

ภาคผนวกที่ 5

แผนฉุกเฉิน

การปฏิบัติในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน (Emergency)

คือ การวางแผนงานการปฏิบัติในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินล่วงหน้า เพื่อให้การแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย พร้อมทั้งสามารถติดต่อประสานงานกับหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และรายงานเหตุฉุกเฉินต่อผู้บังคับบัญชาได้ทันเวลาที่ ซึ่งแผนงานต่างๆ สามารถเขียนในรูปของ Flow Chart เมื่ออุปกรณ์หรือระบบต่างๆ เกิดขัดข้องหรือเกิดเหตุฉุกเฉินก็สามารถปฏิบัติตามขั้นตอนต่างๆ ได้อย่างถูกต้องและรวดเร็วและเพื่อเป็นแนวทางในการนำไปปฏิบัติใช้ให้เหมาะสมตาม Flow Chart ของแต่ละระบบ

ใน Flow Chart จะมีการใช้คำย่อเพื่ออ้างถึงเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการในระดับต่าง ๆ ดังนี้

BM	=	ผู้จัดการอาคาร
ADM	=	เจ้าหน้าที่ฝ่ายธุรการ
Sr.Tech	=	ช่างอาคารอาวุโส
Tech	=	ช่างอาคาร
JLL	=	ทีมบริหารอาคาร

