



แนวทางการตรวจสอบอาคาร

อนวัช บุรพาชน



มาตรา 4 แห่ง พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม
โดย พรบ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543

“ผู้ตรวจสอบ” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบ
วิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบ
วิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น
แล้วแต่กรณีซึ่งได้ขึ้นทะเบียนไว้ตามพระราชบัญญัตินี้”



มาตรา 32 ทวิ แห่ง พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
กำหนดให้เจ้าของอาคาร

- (1) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (2) อาคารชุมนุมคน
- (3) อาคารตามที่กำหนดใน กฎกระทรวง

ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร
โครงสร้างของอาคาร ระบบและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ตาม
หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดใน กฎกระทรวง

กฎกระทรวงเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคาร

ประกาศบังคับใช้แล้ว 2 ฉบับ คือ

1. กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ
พ.ศ. 2548

มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2548

2. กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์
การขอขึ้นทะเบียน และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็น
ผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์ การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548

มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2548

ประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมาย (พรบ.+ กฎกระทรวง)

9 ประเภท



1.อาคารสูง



อาคารสูง หมายความว่า
อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่
หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความ
สูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

2.อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้าง
ขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใด
ของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือ
ประกอบกิจการประเภท
เดียวหรือหลายประเภท โดยมี
พื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลัง
เดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตาราง
เมตรขึ้นไป



3.อาคารชุมนุมคน



อาคารชุมนุมคน หมายความว่า
อาคารหรือส่วนใดของ
อาคารที่บุคคลอาจเข้าไป
ภายใน เพื่อประโยชน์ในการ
ชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่
1,000 ตารางเมตรขึ้นไป
หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ 500
คนขึ้นไป

4. โรงมหรสพ

อาคารที่ใช้ในการ
ฉายภาพยนตร์
แสดงละคร ดนตรี
หรือ การแสดง
รื่นเริงอื่นใดที่ให้
สาธารณชนเข้า
ชมเป็นปกติธุระ



5. โรงแรม

ที่มีจำนวนห้องพัก
ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้น
ไป



6. สถานบริการ

ที่มีพื้นที่ตั้งแต่
200 ตารางเมตร
ขึ้นไป



- สถานบริการ คือ สถานที่ตั้งขึ้นเพื่อให้บริการโดยหวังประโยชน์ในการค้า ดังนี้
- 1. สถานเต็นรำ รำวง หรือรอกเงิง ประเภทที่มี และประเภทที่ไม่มีหญิงพาดเนอร์ บริการ ได้แก่ ไนต์คลับ บาร์ ภัตตาคาร เป็นต้น
- 2. สถานที่มีอาหาร สุรา น้ำชา หรือเครื่องดื่มอย่างอื่นจำหน่าย และบริการโดยมีหญิงบำเรอสำหรับปรนนิบัติลูกค้า หรือโดยมีที่สำหรับพักผ่อนหลับนอนหรือมีบริการนวดให้แก่ลูกค้า (ได้แก่ ภัตตาคารที่มีหญิงบำเรอนั่งร่วมโต๊ะปรนนิบัติลูกค้า หรือโรงน้ำชาที่มีเตียงพักผ่อนหลับนอน และมีบริการนวดให้แก่ลูกค้า เป็นต้น)
- 3. สถานที่อาบน้ำ นวด หรืออบตัว ซึ่งมีผู้บริการให้แก่ลูกค้า (ได้แก่ สถานอาบน้ำ นวด หรืออบตัว ซึ่งมีผู้บริการนวดแก่ลูกค้ารวมตลอดถึงร้านตัดผมหรือตัดผมซึ่งมีห้องนวดแก่ลูกค้าด้วย เป็นต้น)
- 4. สถานที่ที่มีอาหาร สุรา น้ำชา หรือเครื่องดื่มอย่างอื่นจำหน่าย โดยจัดให้มีการแสดงดนตรีหรือ การแสดงอื่นใดเพื่อการบันเทิง (ได้แก่ ร้านคอฟฟี่ช็อป ร้านขายอาหารหรือเครื่องดื่มโดยจัดให้มีการแสดงดนตรีหรือการแสดงอื่นใดเพื่อการบันเทิง เป็นต้น)

7. อาคารชุด หรือ อาคารอยู่อาศัย รวม

ที่มีพื้นที่ตั้งแต่
2,000 ตารางเมตร
ขึ้นไป



1. อาคารที่มีพื้นที่ไม่เกิน
ห้าพันตารางเมตร ให้
ได้รับการยกเว้นการจัด
ให้มีการตรวจสอบ
อาคารเป็นเวลาเจ็ดปีนับ
แต่วันที่กฎกระทรวงใช้
บังคับ

2. อาคารที่มีพื้นที่เกินห้าพัน
ตารางเมตร ให้ได้รับการ
ยกเว้นการจัดให้มีการ
ตรวจสอบอาคารเป็น
เวลาห้าปีนับแต่วันที่
กฎกระทรวงใช้บังคับ



8. โรงงาน

ที่มีความสูงมากกว่า
1 ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่
5,000 ตารางเมตรขึ้น
ไป



9. ป้าย หรือสิ่งก่อสร้าง ขึ้นสำหรับติดหรือตั้ง ป้าย

ที่มีความสูงจากพื้นดิน
ตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปหรือ
มีพื้นที่ของป้ายตั้งแต่ 50
ตารางเมตรขึ้นไป
ป้ายบนหลังคาหรือ
ดาดฟ้า หรือส่วนของ
อาคาร พื้นที่ตั้งแต่ 25
ตารางเมตรขึ้นไป



ให้เจ้าของอาคารประเภทที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย และเป็นอาคารที่ก่อสร้างมาแล้ว ไม่น้อยกว่าหนึ่งปี จัดให้มีการตรวจสอบอาคารประเภทตรวจสอบใหญ่เป็นครั้งแรกให้แล้วเสร็จและเสนอรายงานผลการตรวจสอบให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในสองปีนับแต่วันที่ กฎกระทรวงใช้บังคับ

บทกำหนดโทษ

• ไม่จัดให้มีการตรวจสอบ(มาตรา65ทวิ)

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

• ไม่แก้ไขตัวอาคารหรืออุปกรณ์ที่ชำรุดตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่ง (มาตรา65จัตวา)

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

ผู้ตรวจสอบต้องไม่ตรวจสอบอาคารดังต่อไปนี้

1. อาคารที่ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส พนักงานหรือตัวแทนของผู้ตรวจสอบเป็นผู้จัดทำหรือรับผิดชอบในการออกแบบ รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร การควบคุมงาน การก่อสร้าง หรือการติดตั้งอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
2. อาคารที่ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรสเป็นเจ้าของหรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการอาคาร หรือใช้เป็นสถานประกอบการ

กฎเกณฑ์ที่ใช้ในการตรวจสอบ

1. ตรวจสอบตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารนั้น หรือ
2. ตรวจสอบตามมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิก



แนวคิดการตรวจสอบอาคาร

Inspector

- เข้าข่ายวิชาชีพ ต้องใช้ผู้ประกอบวิชาชีพแต่ละสาขาเป็นผู้ตรวจสอบ
- อาจมีปัญหาการทำงานข้ามสายวิชาชีพ
- ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสูง
- ผู้ตรวจสอบแต่ละระบบต้องรู้ลึก มีความเชี่ยวชาญเฉพาะ
- ทำงานได้ช้า และมีความซ้ำซ้อนกับผู้ตรวจสอบบำรุงรักษาระบบ

Auditor

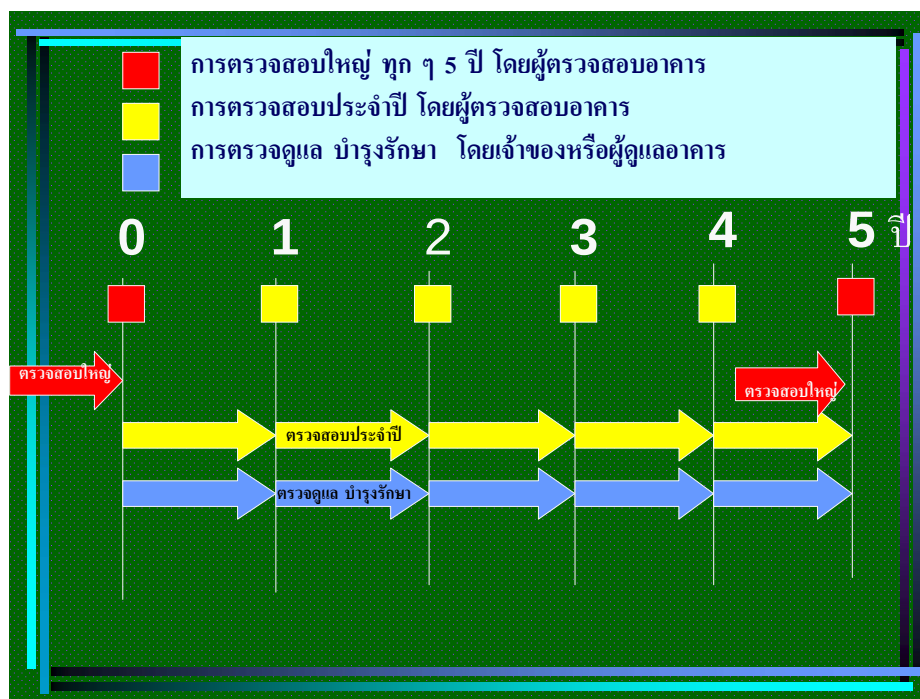
- ไม่เข้าข่ายวิชาชีพ คนเดียวตรวจได้ทั้งหมด
- ไม่มีปัญหาการทำงานข้ามสายวิชาชีพ
- ค่าตรวจสอบต่ำกว่า
- ผู้ตรวจสอบไม่ต้องรู้ลึกแต่ต้องเข้าใจแนวคิดของการตรวจสอบ
- ทำงานได้เร็ว ลดความซ้ำซ้อน



การตรวจสอบใหญ่กับการตรวจสอบประจำปีต่างกันอย่างไร

การตรวจสอบใหญ่เป็นการตรวจสอบอาคารทุกระบบ
ทุกระยะ 5 ปี (เข้าไปตรวจคราวเดียว)

