

3.2 หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2555

ประเภทการตรวจสอบใหญ่

ประเภท อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (อาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมต่ออาคารตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป)

ระดับ 1 (หลักเกณฑ์ขั้นต่ำ)

ขอบเขต

1. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียน เกณฑ์การตรวจสอบฯ ข้อ 18 (2) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
2. ปีที่ทำการตรวจสอบใหญ่ให้เพิ่มสองแผน คือ แผนการบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์และแผนการตรวจสอบประจำปี
3. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตาและใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น คลื่นเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช่การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
4. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้นจะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง ซึ่งมีเป้าหมายเพียงคำนึงถึงเฉพาะความปลอดภัยในการใช้งานอาคารเท่านั้น
5. ผู้ตรวจสอบอาคารหรือผู้ใช้เกณฑ์ตรวจสอบฉบับนี้ ถือว่าเป็นผู้มีความรู้เรื่องข้อกำหนดและเจตนารมณ์ของมาตรฐานและกฎหมายด้านความปลอดภัยอย่างดี และเป็นผู้ที่มีเกียรติด้วยการปฏิบัติวิชาชีพอย่างเป็นธรรม
6. ในแต่ละรอบปีของการตรวจสอบให้ตรวจสอบอาคารอย่างน้อย 2 ครั้ง ข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบและการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะ ให้ผู้ตรวจสอบอาคารแสดงรายละเอียดไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ด้วย
7. ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบอาคารอย่างน้อยตามเกณฑ์ในฉบับนี้ ระบบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งในอาคารแต่ไม่ได้อยู่ในเกณฑ์การตรวจสอบฉบับนี้ให้เป็นการตกลงเฉพาะระหว่างผู้ตรวจสอบอาคารกับเจ้าของอาคาร
8. หากเจ้าของอาคารไม่สามารถแก้ไขตามข้อเสนอแนะทันเวลา ให้ผู้ตรวจสอบอาคารเขียนกำหนดการแล้วเสร็จตามความเห็นร่วมกับเจ้าของอาคาร และให้เจ้าของอาคารลงนามรับรอง

วัตถุประสงค์

1. การตรวจสอบปีนี้จะมุ่งเน้นเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตทั้งชีวิตของผู้ใช้อาคารและพนักงานดับเพลิงและกู้ภัยเป็นสำคัญ เพื่อให้อาคารมีสภาพความปลอดภัยในการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย
2. การตรวจสอบปีนี้จะช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ระดับ 1 สอดคล้องกฎหมายที่ขออนุญาต

ข้อมูลอาคาร

1. ชื่ออาคาร..... โรงเก็บรถจักรยาน
2. ที่อยู่..... หมู่ ๑๖ อ.บ. อ.บ้านไผ่ จ.ขอนแก่น อ.ฟอง จ.สกลนคร
3. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี..... ๑๐ มี.ค. ๒๕๖๔
4. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร (ระบุมากกว่า 1 ได้)..... อาคารจอดรถจักรยานยนต์
5. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)

ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)..... 1	ชั้น
ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน..... -	ชั้น
ค. ความสูงอาคาร..... -	เมตร
ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ)..... 11,416	ตารางเมตร
จ. พื้นที่จอดรถ..... -	ตารางเมตร
มีจำนวน..... -	ชั้น
ฉ. จำนวนห้องพัก/เตียงทั้งหมด..... -	ห้อง/เตียง
ช. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน..... -	บันได
ซ. จำนวนลิฟต์..... -	เครื่อง
ณ. จำนวนบันไดเลื่อน..... -	เครื่อง
6. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ..... ข้อตกลงการจ้างช่างตรวจอาคาร และเก็บค่าจ้าง
7. ลักษณะโครงสร้างอาคาร..... โครงสร้างเหล็ก 5 ชั้นคอนกรีตเสริมเหล็ก
8. มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่..... -
9. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่..... ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
10. วัตถุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี (จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ)..... -
11. แบบขออนุญาตก่อสร้าง ☐ มี ☒ ไม่มี
12. ลักษณะกิจกรรมการใช้อาคารในปัจจุบัน..... อาคารเก็บจักรยาน

รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

1. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร. 1 (ว/ค/ป)..... 19 มี.ค. ๒๕๖๐
โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข..... จอ. ๖๖๖๖๖
2. วันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ค/ป)..... 14 พ.ค. ๒๕๖๐
3. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ

ก..... จอ. ๖๖๖๖๖๖	อ. ๖๖๖๖๖๖
ข..... ทบ. ๖๖๖๖๖๖	อ. ๖๖๖๖๖๖
ค.....	
ง.....	
4. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ..... ทบ. ๖๖๖๖๖๖

หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคาร
ขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

ผล		รายละเอียด
✓	×	อ้างอิง/ลำดับที่

หมวด 1 การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

1. การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
2. การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
3. การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้อาคาร
4. การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
5. การชำรุดสึกหรอของอาคาร
6. การวิบัติของโครงสร้างของอาคาร
7. การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

	✓	
	✓	
	✓	
	✓	
	✓	
	✓	
	✓	

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงทั้ง 7 ข้อข้างต้น สังเกตดังนี้

1. ไม่มีร่องรอยของการเสียรูปของอาคาร
2. ไม่มีร่องรอยการทรุดตัว แตกกร้าว หรือผุกร่อน
3. ไม่มีความเสี่ยงของการหลุด ตกหล่น ของส่วนประกอบ
โครงสร้างและอุปกรณ์อื่นๆ
4. รูปทรงอาคารอยู่ในลักษณะดังตรงแนวดิ่ง

	✓	
	✓	
	✓	
	✓	

หมวด 2 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

1. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

- 1.1 ระบบลิฟต์ ระบบบันไดเลื่อนและทางเลื่อน
1. มีป้ายค่าเตือนและแนะนำการใช้งานเมื่อเกิดเหตุขัดข้อง
2. มีการตรวจและบำรุงรักษาเป็นประจำทุกปี
3. มีอุปกรณ์ช่วยเหลือขณะเกิดเหตุ หรือลิฟต์ค้าง
4. มีระบบเรียกลิฟต์อัตโนมัติลงมาจอดในชั้นล่างหรือชั้นที่กำหนด กรณีเกิด
เพลิงไหม้

			(*)

1.2 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1. ท่อส่งน้ำ มีการควบคุมคุณภาพน้ำ และมีฐานเครื่องมั่นคงแข็งแรง
2. เครื่องส่งลมขนาดใหญ่ที่จ่ายลมหลายห้อง หลายชั้น ให้มีสวิตช์และ
อุปกรณ์ตรวจจับควันคัดการทำงานได้
3. เครื่องส่งลมและแผ่นกรองอากาศสะอาด
4. ฉนวนหุ้มท่อเย็น ไม่มีร่องรอยของการกลั่นตัวของไอน้ำ และไม่พบ
เชื้อราบริเวณท่อน้ำ

			(*)
			(*)
			(*)
			(*)

หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

ผล		รายละเอียด
✓	✗	อ้างอิง/ลำดับที่

2. ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

2.1 ระบบประปาและการระบายน้ำฝน

1. น้ำประปาในถังเก็บมีความสะอาด
2. ท่อน้ำเสียไม่พบการรั่วซึมและการอุดตัน
3. ระบบบำบัดน้ำเสีย ทำงานปกติ และคุณภาพน้ำเสียปล่อยสู่ท่อหรือรางสาธารณะอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ดี รวมทั้งมีการคัดไขมันจากครัว
4. ท่อระบายน้ำจากครัวหรือเครื่องจักรไม่ก่อให้เกิดที่ราคาดู และทำให้เกิดการปนเปื้อน
5. รางระบายน้ำฝนไม่มีสิ่งปนเปื้อน เช่น คราบน้ำมัน ขยะ และอื่นๆ
6. รางระบายน้ำไม่มีน้ำขัง

✓		
	✓	
✓		

	✓	
--	---	--

	✓	
	✓	

2.2 ที่เก็บขยะและสถานที่เก็บ

1. ที่ทิ้งขยะเป็นระเบียบและสะอาดดี

✓		
---	--	--

2.3 ระบบระบายอากาศ

1. มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติหรือโดยวิธีกลที่เหมาะสม
2. ตำแหน่งของช่องนำอากาศภายนอกเข้าโดยวิธีกล ต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสียและช่องระบายอากาศทั้งอย่างเหมาะสม

✓			(*)
✓			(*)

3. ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

3.1 บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ

1. มีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุด หรือคาบฟ้าสู่พื้นดิน อย่างน้อย 2 บันได
2. ทำด้วยวัสดุทนไฟและมีการติดตั้งอย่างถูกต้อง
3. ทางออกสุดท้ายของบันไดหนีไฟ ต้องออกสู่บริเวณที่ปลอดภัย
4. ไม่มีสิ่งกีดขวางเส้นทางหนีไฟ
5. มีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้ หรือมีระบบอัดอากาศในช่องบันไดหนีไฟได้อย่างเหมาะสม
6. ประตูหนีไฟต้องมีอุปกรณ์บังคับประตูให้ปิดเองอัตโนมัติ
7. ประตูหนีไฟต้องมีอุปกรณ์เปิดบานประตูทั้ง 2 ด้านอย่างน้อยทุก 5 ชั้น