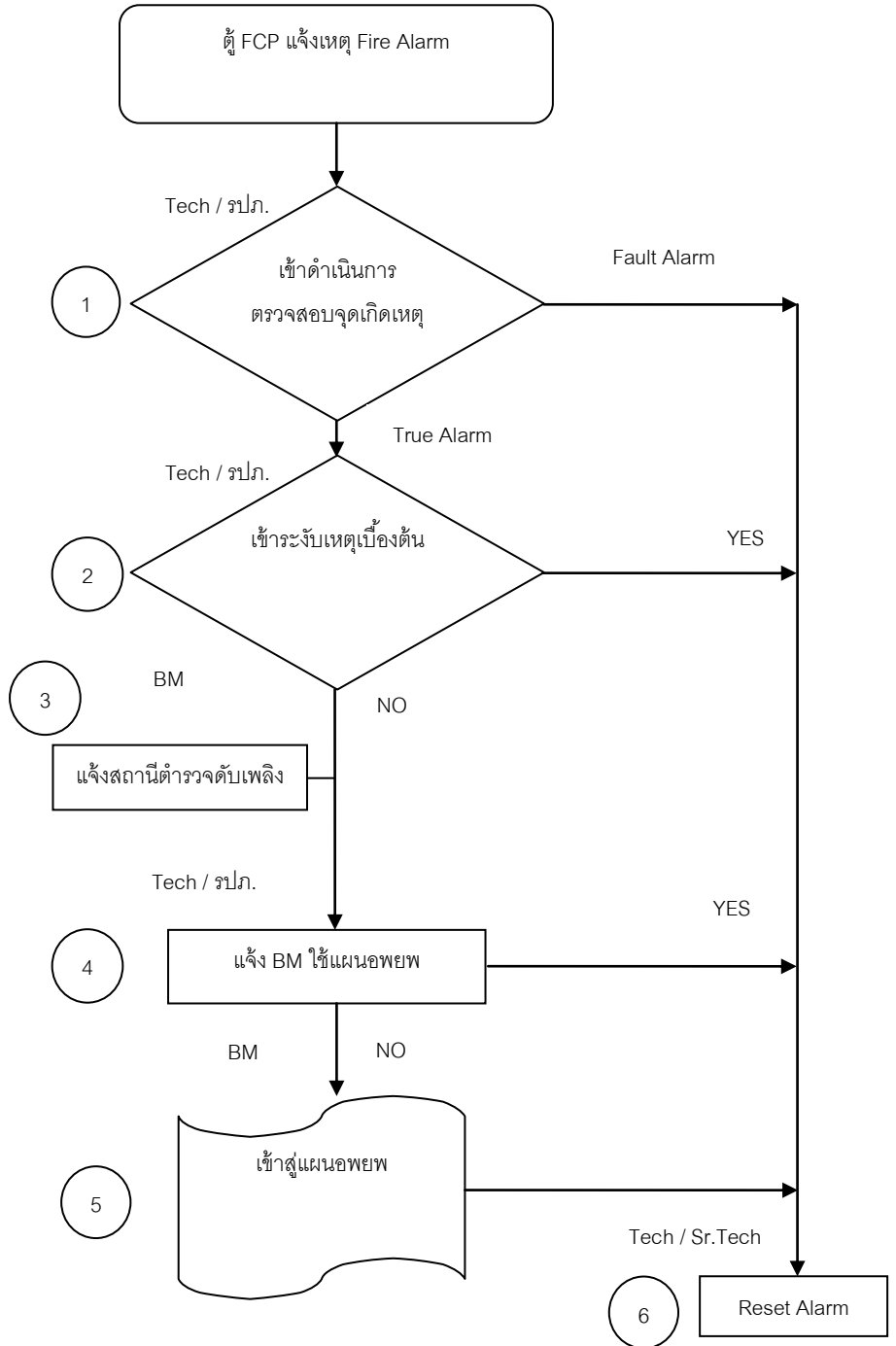
FIRE ALARM/เกิดเหตุเพลิงไหม้

2

เงื่อนไขการใช้แผนระบบ Fire Alarm

- ทุกกรณีที่ได้รับสัญญาณแจ้งเหตุจากตู้ FCP

1. Tech / รปภ. เข้าตรวจสอบเหตุว่าเกิดเหตุที่ชั้น..... บริเวณ.... โซน.....
2. Tech / รปภ. เข้าระงับเหตุและรายงานสถานการณ์กลับยัง BM
3. BM แจ้งสถานีดับเพลิงที่อยู่ในเขตรับผิดชอบ โทร. 199
4. Tech / รปภ. รายงาน BM ขอใช้แผนอพยพ
5. BM ใช้แผนอพยพ
6. Tech / Sr.Tech Reset ตู้ FCP

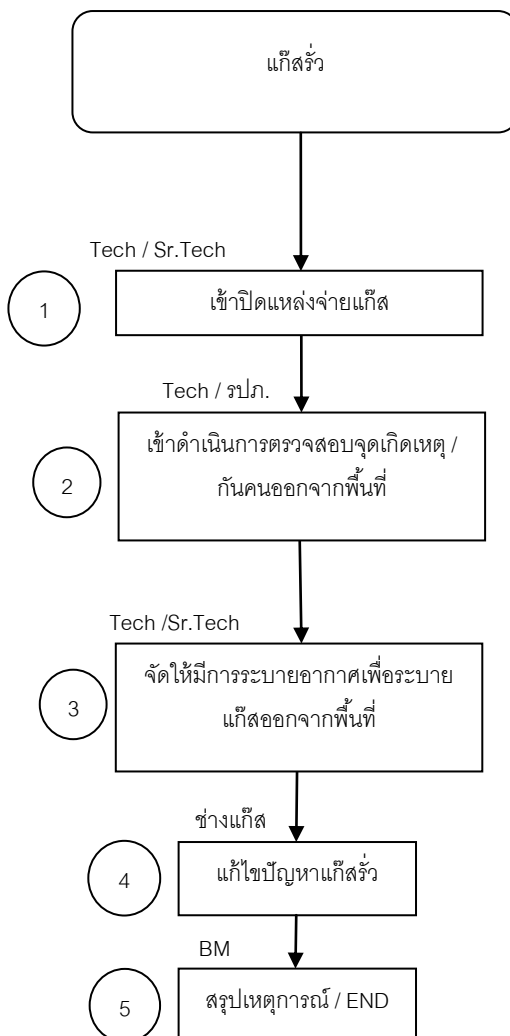


แก๊สรั่ว

เงื่อนไขการใช้แผนรองรับเหตุแก๊สรั่ว

- ได้กลิ่นแก๊สบริเวณที่มีท่อแก๊สผ่าน
- ได้รับสัญญาณ Alarm จาก Gas Detector และยืนยันว่ามีแก๊สรั่วจริง
