก่เจ้าของอาคารเพื่อไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ส่วนการตรวจสอบประจำปีนั้น ก็จะตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบที่ได้กำหนดไว้ในการตรวจสอบใหญ่ ซึ่งจะเกิดขึ้นทุกปีเหมือนกันในปีที่ 2, 3, 4, และ 5 เมื่อขึ้นปีที่ 6 ก็จะเป็นการตรวจสอบใหญ่ซึ่งจะมีรายการตรวจสอบประจำปีแฝงอยู่ด้วยเหมือนทุกๆปีที่ผ่านมา (ปีที่ 2, 3, 4, และ 5) แต่เพิ่มรายละเอียดของการตรวจสอบใหญ่ เช่น การปรับปรุงแผนการตรวจบำรุงรักษาฯ และแผนการตรวจสอบประจำปีของผู้ตรวจสอบอาคาร เป็นต้น

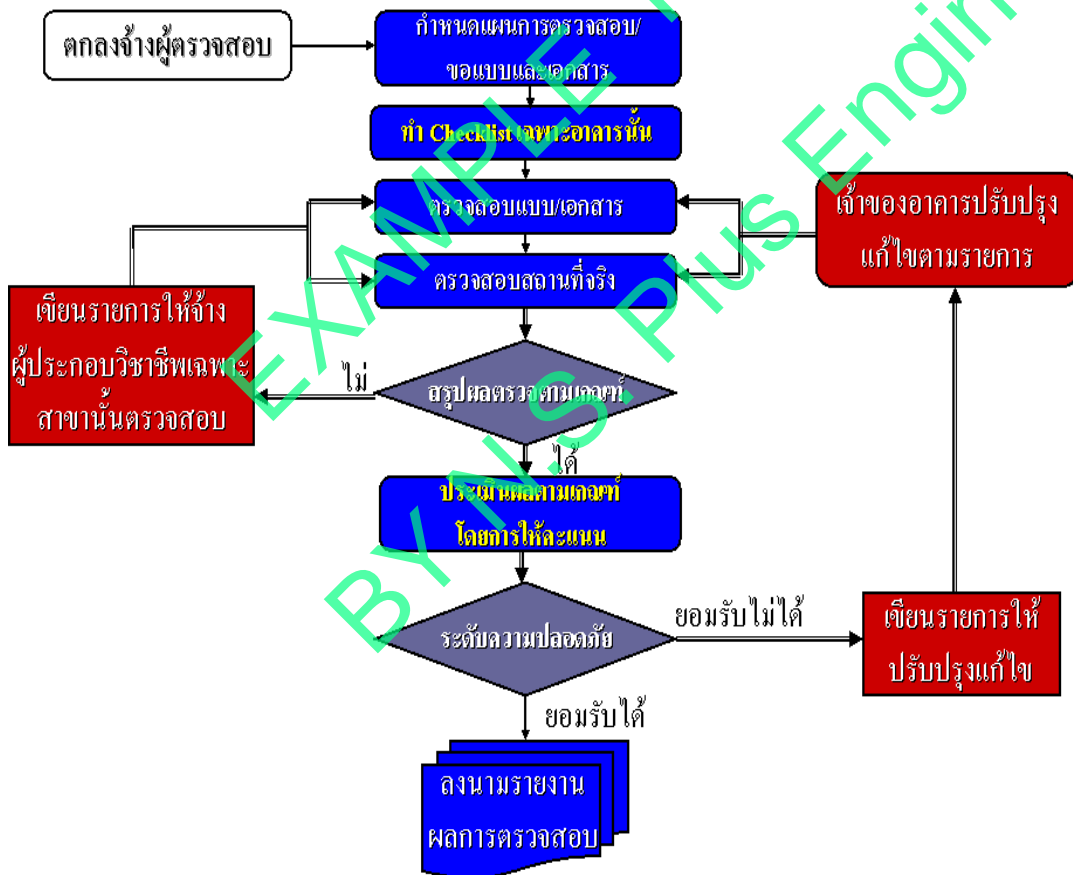
เพื่อปรับปรุงให้ทันสมัยขึ้น เป้าหมายการตรวจสอบอาคารนอกจากเพื่อความปลอดภัยแล้ว ผู้ตรวจสอบอาคารจะเป็นผู้มีส่วนสำคัญอีกประการหนึ่งด้วย กล่าวคือ การตรวจสอบจะมุ่งเน้นการให้ความรู้ และชักจูงให้เจ้าของอาคารเห็นถึง



ประโยชน์ของความปลอดภัย รวมทั้งหาแนวทางในการแก้ไขปรับปรุงที่เป็นไปได้ มีเหตุมีผล และให้เกิดความปลอดภัยในระดับที่ยอมรับได้

อีกประการหนึ่งผู้ตรวจสอบอาคารไม่ใช่ผู้เชี่ยวชาญในทุกเรื่อง และการตรวจสอบอาคารนี้เป็นเพียงตรวจสอบด้วยสายตา หรือประสาทสัมผัสที่มีของมนุษย์ และใช้เครื่องตรวจสอบตรวจวัดขั้นพื้นฐานเท่านั้น ดังนั้นการตรวจสอบอุปกรณ์และระบบพิเศษ อาทิ ลิฟต์ หม้อไอน้ำ แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เครื่องกำเนิดไฟฟ้า เครื่องสูบน้ำดับเพลิง เป็นต้น ซึ่งแต่ละอาคารจะต้องมีการตรวจสอบประจำปีโดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะ และผู้ตรวจสอบอาคารจะขอเรียกดูรายงานดังกล่าวประกอบการตรวจสอบอาคาร

การเข้าตรวจสอบใหญ่นั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจะปฏิบัติงานตามขั้นตอนตามรูปที่ 1 กล่าวคือ ผู้ตรวจสอบจะต้องดำเนินการจัดทำ Checklist เฉพาะอาคารนั้นๆขึ้นมาโดยใช้ Checklist มาตรฐานที่ทางกรมโยธาฯจัดทำขึ้นเป็นพื้นฐานในการเพิ่มเติมรายการให้ครอบคลุมลักษณะการใช้งานของอาคารนั้นๆ เพราะแต่ละอาคารมีความเสี่ยงภัยที่แตกต่างกันตามลักษณะการใช้งาน



รูปที่ 1 ขั้นตอนการตรวจสอบอาคาร

ขอเน้นย้ำว่าการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคารนี้ เพื่อความปลอดภัยเท่านั้นซึ่งเป็นเป้าหมายสูงสุด ดังนั้นหากอาคารผิดกฎหมายข้อใดที่ไม่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัย ผู้ตรวจสอบไม่จำเป็นต้องนำมาประเมินผลการตรวจสอบด้วย การตรวจสอบอาคารนี้จะใช้เวลาส่วนใหญ่ไปในเรื่องการตรวจสอบการใช้อาคารอย่างปลอดภัย ซึ่งปรากฏ



ในตารางที่ 1 ระดับคะแนนที่เกี่ยวกับการใช้อาคาร การใช้งานสมรรถนะของระบบอุปกรณ์จะมีคะแนนค่อนข้างสูง ส่วนงานออกแบบ งานติดตั้ง และงานก่อสร้างได้มีวิศวกรและสถาปนิกลงนามรับผิดชอบอยู่แล้วตั้งแต่แรก จึงไม่จำเป็นต้องทำงานซ้ำซ้อนกัน แต่อย่างไรก็ตามผู้ตรวจสอบยังคงต้องรับผิดชอบอยู่ดีหากอาคารที่ได้ตรวจสอบไว้เกิดปัญหาขึ้น ดังนั้นการตรวจสอบอาคารนั้นผู้ตรวจสอบต้องตรวจสอบโดยการสังเกตว่ามีอะไรที่ออกแบบ ติดตั้ง หรือก่อสร้างผิดปกติดังแต่แรก ก็ควรจะเขียนรายงานบันทึกไว้ให้เจ้าของอาคารทราบด้วย

เงื่อนไขของการทำงานตรวจสอบอาคาร เพื่อให้เจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคารปฏิบัติต่อกัน ซึ่งพอสรุปเป็นสาระสำคัญอย่างน้อย ดังนี้

1. เจ้าของอาคารจะต้องจัดหาสำเนาแบบอาคารที่แสดงรายละเอียดอย่างน้อย ดังนี้
 - (1) แบบแสดงแผนผังบริเวณรอบอาคาร และ แบบแปลนอาคารทุกชั้น
 - (2) เส้นทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ
 - (3) ตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง

นอกจากนี้ควรจัดเตรียมเอกสารแสดงการอนุญาตให้ปลูกสร้างและการให้ใช้อาคาร และแบบก่อสร้างจริงอื่นๆถ้ามี เช่น แบบระบบไฟฟ้า ระบบระบายอากาศ ระบบดับเพลิง ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เป็นต้น ภายใน 15 วันนับจากวันที่ตกลงว่าจ้าง
2. เจ้าของอาคารจะต้องจัดเตรียมเครื่องมือในการสนับสนุนในการตรวจสอบอย่างน้อย ดังนี้
 - (1) แผนการออกเดินตรวจประจำวันโดยให้ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถตรวจสอบสมรรถนะได้ตลอดเวลา ซึ่งเจ้าของอาคารต้องแจ้งและหรือติดประกาศให้ผู้ใช้อาคารทราบล่วงหน้า
 - (2) บันไดสำหรับการตรวจสอบในที่สูง
 - (3) กุญแจห้อง และแผงหรือตู้อุปกรณ์
 - (4) อุปกรณ์ความปลอดภัยส่วนบุคคล
3. เจ้าของอาคารจะต้องสนับสนุนการตรวจสอบโดยจัดให้มีผู้ดูแลอาคารหรือเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยดำเนินการตาม que ผู้ตรวจสอบอาคารบอกกล่าวตลอดเวลาขณะตรวจสอบ โดยให้ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถเข้าตรวจสอบได้ทุกห้องและอุปกรณ์ทุกชุดในอาคารโดยไม่มีข้อยกเว้น อย่างน้อย ดังนี้
 - (1) การเปิดประตูห้อง หรือแผงควบคุมอุปกรณ์
 - (2) เปิด-ปิดการทำงานของระบบหรืออุปกรณ์ รวมทั้งการทดสอบสมรรถนะระบบหรืออุปกรณ์
 - (3) เคลื่อนย้ายสิ่งกีดขวางหรืออุปสรรคที่อาจมีระหว่างการตรวจสอบหรือก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้อาคาร
 - (4) อนุญาตให้ทำการถ่ายภาพที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อประกอบการทำรายงาน
 - (5) จัดหาเอกสารข้อมูลเพิ่มเติม และหรือให้ข้อมูลทางวาจาเพื่อการตรวจสอบ
4. เจ้าของอาคารจะต้องให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอาคารทุกครั้ง และดำเนินการแก้ไขปรับปรุงข้อบกพร่องที่อาจตรวจสอบพบระหว่างการตรวจสอบในทันที ถ้าผู้ตรวจสอบพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าจะมีผลกระทบต่อความ