การตรวจสอบประจำปี ตรวจการดูแลบำรุงรักษาตาม
แผนการตรวจสอบและบำรุงรักษาตามที่ผู้ตรวจสอบ
จัดทำขึ้นในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่เป็น
ประจำปี
(เข้าไปตรวจสอบระหว่างปีตามความถี่ที่กำหนด)



ความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบมากน้อยอย่างไร

- ตรวจด้วยสายตา (visual audit) และเครื่องมือพื้นฐานประกอบการใช้ดุลยพินิจว่ามีสิ่งบอกเหตุความไม่ปลอดภัยหรือไม่ ไม่ควรต้องรับผิดชอบในสิ่งที่เกินกว่าขอบเขตการทำงานที่จะต้องตรวจเชิงลึก
- ผู้ตรวจสอบควรต้องรับผิดชอบในการใช้ดุลยพินิจ ให้ข้อเสนอแนะอย่างถูกต้อง แต่หากรับรองว่าอาคารมีความปลอดภัยก็ไม่ใช่ว่าต้องรับรองความปลอดภัยของอาคารว่าตรวจสอบแล้วจะปลอดภัยตลอดไป เพราะอาคารต้องมีการดูแลบำรุงรักษาอย่างถูกต้องต่อไปด้วยจึงมีความปลอดภัยอยู่เสมอ
- รับผิดชอบการตรวจสอบโดยการหาสิ่งบอกเหตุที่ปรากฏ ณ วันเวลาที่ตรวจสอบ
- รับผิดชอบการทำรายงานตามสภาพจริง ในวันเวลาที่ตรวจสอบในด้านความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัย ไม่ใช่การตรวจจับว่าอาคารกระทำผิดกฎหมายซึ่งควรเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- ผู้ตรวจสอบมีหน้าที่ต้องจัดทำคู่มือการตรวจบำรุงรักษาอาคารให้กับเจ้าของอาคาร ซึ่งเท่ากับการกำหนดเงื่อนไขให้เจ้าของอาคารจะต้องตรวจบำรุงรักษาในวันต่อจากที่ผู้ตรวจสอบตรวจและทำรายงานไว้

ผู้ตรวจสอบจัดทำแบบเพื่อการตรวจสอบได้หรือไม่

- ได้ เพราะไม่ขัดกฎเกณฑ์ตามกฎหมาย
- ได้ เพราะไม่ใช่การออกแบบ จำนวน แต่เป็นการเขียนแบบตามจริง
- ได้ เพราะไม่ถือว่ามีส่วนได้ส่วนเสีย เขียนตามจริง
- เขียนแบบเฉพาะส่วนที่ต้องใช้เพื่อการตรวจสอบ ไม่ต้องแสดงรายละเอียดทุกอย่าง ควรมี
 - แปลนพื้น
 - ตำแหน่งห้อง ตำแหน่งระบบอุปกรณ์ต่าง ๆ
 - เส้นทางหนีไฟ

ผู้ตรวจสอบบุคคลธรรมดาต้องตรวจสอบคนเดียวหรือไม่

- กฎกระทรวงกำหนดให้ผู้ตรวจสอบประเภทบุคคลธรรมดาคนเดียวสามารถตรวจสอบอาคารทั้งอาคารได้
- ถ้าไม่มั่นใจไม่ควรตรวจสอบคนเดียว สามารถมีผู้ช่วยได้เพราะไม่มีข้อห้าม แต่ถ้าผู้ช่วยไม่ใช่ผู้ตรวจสอบควรระมัดระวังการทำงานไม่ให้ก้าวก้าวงานของผู้ตรวจสอบ เช่น การให้คำแนะนำ หรือการรับรองรายงานการตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบบุคคลธรรมดากับแบบนิติบุคคลมีขอบเขตการตรวจสอบต่างกันอย่างไร หรือไม่

- กฎกระทรวงไม่กำหนดความแตกต่างของการทำงานระหว่างผู้ตรวจสอบประเภทบุคคลธรรมดากับผู้ตรวจสอบประเภทนิติบุคคล ดังนั้นจึงสามารถตรวจสอบได้เหมือนกัน
- ผู้ตรวจสอบประเภทบุคคลธรรมดาที่ไม่มีการแบ่งระดับการทำงาน ดังนั้นผู้ตรวจสอบที่เป็นผู้ประกอบวิชาชีพระดับภาคี สามัญ หรือวุฒิ จึงทำงานได้ไม่แตกต่างกัน

แนวทางการตรวจสอบอาคาร

ความเสี่ยง กิ่งบอกเหตุ

- ความมั่นคงแข็งแรง ต้องมี ถ้าไม่มีต้องแก้ไข
- ระบบอุปกรณ์ ต้องมี ถ้าไม่มีต้องแก้ไข หรือใช้การบริหารจัดการ
- สมรรถนะ ต้องใช้ได้ ถ้าไม่ได้ต้องแก้ไข
- การบริหารจัดการ ต้องมี ถ้าไม่มีต้องจัดให้มี

1 Auditor

แนวทางการตรวจสอบ

อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยตามเกณฑ์ของกฎหมาย ขณะก่อสร้างอาคาร ไม่มีสิ่งบ่งบอกเหตุว่าอาคารมีความไม่ปลอดภัย

ผู้ตรวจสอบเสนอรายงานว่า อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยตามเกณฑ์ของกฎหมาย ขณะก่อสร้างอาคาร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสภาพอาคาร



Local authority

2 Auditor

แนวทางการตรวจสอบ



อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงไม่เพียงพอแต่มีความปลอดภัยตามเกณฑ์ของกฎหมายขณะก่อสร้างอาคารและมีสิ่งบ่งบอกเหตุว่าอาคารอาจมีความไม่ปลอดภัย

ผู้ตรวจสอบเสนอรายงานว่า อาคารควรหรือต้องปรับปรุงแก้ไข หรือต้องการผู้เชี่ยวชาญเฉพาะมาตรวจวิเคราะห์และแก้ไข

เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาออกคำสั่งให้แก้ไขอาคาร

Local authority

3 Auditor

แนวทางการตรวจสอบ

อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงแต่ระบบอุปกรณ์ความปลอดภัยไม่เพียงพอดตามเกณฑ์ของกฎหมายขณะก่อสร้างอาคาร ไม่มีสิ่งบ่งบอกเหตุว่าอาคารอาจมีความไม่ปลอดภัย แต่มีความเสี่ยง

ผู้ตรวจสอบเสนอรายงานว่าอาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและควรปรับปรุงระบบความปลอดภัยตามเกณฑ์ของกฎหมายขณะก่อสร้างอาคารหรือใช้การบริหารจัดการลดความเสี่ยงนั้นจนปลอดภัยไม่มีความเสี่ยง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาออกคำสั่งให้แก้ไขอาคารหรืออุปกรณ์



Local authority

แนวทางการตรวจสอบ

4

Auditor



อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงระบบ
อุปกรณ์ความปลอดภัย **ไม่เพียงพอ**
ตามเกณฑ์ของกฎหมายขณะก่อสร้าง
อาคาร และมีสิ่งบอกเหตุว่าอาคารอาจ
มีความไม่ปลอดภัยหรือมีความเสี่ยง

เจ้าของอาคารแก้ไขแล้วผู้ตรวจสอบ
เสนอรายงานว่าอาคารมีความ
แข็งแรงและปลอดภัย

เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาออก
ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

Local authority

ผู้ตรวจสอบใหญ่ต้องทำอะไรบ้าง

1. จัดทำคู่มือการตรวจสอบอาคาร
(ตรวจสอบใหญ่ในครั้งแรกและทุก ๆ 5 ปี)
2. จัดทำแผนการตรวจสอบ คู่มือการตรวจบำรุงรักษา
ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ให้กับเจ้าของ
อาคารหรือผู้ดูแลอาคาร (คู่มือผู้ดูแลอาคาร)
3. จัดทำแผนการตรวจสอบประจำปี (ระหว่างการ
ตรวจสอบใหญ่)

ผู้ตรวจสอบอาคาร

คู่มือตรวจสอบใหญ่

แผนการตรวจสอบประจำปี- คู่มือตรวจประจำปี

แผนปฏิบัติการบำรุงรักษา- คู่มือการบำรุงรักษา

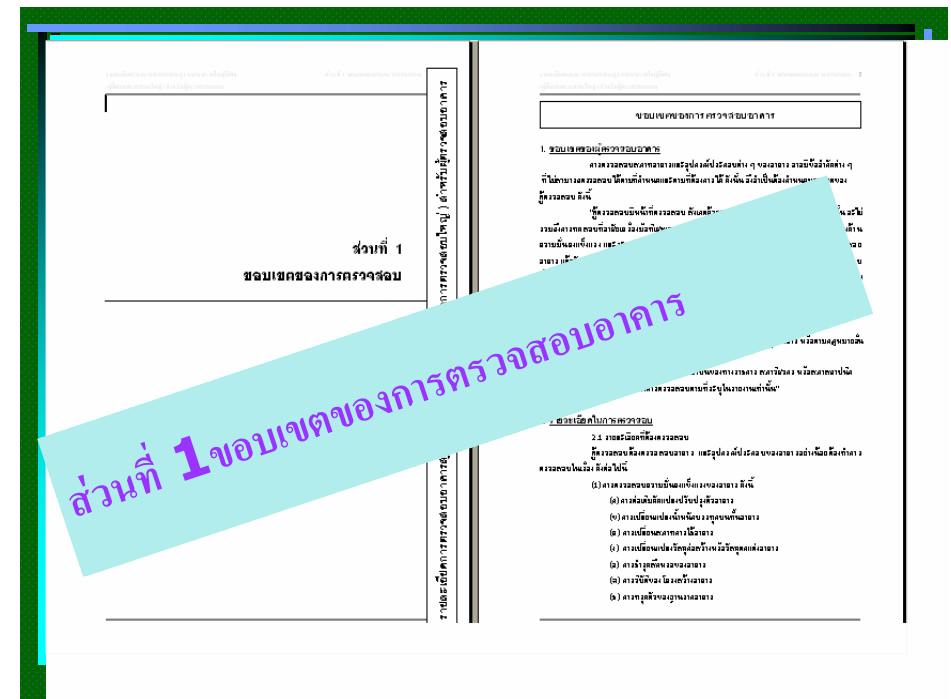
สิ่งที่ผู้ตรวจสอบใหญ่ต้อง ทำให้กับเจ้าของอาคาร