- ไม่มีเปลวไฟ
- ถ้ามีเปลวไฟเกิดขึ้นให้เข้าขั้นตอน Fire Alarm

1. Tech / Sr.Tech เข้าปิดแหล่งจ่ายแก๊สและรายงานสถานการณ์กลับยังห้องควบคุม
2. Tech / รปภ. เข้าดำเนินการตรวจสอบจุดเกิดเหตุ / กันคนออกจากพื้นที่
3. Tech / Sr.Tech จัดให้มีการระบายอากาศเพื่อระบายแก๊สออกจากพื้นที่ โดยอยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการอาคาร
4. ช่างแก๊สดำเนินการแก้ไข
5. BM สรุปเหตุการณ์
 - Incident Report / Service Report
 - รายงานการทำงานของระบบที่ชำรุดหลังจากเหตุการณ์เข้าสู่ภาวะปกติ

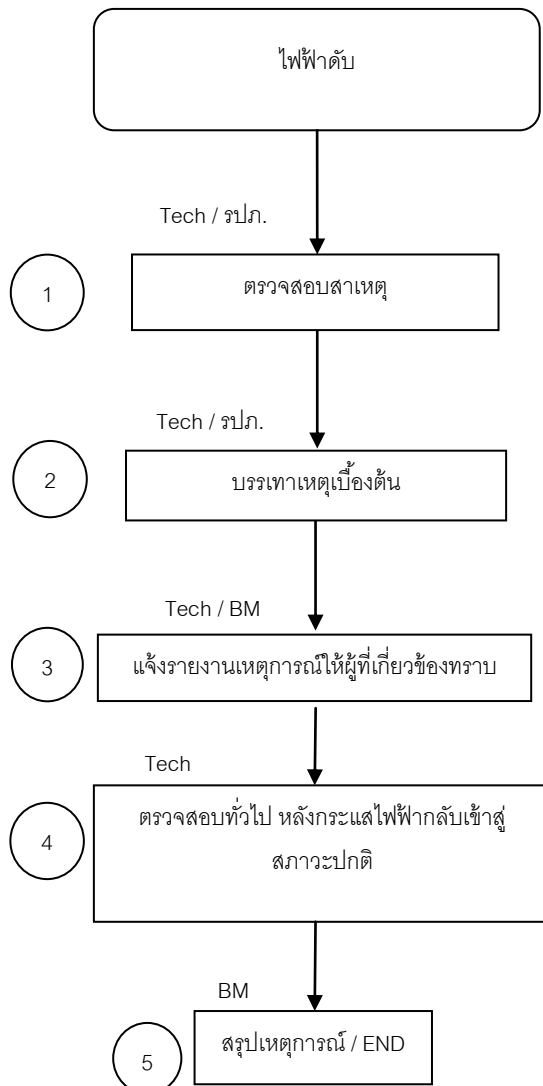


ไฟฟ้าขัดข้อง (จาก กฟภ.)