- ปลอดภัย หากไม่สามารถดำเนินการแก้ไขในทันทีได้จะต้องจัดทำกรปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะภายในไม่เกิน 30 วันหรือขยายเวลาได้ตามสมควรแล้วแต่กรณี รวมทั้งดำเนินการดูแลรักษา และซ่อมบำรุงระบบอุปกรณ์ตาม ช่วงเวลาที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนด
5. สัญญาหรือข้อตกลงระหว่างเจ้าของอาคารกับผู้ตรวจสอบอาคารจะควรทำล่วงหน้าประมาณ 1 ปีก่อนวันส่ง รายงานผลการตรวจสอบอาคารฉบับสมบูรณ์ หรือก่อนใบรับรองการตรวจสอบฉบับเต็มครบกำหนดอย่างน้อย 30 วัน
 6. เจ้าของอาคารจะต้องจัดให้มีการตรวจสอบเชิงลึกหรือดำเนินการโดยวิศวกรหรือผู้ชำนาญการพิเศษ และแสดงผล การตรวจสอบหรือดำเนินการให้ผู้ตรวจสอบอาคารพิจารณาประกอบการตรวจสอบอาคาร โดยมีระบบและ อุปกรณ์อย่างน้อย ดังนี้
 - (1) รายงานการกำจัดแมลงและหนู (Pest Control) กรณีประกอบกิจการเป็นภัตตาคาร หรือโรงงานประกอบ หรือบรรจุผลิตภัณฑ์อาหาร
 - (2) รายงานการตรวจสอบบันไดเลื่อน ลิฟต์ รอก เคน ตามกฎหมายโรงงานหรืออาคารสูง
 - (3) รายงานการตรวจสอบหม้อไอน้ำ ตามกฎหมายโรงงาน
 - (4) รายงานการตรวจสอบภาชนะที่มีแรงดัน ตามกฎหมายโรงงาน
 - (5) รายงานการตรวจสอบระบบไฟฟ้า ตามกฎหมายโรงงาน
 - (6) รายงานการวิเคราะห์ความเสี่ยงจากอันตรายที่อาจเกิดจากการประกอบกิจการโรงงานตามประกาศ กระทรวงอุตสาหกรรมฉบับที่ 3 (พ.ศ.2542) สำหรับสถานประกอบกิจการที่เข้าข่ายต้องจัดทำกรประเมิน ความเสี่ยง
 7. ผู้ตรวจสอบอาคารจะจัดเตรียมแบบรายงานการตรวจสอบอาคารเฉพาะอาคารขึ้นเอง โดยยึดหลักการและพื้นฐาน ของคู่มือการตรวจสอบของกรมโยธา เพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงอันตรายของอาคารนั้นๆโดยเฉพาะ
 8. ผู้ตรวจสอบอาคารจะทำการประเมินผลแต่ละรายการที่ได้ตรวจสอบ ด้วยการให้ดัชนีชี้วัดเป็นระดับคะแนน เพื่อใช้ เป็นหลักพิจารณาข้อเสนอแนะให้ปรับปรุงสิ่งที่บกพร่องอยู่อย่างเป็นรูปธรรม โดยจัดทำเป็นรายงานผลการ ตรวจสอบอาคารแต่ละครั้งในรอบหนึ่งปี รวมทั้งรายงานการตรวจสอบอาคารฉบับสมบูรณ์เพื่อเตรียมส่งให้เจ้า พนักงานท้องถิ่น
 9. เจ้าของอาคารจะเป็นผู้รับผิดชอบในการประสานและนำส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารฉบับสมบูรณ์ให้แก่เจ้า พนักงานท้องถิ่นด้วยตนเอง



2. ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

2.1. ข้อมูลอาคารและสถานที่ตั้ง

ชื่ออาคาร xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ตั้งอยู่เลขที่ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

โทรศัพท์ - โทรสาร -

ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

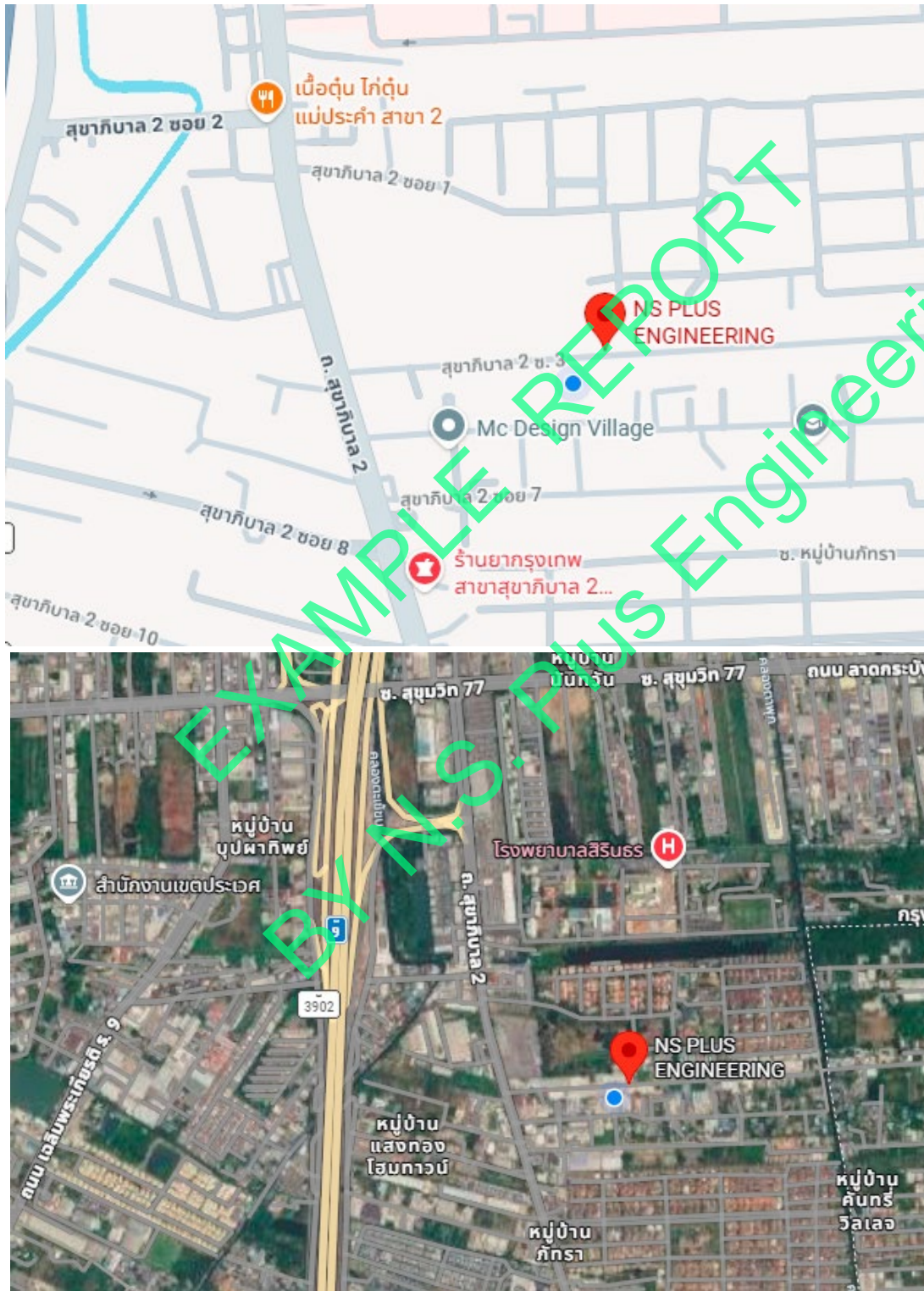
ตามแบบ อ.1 เลขที่ xxxxxxxx เมื่อวันที่ xxxxxxxxxxxx

- มีแบบแปลนเดิม
- ไม่มี แบบแปลนเดิม (กรณีที่ไม่มีแบบแปลนหรือแผนผังรายการ ให้เจ้าของอาคารจัดหาหรือจัดทำแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารให้กับผู้ตรวจสอบอาคาร)
- 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
เพราะ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 มีผลบังคับใช้
 ไม่เป็นอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ได้รับใบอนุญาตเปิดใช้อาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้



แผนที่และเส้นทางเข้า-ออก ของอาคารโดยสังเขป

พิกัด (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)



อาคาร xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ที่ทำการตรวจสอบ



ข้อมูลที่แสดงในแผนผัง ระบุตำแหน่งเป็นสัญลักษณ์ดังนี้



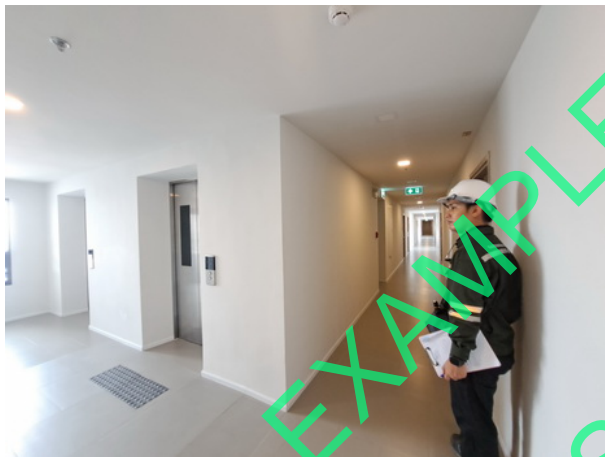
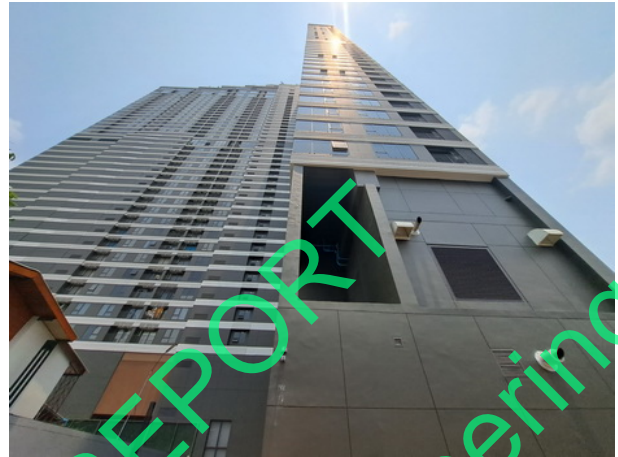
หมายเหตุ ข้อมูลที่แสดงในแผนผัง ระบุตำแหน่งเป็นสัญลักษณ์ดังนี้