รายงานผลการตรวจสอบอาคาร SME bank tower



จัดทำโดย
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง

เมษายน 2550



ส่วนที่ 1 ขอบเขตของการตรวจสอบอาคาร

1. ขอบเขตของผู้ตรวจสอบอาคาร

ผู้ตรวจสอบมีหน้าที่ตรวจสอบ สังเกตด้วยสายตาพร้อมด้วยเครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น จะไม่รวมถึงการทดสอบที่อาศัยเครื่องมือพิเศษเฉพาะ ทำรายงาน รวบรวมและสรุปผลการ วิเคราะห์ ทางด้านความมั่นคงแข็งแรง และระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้สอยอาคาร แล้วจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ทำการตรวจสอบนั้นให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อให้เจ้าของอาคารเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี

ส่วนที่ 1 ขอบเขตของการตรวจสอบอาคาร

2.2 ลักษณะบริเวณที่ต้องตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบ รายงาน และประเมินลักษณะบริเวณที่นอกเหนือจากอาคารดังต่อไปนี้

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



ส่วนที่ 1 ขอบเขตของการตรวจสอบอาคาร

2.3 ระบบโครงสร้าง

2.3.1 ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

2.3.2 สภาพการใช้งานตามที่เห็น การสั่นสะเทือนของพื้น การแอ่นตัวของพื้นคาน หรือตง และการเคลื่อนตัวในแนวราบ

2.3.3 การเสื่อมสภาพของโครงสร้างที่จะมีผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของระบบโครงสร้างของอาคาร

2.3.4 ความเสียหายและอันตรายของโครงสร้าง เช่น ความเสียหายเนื่องจากอัคคีภัย ความเสียหายจากการแอ่นตัวของโครงข้อหมุน และการเอียงตัวของผนัง เป็นต้น

ส่วนที่ 1 ขอบเขตของการตรวจสอบอาคาร

2.4 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

2.4.1 ระบบลิฟต์

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบคร่อมกลุ่มอย่างน้อย ดังนี้

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

2.4.2 ระบบบันไดเลื่อน

ผู้ตรวจสอบจะทำการตรวจสอบคร่อมกลุ่มอย่างน้อย ดังนี้

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

ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

ส่วนที่ 2
ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

มาตรา 2. เป็นผู้จัดทำข้อมูลอาคารที่ตรวจสอบซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบ ฐานรากและส่วนอื่นที่เกี่ยวข้องของอาคาร โดยแบบแปลนที่มีอยู่หรือที่สร้างขึ้นจากเอกสารหรือแบบแปลนอื่น ๆ

1. ข้อมูลอาคาร และชื่อของอาคาร

ชื่ออาคาร : เลขที่อาคาร :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ชื่อผู้เช่า : เลขที่เช่า :

ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของอาคาร

1. ข้อมูลอาคารและสถานที่ตั้งอาคาร

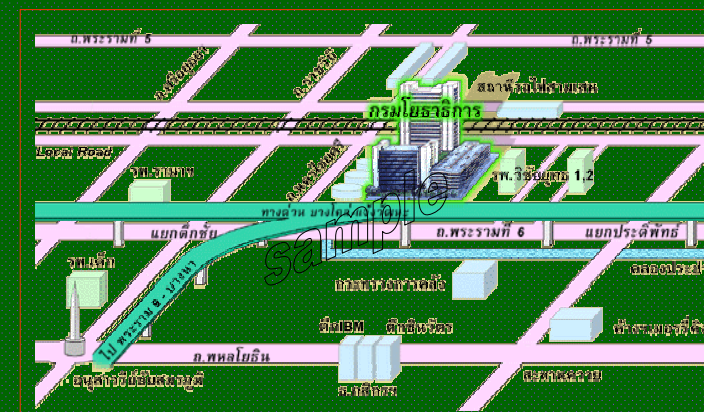
ชื่ออาคาร.....
ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย..... ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....
โทรศัพท์.....โทรสาร.....
ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อวันที่...เดือน...พ.ศ...

☐ มี แบบแปลนเดิม

☒ ไม่มี แบบแปลนเดิม (กรณีที่ไม่มีแบบแปลนหรือแผนผังรายการเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ให้เจ้าของอาคารจัดหาหรือจัดทำแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารให้กับผู้ตรวจสอบอาคาร)

- อยู่ในบังคับตามกฎหมาย พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- ไม่อยู่ในบังคับตามกฎหมาย พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพราะได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนกฎหมาย ฉบับที่ 33 มีผลบังคับใช้
- เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ได้รับใบอนุญาตเปิดใช้อาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อวันที่ - เดือน - พ.ศ. ประมาณปี 2542 เปิดใช้อาคารบางส่วนคาดว่า ชั้น 11-40 ยังไม่ได้รับรองการก่อสร้าง (อ.6)
- ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้

แผนที่และเส้นทางเข้า - ออกของอาคารโดยสังเขป



หมายเหตุ ข้อมูลที่แสดงในแผนผัง (ถ้ามี) ให้ระบุตำแหน่งเป็นสัญลักษณ์ ดังนี้

- | | | |
|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| □ แทน หัวจ่ายน้ำดับเพลิงรอบอาคาร | □ แทน เครื่องสูบน้ำดับเพลิง | □ แทน แหล่งน้ำอื่น ๆ เช่น สระว่ายน้ำ |
| □ แทน หัวรับน้ำดับเพลิง | □ แทน ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน | □ แทน อื่น ๆ (ระบุ) |

วัน/เดือน/ปี ที่ตรวจสอบ 1 - 10 พฤษภาคม 2005. ช่วงเวลาที่ตรวจสอบ 10.00 - 16.00 น.
รูปถ่ายอาคารในวัน เวลาที่ตรวจสอบ



2. ชื่อเจ้าของอาคาร และผู้ครอบครองอาคาร

2.1 เจ้าของอาคาร

ชื่อ

สถานที่ติดต่อเลขที่ 310 หมู่ที่ - ตรอก/ซอย -

ถนนพหลโยธิน ตำบล/แขวง สามเสนใน อำเภอ/เขต พญาไท
จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10400 โทรศัพท์ 02265-4140 โทรสาร 02-265-4147 อีเมล.....

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
- ☐ อื่น (ระบุ).....

3.2 ประเภทอาคารตามลักษณะโครงสร้าง (ระบุ)

ประเภทโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 40 ชั้น
ชั้นจ่อครด เป็น Post tension

3.3 ข้อมูลอาคาร

- ☒ จำนวนชั้นของอาคารเหนือพื้นดิน 40 ชั้น
- ☒ จำนวนชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
- ☐ ถนนเข้าสู่อาคารกว้าง 30 เมตร
- ☐ อื่น ๆ (ระบุ)
พื้นที่ใช้สอย 43,195 ตร.ม.(ที่ดิน 2-2-2 ไร่)
ชั้น 11-39 เป็น High zone

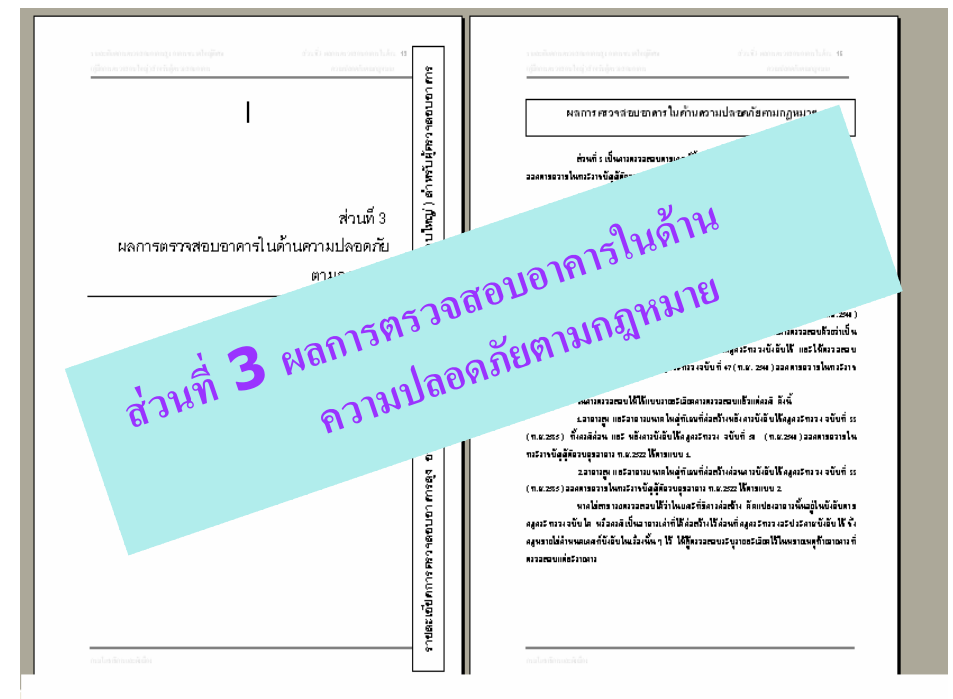
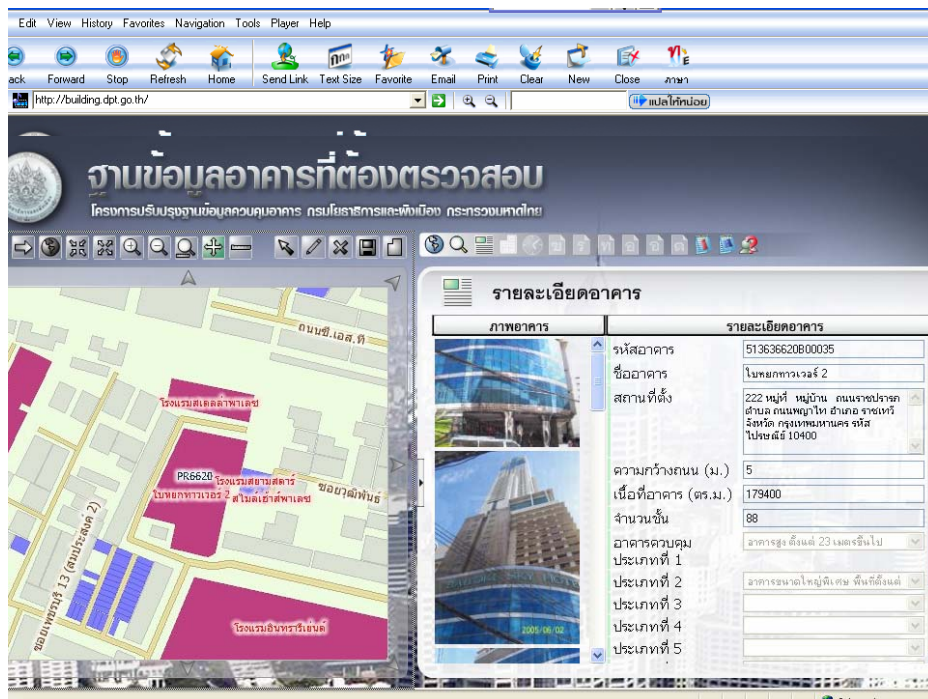
4. ลักษณะการใช้งานหรือการประกอบกิจกรรมของอาคาร