เงื่อนไขการใช้แผนงาน

- ไฟฟ้าดับที่อาคารจากภายนอก (จากผลกระทบภายนอก)

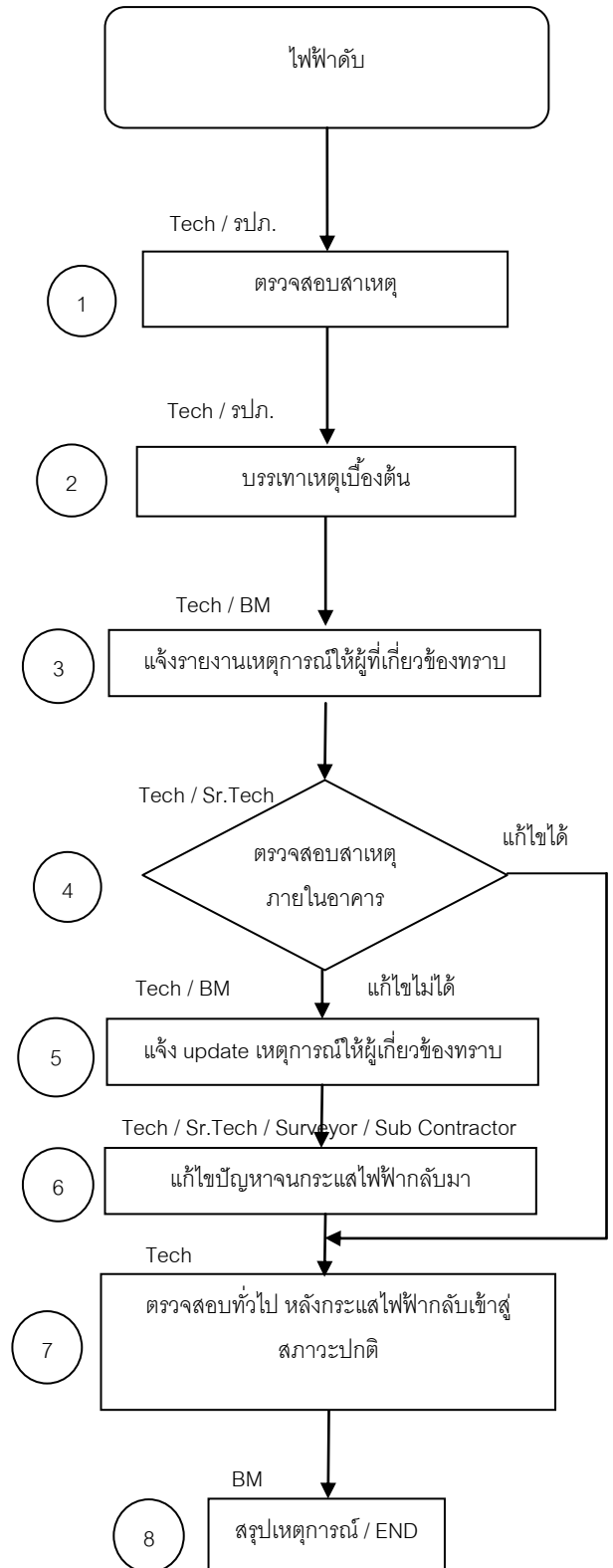
1. Tech / รปภ. ตรวจสอบเหตุว่าไฟฟ้าดับจากภายในอาคาร / ภายนอกอาคาร เช่น สอบถาม กฟภ. ว่าดับจากสาเหตุใด ระยะเวลาเท่าใด ตรวจสอบและแก้ไข
- ตรวจสอบ / แก้ไขระบบลิฟต์ตามขั้นตอนของแต่ละอาคาร
- ตรวจสอบ / แก้ไขเพื่อให้ระบบแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าสำรองทำงาน (ตรวจที่ตู้ควบคุมว่าไม่มี CB Trip)
- ตรวจสอบ / แก้ไข ATS
2. Tech / รปภ. บรรเทาเหตุเบื้องต้น
3. แจ้งผู้ที่เกี่ยวข้อง
 - Tech – แจ้ง BM ประสานงานลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องภายในอาคาร
 - BM – แจ้ง Surveyor ผ่านทาง SMS, โทรศัพท์, E-mail
4. Tech ตรวจสอบทั่วไป หลังกระแสไฟฟ้ากลับเข้าสู่สภาวะปกติ
 - ลิฟต์ทำงาน / CCTV ทำงาน / ACB,CB ไม่ทริป
 - Operation Machine ทำงานตามปกติ
5. สรุปเหตุการณ์
 - Incident Report
 - รายงานการทำงานของเครื่องจักรที่ชำรุดจากเหตุการณ์ไฟฟ้าขัดข้อง