- 1 แทน หัวรับดับเพลิง
- 2 แทน หม้อแปลงไฟฟ้า
- 3 แทน ห้องควบคุมไฟฟ้า (MDB)
- 4 แทน ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
- 5 แทน ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator)
- 6 แทน ตู้ควบคุมสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (FCP)



รูปถ่ายอาคาร

วันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2569



รูปถ่ายอาคาร xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx เข้าข่ายเป็นอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารชุดอยู่อาศัย มีจำนวน 39 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม 36,209 ตารางเมตร โครงสร้างอาคารเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก



2.2. ชื่อเจ้าของอาคาร และผู้ครอบครองอาคาร

2.2.1. เจ้าของอาคาร

ชื่อ xxxxxxxxxxxxxxxxx

สถานที่ติดต่อ เลขที่ xxxxxxxxxxxxxxxxx

โทรศัพท์ - โทรสาร -

2.2.2. ผู้ครอบครองอาคาร

ชื่อ xxxxxxxxxxxxxxxxx

สถานที่ติดต่อ เลขที่ xxxxxxxxxxxxxxxxx

โทรศัพท์ - โทรสาร -

ประเภทของอาคารและข้อมูลสิ่งก่อสร้าง

2.2.3. 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 (ระบุ)



2.2.4. ประเภทอาคารตามลักษณะโครงสร้าง (ระบุ)

โครงสร้างเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก



2.2.5. ข้อมูลอาคารแต่ละหลัง

- จำนวนชั้นของอาคารเหนือพื้นดิน 39 ชั้น
- จำนวนชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
- พื้นที่ใช้สอยรวม 36,209 ตารางเมตร
- ถนนเข้าสู่อาคารกว้างมากกว่า 6.00 เมตร





2.2.6. ลักษณะการใช้งานหรือการประกอบกิจกรรมของอาคาร

- ตามที่ได้รับอนุญาตให้ใช้เป็น อาคารชุด และจอดรถยนต์
- การใช้งานปัจจุบันใช้เป็น อาคารชุด และจอดรถยนต์

2.2.7. การเก็บรักษาประเภทของวัตถุหรือเชื้อเพลิงที่อาจเป็นอันตราย

- วัตถุติดไฟ ประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- วัตถุอันตราย ประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- วัตถุเชื้อเพลิง ประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- น้ำมันเชื้อเพลิง ประเภท...ดีเซล...ปริมาณ...1,750 ลิตร...สถานที่เก็บ...ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง.....
 ประเภท...ดีเซล...ปริมาณ...1,400...สถานที่เก็บ...ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง.....
- ก๊าซ ประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- อื่นๆ ประเภท..... ปริมาณ..... สถานที่เก็บ.....
- ไม่มี





2.2.8. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

- ระบบลิฟต์ดับเพลิง



- ระบบลิฟต์โดยสาร





- ระบบลิฟต์อาคารจอดรถ



- ระบบไฟฟ้าหลัก





- ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน



- ระบบปรับอากาศ





2.2.9. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

- ระบบประปา



- ระบบบำบัดน้ำเสียและระบายน้ำเสีย





- ระบบจัดการมูลฝอย



- ระบบน้ำฝน

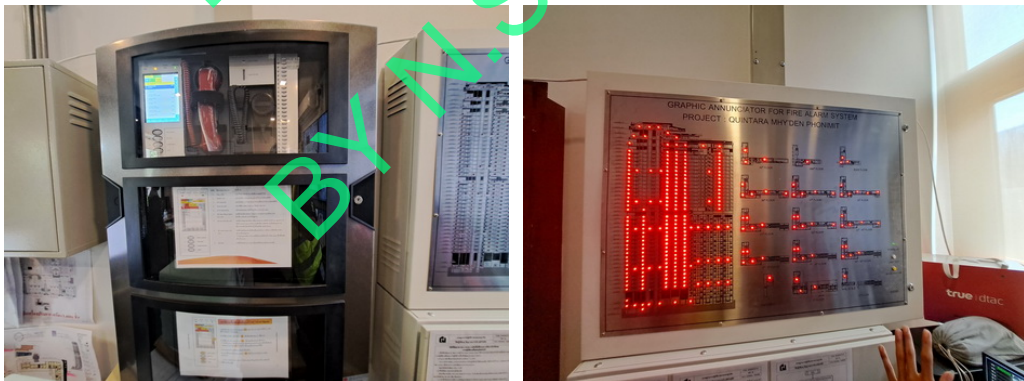


- ระบบระบายอากาศ



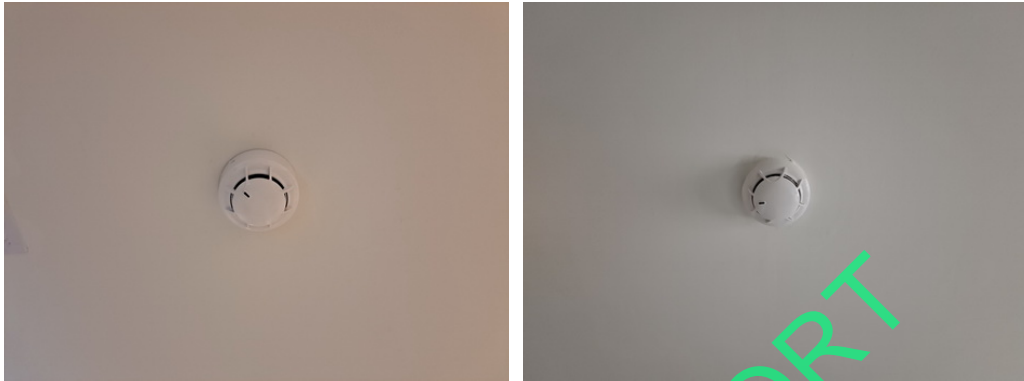
2.2.10. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (ตู้ควบคุมสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (FCP))

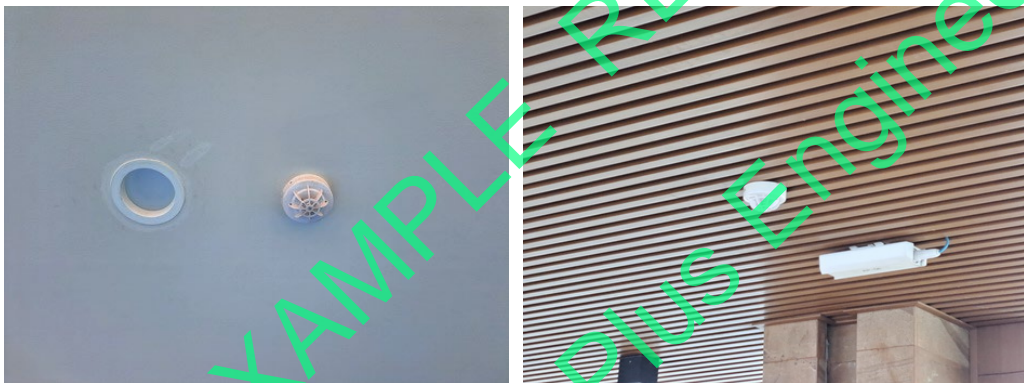




- อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ แบบตรวจจับควัน (Smoke Detector)



- อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้อัตโนมัติ แบบตรวจจับความร้อน (Heat Detector)



- อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ ชนิดแจ้งเหตุที่ใช้มือ (Manual Station)





- อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ ชนิดแสง และเสียง (Strobes and Horns)



- อุปกรณ์สื่อสารสำหรับเจ้าหน้าที่ดับเพลิงติดต่อกับห้องสื่อสาร (Fire Fighters Phone Jack)



- ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ชนิดผงเคมีแห้ง (Dry Chemical)





- ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2)



- ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง



- ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง สายฉีดน้ำดับเพลิง

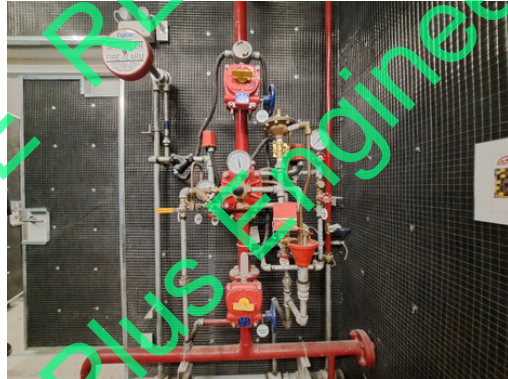




- ระบบการดับเพลิงอัตโนมัติ ชนิดหัวกระจายน้ำดับเพลิง



- ระบบการดับเพลิงอัตโนมัติแบบท่อแห้ง (Pre-Action)



- ระบบการควบคุมการแพร่กระจายควัน การปิดล้อมช่องท่อและช่องว่างระหว่างท่อที่ผ่านพื้นช่องชาร์ปไฟฟ้า





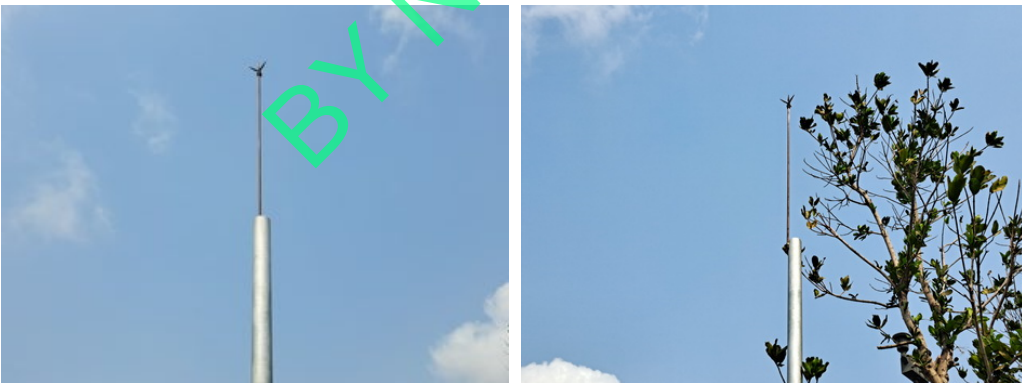
- ระบบการควบคุมการแพร่กระจายควัน การปิดล้อมช่องท่อและช่องว่างระหว่างท่อที่ผ่านพื้นช่องชาร์ปน้ำ



- ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน ระบบอัดอากาศโคลงลิฟต์ดับเพลิง



- ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า





2.2.11. สมรรถนะเส้นทางหนีไฟ

-แผนผังอาคารแสดงเส้นทางหนีไฟ



-ป้ายบอกทางหนีไฟ





- ไฟส่องสว่างสำรองฉุกเฉิน



- ประตุนิไฟ





- ชั้นไดโวนไฟ





3. ผลการตรวจสอบอาคารในด้านความปลอดภัยตามกฎหมาย

ในส่วนนี้จะเป็นการตรวจสอบตามเกณฑ์ขั้นต่ำของกฎหมายที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน

อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ก่อสร้างภายหลังจากที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) หรือกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ใช้บังคับนั้น ต้องบังคับให้มีระบบความปลอดภัยไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมายแล้ว แต่อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างก่อนการบังคับใช้กฎกระทรวงดังกล่าวนี้ไม่อยู่ภายใต้บังคับให้ต้องมีระบบความปลอดภัยตามกฎหมายถ้าเป็นกรณีอาคารเก่าที่ก่อสร้างก่อนการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ให้ผู้ตรวจสอบระบุในรายการตรวจสอบด้วยว่าเป็นอาคารที่ไม่อยู่ภายใต้บังคับตามกฎกระทรวงเพราะก่อสร้างก่อนกฎกระทรวงบังคับใช้ และให้ตรวจสอบระบบความปลอดภัยอย่างน้อยเป็นไปตามกฎกระทรวงการแก้ไขอาคารที่มีสภาพหรือ มีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2563 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

1. อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ก่อสร้างภายหลังการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ทั้งกรณีก่อน และหลังการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ใช้ตามแบบ 1.
2. อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ก่อสร้างก่อนการบังคับใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ใช้ตามแบบ 2.

หากไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าในขณะที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารนั้นอยู่ในบังคับตามกฎกระทรวงฉบับใดหรือกรณีเป็นอาคารเก่าที่ได้ก่อสร้างไว้ก่อนที่กฎกระทรวงจะประกาศบังคับใช้ ซึ่งกฎกระทรวงไม่กำหนดเกณฑ์บังคับในเรื่องนั้นๆ ไว้ ให้ผู้ตรวจสอบระบุรายละเอียดไว้ในหมายเหตุท้ายรายการที่ตรวจสอบแต่ละรายการ



แบบที่ 1. อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างหลังการบังคับใช้กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

3.1. ระบบหลัก

3.1.1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ

บันไดหนีไฟ

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> มี จำนวน 3 บันได | <input checked="" type="checkbox"/> สามารถใช้ออกสู่ภายนอกอาคารได้สะดวก |
| <input type="checkbox"/> ไม่มี | <input type="checkbox"/> มีอุปสรรคกีดขวาง |

หมายเหตุ -

ทางหนีไฟ

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> มี จำนวน 3 ทาง | <input checked="" type="checkbox"/> สามารถใช้ออกสู่ภายนอกอาคารได้สะดวก |
| <input type="checkbox"/> ไม่มี | <input type="checkbox"/> มีอุปสรรคกีดขวาง |

ข้อเสนอแนะ -



รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	(ถ้ามี) ผลการตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด		หมายเหตุ
			ได้	ไม่ได้	
(1) อาคารที่สูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือคาดฟ้าสู่พื้นดิน อย่างน้อย 2 บันได และมีระยะห่าง แต่ละบันได ไม่เกิน 60 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน	✓		✓		
(2) บันไดหนีไฟของอาคารสูงต้องตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ใน ณ จุดใดของอาคาร สามารถมาถึงบันไดหนีไฟได้โดยสะดวก	✓		✓		
(3) ประตูหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟเป็นบานเปิดผลักออกสู่ภายนอกพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองและสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา(ตัวล็อกประตูหนีไฟต้องเปิดออกได้จากทิศทางหนีไฟเสมอ กรณีล็อกต้องมีสวิตช์เปิดฉุกเฉินที่ประตูและล็อกด้านในบันไดหนีไฟต้องเปิดออกจากบันไดสู่ตัวอาคารได้เพื่อการช่วยเหลือผู้ประสบภัยทุกบาน)	✓		✓		
(4) ประตูหนีไฟของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ และไม่ฝุ่กร่อน (เช่น คอนกรีตเสริมเหล็ก) และไม่เป็นแบบบันไดเวียน	✓		✓		
(5) บันไดหนีไฟอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งด้าน	✓		✓		
(6) บันไดหนีไฟของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ส่วนที่อยู่ภายนอกอาคารต้องมีผนังด้านที่บันไดพาดผ่านเป็นผนังกันไฟ		✓			
(7) บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้ หรือมีระบบอัดอากาศในช่องบันไดหนีไฟที่ทำงานได้โดยอัตโนมัติ เมื่อเกิดเพลิงไหม้	✓		✓		



รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	(ถ้ามี) ผลการตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด		หมายเหตุ
			ได้	ไม่ได้	
(8) บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีผนังกันไฟโดยรอบ และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้มองเห็นช่องทางได้ ขณะเพลิงไหม้	✓		✓		
(9) มีป้ายบอกชั้น ป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน ตัวอักษรขนาดไม่เล็กกว่า 10 ซม.	✓		✓		
(10) ทางออกสุดท้ายของบันไดหนีไฟ ต้องออกสู่บริเวณที่ปลอดภัยหรือออกสู่ภายนอก	✓		✓		
(11) ต้องไม่มีสิ่งกีดขวางเส้นทางหนีไฟที่จะไปสู่บันไดหนีไฟ (ตัวล็อกประตูหนีไฟต้องเปิดออกได้จากทิศทางหนีไฟเสมอ กรณีล็อกต้องมีสวิตช์เปิดฉุกเฉินที่ประตู)	✓		✓		
(12) อาคารสูงต้องมีช่องทางเฉพาะสำหรับการเข้าไปบรรเทาภัยจะเป็นลิฟต์ดับเพลิงหรือบันไดหนีไฟก็ได้ และทุกชั้นต้องมีห้องว่างพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6 ตร.ม ติดต่อกับช่องทางนี้ และเป็นบริเวณที่ปลอดภัยจากเปลวไฟและควัน และเป็นที่ตั้งตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง	✓		✓		
(13) **บันไดกลางและบันไดที่ไม่ใช่บันไดหนีไฟในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องปิดกั้นไม่ให้เพลิงไหม้ลุกลามข้ามชั้นและทนไฟอย่างน้อย 1 ชั่วโมง	✓		✓		

** ตามข้อกำหนดแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ บังคับใช้กับอาคารสูงที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2540 เป็นต้นไป

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม -



3.1.2. ป้ายบอกทางหนีไฟ และเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉิน

- มี ใช้งานได้ดี มองเห็นได้ชัดเจน
- ไม่มี ไม่เหมาะสม ควรปรับปรุงแก้ไข

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม -

3.1.3. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	(ถ้ามี)ผลการตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด		หมายเหตุ
			ได้	ไม่ได้	
(1) ระบบส่งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ชนิดเปล่งเสียงที่สามารถให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง โดยจะต้องติดตั้งทุกชั้น	✓		✓		
(2) อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้จะต้องมีอุปกรณ์ตรวจจับควันไฟหรืออุปกรณ์ตรวจจับความร้อนที่เป็นระบบอัตโนมัติ โดยจะต้องติดตั้งทุกชั้น	✓		✓		
(3) มีอุปกรณ์แจ้งเหตุที่ใช้มือโดยจะต้องติดตั้งทุกชั้น (ให้ตรวจสอบว่ามีติดตั้งที่ประตูทางออกของแต่ละชั้น)	✓		✓		

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม -



3.1.4. ระบบป้องกันเพลิงไหม้

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	(ถ้ามี) ผลการ ตรวจสอบตามเกณฑ์ ที่กฎหมายกำหนด		หมายเหตุ
			ได้	ไม่ได้	
(1) มีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ขนาดไม่น้อยกว่า 4 กก. (1 เครื่อง ต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตร.ม.) ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่า ชั้นละ 1 เครื่อง	✓		✓		
(2) มีระบบท่อขึ้นต่อกับท่อประธานส่งน้ำ ระบบส่งน้ำ จากแหล่งน้ำของอาคาร และจากหัวรับน้ำดับเพลิง นอกอาคาร	✓		✓		
(3) มีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง ทุกชั้น และทุกระยะห่างไม่ เกิน 64 เมตร	✓		✓		
(4) มีถังน้ำสำรอง เพื่อใช้เฉพาะในการดับเพลิงไม่น้อย กว่า 30 นาที และให้มีประตูเปิดและประตูกัน น้ำไหลกลับอัตโนมัติด้วย	✓		✓		
(5) มีระบบส่งน้ำ เพื่อดับเพลิง เช่น เครื่องสูบน้ำ ดับเพลิง	✓		✓		
(6) มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น SPRINKER SYSTEM หรือระบบอื่นที่เทียบเท่าที่สามารถ ทำงานได้ด้วยตัวเองทันทีเมื่อมีเพลิงไหม้ในทุกชั้น	✓		✓		
(7) มีหัวรับน้ำดับเพลิงชนิดข้อต่อสวมเร็วติดตั้ง ภายนอกอาคาร ในที่ที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้ สะดวกรวดเร็วที่สุด มีข้อความสีสะท้อนแสงว่า “หัวรับน้ำดับเพลิง”	✓		✓		

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม -



3.1.5. ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	(ถ้ามี) ผลการตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด		หมายเหตุ
			ได้	ไม่ได้	
(1) จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับ					
(1.1) ลิฟต์ดับเพลิง	✓		✓		
(1.2) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง	✓		✓		
(1.3) ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน	✓		✓		
(1.4) ระบบสื่อสารเพื่อความปลอดภัยสาธารณะ	✓		✓		
(1.5) กระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรม ที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต หรือสุขอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง		✓			
(1.6) ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้	✓		✓		
(1.7) ระบบอัดอากาศและระบบระบายควันไฟ	✓		✓		
(1.8) ระบบแสงสว่างฉุกเฉิน	✓		✓		
(2) จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง สำหรับเครื่องหมายแสดงทางออกฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง บันได และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้	✓		✓		

