แผนการปฏิบัติงานประจำอาคาร (งานวิศวกรรม) ประจำปี 2567		โครงการ Edge Sukhumvit 23		
ลำดับ	รายการ	Dec-66 1 2 3 4 5 / ม.ค. 6 7 8 9 / ก.พ. 10 11 12 13 / มี.ค. 14 15 16 17 / เม.ย. 18 19 20 21 22 / พ.ค. 23 24 25 26 / มิ.ย. 27 28 29 30 31 / ก.ค. 32 33 34 35 / ส.ค. 36 37 38 39 / ก.ย. 40 41 42 43 44 / ต.ค. 45 46 47 48 / พ.ย. 49 50 51 52	รอบในการตรวจสอบ	เอกสารที่ใช้ประกอบ
1	จัดทำแผนการปฏิบัติงานประจำอาคาร (งานวิศวกรรม) ประจำปี		ภายใน 4 เดือนก่อนสิ้นปีงบประมาณ	FRM-PMR-007 Rev.01 แผนการปฏิบัติงานประจำงานอาคาร (งานวิศวกรรม) ประจำปี
2	จัดทำงบประมาณค่าใช้จ่ายด้านวิศวกรรมประจำปี		ภายใน 4 เดือนก่อนสิ้นปีงบประมาณ	FRM-PMR-006-C,HT Rev.03 งบประมาณประจำปี (นิติบุคคล)
3	จัดทำแผนบำรุงรักษาเครื่องจักรประจำโครงการ ประจำปี		ภายใน 4 เดือนก่อนสิ้นปีงบประมาณ	FRM-PMR-008 Rev.01 แผนงานบำรุงรักษาเครื่องจักร ประจำปี
	1ระบบไฟฟ้า			
	-เปลี่ยน Phase Protection Relay		5Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ตรวจเช็คทำความสะอาดช่อง Shaft ไฟฟ้า หรือห้องไฟฟ้าตามชั้น		1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	2ระบบไฟฟ้าสำรอง			
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ Gennerator		2Y(ระบุเดือนปีที่จะเปลี่ยนในอีกในเดือน มี.ค67	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-เปลี่ยนกรองอากาศ,กรองน้ำมันเครื่องและถ่ายน้ำมันเครื่อง Gennerator		2Y(ระบุเดือนปีที่จะเปลี่ยนในอีกในเดือน มิ.ย 67	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ไฟฉุกเฉินและป้ายทางหนีไฟ		6M	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ Emergency Light และป้ายFire Exit		6M	
	-ทดสอบการจ่ายไฟสำรองให้ลิฟท์กรณีไฟฟ้าดับ		1Y	สร้างแผนในระบบ BOS
	-ขออนุญาตผลิตพลังงานควบคุม/Gen		ขนาดตั้งแต่ 200kva ขึ้นไป	แบบฟอร์ม พค.1 ขออนุญาตผลิตพลังงานควบคุม
	3ระบบน้ำดี			
	-ตรวจสอบสายน้ำดีส่วนกลาง		3 M	FRM-PMR-149 ใบตรวจเช็คสายน้ำดีส่วนกลาง
	-ตรวจสอบสภาพ Shaft ประปาท่อน้ำ,การรั่วซึม		1Y	FRM-PMR-091 ใบตรวจเช็คท่อน้ำดีส่วนกลาง
	-ทาสีเครื่องจักร,แท่นเครื่อง,ท่อน้ำและวาล์ว		1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้างทำความสะอาด Strainer CWP,BP		1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้างทำความสะอาด Check Valve CWP,BP		1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้างทำความสะอาด Foot Valve CWP,BP		1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้างแท่งอิเล็คโทรด CWP,BP		1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้างถังเก็บน้ำ Roof Tank		1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้างถังเก็บน้ำ Underground Tank		อย่างน้อย 2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้าง Strainerและ PRV (Pressure Reducing Valve)		1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้าง Strainerและ Modulating Float valve		1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	4ระบบน้ำบำบัดน้ำเสียและระบบระบายน้ำทิ้ง			
	-ตรวจสอบสภาพปั๊มน้ำเสีย เปลี่ยนถ่ายน้ำมันหล่อลื่นของปั๊ม / ซีล		2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ดักไขมันบ่อดักไขมันก่อนระบบบำบัด		1 M	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ลูบลิ่งปฏิกูลบ่อบำบัดน้ำเสีย		6 M	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	5ระบบโทรศัพท์			
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ PABX		2Y(ระบุเดือนปีที่จะเปลี่ยนในอีกในเดือน ต.ค.67	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ UPS		2Y(ระบุเดือนปีที่จะเปลี่ยนในอีกในเดือน ต.ค.67	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	6ระบบดับเพลิง			
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ Fire Pump		2Y(ระบุเดือนปีที่จะเปลี่ยนในอีกในเดือน มี.ค 67	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-เปลี่ยนกรองอากาศ,กรองน้ำมันเครื่องและถ่ายน้ำมันเครื่อง Fire Pump		2Y(ระบุเดือนปีที่จะเปลี่ยนในอีกในเดือน มิ.ย.67	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ตรวจสอบสภาพและการรั่วซึมท่อน้ำดับเพลิง		1Y	FRM-PMR-150 ใบตรวจสอบสภาพและการรั่วซึมท่อน้ำท่อน้ำดับเพลิง
	-ทาสีเครื่องจักร,แท่นเครื่อง,ท่อน้ำและวาล์ว		1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้างทำความสะอาด Foot Valve FP,JP		1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ล้างทำความสะอาด Strainer FP,JP		1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-Drain น้ำปลายท่อ Sprinkler ตามชั้น		1Y	
	-Drain น้ำปลายท่อน้ำระบบดับเพลิง		1Y	
	-ล้างทำความสะอาด PRV FP,JP (Pressure Reducing Valve)		1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	7ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้			
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ FCP		2Y(ระบุเดือนปีที่จะเปลี่ยนในเดือน ต.ค.66)	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-ตรวจสอบและทดสอบ Smoke Detector ส่วนกลาง100%		1Y	FRM-PMR-151 ใบตรวจเช็ค Detector สร้างแผนในระบบ BOS
	-ตรวจสอบและทดสอบ Heat Detector ส่วนกลาง100%		1Y	FRM-PMR-151 ใบตรวจเช็ค Detector สร้างแผนในระบบ BOS
	-ตรวจสอบทำความสะอาดตู้ Module ทุกชั้น		1Y	FRM-PMR-152 ใบตรวจเช็ค Module สร้างแผนในระบบ BOS
	8ระบบลิฟต์			
	-ตรวจสอบการทำงานของลิฟต์ และ Intercom		2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ ARD (Automatic Rescue Device) ถ้ามี		2Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	9ระบบCCTV			
	การตรวจสอบการทำงานของกล้อง CCTV		ทุกสัปดาห์ (บันทึกในรายงาน)	
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ UPS		2Y(ระบุเดือนปีที่จะเปลี่ยนในอีกในเดือน มี.ค.67	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS
	10ระบบสระว่ายน้ำ			
	-ล้าง Surge Tank สระว่ายน้ำ		1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS

	-ทำความสะอาดล้างกรองผ้า	W	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS	
	11ระบบAccess Control			
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่ Access Control	2Y(ระบุเดือนปีที่จะเปลี่ยนในเดือน ต.ค.66)	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS	
	12ระบบCar Park			
	-เปลี่ยนแบตเตอรี่UPS	2Y(ระบุเดือนปีที่จะเปลี่ยนในอีกในเดือน มิ.ย.67)	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS	
	13ระบบป้องกันฟ้าผ่า			
	-ตรวจสอบสภาพเสาล่อฟ้า,หัวล่อฟ้า และค่ากราวด์ระบบล่อฟ้า	1Y	ตรวจงตรวจเช็ค Main Equipments (อุปกรณ์หลัก ระบบป้องกันฟ้าผ่า)สร้างแผนในระบบ BOS	
4	แผนดูแลเสริม			
	จัดซ้อมอพยพหนีไฟ	1Y		
	- จัดอบรมและซ้อมช่วยเหลือกรณีลิฟท์ค้าง	1Y	SOP-PMR-047 วิธีปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุลิฟต์ค้าง / ร่วมกับบัดช่างลิฟต์มาสนับสนุนในการสอน	
	- ฝึกซ้อมขั้นตอนกรณีไฟฟ้าดับ,การ TIE ตู้แรงไฟฟ้า	1Y	ออกใบแจ้งบริการเพื่อเก็บประวัติในระบบ BOS	
5	มาตรการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม			
	- บันทึกระบบบำบัดน้ำเสีย ทส.1,ทส.2 ส่งเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น	1 M	บันทึกระบบบำบัดน้ำเสีย ทส.1,ทส.2 ส่งเจ้าหน้าที่ท้องถิ่น	
	- ตรวจวิเคราะห์น้ำสระว่ายน้ำ	1 M	เอกสารรายงายผลการตรวจวิเคราะห์น้ำสระว่ายน้ำ	
	- ตรวจวัดเชื้อ Legionella ในน้ำ Cooling	1 M	เอกสารรายงายผลการตรวจวิเคราะห์น้ำCooling	
	- ตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำบ่อบำบัดน้ำเสีย	1 M	เอกสารรายงายผลการตรวจวิเคราะห์น้ำเสีย	

1M งานบำรุงรักษารอบ 1 เดือน 6M งานบำรุงรักษารอบ 6 เดือน

3M งานบำรุงรักษารอบ 3 เดือน Y งานบำรุงรักษาประจำปี