เงื่อนไขการใช้แผนงาน

- ไม่รวมแผนรองรับความเสี่ยงของลูกค้านิติ Server ของลูกค้าดับเนื่องจากไฟฟ้าดับนานเกินไป
- ไฟฟ้าดับทั้งอาคาร (จาก กฟภ.) แต่กระแสไฟฟ้า กฟภ.กลับคืนเข้าสู่สภาวะปกติแล้ว แต่ไฟฟ้าของอาคารยังไม่จ่ายเข้าระบบ

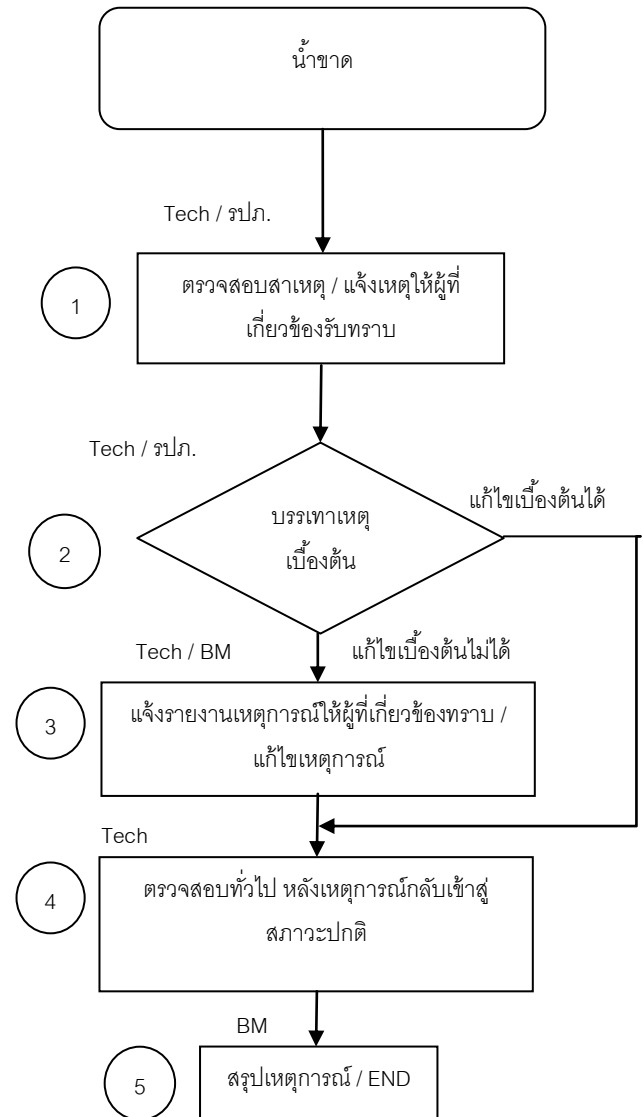
1. Tech / รปภ. ตรวจสอบเหตุว่าไฟฟ้าดับจากภายในอาคาร / ภายนอกอาคาร เช่น สอบถาม กฟภ. ว่าดับจากเหตุใด ระยะเวลาเท่าใด ตรวจสอบและแก้ไข
2. Tech / รปภ. บรรเทาเหตุเบื้องต้น
3. แจ้งผู้ที่เกี่ยวข้อง
 - Tech – แจ้ง BM ประสานงานลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องภายในอาคาร
 - BM – แจ้ง Surveyor ผ่านทาง SMS, โทรศัพท์, E-mail
4. Tech / Sr.Tech ตรวจสอบอุปกรณ์ภายในอาคาร
 - ตรวจสอบอุปกรณ์จ่ายไฟฟ้าหลัก เช่น MDB
5. รายงานความคืบหน้าให้ผู้เกี่ยวข้องทราบ
 - Tech – แจ้ง BM ประสานงานลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องภายในอาคาร
 - BM – แจ้ง Surveyor ผ่านทาง SMS, โทรศัพท์, E-mail และแจ้งตาม Sub Contractor,
6. Tech / Sr.Tech / Surveyor / Sub Contractor แก้ไขปัญหากระแสไฟฟ้าดับนาน โดยเจ้าของผลิตภัณฑ์และผู้ที่เกี่ยวข้อง กรณีไม่สามารถแก้ไขได้ในระยะเวลาที่เหมาะสม ต้องขออนุมัติ เช่น
 - ปลดโหลดที่ไม่จำเป็น
 - จัดเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์
 - Tie MDB
 - ขออนุมัติปิดตึกชั่วคราวและแจ้งให้ผู้เช่ารับทราบ
7. Tech ตรวจสอบทั่วไป หลังกระแสไฟฟ้ากลับเข้าสู่สภาวะปกติ เช่น
 - ลิฟต์ทำงาน / CCTV ทำงาน / ACB,CB ไม่ทริป
 - Operation Machine ทำงานตามปกติ
8. BM สรุปเหตุการณ์
 - Incident Report / Service Report
 - รายงานการทำงานของเครื่องจักรที่ชำรุดจากเหตุการณ์ไฟฟ้าขัดข้อง