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม -



3.1.6 ระบบลิฟต์ดับเพลิงสำหรับอาคารสูง

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	(ถ้ามี) ผลการตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด		หมายเหตุ
			ได้	ไม่ได้	
(1) มีวงจรไฟฟ้าสำรองและสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติ เมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าหยุดทำงาน	✓		✓		
(2) ในสภาวะดับเพลิงลิฟต์ดับเพลิงจอดได้ทุกชั้นของอาคาร (ยกเว้นชั้นบนสุดและชั้นต่ำสุด)	✓		✓		
(3) มีระบบควบคุมพิเศษสำหรับพนักงานดับเพลิงใช้ขณะเกิดเพลิงไหม้โดยเฉพาะ	✓		✓		
(4) หน้าลิฟต์ มีตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงและหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์อื่นๆ	✓		✓		
(5) หน้าลิฟต์ มีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเข้าได้	✓		✓		
(6) ระยะเวลาในการเคลื่อนที่อย่างต่อเนื่องของลิฟต์ดับเพลิงระหว่างชั้นล่างสุดกับชั้นบนสุดของอาคารต้องไม่เกินหนึ่งนาที	✓		✓		
(7) กระแสไฟฟ้าที่ใช้กับลิฟต์ดับเพลิงต่อจากแผงสวิตช์ประธานของอาคาร เป็นวงจรแยกอิสระจากวงจรทั่วไป	✓		✓		
(8) วงจรไฟฟ้าสำรองสำหรับลิฟต์ดับเพลิง ต้องมีการป้องกันเพลิงไหม้อย่างดีพอ	✓		✓		
(9) ในปล่องลิฟต์ ห้ามติดตั้งท่อสายไฟ ท่อส่งน้ำ ท่อระบายน้ำ และอุปกรณ์ต่างๆ ยกเว้นแต่เป็นส่วนประกอบลิฟต์ หรือจำเป็นสำหรับการทำงานและดูแลรักษาลิฟต์	✓		✓		
(10) ลิฟต์ต้องมีระบบและอุปกรณ์ทำงาน ที่ให้ความปลอดภัยด้านสวัสดิภาพและสุขภาพของผู้โดยสารลิฟต์	✓		✓		



รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	(ถ้ามี) ผลการ ตรวจสอบตาม เกณฑ์ที่กฎหมาย กำหนด		หมายเหตุ
			ได้	ไม่ได้	
(11) มีคำแนะนำอธิบายการใช้ การขอความช่วยเหลือ การให้ความช่วยเหลือ และข้อห้ามใช้ลิฟต์	✓		✓		

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม -

3.1.7 บริเวณรอบอาคารเป็นไปตามกฎหมายกำหนด

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	(ถ้ามี) ผลการ ตรวจสอบตามเกณฑ์ ที่กฎหมายกำหนด		หมายเหตุ
			ได้	ไม่ได้	
(1) มีถนนหรือพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบ อาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร	✓		✓		
(2) มีถนนให้รถดับเพลิงสามารถเข้าไปถึงตัวอาคาร และออกจากตัวอาคารได้โดยสะดวก	✓		✓		
(3) มีถนนที่มีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตรที่ ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร**	✓		✓		

** สำหรับอาคารที่ได้ได้รับอนุญาตก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2540 เป็นต้นไป ที่อยู่ได้บังคับตามกฎหมายกำหนดแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ฯ

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม -



3.1.8 ระบบระบายอากาศในอาคารสูง

- มีการติดตั้งระบบระบายอากาศ
- ไม่มีการติดตั้งระบบระบายอากาศ

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	(ถ้ามี) ผลการตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด		หมายเหตุ
			ได้	ไม่ได้	
(1) ระบบท่อลมของ วัสดุหุ้มท่อลมและวัสดุบุภายในท่อลม ระบบปรับภาวะอากาศ เป็นวัสดุไม่ติดไฟและไม่เป็นส่วนที่ทำให้เกิดควัน เมื่อเกิดเพลิงไหม้		✓			
(2) ท่อลมส่วนที่ติดตั้งผ่านผนังกันไฟหรือพื้นที่ทำด้วยวัสดุทนไฟต้องติดตั้งลิ้นกันไฟที่ปิดอย่างสนิท โดยอัตโนมัติ		✓			
(3) **โถงภายในอาคารที่มีช่องเปิดทะลุพื้นอาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปและไม่มีผนังปิดล้อม ต้องจัดให้มีระบบควบคุมการแพร่กระจายควัน		✓			

** ตามข้อกำหนดแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ บังคับใช้กับอาคารสูงที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2540 เป็นต้นไป

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม -



3.1.9 ดาดฟ้าของอาคารสูง

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	(ถ้ามี) ผลการ ตรวจสอบตามเกณฑ์ ที่กฎหมายกำหนด		หมายเหตุ
			ได้	ไม่ได้	
(1) มีที่ว่างเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศ ขนาด กว้างยาวด้านละไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร	✓		✓		
(2) มีที่ว่างเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศ ขนาด กว้างยาวด้านละไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร**	✓		✓		
(3) มีทางหนีไฟบนชั้นดาดฟ้านำไปสู่บันไดหนีไฟได้ สะดวกทุกบันได	✓		✓		

** ตามข้อกำหนดแห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)ฯ บังคับใช้กับอาคารสูงที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2540 เป็นต้นไป

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม -

3.2. ระบบเสริม

3.2.1. แบบแปลนแผนผังอาคาร

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
(1) มีแบบแปลนแผนผังแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ที่ติดตั้ง อุปกรณ์ดับเพลิงประตูลูกตุ้มหรือทางหนีไฟติดตั้งไว้ที่บริเวณ ห้องโถง หนีลิฟต์ทุกแห่ง ทุกชั้น และบริเวณ ชั้นล่าง ของอาคารและสามารถสังเกตเห็นได้ชัดเจน	✓		

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม -



3.2.2. ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
(1) มีเสาต่อฟ้า สายต่อฟ้า สายนำลงดิน (ขนาดไม่น้อยกว่า 30 ตารางมิลลิเมตร) และหลักสายดินเชื่อมโยงกันเป็นระบบ	✓		

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม -

3.2.3. ระบบไฟส่องสว่างสำรอง

รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	หมายเหตุ
(1) มีระบบไฟส่องสว่างสำรอง เพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางเดินได้ขณะเพลิงไหม้ และมีป้ายบอกชั้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน	✓		

ข้อพิจารณาเพิ่มเติม -

EXAMPLE REPORT
BY N.S. PLUS Engineering



4. ผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคาร

ในส่วนนี้จะแสดงผลตรวจสอบสภาพอาคาร และอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารตามที่ตรวจสอบได้ด้วยสายตา หรือตรวจพร้อมๆ กับใช้เครื่องมือวัดพื้นฐาน เช่นตลับเมตร เป็นต้น หรือเครื่องมือชนิดพกพาเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่ไม่ใช่เครื่องมือทดสอบเฉพาะ

การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร ผู้ตรวจสอบได้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ หรือมาตรฐานที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารนั้น และคำนึงถึงหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิก

EXAMPLE REPORT
BY N.S. Plus Engineering



4.1. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

4.1.1. การต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	บริเวณและรายละเอียดที่มีการต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร
1.	การต่อเติมหรือดัดแปลงโครงสร้างอาคารเพิ่มจากแบบแปลน (หากระบุว่ามี ให้บันทึกบริเวณและรายละเอียดของการต่อเติม ดัดแปลงอาคาร)		✓	

4.1.2. การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	บริเวณและรายละเอียดที่มีการเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
1.	การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกที่มีผลต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคารจากแบบแปลน (หากระบุว่ามี ให้บันทึกบริเวณและรายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุก)		✓	

หมายเหตุ ในกรณีที่ไม่มีแบบแปลนเดิมที่ได้รับอนุญาต และเป็นการตรวจสอบครั้งแรก ไม่สามารถตรวจสอบได้ให้ระบุว่าไม่ปรากฏแบบแปลนเดิม



4.1.3. การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	บริเวณและรายละเอียดที่มีการเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
1.	การเปลี่ยนสภาพหรือกิจกรรมการใช้ที่มีผลต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคารจากแบบแปลน (หากระบุว่ามี ให้บันทึกบริเวณและรายละเอียดของการเปลี่ยนสภาพหรือกิจกรรมการใช้อาคาร)		✓	

หมายเหตุ ในกรณีที่ไม่มีแบบแปลนเดิมที่ได้รับอนุญาต และเป็นการตรวจสอบครั้งแรก ไม่สามารถตรวจสอบได้ให้ระบุที่ไม่ปรากฏแบบแปลนเดิม

4.1.4. การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	บริเวณและรายละเอียดที่มีการเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
1.	การเปลี่ยนแปลงวัสดุที่มีผลต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคารจากแบบแปลน (หากระบุว่ามี ให้บันทึกบริเวณและรายละเอียดของการเปลี่ยนแปลงวัสดุ)		✓	

หมายเหตุ ในกรณีที่ไม่มีแบบแปลนเดิมที่ได้รับอนุญาต และเป็นการตรวจสอบครั้งแรก ไม่สามารถตรวจสอบได้ให้ระบุที่ไม่ปรากฏแบบแปลนเดิม

4.1.5. การชำรุดสึกหรอของอาคาร

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	บริเวณและรายละเอียดที่มีการชำรุดสึกหรอของอาคาร
1.	การชำรุดสึกหรอของอาคารที่มีผลต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคารจากแบบแปลน (หากระบุว่ามี ให้บันทึกบริเวณ และรายละเอียดของการชำรุดสึกหรอ)		✓	



4.1.6. การวิบัติของโครงสร้างอาคาร

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	บริเวณและรายละเอียด ที่มีการวิบัติของโครงสร้างอาคาร
1.	การวิบัติของโครงสร้างอาคาร 1.1 หลังคา 1.2 พื้น 1.3 คาน 1.4 เสา 1.5 บันได 1.6 ผนัง (หากระบุว่า มี ให้บันทึกบริเวณ และ รายละเอียดของการวิบัติ และต้องจัดให้มีการ ตรวจสอบอย่างละเอียดพร้อมทำรายงานการ ตรวจสอบและซ่อมแซม)		✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓	

4.1.7. การทรุดตัวของฐานราก

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี	ไม่มี	บริเวณและรายละเอียด ที่มีการทรุดตัวของฐานราก
1.	การทรุดตัวของฐานรากอาคาร (หากระบุว่า มี ให้บันทึกบริเวณ และ รายละเอียดของการทรุดตัวของฐานราก และต้องจัดให้มีการตรวจสอบอย่างละเอียด พร้อมทำรายงานการตรวจสอบและซ่อมแซม)		✓	



4.2. การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร

4.2.1. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

4.2.1.1 ระบบลิฟต์

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	มีรายงานการตรวจสอบลิฟต์ และมีใบรับรอง การตรวจสอบ (ถ้าไม่ต้องตรวจสอบตามรายการ ที่ 2 - 11)	✓			
2.	สภาพห้องเครื่อง <ul style="list-style-type: none"> - การระบายอากาศในห้องเครื่อง - สภาพอันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้ 				
3.	อุปกรณ์ในห้องเครื่องขณะไม่จ่ายกำลังไฟฟ้า <ul style="list-style-type: none"> - ความมั่นคงของแท่นรองรับเครื่องลิฟต์และลักษณะการวางตำแหน่งอุปกรณ์ - สภาพรอก - สภาพสลิงแขวน - สภาพชุดควบคุมความเร็ว - สภาพสลิงของชุดควบคุม 				
4.	อุปกรณ์ในห้องเครื่องขณะไม่จ่ายกำลังไฟฟ้า <ul style="list-style-type: none"> - มอเตอร์ สภาพการหมุนขับเฟือง - สภาพเชือกถาดแขวน ขณะทำงาน - สภาพการควบคุมความเร็วขณะเคลื่อนที่ - การระบายอากาศในห้อง - สภาพตู้คอนโทรล มีการป้องกันที่ดี - สวิตช์ฉุกเฉินในตัวลิฟต์ 				



ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
5.	การตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบลิฟต์ - ปะกับริง - ชุดนําร่อง - ระบบไฟฟ้า				
6.	การป้องกันการกระแทก (Buffer) <input type="checkbox"/> ตัวลิฟต์ <input type="checkbox"/> แบบสปริง <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> แบบนํ้ามัน <input type="checkbox"/> นํ้าหนักถ่วง <input type="checkbox"/> แบบสปริง <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> แบบนํ้ามัน				
7.	การตรวจสอบประตูลิฟต์				
8.	- การระบายอากาศในตัวลิฟต์ - ระบบสื่อสารกับภายนอก (Two Way) การตรวจสอบภายนอกปล่องลิฟต์				
9.	- สภาพประตูชานพัก - ช่องฉุกเฉินเข้าปล่องลิฟต์ - อันตรายจากการไหลของนํ้าเข้าปล่องลิฟต์				
10.	การตรวจสอบการใช้งาน - เสียงเรียก / กระดิ่งขณะช่วยเหลือ - ไฟฉุกเฉิน - ป้ายคำอธิบายการใช้ การขอความช่วยเหลือ ข้อห้ามการใช้ และการให้ความช่วยเหลือ				



4.2.1.2 ระบบบันไดเลื่อน

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	มีรายงานการตรวจสอบลิฟต์ และมีใบรับรองการตรวจสอบ (ถ้ามีไม่ต้องตรวจสอบตามรายการที่ 2 - 5)			✓	
2.	สภาพทั่วไปของบันไดเลื่อน			✓	
3.	สวิตช์หยุดฉุกเฉิน			✓	
4.	ป้ายหรืออุปกรณ์ป้องกันอุบัติเหตุ			✓	
5.	สภาพที่ราวจับบันได			✓	

EXAMPLE REPORT
BY N.S. Plus Engineering



4.2.1.3 ระบบไฟฟ้า

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	<p>แรงสูง (ส่วนผู้ใช้ไฟ)</p> <p>1.1 _สายอากาศ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สภาพเสา และอุปกรณ์ประกอบหัวเสา - การพาดสาย (สภาพสาย ระยะหย่อนยาน) - ระยะห่างของสายกับอาคาร สิ่งก่อสร้าง หรือ ต้นไม้ - การติดตั้งล่อฟ้า - การต่อลงดิน <p>1.2 สายใต้ดิน</p> <p>สภาพสายส่วนที่มองเห็นได้</p> <p>จุดต่อ , ขั้วสาย</p> <p>การติดตั้งล่อฟ้า</p> <p>การต่อลงดิน</p>	✓			
2.	<p>หม้อแปลง</p> <p>ชนิด [<input type="checkbox"/>] Oil Type [<input checked="" type="checkbox"/>] Dry type</p> <p>ขนาด TR 1,600 KVA จำนวน 2 ลูก</p> <p>2.1 การติดตั้ง</p> <p>[<input type="checkbox"/>] นั่งร้าน [<input type="checkbox"/>] แบบแขวน</p> <p>[<input type="checkbox"/>] ลานหม้อแปลง [<input checked="" type="checkbox"/>] ในห้องหม้อแปลง</p> <p>2.2 การต่อสายแรงต่ำออกจากหม้อแปลง</p> <p>2.3 การติดตั้งล่อฟ้าแรงสูง (Lightning Arrester)</p>	✓			



ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
	2.4 การติดตั้งทรอปเอาท์ฟิวส์คัทเอาท์ 2.5 การประกอบสายดินกับตัวถังหม้อแปลงและล่อฟ้าแรงสูง 2.6 การต่อสายนิวทรัลลงดิน 2.7 สภาพภายนอกหม้อแปลง 2.8 อุณหภูมิขั้วต่อสาย 2.9 อื่นๆ :	✓			
3.	แรงต่ำภายนอกอาคาร 3.1 เสา สายอากาศ และลูกถ้วย 3.2 การติดตั้งล่อฟ้าแรงต่ำ 3.3 แผงสวิตช์ต่างๆ : (ภายนอกอาคาร) 3.3.1 เมนเซอร์กิตเบรกเกอร์, ฟิวส์หรือสวิตช์ 3.3.2 เซอร์กิตเบรกเกอร์ (Circuit breaker) 3.3.3 การต่อลงดิน - สายต่อไปยังหลักดิน (Grounding Electrode Conductor) - หลักดิน (Grounding Electrode) 3.3.4 สภาพจุดต่อของสาย 3.3.5 การประกอบสายดินและสายนิวทรัล	✓			
4.	แรงต่ำภายในอาคาร 4.1 วงจรเมน (Main Circuit) สายเข้าเมนสวิตช์ (สายจากหม้อแปลง)	✓			



ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
	ลักษณะการเดินสาย				
	[✓] Busduct	✓			
	[✓] ท่อร้อยสาย (Conduit)	✓			
	[✓] รางเดินสาย (Wire Way)	✓			
	[✓] รางเคเบิล (Cable Tray)	✓			
	[] ลูกถ้วยรวบยึดสาย (Rack)				
	[] อื่นๆ				
	4.2 แผงสวิตช์เมน				
	4.2.1 เมนเซอร์กิตเบรกเกอร์, ฟิวส์หรือสวิตช์	✓			
	4.2.2 เซอร์กิตเบรกเกอร์				
	4.2.3 การต่อลงดิน	✓			
	- สาย ต่อ ไป ยัง หลั ก ดิน (Grounding Electrode Conductor)	✓			
	- หลั ก ดิน (Grounding Electrode)				
	4.2.4 การประกอบสายดินและสายนิวทรัล				
	4.2.5 สภาพจุดต่อของสาย	✓			
	4.2.6 อุณหภูมิของอุปกรณ์และขั้วต่อสาย	✓			
	4.2.7 ที่ว่างเพื่อการปฏิบัติงานที่จุดติดตั้งแผงสวิตช์เมน	✓			
	4.2.8 ป้ายชื่อและแผนภาพเส้นเดียวขงแผงสวิตช์เมน	✓			
	4.3 สายป้อน (Feeder)	✓			
	4.3.1 สายป้อน	✓			



ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
	4.5.2 สายดิน ของบ ริ กั ณ์ ฑ์ (Equipment Grounding Conductor)	✓			
	4.5.3 ความร้อนที่ขั้วต่อสายและอุปกรณ์ต่อพ่วงสายไฟ	✓			
5.	ระบบไฟฟ้าของระบบลิฟต์	✓			
6.	ระบบไฟฟ้าของระบบบันไดเลื่อน			✓	
7.	ระบบไฟฟ้าของระบบปรับอากาศ	✓			
8.	ระบบไฟฟ้าของระบบระบายอากาศ	✓			
9.	ระบบไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย	✓			
10.	ระบบไฟฟ้าของเครื่องสูบน้ำ	✓			
11.	ระบบไฟฟ้าของพัดลมระบายควันไฟ	✓			
12.	ระบบไฟฟ้าของระบบช่วยชีวิต	✓			
13.	ระบบไฟฟ้าของอุปกรณ์ไฟฟ้าในบริเวณอันตราย			✓	
14.	ระบบไฟฟ้าของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้	✓			
15.	ความเข้มของแสงสว่างแต่ละพื้นที่	✓			

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม -



4.2.1.4 ระบบปรับอากาศ

- [] ระบบปรับอากาศแบบรวม
- ประเภท [✓] ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split type)
- [] ไม่มีระบบปรับอากาศ (กรณีนี้ไม่ต้องกรอกรายการตรวจสอบ)

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	สภาพทั่วไปของห้องเครื่อง	✓			
2.	สภาพของอุปกรณ์ และระบบควบคุม	✓			
3.	มีลื่นป้องกันเพลิงไหม้ลูกกลมที่ผนังหรือพื้นทนไฟ			✓	
4.	สภาพทั่วไปของหอผึ่งน้ำ (Cooling Tower)			✓	
5.	สภาพน้ำและการรั่วไหล			✓	
6.	เครื่องทำน้ำเย็น			✓	
7.	สภาพเครื่องส่งลมเย็น (Air Handling Unit)			✓	
8.	เครื่องสูบน้ำเย็นและ/หรือน้ำระบายความร้อน			✓	
9.	การนำอากาศภายนอกเข้ามา			✓	

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม -



4.2.2. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

4.2.2.1 ระบบประปา

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	สภาพของถังเก็บน้ำใช้	✓			
2.	สภาพของเครื่องสูบน้ำ	✓			
3.	สภาพระบบท่อและอุปกรณ์	✓			
4.	สภาพท่อหรืออุปกรณ์การระบายน้ำล้น	✓			
5.	อุปกรณ์หยุดเครื่องสูบน้ำเมื่อน้ำล้น	✓			
6.	สภาพอันตรายจากสิ่งปนเปื้อน			✓	
7.	วาล์วสามารถปิดเปิดได้ดี	✓			
8.	อุปกรณ์ระบายอากาศในท่อ	✓			
9.	อื่นๆ (ถ้ามี).....				

