

3.2 หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2555

ประเภทการตรวจสอบใหญ่

ประเภท อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (อาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมต่ออาคารตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป)

ระดับ 1 (หลักเกณฑ์ขั้นต่ำ)

ขอบเขต

1. เกณฑ์การตรวจสอบอาคารฉบับนี้ ออกตามความในกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์การขึ้นทะเบียน เกณฑ์การตรวจสอบ ข้อ 18 (2) โดยเป็นมาตรฐานทางราชการ
2. ปีที่ทำการตรวจสอบใหญ่ให้เพิ่มสองแผน คือ แผนการบำรุงรักษาระบบอุปกรณ์และแผนการตรวจสอบประจำปี
3. การตรวจสอบใช้หลักการสังเกตด้วยสายตาและใช้ประสาทสัมผัสของมนุษย์ที่มีความปลอดภัยต่อผู้ตรวจสอบ อาจใช้เครื่องมือพื้นฐานประกอบการตรวจสอบได้ เช่น ตลับเมตร เครื่องวัดแสง/เสียง และเครื่องวัดความเร็วลม การตรวจสอบอาคารนี้ไม่ใช้การประกอบวิชาชีพทางวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม
4. เกณฑ์จะต้องได้รับการปรับปรุงเป็นประจำให้เกิดความปลอดภัยในการใช้งานดีขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ไม่ว่าอาคารที่ตรวจสอบนั้น จะต้องปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่บังคับใช้ขณะก่อสร้าง 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..... อาคารโรงงานผลิตกระดาษ บริษัท ซี.เอ.เอส. เปเปอร์ มิลล์ จำกัด
2. ที่อยู่..... 64/3 หมู่ 3 ถนนสีมเอเซีย ๓. โนนกรม อ. เมือง จ. สิงห์บุรี
3. อาคารเริ่มใช้งานตั้งแต่ วัน/เดือน/ปี..... 20 มิถุนายน 2539
4. อาคารเข้าข่ายประเภทใดที่ต้องตรวจสอบอาคาร (ระบุมากกว่า 1 ได้)..... อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
5. ข้อมูลกายภาพและการใช้งานของอาคาร (ให้กรอกข้อมูลเท่าที่มี)
 - ก. จำนวนชั้นเหนือระดับพื้นดิน (ไม่รวมชั้นลอย)..... 3 ชั้น
 - ข. จำนวนชั้นใต้ระดับพื้นดิน..... - ชั้น
 - ค. ความสูงอาคาร..... 12 เมตร
 - ง. พื้นที่อาคาร (ไม่รวมที่จอดรถ)..... 23,020 ตารางเมตร
 - จ. พื้นที่จอดรถ..... - ตารางเมตร
 - ฉ. มีจำนวน..... - ชั้น
 - ฉ. จำนวนห้องพัก/เตียงทั้งหมด..... - ห้อง/เตียง
 - ช. จำนวนบันไดต่อเนื่องทั้งหมดที่นำคนออกสู่ชั้นพื้นดิน..... 16 บันได
 - ซ. จำนวนลิฟต์..... 2 เครื่อง
 - ณ. จำนวนบันไดเลื่อน..... - เครื่อง
6. แบบ/เอกสารที่ใช้ตรวจ..... รายงานการตรวจอาคารโรงงาน อาคารผลิตกระดาษ
7. ลักษณะโครงสร้างอาคาร..... ๑๕๖
8. มีระบบประกอบอาคาร ได้แก่..... -
9. มีระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่..... ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)
10. วัสดุอันตราย/เสี่ยงสูงที่มี (จำนวน/ปริมาณ/ที่เก็บ)..... วัสดุพิษ ๑๕๖ ๑๕๖ ๑๕๖
11. แบบขออนุญาตก่อสร้าง ☐ มี ☒ ไม่มี
12. ลักษณะกิจกรรมการใช้อาคารในปัจจุบัน..... ผลิตกระดาษ

รายละเอียดการตรวจสอบอาคาร

1. การตรวจสอบครั้งที่แล้วได้รับใบ ร. 1 (ว/ค/ป)..... 19 ม.ค. ๕๐
- โดยผู้ตรวจสอบหมายเลข..... ๓๕. 31378
2. วันที่ตรวจสอบครั้งนี้ (ว/ค/ป)..... 14 ม.ค. 2560
3. ชื่อและรายละเอียดของผู้ตรวจสอบ
 - ก..... นาย อดิศักดิ์ อดิศักดิ์
 - ข..... นาย อดิศักดิ์ อดิศักดิ์
 - ค.....
 - ง.....
4. ชื่อผู้แทนเจ้าของอาคาร นำเดินตรวจสอบ..... นาย อดิศักดิ์ อดิศักดิ์

หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคาร
ขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

ผล		รายละเอียด
✓	✗	อ้างอิง/ลำดับที่

หมวด 1 การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร

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

	✓	
	✓	
	✓	
	✓	
	✓	
	✓	
	✓	

การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงทั้ง 7 ข้อข้างต้น สังเกตดังนี้

1. ไม่มีร่องรอยของการเสียรูปองค์อาคาร
2. ไม่มีร่องรอยการทรุดตัว แตกร้าว หรือผุกร่อน
3. ไม่มีความเสี่ยงของการหลุด ตกหล่น ของส่วนประกอบ
โครงการและอุปกรณ์อื่น ๆ
4. รูปทรงอาคารอยู่ในลักษณะดังตรงแนวตั้ง

	✓	
	✓	
	✓	
	✓	

หมวด 2 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

1. ระบบบริการและอำนวยความสะดวก *ฉบับแก้ไข ๖๕๓ ๖๕๔*

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

✓		
✓		
	✓	- 3๕.๑๖
	✓	- 3๕.๑๖ (*)

1.2 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1. ท่อส่งน้ำ มีการควบคุมคุณภาพน้ำ และมีฐานเครื่องมั่นคงแข็งแรง
2. เครื่องส่งลมขนาดใหญ่ที่จ่ายลมหลายห้อง หลายชั้น ให้มีสวิตช์และ
อุปกรณ์ตรวจจับควันตัดการทำงานได้
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 รวมทั้งมีการดักไขมันจากครัว
4. ท่อระบายคานจากครัวหรือเครื่องจักรไม่ก่อให้เกิดที่ราคาดู และทำให้เกิดการปนเปื้อน
5. รางระบายน้ำฝนไม่มีสิ่งปนเปื้อน เช่น คราบน้ำมัน ขยะ และอื่นๆ
6. รางระบายน้ำไม่มีน้ำขัง

✓		
	✓	
		- ยังดักไขมัน
	✓	
	✓	
	✓	

2.2 ที่เก็บขยะและสถานที่เก็บ

1. ที่ทิ้งขยะเป็นระเบียบและสะอาดดี

✓		
---	--	--

2.3 ระบบระบายอากาศ

1. มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติหรือโดยวิธีกลที่เหมาะสม
2. ตำแหน่งของช่องนำอากาศภายนอกเข้าโดยวิธีกล ต้องห่างจากที่เกิดอากาศเสียและช่องระบายอากาศต้องเหมาะสม

✓		(*)
✓		(*)

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

✓		
✓		
✓		
✓		
✓		(*)
✓		
✓		- ไม่ติดประตู (*)

3.2 เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน

1. ไฟแสงสว่างฉุกเฉินและป้ายทางหนีไฟ ต้องมีแหล่งจ่ายไฟที่เป็นอิสระ และติดตั้งอย่างเหมาะสมตลอดเส้นทางของการอพยพหนีไฟ และต้องเก็บอุปกรณ์หลักทุกห้อง

✓		
---	--	--

4. ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

1. ช่องเปิดพื้นที่ตั้งแต่สองชั้นขึ้นไป มีระบบควบคุมควันไฟ รวมทั้งไหมคสวิตช์ สั่งให้ทำงานจากโซนตรวจจับเพลิงไหม้บริเวณนั้น
2. ผนังภายใน/เพดาน/พื้นของห้องครัว/เพดานของห้องเมนไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ ดับเพลิง และบันได หรือช่องเปิดพื้นที่ทุกแห่ง ไม่มีช่องว่างให้ควันไฟและเปลวไฟลุกลาม

✓		(*)
✓		(*)

หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคาร
ขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

ผล		รายละเอียด
✓	✗	อ้างอิง/ลำดับที่

5. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

1. ระบบส่งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ชนิดแปลงเสียงที่สามารถให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง
2. อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้จะต้องมีอุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้เป็นระบบอัตโนมัติ
3. มีอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่ใช้มือครอบคลุมทุกชั้นทั้งอาคาร