เงื่อนไขการใช้แผนงาน

- น้ำขาด (จากผลกระทบภายนอก)
- มี Low Level Alarm จาก Roof Tank และ หรือ Underground Tank

1. Tech / รปภ. ตรวจเหตุที่ Underground Tank ว่า
 - ระดับน้ำต่ำถึง Low Level จริงหรือไม่
 - ตรวจสอบท่อเติมน้ำของการประปาและอุปกรณ์ประกอบว่าอยู่ในสภาพปกติหรือไม่
 - สอบถามสาเหตุจาก กปภ. / เหตุการณ์และระยะเวลาการแก้ไข
 - แจ้งเหตุให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบ
 - Tech – แจ้ง BM ,Surveyor
2. Tech / รปภ. บรรเทาเหตุเบื้องต้น
 - กรณีอุปกรณ์ เติมน้ำของอาคารชำรุดให้ใช้เติมแบบ Manual แทน
 - กรณีน้ำขาดจาก กปภ. และระยะเวลาน้ำขาดเกินกว่าระยะเวลาที่ Roof Tank จะสำรองน้ำได้ ให้ผู้จัดการอาคารเสนอขออนุมัติจัดซื้อน้ำเติม Underground Tank
3. กรณีน้ำขาดทั้งอาคารให้แจ้งผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบ
 - Tech – แจ้ง BM ประสานงานลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องภายในอาคาร
 - BM – แจ้ง Surveyor ผ่านทาง SMS, โทรศัพท์ , E-mail
4. Tech ตรวจสอบทั่วไป หลังเหตุการณ์กลับเข้าสู่สภาวะปกติ
 - Operation Machine ทำงานตามปกติ
5. BM สรุปเหตุการณ์
 - Incident Report
 - รายงานการทำงานของระบบที่ชำรุดหลังจากเหตุการณ์เข้าสู่สภาวะปกติ