✓			
✓			
✓			
✓			
✓			(*)

✓			
✓			(*)

3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน

1. ไฟแสงสว่างฉุกเฉินและป้ายทางหนีไฟ ต้องมีแหล่งจ่ายไฟที่เป็นอิสระ และติดตั้งอย่างเหมาะสมตลอดเส้นทางของการอพยพหนีไฟ และต้องเก็บอุปกรณ์หลักทุกห้อง

✓		
---	--	--

4. ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

1. ช่องเปิดพื้นตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป มีระบบควบคุมควันไฟ รวมทั้งโหมตลิวซ์ สั่งให้ทำงานจากโซนตรวจจับเพลิงไหม้บริเวณนั้น
2. ผนังภายใน/เพดาน/พื้นของห้องครัว/เพดานของห้องเมนไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และบันได หรือช่องเปิดพื้นทุกแห่ง ไม่มีช่องว่างให้ควันไฟและเปลวไฟลุกลาม

✓			(*)
---	--	--	-----

✓			(*)
---	--	--	-----

สรุปความเห็นจากผู้ตรวจสอบการตรวจสอบ

ตามที่ขอตรวจสอบ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว โดยผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารถูกต้อง และเป็นจริงตามที่ได้รับไว้ในรายงานฉบับนี้ รวมทั้งยังได้ให้เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายงานข้างต้นอย่างครบถ้วนแล้ว และในการนี้บุคคลผู้รับผิดชอบอาคารดังกล่าวได้ทำแผนงานประกอบการปรับปรุงแก้ไขอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารแนบมาพร้อมกับรายงานฉบับนี้ด้วย



ผู้ตรวจสอบอาคาร

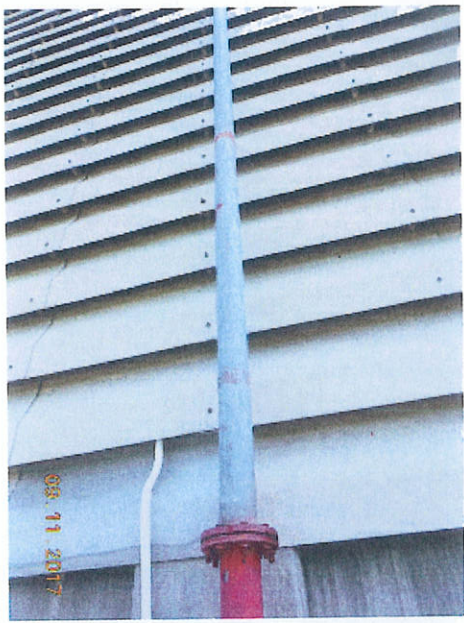
ข้าพเจ้าในฐานะเจ้าของอาคาร ผู้ครอบครอง ผู้ดูแลอาคาร หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ขอรับรองว่าได้มีการตรวจสอบอาคารตามรายงานดังกล่าวข้างต้นจริง โดยการตรวจสอบอาคารนั้นกระทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารซึ่งได้รับใบอนุญาตจากกรมโยธาธิการและผังเมือง รวมทั้งข้าพเจ้ายังได้รับทราบข้อเสนอแนะและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้ตรวจสอบอาคารอีกด้วย พร้อมกันนี้ยังได้จัดทำแผนในการปรับปรุงแก้ไขหรือกำหนดการแก้ไขแล้วเสร็จมาพร้อมกับรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งนี้ด้วย ข้าพเจ้าได้อ่านและเข้าใจในรายงานดังกล่าวครบถ้วนแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ



เจ้าของอาคาร หรือผู้รับมอบอำนาจ

รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากผลการตรวจสอบตามกฎหมายที่ขออนุญาตก่อสร้าง

ชื่ออาคาร..... โกดังสินค้า

	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม	
ท่อยื่นดับเพลิงที่เปลี่ยนใหม่ต้องทาสีแดง บริเวณด้านหลังอาคาร <u>นางดวงกมล วัฒนศิริ</u> ()		
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม	

รายละเอียดคำแนะนำให้แก่ไข จากผลการตรวจสอบตามมาตรฐานความปลอดภัย
และกฎหมายที่ออกหลังจากขออนุญาตก่อสร้าง

ชื่ออาคาร.....

รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม ()	