- ☒ ตามที่ได้รับอนุญาตให้ใช้เป็น อาคารพาณิชย์และสำนักงานและอาคารที่จอดรถยนต์
- ☒ การใช้งานปัจจุบันใช้เป็น อาคารพาณิชย์และสำนักงานและอาคารที่จอดรถยนต์ (เหมือนที่ได้รับอนุญาต)

5. การเก็บรักษาประเภทของวัตถุหรือเชื้อเพลิงที่อาจเป็นอันตราย

- ☐ วัตถุติดไฟ ประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- ☐ วัตถุอันตรายประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- ☐ วัตถุเชื้อเพลิงประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- ☐ น้ำมันเชื้อเพลิงประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- ☒ ก๊าซ ประเภท LPG ปริมาณ 20 ถึง สถานที่เก็บ บริเวณด้านหลังอาคาร
- ☐ สารเคมีประเภท.....ปริมาณ.....สถานที่เก็บ.....
- ☐ อื่น ๆ (ระบุ).....





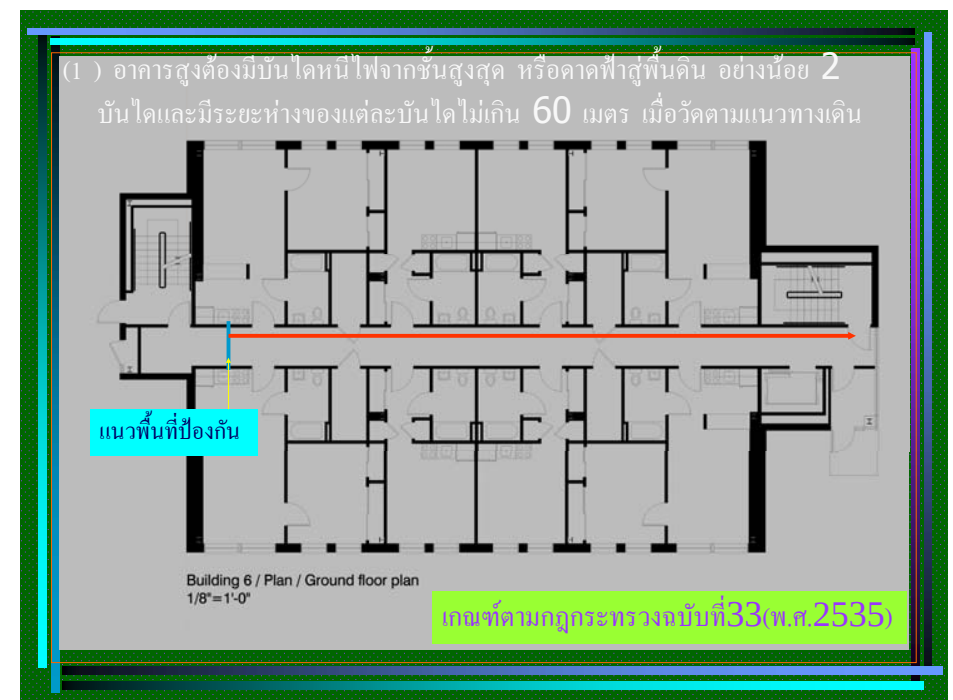
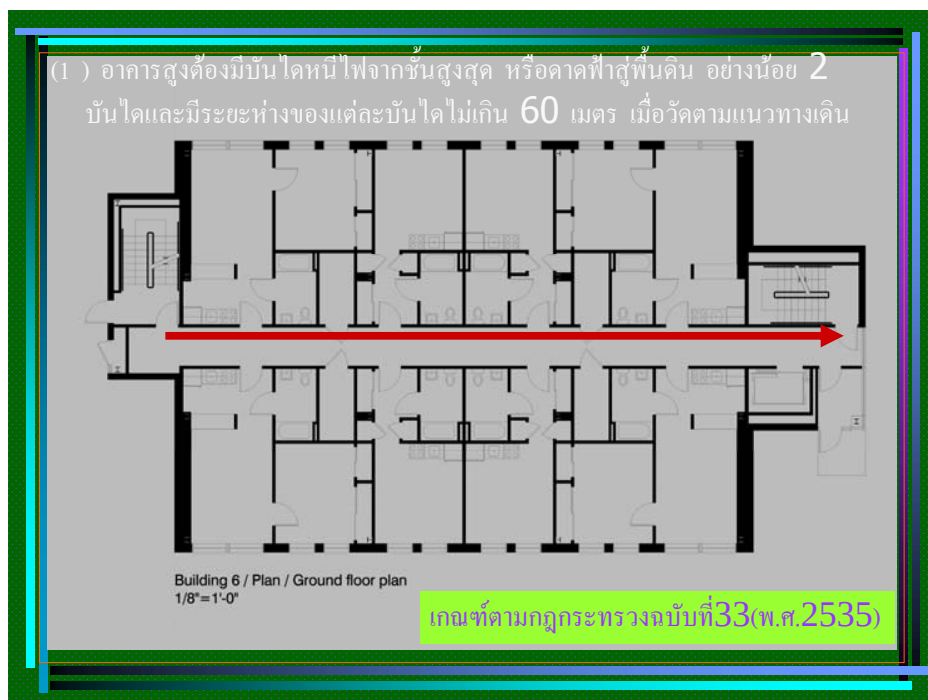
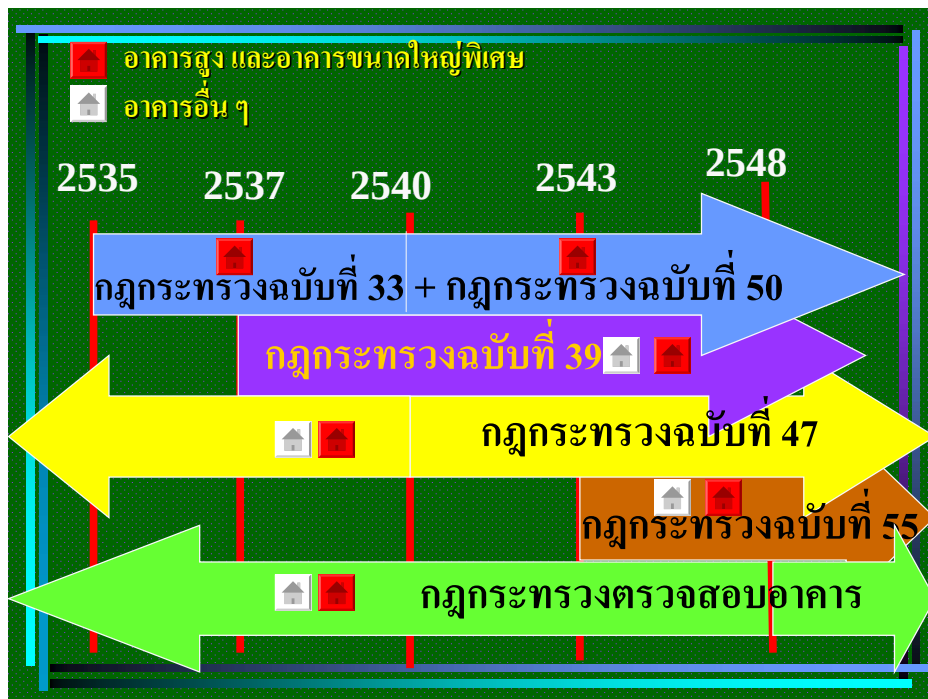
ส่วนที่ 3 ผลการตรวจสอบอาคารในด้าน ความปลอดภัยตามกฎหมาย

เป็นการตรวจสอบตามเกณฑ์ขั้นต่ำของกฎหมาย
ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงออกตามความใน
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่บังคับ
ใช้ขณะที่ก่อสร้างอาคาร

ส่วนที่ 3 ผลการตรวจสอบอาคารในด้าน ความปลอดภัยตามกฎหมาย

ในการตรวจสอบให้ใช้แบบรายละเอียดการตรวจสอบแล้วแต่กรณี ดังนี้

- 1.อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างหลังการบังคับใช้
กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ทั้งกรณีก่อน และ หลังการบังคับใช้
กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ใช้ตามแบบ 1.
- 2.อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างก่อนการบังคับใช้
กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ใช้ตามแบบ 2.



(2) บันไดของอาคารสูงต้องตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ใน ณ จุดใดของอาคาร สามารถมาถึงบันไดหนีไฟได้สะดวก



(3) ประตูหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟเป็นบานเปิดผลักออกสู่ภายนอกพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองและสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา



(4) บันไดหนีไฟของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ และไม่ผุกร่อน (เช่น คอนกรีตเสริมเหล็ก) และไม่เป็นแบบบันไดเวียน



(5) บันไดหนีไฟของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งด้าน



(6) บันไดหนีไฟของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษส่วนที่อยู่ภายนอกอาคารต้องมีผนังด้านที่บันไดพาดผ่านเป็นผนังกันไฟ



✓



X

(7) บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้ หรือมีระบบอัดอากาศในช่องบันไดหนีไฟที่ทำงานได้โดยอัตโนมัติ เมื่อเกิดเพลิงไหม้



(8) บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีผนังกันไฟโดยรอบ และต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้มองเห็นช่องทางได้ ขณะเกิดเพลิงไหม้



(9) มีป้ายบอกชั้น ป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน ตัวอักษรขนาดไม่เล็กกว่า 10 ซม.