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม -

EXAMPLE REPORT
BY N.S. PLUS Engineering



4.2.2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	สภาพของบ่อรับน้ำเสียและบ่อบำบัดน้ำเสีย	✓			
2.	สภาพอุปกรณ์และเครื่องจักรของระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	✓			
3.	สภาพของท่อระบายน้ำโสโครกท่อน้ำเสีย และท่อระบายอากาศ	✓			
4.	สภาพของราวกันตก ฝาปิด มีความปลอดภัย	✓			
5.	วาล์วสามารถปิดเปิดได้ดี	✓			
6.	สภาพอุปกรณ์ระบายอากาศจากบ่อบำบัด	✓			
7.	เครื่องจักรและอุปกรณ์สามารถตรวจสอบได้	✓			
8.	สภาพท่อหรืออุปกรณ์การระบายน้ำฝน	✓			
9.	อันตรายจากการใช้สารเคมีในการบำบัด			✓	
10.	ข้อมูลคุณภาพน้ำก่อนและเข้าเข้าบ่อบำบัด	✓			
11.	ช่วงเวลาการทำงานระบบบำบัดในแต่ละวัน	✓			

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม



4.2.2.3 ระบบระบายน้ำฝน

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	สภาพของท่อและรางระบายน้ำ รวมทั้งฝาปิด	✓			
2.	ความลาดเอียง และสิ่งกีดขวางการไหล	✓			
3.	สภาพการระบายน้ำล้น (Over Flow)	✓			
4.	สภาพหลังคาและความลาดเอียง	✓			
5.	บ่อจุดเชื่อมต่อกับท่อสาธารณะ	✓			
6.	อันตรายจากสารเคมีในอาคารอาจปนเปื้อนเข้าท่อสาธารณะ			✓	

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม -

4.2.2.4 ระบบจัดการมูลฝอย

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	อาคารมีห้องพักขยะ และขนาดเพียงพอ	✓			
2.	สภาพของห้องพักขยะ และการคัดแยกขยะ	✓			
3.	การระบายอากาศและระบายน้ำทิ้งห้องพักขยะ	✓			
4.	ช่วงเวลาการจัดเก็บขยะเพียงพอเหมาะสม	✓			
5.	อันตรายที่เกิดจากขยะสารเคมีหรือของมีคม			✓	

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม -



4.2.2.5 ระบบระบายอากาศ

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	ตรวจสอบสภาพทั่วไป การติดตั้งและการใช้งานของอุปกรณ์การระบายอากาศ	✓			
2.	ตรวจสอบปริมาณการระบายอากาศทั้งการเติมอากาศและการดูดอากาศออก	✓			
3.	ตรวจสอบระบบระบายควันที่เตาในครัว <ul style="list-style-type: none"> - สภาพคราบน้ำมันในท่อระบายควัน - ช่องทำความสะอาดในท่อระบายควัน - สภาพอุปกรณ์ดักไอน้ำมันในท่อระบายควัน - อุปกรณ์หยุดพัดลมระบายควันฉุกเฉิน - อุปกรณ์หยุดจ่ายแก๊สหรือตัดไฟฟ้าฉุกเฉิน 			✓	

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม -

4.2.2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	สภาพ และการทำงานของระบบป้องกันหรือควบคุมมลพิษทางอากาศ และเสียง (ถ้ามี)			✓	
2.	ตรวจวัดระดับความดังเสียงและคุณภาพอากาศกรณีจำเป็น			✓	

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม -



4.2.3. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

4.2.3.1 ระบบบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ

ประเภทของบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ [] ภายนอกอาคาร

[✓] ภายในอาคาร

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	สภาพ ราวจับ และราวกันตกบนเส้นทางหนีไฟ	✓			
2.	ความส่องสว่างของแสงไฟบนเส้นทางหนีไฟ	✓			
3.	อุปสรรคกีดขวางตลอดเส้นทางจนถึงเส้นทางออกสู่ภายนอกอาคาร			✓	
4.	ขนาดความกว้างของทางหนีไฟและบันไดเพียงพอสอดคล้องกับจำนวนคน	✓			
5.	ตัวล็อกปิด - เปิด ประตูตลอดเส้นทาง ต้องเปิดจากด้านทิศทางการหนีไฟตลอดเวลา	✓			
6.	ประตูหนีไฟที่บันไดหนีไฟต้องสามารถเปิดออกจากด้านในบันไดหนีไฟเข้าสู่ตัวอาคารได้เพื่อการช่วยเหลือจากหน่วยงานภายนอก	✓			
7.	ประตูที่ผนังทึบไฟต้องมีอุปกรณ์ดึงประตูให้ปิดตัวเอง	✓			
8.	ห้องเสียงอันตรายหรือห้องที่อาจมีคนอยู่เกิน 50 คน ประตูหลักทางทิศทางการหนีไฟ			✓	
9.	ระยะทางหนีไฟไปถึงจุดปลอดภัยต้องไม่เกินมาตรฐานทำให้ไม่ปลอดภัย	✓			
10.	ช่องทางเดินที่เป็นทางตันต้องยาวไม่เกิน 10 เมตร	✓			
11.	ทางปล่อยออกจากบันไดหนีไฟต้องปลอดภัยหรืออยู่นอกอาคาร	✓			



ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
12.	บันไดกลางอาคารหรือบันไดหลักที่ไม่ใช่บันไดหนีไฟต้องปิดกั้นเพลิงไหม้และควันลูกกลมข้ามชั้นและทนไฟได้ (สำหรับอาคารที่ก่อสร้างในบังคับตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)			✓	
13.	สภาพความชื้นหรือลูกตุ้มลูกนอนของบันไดหรือทางลาดเอียง	✓			

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม -

4.2.3.2 เครื่องหมายไฟและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	สภาพและการทำงานของไฟป้ายทางออกฉุกเฉินและลักษณะรูปแบบเครื่องหมาย	✓			
2.	สภาพและการทำงานของไฟส่องสว่างฉุกเฉิน	✓			
3.	ป้ายบอกทางหนีไฟต้องมองเห็นได้อย่างน้อย 1 ป้ายจากทุกจุดในพื้นที่ส่วนกลางที่อาจมีคนอยู่	✓			
4.	ป้ายบอกเลขชั้นในช่องบันได ของแต่ละชั้น	✓			
5.	ป้ายบอกชื่อบันไดในช่องบันได ของแต่ละชั้น	✓			
6.	ป้ายบอกทางออกจากชั้นปล่อยออกจากบันได ป้องกันการหนีเลยชั้นปล่อยออก	✓			
7.	ป้ายแสดงเส้นทางอพยพ ในโถงส่วนกลาง	✓			

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม -



4.2.3.3 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	สภาพและการทำงานของระบบระบายควันและระบบควบคุมการแพร่กระจายควันบริเวณที่เป็นโถงโล่งในอาคาร (Atrium) (สำหรับอาคารที่ก่อสร้างในบังคับตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)			✓	
2.	สภาพและการทำงานของระบบระบายควันและระบบควบคุมการแพร่กระจายควันบริเวณโถงลิฟต์และช่องบันได 2.1 โดยวิธีธรรมชาติ 2.2 โดยวิธีกล	✓ ✓			
3.	การป้องกันการแพร่กระจายควันของช่องว่างช่องเปิดแนวนอนและแนวตั้งระหว่างชั้น			✓	
4.	อุปกรณ์หยุดพัดลมเครื่องส่งลมอัตโนมัติและแบบใช้มือเมื่อเกิดเพลิงไหม้			✓	
5.	จุดปล่อยควันออกนอกอาคารมีความปลอดภัย			✓	
6.	จุดดูดอากาศเข้ามาในอาคารมีความปลอดภัย			✓	
7.	พัดลมอยู่ในสภาพใช้งานได้ตลอดเวลา สามารถทำงานได้ทั้งอัตโนมัติและแบบใช้มือ			✓	

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม อาคารที่ตรวจสอบไม่มีโถงโล่ง (Atrium)



4.2.3.4 ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง				
	1.1 สภาพทั่วไปของเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง	✓			
	1.2 สภาพและความพร้อมของแบตเตอรี่	✓			
	1.3 สภาพและความพร้อมของระบบจ่ายน้ำมันเชื้อเพลิง เครื่องยนต์ และปริมาณน้ำมันสำรอง	✓			
	1.4 การทำงานของระบบควบคุมทั้งแบบอัตโนมัติ และแบบใช้มือ	✓			
	1.5 การระบายอากาศของห้องเครื่องขณะเครื่องยนต์ทำงาน	✓			
2.	การจ่ายกระแสไฟฟ้าสำหรับอุปกรณ์หรือระบบวงจรช่วยชีวิต	✓			

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม -



4.2.3.5 ระบบลิฟต์ดับเพลิง

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	มีรายงานการตรวจสอบลิฟต์ และมีใบรับรองหรือมีการตรวจสอบตามเกณฑ์ทั่วไปสำหรับระบบลิฟต์	✓			
2.	การตรวจสอบสภาพโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิงรวมทั้งผนัง ประตูและช่องเปิดต่างๆ	✓			
3.	อุปกรณ์ดับเพลิง ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงหรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงภายในหน้าลิฟต์ดับเพลิง	✓			
4.	การป้องกันน้ำไหลเข้าสู่ช่องลิฟต์	✓			
5.	การทำงานของลิฟต์ดับเพลิง	✓			
6.	การทำงานของสัญญาณกระตุ้นจากระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้	✓			
7.	การทำงานของระบบอัดอากาศ ภายในห้องโถงหน้าลิฟต์ดับเพลิง หรือขนาดช่องระบายควม	✓			

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม -



4.2.3.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	รายละเอียดหลัก 1.1 แผงควบคุมหลัก ชนิด Fire Control Panel 1.2 การเชื่อมต่อกับอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อให้ทำงานได้หรือทำงานแบบอัตโนมัติขณะเกิดเพลิงไหม้	✓ ✓			
2.	อุปกรณ์ย่อยแต่ละพื้นที่ 2.1 อุปกรณ์ตรวจจับควัน 2.2 อุปกรณ์ตรวจจับความร้อน 2.3 อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ 2.4 กระดิ่งเตือนภัย หรืออุปกรณ์เตือนภัย	✓ ✓ ✓ ✓			

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม -

EXAMPLE REPORT
BY N.S. Plus Engineering



4.2.3.7 อุปกรณ์ดับเพลิง

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	เครื่องดับเพลิงมือถือ ชนิดผงเคมีแห้ง และชนิด Co2	✓			
2.	การติดตั้ง 2.1 พื้นที่ครอบคลุม 1 เครื่อง ต่อ พื้นที่ ไม่น้อยกว่า 1,000 ตร.ม. 2.2 ระยะห่างระหว่างเครื่องไม่เกิน 45 เมตร 2.3 จำนวนเครื่องไม่น้อยกว่า 1 เครื่อง ต่อชั้น	✓ ✓ ✓			
3.	อื่นๆ (ถ้ามี).....				

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม -

EXAMPLE REPORT
BY N.S. Plus Engineering



4.2.3.8 ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	สภาพระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ	✓			
2.	สภาพระบบดับเพลิงอัตโนมัติด้วยสารดับเพลิงพิเศษ			✓	
3.	สภาพท่อดับเพลิงมั่งคั่งแข็งแรง	✓			
4.	สภาพวาล์วสามารถเปิด-ปิดได้สะดวก	✓			
5.	เมื่อระบบทำงานสามารถส่งสัญญาณทำงานได้	✓			
6.	หัวกระจายน้ำดับเพลิงหรือฉีดสารดับเพลิงต้องครอบคลุมพื้นที่ป้องกัน และไม่มีสิ่งกีดขวางการกระจายน้ำหรือการฉีด	✓			
7.	เมื่อระบบดับเพลิงอัตโนมัติทำงานแล้ว มีการส่งสัญญาณไปที่ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้เพื่อส่งสัญญาณไปที่ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้เพลิงไหม้	✓			
8.	อื่นๆ (ถ้ามี).....				