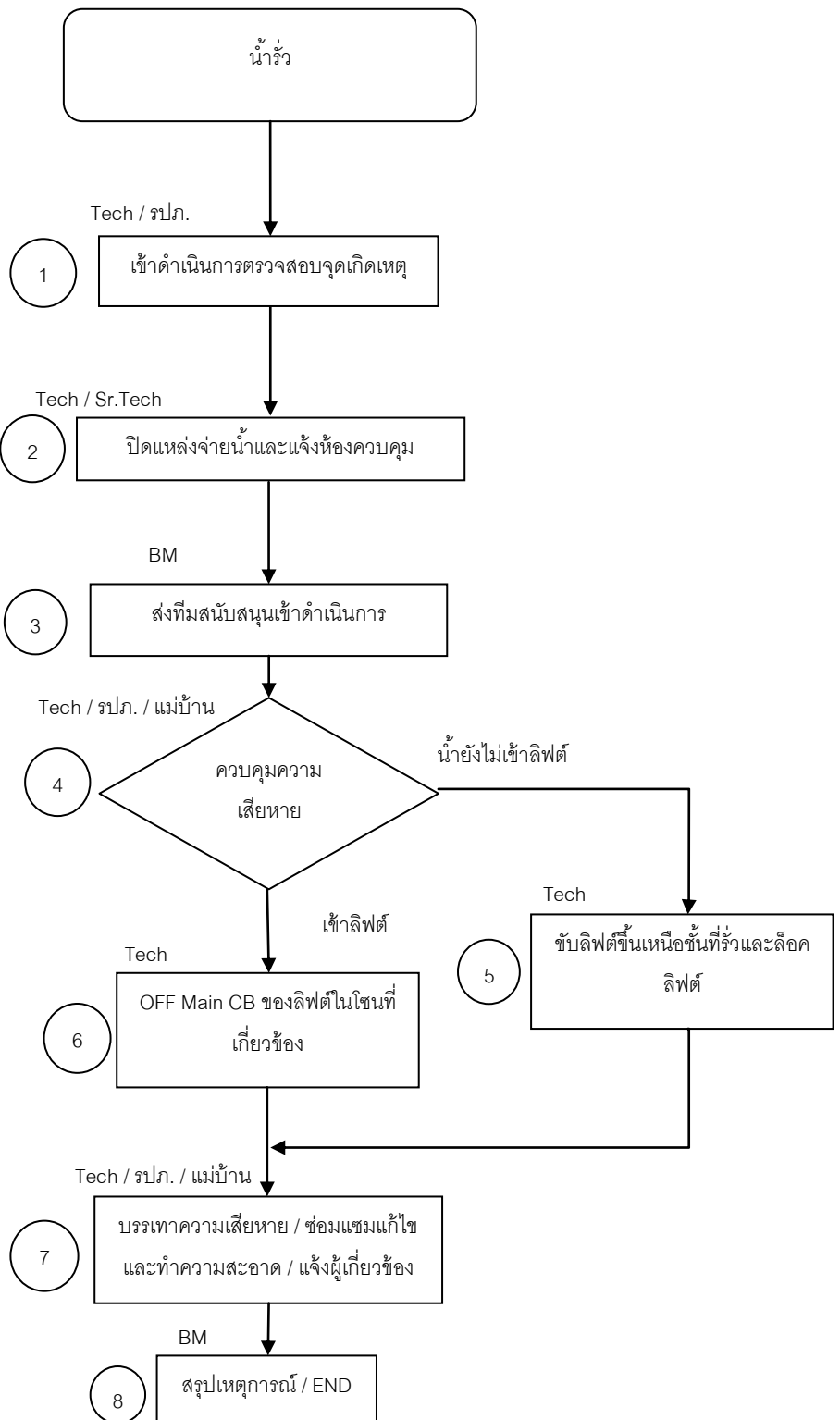


น้ำรั่ว

เงื่อนไขการใช้แผนรองรับเหตุน้ำรั่ว

- Fire Control Panel แจ้ง Flow Switch
ทำงานจริงและไม่เกิดเพลิงไหม้
- ประสบเหตุจากพนักงาน
 - ตรวจสอบว่ารั่วจากส่วนกลาง
หรือผู้เช่า และตรวจสอบที่มาของ
น้ำว่าเป็น Sprinkler หรือ น้ำดี

1. Tech / รปภ. เข้าตรวจสอบเหตุว่าเกิดเหตุที่
ชั้น..... บริเวณ.... โซน.....
2. Tech / Sr.Tech เข้าระงับเหตุและรายงาน
สถานการณ์กลับยัง BM
3. BM ส่งทีมTech/แม่บ้าน/รปภ.เข้าระงับเหตุ
4. Tech/แม่บ้าน/รปภ. ควบคุมความเสียหาย
และแจ้งสถานการณ์กลับยังห้องควบคุม
5. Tech ขับลิฟต์ขึ้นเหนือชั้นที่มีน้ำรั่วและล๊อค
ลิฟต์
6. Tech ตัดกระแสไฟฟ้าที่จ่ายระบบลิฟต์ ใน
พื้นที่ใกล้เคียง
7. แม่บ้านทำความสะอาด เตรียมพื้นที่เข้าสู่
สภาพปกติ / Tech ซ่อมแซม แก้ไขอุปกรณ์
ที่อาจชำรุด
8. BM สรุปเหตุการณ์และจัดทำ Incident
Report

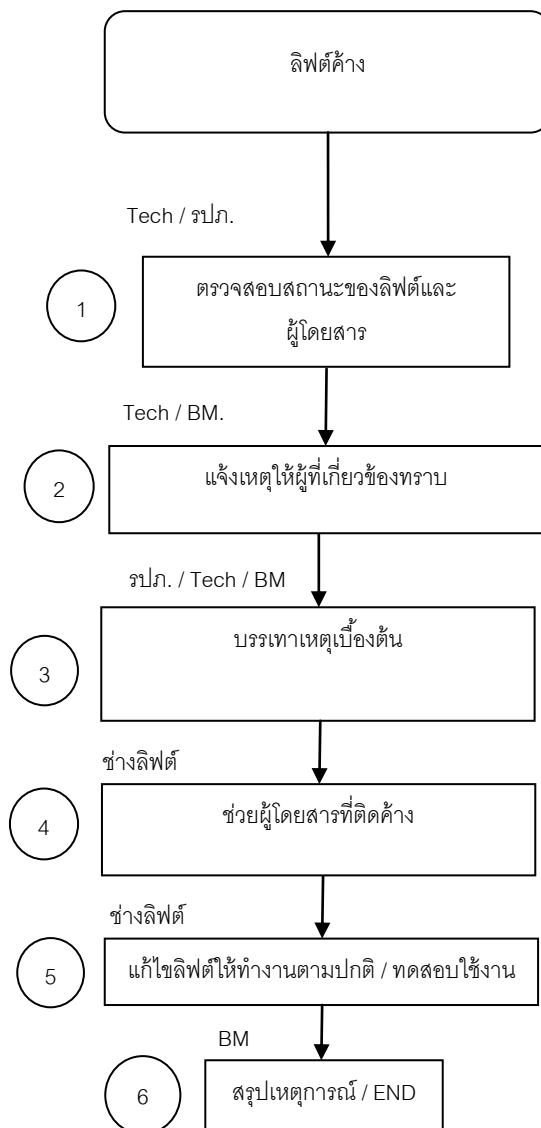


ลิฟต์ขัดข้อง

เงื่อนไขการใช้แผนงาน

- กรณีลิฟต์ค้าง มีผู้โดยสารติดค้างภายในลิฟต์

1. ตรวจสอบว่าลิฟต์ค้างที่ใด ตรวจสอบจำนวนผู้โดยสาร.... เพศ....อายุ..... โรคประจำตัว.....จุดหมาย.....
2. แจ้งเหตุให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบ
 - จนท. ห้องควบคุม - แจ้งเจ้าของผลิตภัณฑ์ / ผู้ดูแลระบบลิฟต์ / Tech
 - Tech – แจ้ง BM, BM แจ้ง Surveyor ผ่านทาง SMS, โทรศัพท์ , E-mail
 - Tech / รปภ. ให้ข้อมูลลูกค้าว่างดใช้บริการจุดใดบ้างและเตรียมชุดปฐมพยาบาล / รถพยาบาล
3. Tech / รปภ. พูดคุยกับผู้ที่อยู่ในลิฟต์
 - BM – ควบคุมสถานการณ์
4. ช่างลิฟต์ ดำเนินการช่วยเหลือผู้ที่ติดค้างภายในลิฟต์
5. ช่างลิฟต์แก้ไขลิฟต์ให้เข้าสู่สภาวะปกติและทดสอบการใช้งาน
 - Operation Machine ทำงานตามปกติ
6. BM สรุปเหตุการณ์
 - Incident Report / Service Report
 - รายงานการทำงานของระบบที่ชำรุดหลังจากเหตุการณ์เข้าสู่ภาวะปกติ