(10) ทางออกสุดท้ายของบันไดหนีไฟ ต้องออกสู่บริเวณที่ปลอดภัยหรือออกสู่ภายนอก



✓



กระจัดใส่

X

(11) ต้องไม่มีสิ่งกีดขวางเส้นทางหนีไฟที่จะไปสู่บันไดหนีไฟ



(12) อาคารสูงต้องมีช่องทางเฉพาะสำหรับการเข้าไปบรรเทาภัยจะเป็นลิฟต์ดับเพลิงหรือบันไดหนีไฟก็ได้ และทุกชั้นต้องมีห้องว่างพื้นที่ไม่น้อยกว่า 6 ตร.ม. ติดต่อกับช่องทางนี้ และเป็นบริเวณที่ปลอดภัยจากเปลวไฟและควัน และเป็นที่ตั้งตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง



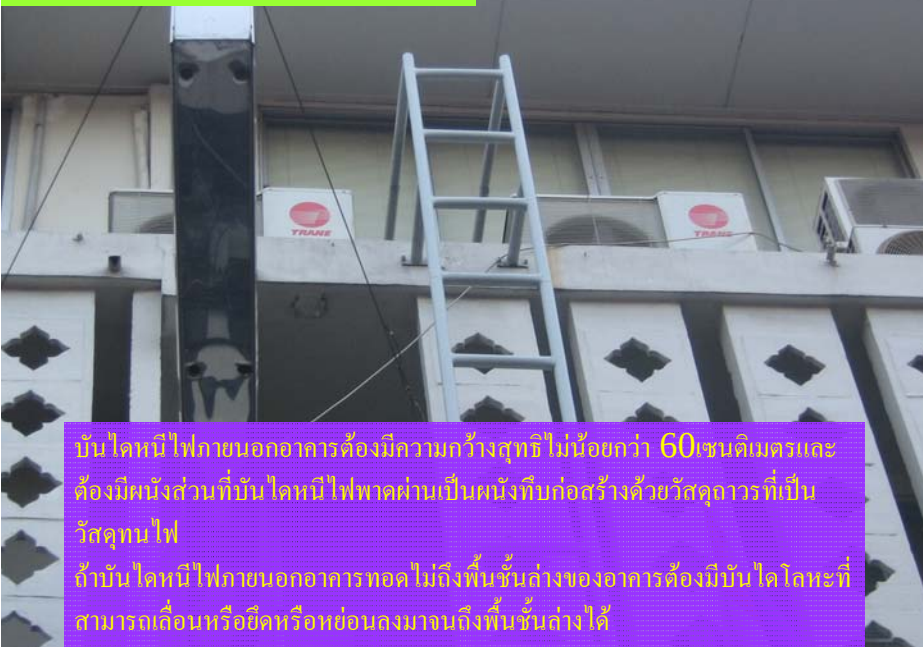
บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ลิฟต์และบันไดที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น



เกณฑ์ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังทึบก่อนสร้างด้วยวัสดุทนไฟเป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร (ถ้าเป็นอาคารสูงต้องมีช่องระบายอากาศหรือมีระบบอัดลมภายในช่องบันไดหนีไฟ) กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

เกณฑ์ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)



กฎกระทรวงฉบับที่ 55

ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น

กฎกระทรวงฉบับที่ 33

ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ เป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีขั้นหรือธรณีประตูหรือขอบกั้น

กฎกระทรวงฉบับที่ 47 ของประตูสู่บันไดหนีไฟต้องเป็นบานเปิดทำด้วยวัสดุที่ทนไฟ พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เองเพื่อป้องกันควันและเปลวไฟมิให้เข้าสู่บันไดหนีไฟและมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร



อาคารสูง



- อาคารสูงจำเป็นต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ซึ่งประกอบด้วยอุปกรณ์ 2 ตัว คือ Detector ซึ่งเป็นตัวจับควัน หรือความร้อนที่ผิดปกติ และ Alarm ซึ่งเป็นตัวส่งสัญญาณในลักษณะของแสง หรือเสียง

- มีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ขนาดไม่น้อยกว่า 4 กก. (1 เครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตร.ม.)
- ทุกระยะไม่เกิน 45 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง



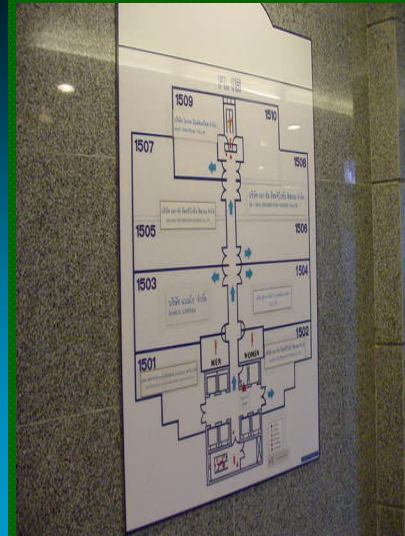
อาคารสูง



- คาดฟ้าสามารถใช้เป็นทางหนีไฟที่ต่อเนื่องมาจากบันไดหนีไฟ ในตัวอาคาร โดยจัดให้เป็นทีโล่ง

แบบแปลนอาคาร

ต้องติดตั้งแผนผังในแต่ละชั้นของอาคาร ที่ระบุถึงตำแหน่งของห้องทุกห้อง, เส้นทางหนีไฟ, ตู้สายฉีดน้ำอุปกรณ์ดับเพลิง และลิฟต์สำหรับพนักงานดับเพลิงอย่างชัดเจน



(พ.ศ.2537) ฯ

ว่าด้วยเรื่องเกี่ยวกับ แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการป้องกันอัคคีภัย

- (1)ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว บ้านแฝด
- (2)อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม สถานพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สถานกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อาคารจอดรถ สถานีขนส่งมวลชน ที่จอดรถ ท่าจอดเรือ ภัตตาคาร สำนักงาน สถานที่ทำการของราชการ โรงงาน และอาคาร

(พ.ศ.2540) ฯ



- แก้ไขเพิ่มเติม กฎกระทรวง ฉบับที่33 (พ.ศ.2535) ฯ

- คาดฟ้าสามารถใช้เป็นทางหนีไฟที่ต่อเนื่องมาจากบันไดหนีไฟ ในตัวอาคาร โดยจัดให้เป็นทีโล่งและ

- อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีผิวถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิง



- อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีโถงภายในอาคารเป็นช่องเปิดทะลุพื้นของอาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปและไม่มีผนังปิดล้อม ต้องจัดให้มีระบบควบคุมการแพร่กระจายของควันที่สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ ทั้งนี้ เพื่ออาคารได้อย่างรวดเร็ว



ส่วนที่ 4 ผลการตรวจสอบสภาพอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ส่วนที่ 4 ผลการตรวจสอบสภาพอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ส่วนที่ 4 เป็นผลการตรวจสอบสภาพอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ซึ่งได้แก่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง อาคารที่มีโถงภายในอาคารเป็นช่องเปิดทะลุพื้นของอาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป และอาคารที่มีผนังปิดล้อม

ผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ซึ่งได้แก่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง อาคารที่มีโถงภายในอาคารเป็นช่องเปิดทะลุพื้นของอาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป และอาคารที่มีผนังปิดล้อม

ผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ซึ่งได้แก่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง อาคารที่มีโถงภายในอาคารเป็นช่องเปิดทะลุพื้นของอาคารตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป และอาคารที่มีผนังปิดล้อม

ส่วนที่ 4 ผลการตรวจสอบสภาพอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

เป็นการพิจารณาตามหลักเกณฑ์ หรือมาตรฐานที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารนั้น และคำนึงถึงหลักเกณฑ์

หรือมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันทางราชการ ภาววิศวกร หรือสภาสถาปนิก

การตรวจสอบตัวอาคาร



การตรวจสอบตัวอาคาร ให้ตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ดังนี้

- การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
- การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
- การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
- การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
- การชำรุดสึกหรอของอาคาร
- การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

มีการต่อเติม
ดัดแปลง
ปรับปรุง ตัว
อาคารหรือไม่
อย่างไร



หมายเหตุ ในกรณีที่ไม่มีแบบแปลนเดิมที่ได้รับอนุญาต และเป็น
การตรวจสอบครั้งแรก ไม่สามารถตรวจสอบได้ให้ระบุว่าไม่
ปรากฏแบบแปลนเดิม



- มีการเปลี่ยนสภาพ
การใช้อาคาร
หรือไม่ อย่างไร
- มีการเปลี่ยนแปลง
วัสดุก่อสร้างหรือ
วัสดุตกแต่งอาคาร
หรือไม่ อย่างไร



อาคารประเภทควบคุมการใช้

- คลังสินค้า
- โรงแรม
- อาคารชุด
- สถานพยาบาล



อาคารประเภทควบคุมการใช้

- อาคารเพื่อพาณิชยกรรม
ตั้งแต่ 80 ตร.ม.ขึ้นไป



- โรงงานตั้งแต่ 5 แรงม้าขึ้นไป



- หอประชุมตั้งแต่
300 ตร.ม.ขึ้นไป



- สถานศึกษาตั้งแต่ 80 ตร.ม.ขึ้นไป



- สำนักงาน ที่ทำการ
ตั้งแต่ 300 ตร.ม.ขึ้นไป

มีการชำรุดสึกหรอของ อาคารหรือไม่ อย่างไร





มีการวิบัติของโครงสร้าง
อาคารหรือไม่ อย่างไร



ตัวอย่างแบบตรวจสอบ

ลำดับ	รายการ ที่ ตรวจ สอบ	มี		ไม่มี	ส่วนที่ ต้อง แก้ไข	ความเห็นของ ผู้ตรวจสอบ	หมายเหตุ
		ใช้ได้	ใช้ ไม่ได้				

ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

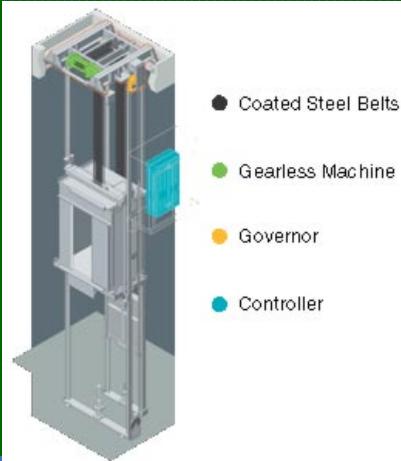
1. ระบบลิฟต์
2. ระบบบันไดเลื่อน
3. ระบบไฟฟ้า
4. ระบบปรับอากาศ



ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

1. ระบบลิฟต์

- ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบลิฟต์
- ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์
- ตรวจสอบการดูแลรักษาซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีต



ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

2. ระบบบันไดเลื่อน

- ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบของบันไดเลื่อน
- ตรวจสอบการทำงานของบันไดเลื่อน
- ตรวจสอบการดูแลรักษาซ่อมบำรุง และการทดสอบในอดีต



ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

3. ระบบไฟฟ้า

- สภาพสายไฟฟ้า ท่อร้อยสาย รางเดินสาย รางเคเบิล เครื่องป้องกันกระแสเกินและฟักัดตัดกระแสของบริภัณฑ์ ประธาน แผงย่อย และแผงวงจรย่อย เครื่องตัดไฟรั่ว การต่อลงดิน ฯลฯ





ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

4. ระบบปรับอากาศ

- อุปกรณ์เครื่องเป่าลมเย็น (AHU)
- สภาพทางกายภาพของเครื่องเป่าลมเย็น
- สภาพการกระจายลมเย็นที่เกิดขึ้น
- ระบบไฟฟ้าของระบบปรับอากาศ
- สภาพของอุปกรณ์และระบบควบคุม ฯ ล ฯ



ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

1. ระบบประปา
2. ระบบระบายน้ำเสีย และระบบบำบัดน้ำเสีย
3. ระบบระบายน้ำฝน
4. ระบบจัดการมูลฝอย
5. ระบบระบายอากาศ
6. ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

- สภาพทางกายภาพและการทำงานของเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในระบบ
- ความสะอาดของ ถังเก็บน้ำประปา



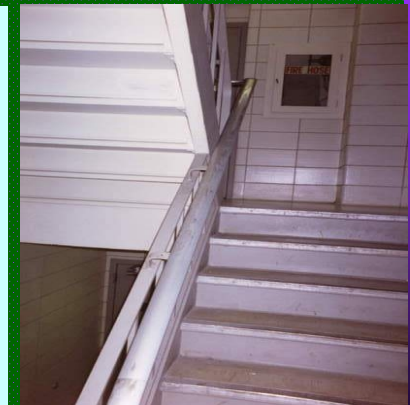
ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
2. เครื่องหมายและไฟป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน
3. ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน
4. ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
5. ระบบลิฟต์ดับเพลิง
6. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
7. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
8. ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
9. ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
10. ระบบป้องกันฟ้าผ่า
11. แบบแปลนเพื่อการดับเพลิง

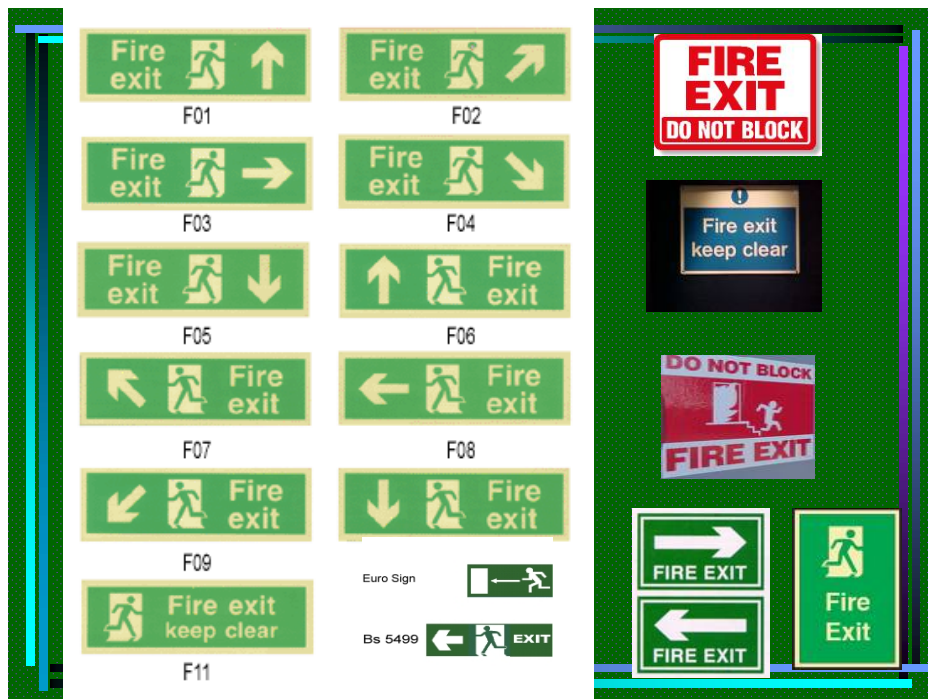
ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

1. บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ

- สภาพราวจับ และราวกันตก
- ความส่องสว่างของแสงไฟบนเส้นทาง
- อุปสรรคสิ่งกีดขวาง
- การปิด - เปิดประตู ตลอดเส้นทาง





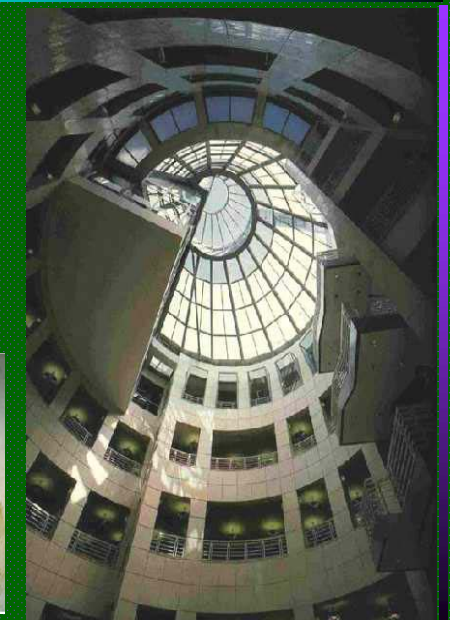


ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

3. ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

- สถาปพอุปกรณ์ พร้อมระบบอุปกรณ์ควบคุมการทำงาน
- ทดสอบการทำงานว่าสามารถใช้ได้ทันที เมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- การรั่วไหลของอากาศภายในช่องบันไดแบบปิดที่บที่มีระบบพัดลมอัดอากาศ รวมทั้งการออกแรงผลักดันประตูเข้าบันไดขณะพัดลมอัดอากาศทำงาน
- ช่องเปิดเพื่อการระบายควันจากช่องบันไดและอาคาร รวมถึงช่องลมเข้าเพื่อเติมอากาศเข้ามาแทนที่

- ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน



ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

4. ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

- สภาพและความพร้อมของแบตเตอรี่
- ระบบจ่ายน้ำมันเชื้อเพลิง เครื่องยนต์ และปริมาณน้ำมันที่สำรองไว้
- การทำงานของระบบไฟฟ้าสำรอง
- การระบายอากาศขณะเครื่องยนต์ทำงาน
- วงจรระบบจ่ายไฟฟ้าให้แก่อุปกรณ์ช่วยเหลือชีวิต
- การดูแลรักษาซ่อมบำรุงและการทดสอบระบบในอดีต



ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

5. ระบบลิฟต์ดับเพลิง

- ตรวจสอบตามเกณฑ์ทั่วไปของลิฟต์
- สภาพโรงจอดรถลิฟต์ ช่องเปิดต่างๆ และประตู
- อุปกรณ์ระบบป้องกันอัคคีภัยต่าง ๆ ภายในโรงจอดรถลิฟต์
- การป้องกันน้ำไหลลงสู่ช่องลิฟต์
- การทำงานของลิฟต์ดับเพลิง รวมทั้งสัญญาณกระตุ้นจากระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และการทำงานของระบบอัดอากาศ (ถ้ามี)



ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

6. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

- อุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ อุปกรณ์แจ้งเหตุเหตุต่างๆ แผงควบคุมและแสดงผลเพลิงไหม้
- การทำงานของอุปกรณ์ระบบฉุกเฉินต่าง ๆ ที่ใช้สัญญาณกระตุ้นระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- ความพร้อมในการแจ้งเหตุทั้งแบบอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ
- ขั้นตอนการแจ้งเหตุอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน
- แหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แผงควบคุม - การแสดงผลของระบบแจ้งเหตุ
- การดูแลรักษา ซ่อมบำรุง และการทดสอบระบบในอดีต



Heat detector



Smoke detector



ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

7. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง

- ความเหมาะสมของชนิดอุปกรณ์และระบบดับเพลิงในแต่ละห้อง/พื้นที่ และครอบคลุมครบถ้วน



การดับเพลิงดับจากภายนอกเข้าไป ตำแหน่งของเครื่องดับเพลิงควรจะอยู่ใกล้ประตูที่เห็นได้ชัดเจน

- ชนิดของ ถังดับเพลิง (Fire Extinguisher)

2) ชนิดน้ำยาโฟม ใช้ดับไฟประเภท A , B ถังดับเพลิงชนิดนี้จะมีรูปร่างหน้าตาเหมือนกับชนิดน้ำสะสมแรงดัน ต่างกันที่สายจะมีที่ดูดอากาศเหมาะสำหรับการใช้ดับไฟที่เกิดจากน้ำมัน



- ชนิดของ ถังดับเพลิง (Fire Extinguisher)

3) ชนิดผงเคมีแห้ง ใช้ดับไฟประเภท A , B , C ข้อดีคือราคาถูก ข้อเสีย คือ สกปรก ไม่ควรฉีดใส่เครื่องใช้ไฟฟ้า เพราะมันเป็นเกล็ด สามารถกักร้อนแผงวงจรไฟฟ้าได้



- ชนิดของ ถังดับเพลิง (Fire Extinguisher)

4) ชนิดคาร์บอนไดออกไซด์สะสมแรงดัน ใช้ดับไฟประเภท B , C ข้อดี คือ สะอาด



- ชนิดของ ถังดับเพลิง (Fire Extinguisher)

5) ชนิดน้ำยาเหลวระเหย ใช้ดับไฟประเภท A , B , C มักจะบรรจุในถังสีเหลือง.... ข้อเสียคือ มีสาร CFC เป็นองค์ประกอบ ปัจจุบันมี Version ใหม่ออกมา... ไม่มีสาร CFC.... ราคาแพงกว่าเดิม.... บรรจุในถังสีเขียว....