✓		
---	--	--

✓		
---	--	--

✓		
---	--	--

6. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง

1. มีเครื่องดับเพลิงแบบมือถือที่ครอบคลุมพื้นที่และเหมาะสมกับประเภทของไฟ

✓		
---	--	--

7. ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง

1. มีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิงและหัวฉีดน้ำดับเพลิงครอบคลุมทั้งอาคาร
2. มีการเก็บน้ำสำรองเพื่อใช้เฉพาะในการดับเพลิงอย่างเหมาะสม
3. มีหัวรับน้ำดับเพลิงชนิดข้อต่อสวมเร็วติดตั้งภายนอกอาคาร ในที่ที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้สะดวกรวดเร็วที่สุด มีข้อความสีสะท้อนแสงว่า "หัวรับน้ำดับเพลิง"

✓			(*)
---	--	--	-----

✓			(*)
---	--	--	-----

✓			(*)
---	--	--	-----

8. ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

1. มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น SPRINKLER SYSTEM หรือระบบอื่นที่เทียบเท่าที่สามารถทำงานได้ด้วยตัวเองทันทีเมื่อมีเพลิงไหม้ในทุกชั้น และครอบคลุมทั้งอาคาร

✓			(*)
---	--	--	-----

9. ระบบป้องกันฟ้าผ่า

1. มีการเชื่อมต่อและติดตั้งระบบได้อย่างถูกต้องตามมาตรฐานสถาบันราชการ

✓		
---	--	--

10. ระบบเสริมอื่นๆ

1. มีจุดรวมพลที่ปลอดภัย
2. มีศูนย์สั่งการดับเพลิง
3. มีถนนโดยรอบอาคารสำหรับการดับเพลิง
4. มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศอย่างเหมาะสม

✓			
---	--	--	--

✓			
---	--	--	--

✓			(*)
---	--	--	-----

	✓		(*)
--	---	--	-----

หลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารขนาดใหญ่พิเศษ หรืออาคารที่มีลักษณะคล้ายอาคาร
ขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

ผล		รายละเอียด
✓	✗	อ้างอิง/ลำดับที่

หมวด 4 การบริหารจัดการความปลอดภัย

- มีแผนฉุกเฉินและขั้นตอนในการอพยพออกจากอาคารในกรณีฉุกเฉิน
- มีการซ้อมอพยพเป็นประจำทุกปี
- มีแผนและจัดการบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างต่อเนื่องเป็นประจำ
 - ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - ระบบดับเพลิง
 - ระบบไฟฟ้า
 - ระบบระบายอากาศ
 - ระบบประปา
 - ระบบระบายและบำบัดน้ำเสีย
 - ระบบลิฟต์
 - ทางหนีไฟ และประตูหนีไฟ
- มีแผนการตรวจสอบอาคาร

✓		
✓		

✓		
✓		
✓		
✓		
✓		
✓		
✓		
✓		
✓		

หมายเหตุ

ผล หมายถึง ผลการตรวจสอบโดยใช้ทักษะของผู้ตรวจสอบอาคารด้วยการทบทวน พิจารณา ตามหลักเกณฑ์
การตรวจสอบอาคาร

ผล ✓ หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ผ่าน ตามหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
ที่กำหนดไว้ ณ วันที่ตรวจสอบ

ผล ✗ หมายถึง ผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่าเจ้าของอาคารจะต้องปรับปรุงแก้ไขตาม
รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไขให้แล้วเสร็จเสียก่อน จากนั้นผู้ตรวจสอบอาคารจึงจะออกความเห็นเป็นผล
การแก้ไขและรายงานต่อพนักงานท้องถิ่นต่อไป

(*) หมายถึง ข้อกำหนดที่ปฏิบัติสำหรับอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างหลังวันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2535
ตามกฎหมายฉบับที่ 33 และ ฉบับที่ 50

รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากผลการตรวจสอบตามกฎหมายที่ขออนุญาตก่อสร้าง

ชื่ออาคาร..... พิจิตรเกษ

 ไฟฉุกเฉินในห้องควบคุมเครื่องจักรชั้น 2 ไม่ติด	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม	(<u>นางศตวรรษ สมบูรณ์</u>)
รูปภาพ	ลำดับที่	วันที่
	เรื่อง	
	สถานที่	
	คำบรรยายประกอบภาพ	
	กำหนดวันที่แก้ไขแล้วเสร็จ	
	เจ้าของอาคารลงนาม	()

รายละเอียดคำแนะนำให้แก้ไข จากผลการตรวจสอบตามมาตรฐานความปลอดภัย
และกฎหมายที่ออกหลังจากขออนุญาตก่อสร้าง

ชื่ออาคาร.....

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