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม -



4.2.3.10 ระบบป้องกันฟ้าผ่า

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ต้องแก้ไข
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้		
1.	ตัวนำล่อฟ้า ตัวนำต่อลงดิน	✓			
2.	รากสายดิน	✓			
3.	จุดต่อประสานศักย์	✓			
4.	อื่นๆ				

รายละเอียดหรือข้อเสนอแนะเพิ่มเติม -

EXAMPLE REPORT
BY N.S. Plus Engineering



4.3. การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อการอพยพ

4.3.1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้	
1.	บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ			
	[✓] ไม่มีสิ่งกีดขวาง	✓		
	[✓] คนสามารถเปิดตัวล็อกได้เองที่หน้าประตู	✓		
	[✓] ตัวล็อกสามารถเปิดได้จากในบันได	✓		
	[✓] แสงสว่างเพียงพอ (ขณะไฟฟ้าหลักดับและช่วงเวลากลางคืน)	✓		
	[✓] ปล่องออกในนอกรอาคารหรือที่ปลอดภัย	✓		
	[✓] ประตูหนีไฟหนไฟและตั้งปิดได้เอง	✓		
	[✓] มีราวจับ	✓		
	[✓] มีที่กั้นกันตกจากที่สูง	✓		
	[✓] บันไดปิดล้อมทนไฟและอุดปิดช่องว่าง	✓		
	[] พัดลมอัดอากาศทำงานและควบคุมความดันได้	-		
	[✓] เครื่องกำเนิดไฟฟ้าทำงานเมื่อไฟฟ้าดับได้	✓		



4.3.2. ป้ายทางออกฉุกเฉิน

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้	
1.	เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน			
	[✓] ตำแหน่งป้ายทางหนีไฟเห็นได้จากทุกจุด	✓		
	[✓] รูปแบบหรือตัวอักษรเข้าใจง่าย	✓		
	[✓] มีไฟส่องสว่างเห็นป้ายชัดเจน	✓		

EXAMPLE REPORT
BY N.S. Plus Engineering



4.3.3. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้	
1.	[✓] ทำงานได้กรณีไฟฟ้าหลักดับ	✓		
	[✓] แจ้งเหตุเพลิงไหม้ได้จากอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ด้วยมือ (Manual Alarm Station)	✓		
	[✓] แจ้งเหตุเพลิงไหม้ได้จากอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้อัตโนมัติ (Auto. fire detectors)	✓		
	[✓] แจ้งเหตุเพลิงไหม้ได้จากหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Auto. Sprinkler)	✓		
	[✓] ระดับเสียงดังไม่น้อยกว่า 65 ดีบี หรือ 70 ดีบีสำหรับห้องนอน	✓		
	[✓] ทุกวงจรแสดงสัญญาณขัดข้องได้	✓		
	[✓] สามารถแสดงผลการตรวจจับและขัดข้องได้ถูกต้องกับสถานที่หรือวงจรนั้นๆจริง	✓		
	[✓] สามารถกระตุ้นให้ลิฟต์ พัดลม ลี้นกันไฟ ตัวล็อกไฟฟ้า ตัวยึดประตูไฟฟ้า ระบบดับเพลิงพิเศษทำงานได้อย่างถูกต้อง	✓		

EXAMPLE REPORT
BY N.S. PLUS ENGINEERING



4.4. การตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร

ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้	
1.	แผนการป้องกันและระบบอัคคีภัยในอาคาร 1.1 มีแบบแปลนพื้นที่ทุกชั้นของอาคารอย่างน้อยต้องแสดงตำแหน่งบันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ และอุปกรณ์เพื่อการดับเพลิง 1.2 ตำแหน่งที่เก็บแบบแปลนที่ปลอดภัย และสามารถนำมาใช้เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ <input checked="" type="checkbox"/> อยู่ในศูนย์สั่งการดับเพลิง (สำนักงาน)	✓		
2.	แผนการซ้อมอพยพผู้ให้อาคาร 2.1 แผนการสามารถปฏิบัติได้ 2.2 ซ้อมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง 2.3 มีการประเมินผลและรายงานการซ้อม	✓ ✓ ✓		
3.	แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร 3.1 แผนการก่อนเกิดเหตุ - แผนการป้องกัน และลดความเสี่ยง - แผนการอบรมพัฒนาบุคลากร - แผนการบำรุงรักษาอาคารและระบบอุปกรณ์ - แผนการซ้อมแจ้งเหตุ และการดับเพลิงขั้นต้น 3.2 แผนการขณะเกิดเหตุ - แผนการระงับหรือบรรเทาเหตุ - แผนการแจ้งเหตุและอพยพ - แผนการสื่อสารมวลชนหรือการให้ข่าว - แผนการใช้จ่ายเงินฉุกเฉิน 3.3 แผนการหลังการเกิดเหตุ - แผนการฟื้นฟู	✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓		



ลำดับ	รายการที่ตรวจสอบ	มี		ไม่มี
		ใช้ได้	ใช้ไม่ได้	
4.	แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร			
	4.1 แผนการตรวจบำรุงรักษาอาคารและระบบอุปกรณ์	✓		
	4.2 แผนการตรวจสอบประจำปี	✓		

EXAMPLE REPORT
BY N.S. Plus Engineering



เอกสารแนบ แผนการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร(สำหรับเจ้าของอาคาร)

แนวทางการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร
(สำหรับเจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคาร)

EXAMPLE REPORT
BY N.S. PLUS Engineering



แนวทางการตรวจบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

ผู้ตรวจสอบอาคาร กำหนดแนวทางการตรวจบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ประจำปีให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อเป็นแนวทางการตรวจบำรุงรักษาและการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคาร ดังนี้

1. เจ้าของอาคารต้องจัดหา หรือจัดทำแบบแปลนอาคารเพื่อใช้สำหรับการตรวจสอบอาคารจัดเก็บไว้ที่อาคาร เพื่อให้ผู้ตรวจสอบสามารถใช้ประกอบการตรวจสอบอาคารได้ แบบแปลนของอาคารที่ต้องตรวจสอบอย่างน้อยต้องประกอบด้วยแปลนพื้นทุกชั้น แสดงตำแหน่งของอุปกรณ์ดับเพลิง เส้นทางหนีไฟ บันไดหนีไฟ
2. เจ้าของอาคาร หรือนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคู่มือปฏิบัติของผู้ผลิต หรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์ของอาคาร และตามแผนการตรวจบำรุงรักษาฉบับนี้ และจัดให้มีการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารตามช่วงระยะเวลา ที่ผู้ตรวจสอบกำหนดให้ผู้ตรวจสอบใช้ประกอบในการตรวจสอบอาคารประจำปี
3. เจ้าของอาคาร หรือนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ผู้ตรวจสอบจัดทำ แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อให้ออกหนังสือรับรองการตรวจสอบอาคารทุกปี โดยจะต้องเสนอภายในสามสิบวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจอาคารฉบับเดิมจะมีอายุครบหนึ่งปี
4. กรณีที่เจ้าของอาคาร หรือผู้ดูแลอาคารพบว่า สภาพของอาคารหรืออุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารมีการชำรุด เสียหาย ต้องแก้ไข ผิดปกติ หรือใช้งานไม่ได้ เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารจะต้องบันทึกรายละเอียดแต่ละรายการให้ชัดเจน และแจ้งผลให้ผู้ตรวจสอบทราบโดยเร็ว
5. กรณีที่อาคารมีการชำรุดเสียหาย ต้องแก้ไข มีสิ่งผิดปกติ หรือ ใช้งานไม่ได้เจ้าของอาคารจะต้องดำเนินการแก้ไขให้มีสภาพปลอดภัยโดยเร็ว พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ตรวจทราบด้วย
6. เมื่อเจ้าของอาคารได้แก้ไขให้อาคารมีสภาพปลอดภัยแล้ว หรือเป็นกรณีที่เจ้าของอาคารไม่สามารถที่จะดำเนินการแก้ไขได้เองให้เจ้าของอาคารแจ้งให้ผู้ตรวจสอบทราบโดยเร็ว



ช่วงเวลา และความถี่ในการตรวจบำรุงรักษาอาคาร และ อุปกรณ์ประกอบของอาคาร

1. ความถี่ในการตรวจบำรุงรักษาอาคารด้านมีความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

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	การชำรุดสึกหรอของอาคาร			✓			
6	การวิบัติของโครงสร้างอาคาร			✓			
7	การทรุดตัวของฐานรากอาคาร			✓			

EXAMPLE REPORT
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	สายป้อน			✓			
3.6	แผงสวิตช์ย่อย			✓			
3.7	วงจรรย่อยและอุปกรณ์ไฟฟ้า			✓			
3.8	สายป้อนสำหรับระบบประกอบอาคาร			✓			
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	ปั้มน้ำเย็นและปั้มน้ำระบายความร้อน			✓			
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		✓				
	- ทดสอบความถ่วงจำเพาะน้ำกรด				✓		
	แบตเตอรี่แบบนิเกิล-แคดเมียม						
	- ทดสอบการคายประจุ 30 นาที					✓	
	- ทดสอบแรงดันไฟฟ้าขณะมีโหลด		✓				

EXAMPLE REPORT
BY N.S. PLUS Engineering



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"> - แบบมีการควบคุม - แบบไม่มีการควบคุม 			✓		✓	
1.4	การทำงานของ การแสดงผลสัญญาณขัดข้อง					✓	
1.5	อุปกรณ์เริ่มสัญญาณ <ul style="list-style-type: none"> - Smoke/Heat/Flame/Gas Detector, อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ, อุปกรณ์ปลดล็อกไฟฟ้า, และ Duct Type Detector - Water Flow Switch, Pressure Switch, Supervisory Switch, และ Tamper Switch 			✓		✓	
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(สำหรับผู้ตรวจสอบ)

แนวทางการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารประจำปี
(สำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร)

EXAMPLE REPORT
BY N.S. PLUS Engineering



ลำดับที่	รายการที่ตรวจ	ทุก 4 เดือน	ทุก 6 เดือน	ประจำปี	หมายเหตุ
1.	การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร				
	1.1 การต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร	✓			
	1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกทุกบนพื้นอาคาร	✓			
	1.3 การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร	✓			
	1.4 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร	✓			
	1.5 การชำรุดสึกหรอของอาคาร	✓			
	1.6 การวิบัติของโครงสร้างอาคาร	✓			
	1.7 การทรุดตัวของฐานรากอาคาร	✓			
2	การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่างๆ ของอาคาร				
	2.1 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก				
	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
	2.2 ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม				
	2.2.1 ระบบประปา	✓			
	2.2.2 ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย	✓			
	2.2.3 ระบบระบายน้ำฝน	✓			
	2.2.4 ระบบจัดการมูลฝอย	✓			
	2.2.5 ระบบระบายอากาศ	✓			
	2.2.6 ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง	✓			
	2.3 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย				
	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		✓		

EXAMPLE REPORT
BY N.S. PLUS Engineering