การบำรุงรักษา ถังดับเพลิง

- 1 **ดูแลรักษาจากภายนอก** ตรวจสอบสภาพของสายฉีด ไม่แตก หรือ รั่ว.... ถังไม่ผุกร่อนขึ้นสนิม
- 2 **ดูแลรักษาภายในถัง** โดยการหมั่น พลิก ถังดับเพลิง กลับหัวลง เพื่อตรวจสอบว่า น้ำยาดับเพลิงในถังยังคงสภาพเดิม (เป็นของเหลว) ไม่จับตัวเป็นก้อนแข็ง....
- 3 **ดูแลแรงดัน** ตรวจสอบความดัน ของถังดับเพลิง ว่ายังอยู่ในช่วงที่กำหนด โดยดูจาก Gauge วัด

ชนิด A มีคุณสมบัติในการดับเพลิงที่เกิดจากเชื้อเพลิงทั่วไปเช่น ไม้ กระดาษ ผ้า
ชนิด B มีคุณสมบัติในการดับเพลิงที่เกิดจากของเหลวไวไฟเช่น น้ำมันเครื่อง น้ำมันเชื้อเพลิง
ชนิด C มีคุณสมบัติในการดับเพลิงที่เกิดจากไฟฟ้าลัดวงจร



ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

8. ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิง

- แหล่งจ่ายไฟฟ้าให้แสงควบคุม
- แหล่งน้ำดับเพลิง ถังสารดับเพลิง ความดันน้ำ และการไหลของน้ำในจุดที่ไกลหรือสูงที่สุด
- การแสดงผลของระบบดับเพลิง
- การดูแลรักษา ซ่อมบำรุงและการทดสอบระบบในอดี





ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

9. ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

- การทำงานของอุปกรณ์และระบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปล่อยสารดับเพลิง
- ขั้นตอนการดับเพลิงแบบอัตโนมัติ และช่วงเวลาแต่ละขั้นตอน

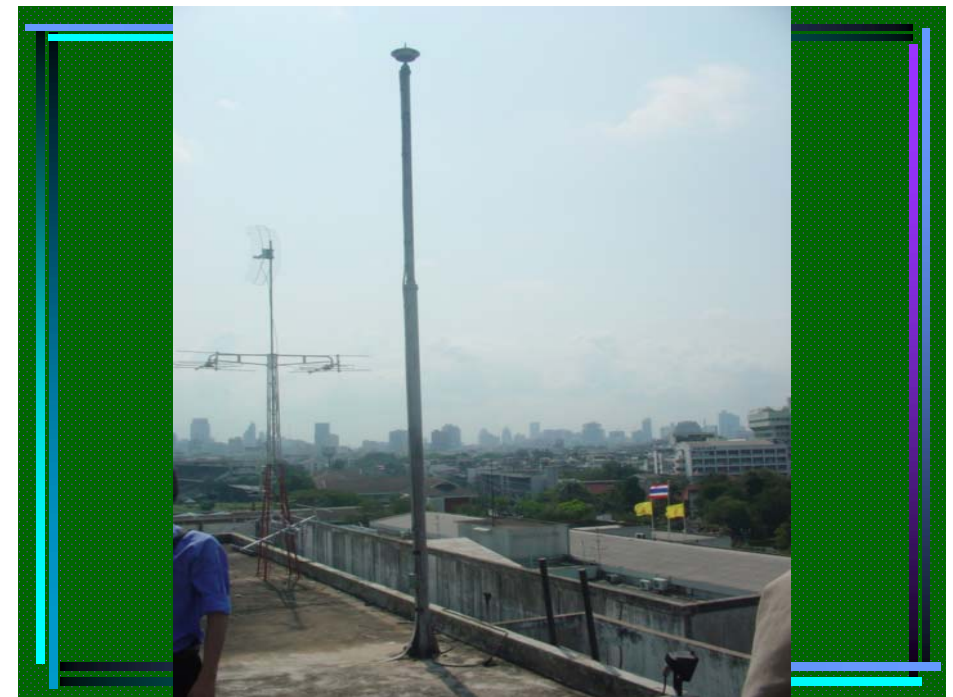




ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

10. ระบบป้องกันฟ้าผ่า

- ระบบตัวนำไฟฟ้า ตัวนำต่อลงดิน
- ครอบคลุมครีบฉนวน
- ระบบรากสายดิน
- จุดต่อประสานสัถย์
- การดูแลรักษา ซ่อมบำรุงและ
- การทดสอบระบบในอดีต



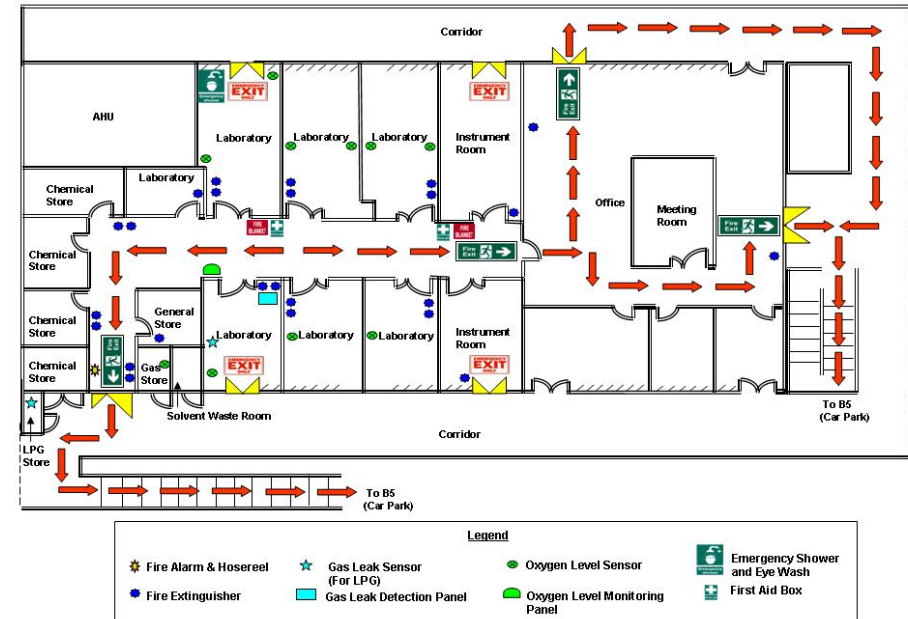
ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

11. แบบแปลนอาคารเพื่อการดับเพลิง

- แบบแปลนของอาคารเพื่อใช้ในการดับเพลิง
- ตำแหน่งที่เก็บแบบแปลน



Energetic Materials Research Centre Emergency Exit Plan



การตรวจสอบสมรรถนะของระบบ และอุปกรณ์ต่าง ๆ เพื่อการอพยพ ดังนี้

- สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้

3.3 การตรวจสอบสมรรถนะของระบบ และอุปกรณ์ต่าง ๆ เพื่อการอพยพ

ลำดับที่	รายการตรวจสอบ	ความเห็นของผู้ตรวจสอบ	หมายเหตุ
1	บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ	ใช้ได้	
2	เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน	ใช้ได้	
3	ระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้	ใช้ได้	

การตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความ ปลอดภัยในอาคาร ดังนี้

- แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
- แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

ส่วนที่ 5 สรุปผลการตรวจสอบอาคาร

สรุปผลการตรวจสอบอาคาร

ส่วนที่ 5 สรุปผลการตรวจสอบอาคาร

เป็นสรุปผลการตรวจสอบตัวอาคาร ระบบและ
อุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคาร รวมทั้ง การตรวจสอบ
สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ
ความปลอดภัยจากอัคคีภัยของอาคาร ตามที่ผู้ตรวจสอบ
อาคารได้ตรวจสอบด้วยสายตา หรือตรวจพร้อมกันใช้
เครื่องมือวัดพื้นฐาน

สรุปความเห็นของผู้ตรวจสอบอาคาร...อาคารมีสภาพมั่นคง
แข็งแรง และระบบอุปกรณ์มีความปลอดภัยต่อการใช้สอย.....

ลงชื่อ..... เจ้าของอาคาร

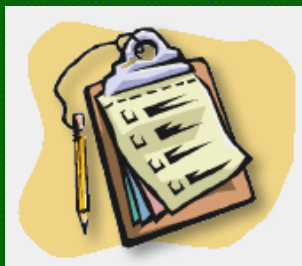
(...นาย ก.....) ผู้จัดการ/นิติบุคคลอาคารชุด

ลงชื่อ.....ผู้ตรวจสอบอาคาร

(...นาย ข.....)

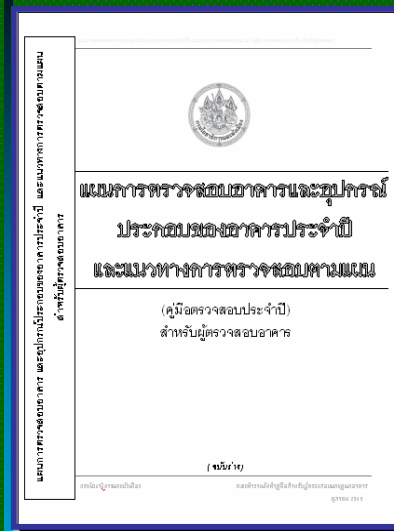
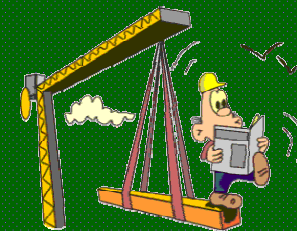
เลขที่ทะเบียนผู้ตรวจสอบ น.101

แผนการตรวจสอบอาคารและ อุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี และแนวทางการตรวจสอบตามแผน



(คู่มือการตรวจสอบประจำปี
และแผนการตรวจ)

แผนการตรวจสอบอาคารและ อุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี และแนวทางการตรวจสอบตามแผน



แผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

การตรวจสอบประจำปี

1. การตรวจสอบประจำปีให้ดำเนินการทุกปีในระหว่างการตรวจสอบใหญ่
ดำเนินการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบอาคาร ใช้แบบรายละเอียดการ
ตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบจัดทำขึ้น
2. เจ้าของอาคารต้องจัดเก็บแบบแปลนไว้ที่อาคารในที่ซึ่งผู้ตรวจสอบสามารถ
นำมาใช้ประกอบการตรวจสอบอาคารได้สะดวก
3. ช่วงเวลา และความถี่ในการตรวจสอบประจำปีของผู้ตรวจสอบอาคารให้
เป็นไปตามแผนการตรวจสอบที่ผู้ตรวจสอบอาคารกำหนด

ลำดับที่	รายการที่ตรวจ	ทุก 4 เดือน	ทุก 6 เดือน	ประจำปี	หมายเหตุ
1.	การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร • การต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร • การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร • การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้อาคาร • การเปลี่ยนแปลงวัสดุโครงสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร • การชำรุดสึกกร่อนของอาคาร • การวิบัติของโครงสร้างอาคาร • การทรุดตัวของฐานรากอาคาร	✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓			
2.	การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร • 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 ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน	✓			
	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	รายการที่ตรวจ	ทุก 4 เดือน	ทุก 6 เดือน	ประจำปี	หมายเหตุ
	การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ				
	3.1 สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ		✓		
	3.2 สมรรถนะเครื่องหมายและไฟฟ้าขทางออกฉุกเฉิน		✓		
	3.3 สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้		✓		
	การตรวจสอบระบบบริหารจัดการเพื่อความปลอดภัยในอาคาร				
	4 .1 แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร		✓		
	4 .2 แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร		✓		
	4.3 แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร		✓		
	4.4 แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร		✓		

ลำดับที่	รายการตรวจสอบ	ครั้งที่ 1	ครั้งที่ 2	ครั้งที่ 3	หมายเหตุ
		ใช้ได้	ใช้ได้	ใช้ได้	
		ใช้ไม่ได้	ใช้ไม่ได้	ใช้ไม่ได้	
1	การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร				
	1.1 การต่อเติม ดัดแปลง ปรับปรุงตัวอาคาร	✓	✓		
	1.2 การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร	✓	✓		
	1.3 การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้อาคาร	✓	✓		
	1.4 การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร	✓	✓		
	1.5 การชำรุดสึกหรของอาคาร	✓	✓		
	1.6 การวิบัติของโครงสร้างอาคาร	✓	✓		
	1.7 การทรุดตัวของฐานรากอาคาร	✓	✓		

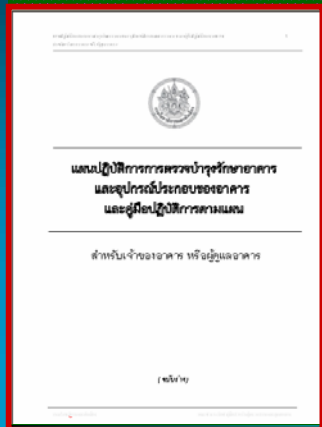
สรุปความเห็นของผู้ตรวจสอบอาคาร...อาคารมีสภาพมั่นคงแข็งแรง และระบบอุปกรณ์มีความปลอดภัยต่อการใช้สอย.....

ลงชื่อ..... เจ้าของอาคาร
(...นาย ก.....) ผู้จัดการ/นิติบุคคลอาคารชุด

ลงชื่อ.....ผู้ตรวจสอบอาคาร
(...นาย ข.....)

เลขที่ทะเบียนผู้ตรวจสอบ น.101

แผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคาร และคู่มือปฏิบัติการตามแผน



เนื้อหาของแผน+คู่มือ

- ส่วนที่ 1 ขอบเขตของการตรวจบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
- ส่วนที่ 2 แผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
- ส่วนที่ 3 รายละเอียดที่ต้องตรวจบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
- ส่วนที่ 4 แนวทางการตรวจบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี
- ส่วนที่ 5 ช่วงเวลา และความถี่ในการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
- ส่วนที่ 6 ผลการตรวจสอบสภาพอาคาร และอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารโดยเจ้าของอาคาร
- ส่วนที่ 7 สรุปผลการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ ต่าง ๆ ของอาคารโดยเจ้าของอาคาร

เจ้าของหรือผู้ดูแลอาคารต้องตรวจบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอตามคู่มือที่ผู้ตรวจสอบจัดทำไว้ และบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาตามระยะเวลาที่กำหนด คือ

1. ผลการตรวจบำรุงรักษาดูแลตัวอาคาร
2. ผลการตรวจบำรุงรักษาดูแลระบบและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ
3. ผลการทดสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ

การตรวจบำรุงรักษากระทำอย่างสม่ำเสมอตามคู่มือที่ผู้ตรวจสอบจัดทำไว้

- การตรวจสอบทุกวัน
- การตรวจสอบทุกสัปดาห์ หรือทุก ๆ ช่วง 2 — 3 สัปดาห์
- การตรวจสอบทุกเดือน
- การตรวจสอบทุก 2 — 5 เดือน
- การตรวจสอบทุก 6 เดือน หรือทุก ๆ ครั้งปี
- การตรวจสอบทุก 1 ปี หรือทุก ๆ 2 — 5 ปี



ตัวอย่างตารางรายงานผลการตรวจดูแลอาคาร

รายการตรวจบำรุงรักษา ตัวอาคาร ของเจ้าของอาคาร (ผู้ดูแลอาคาร) แผ่นที่ 1 / 4

ลำดับ	รายการที่ตรวจ	ครั้งที่..1../2.....		ครั้งที่..2../2.....		รายละเอียด	หมายเหตุ
		ผล	ลายเซ็น	ผล	ลายเซ็น		
			ว. ด. ป.		ว. ด. ป.		
1.	มีการต่อเติม ดัดแปลงปรับปรุง ตัวอาคารหรือไม่ อย่างไร	☐ มี ☒ ไม่มี	3/03/50	☒ มี ☐ ไม่มี	5/09/50	ครั้ง1/2 ต่อเติมห้องน้ำ.....	

หมายเหตุ 1. กรณีที่ไม่สามารถแก้ไขได้เองให้แจ้งผู้ตรวจสอบอาคารทันที
2. ครั้งที่...../..... หมายถึง ครั้งที่ตรวจต่อจำนวนครั้งที่ต้องตรวจใน 1 ปี

การเตรียมการสำหรับผู้ตรวจสอบ

- ผู้ตรวจสอบต้องมีความรู้ความเข้าใจในบทบาทหน้าที่ของตน

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

การเตรียมการสำหรับผู้ตรวจสอบ

- ผู้ตรวจสอบควรมีสภาพร่างกายที่พร้อมต่อการตรวจสอบอาคาร มีความช่างสังเกตและจดจำ หาข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ได้มากที่สุด และบันทึกรายละเอียดอย่างถูกต้องครบถ้วน

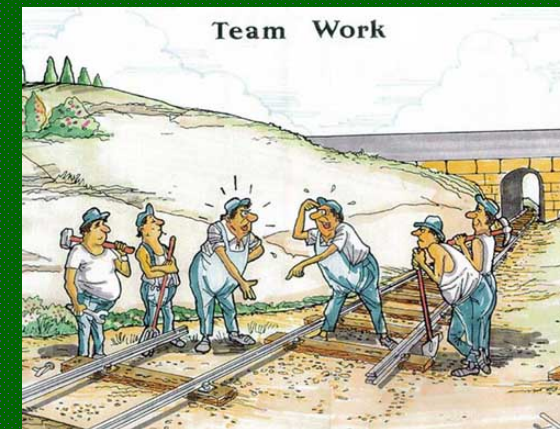


แบบลดขนาด



การเตรียมการสำหรับผู้ตรวจสอบ

- ผู้ตรวจสอบควรมีทีมงานที่พร้อมตรวจสอบ



การเตรียมการสำหรับผู้ตรวจสอบ

- มีอุปกรณ์หรือเครื่องมือพื้นฐานที่จำเป็น



การเตรียมการสำหรับผู้ตรวจสอบ

- ผู้ตรวจสอบต้องมีความรู้ความเข้าใจในข้อกำหนด และ มาตรฐานความปลอดภัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายอาคาร มาตรฐาน วสท.
NFPA
กฎหมายป้องกันและระงับอัคคีภัย กฎหมายโรงงาน
ข้อบังคับสภาวิศวกร ข้อบังคับสภาสถาปนิก

การเตรียมการสำหรับผู้ตรวจสอบ

- ผู้ตรวจสอบต้องจัดเตรียมคู่มือสำหรับตรวจสอบและการวางแผนการทำงานตรวจสอบและการบำรุงรักษาอาคาร เกณฑ์การทำงานต่าง ๆ



การเตรียมการสำหรับผู้ตรวจสอบ

- การบริหารความเสี่ยงของผู้ตรวจสอบอาคาร
ผู้ตรวจสอบเป็น Auditor มีความเสี่ยงที่จะไม่พบสิ่งบอเหตุได้ หรือพบว่าอาคารมีมาตรฐานต่ำกว่ากฎหมายหรือเกณฑ์มาตรฐาน ต้องแนะนำให้เจ้าของอาคารแก้ไขได้ หรือแก้ไขโดยใช้การบริหารจัดการด้านความปลอดภัยเพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยง

ขอบคุณครับ

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

กรมโยธาธิการและผังเมือง