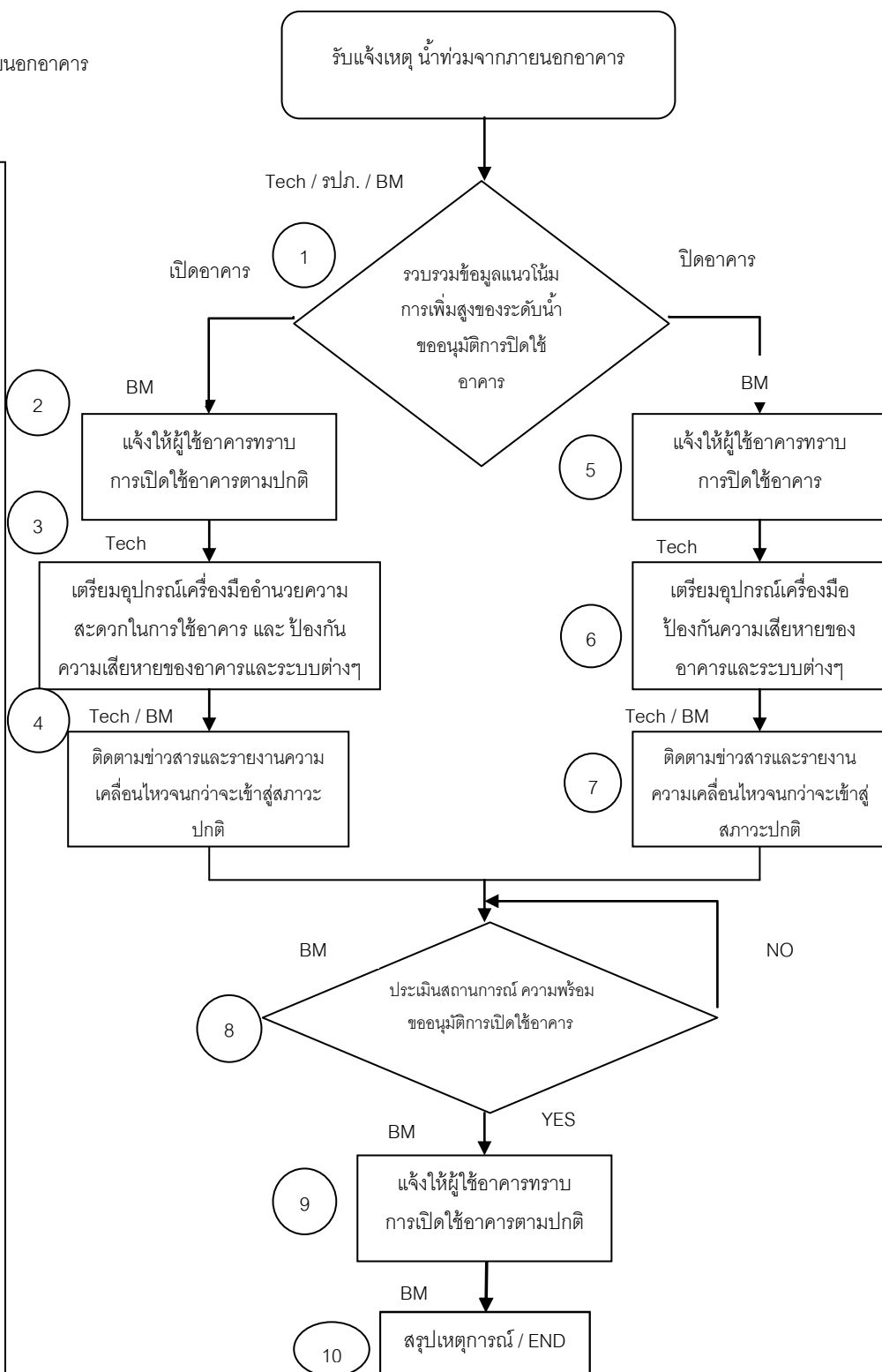


น้ำท่วม

เงื่อนไขการใช้แผนน้ำท่วม

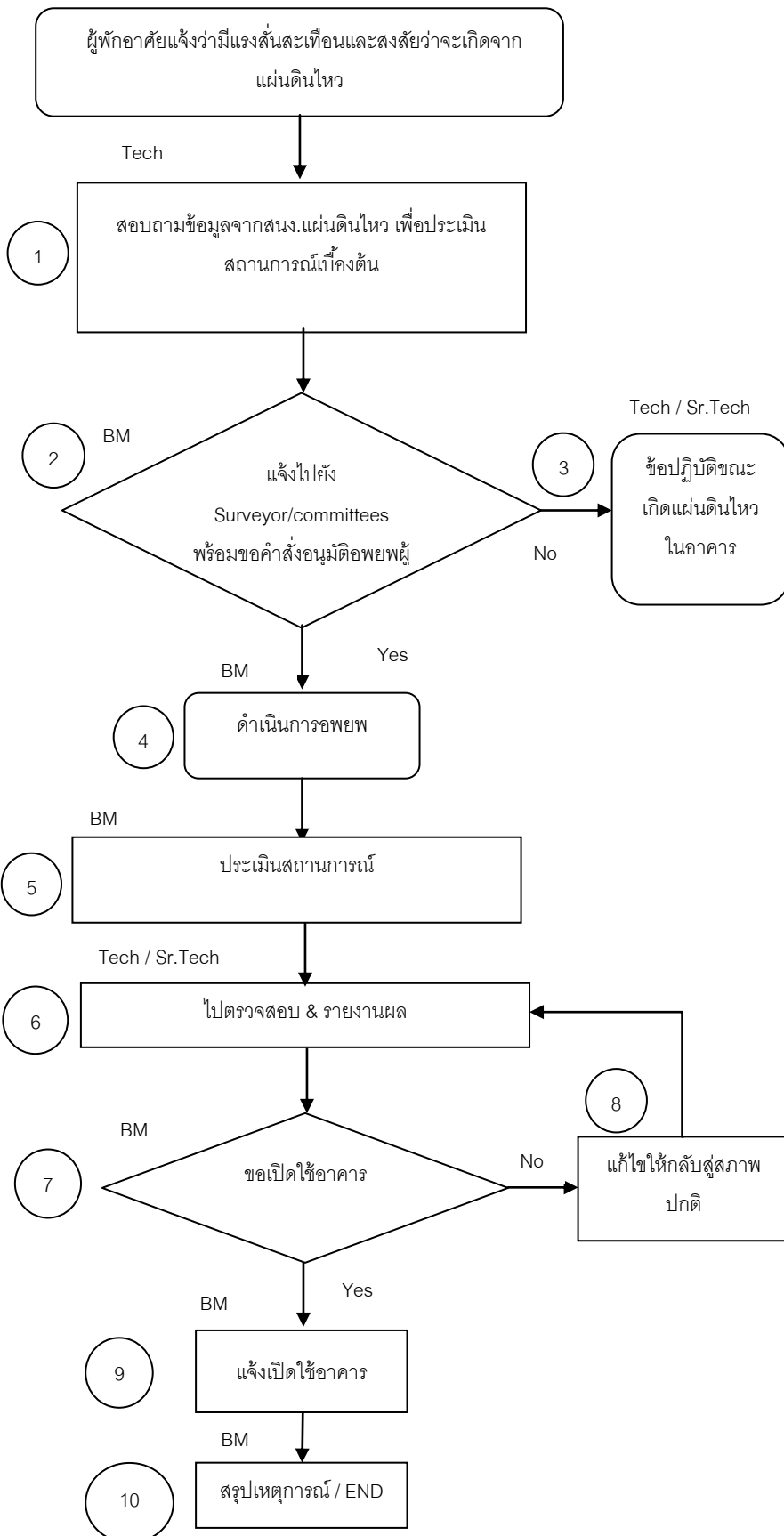
- กรณีที่ได้รับแจ้งเหตุ น้ำท่วมจากภายนอกอาคาร

1. - Tech / รปภ. / BM สังเกตการเพิ่มสูง ของระดับน้ำ
- Tech / BM ติดตามข่าวพยากรณ์อากาศและวิเคราะห์สถานการณ์และแนวโน้มการเกิดน้ำท่วม และแจ้งรายงาน Surveyor เพื่อประเมินสถานการณ์และความเหมาะสมในการปิดใช้อาคาร
2. BM แจ้งให้ผู้ใช้อาคารทราบ การปิดใช้อาคารตามปกติ
3. Tech เตรียมอุปกรณ์เครื่องมือเบื้องต้นในการป้องกันระดับน้ำจากภายนอกเข้าสู่อาคาร
 - ตั้งแนวกระสอบทราย
 - ทิ่มตัดไฟ
 - ทิ่มระบายน้ำ
 - ทิ่มควบคุมการจราจร
4. Tech / BM ติดตามข่าวสารและรายงานความเคลื่อนไหวจนกว่าจะเข้าสู่สภาวะปกติ
5. BM แจ้งให้ผู้ใช้อาคารทราบ การปิดใช้อาคาร
6. Tech เตรียมอุปกรณ์เครื่องมือป้องกันความเสียหายของอาคารและระบบต่าง ๆ
- Tech / BM ติดตามข่าวสารและรายงานความเคลื่อนไหวจนกว่าจะเข้าสู่สภาวะปกติ
7. BM ประเมินสถานการณ์ ความพร้อมขออนุมัติการปิดใช้อาคาร
8. BM แจ้งให้ผู้ใช้อาคารทราบ การปิดใช้อาคารตามปกติ
9. BM สรุปเหตุการณ์ Incident Report



แผ่นดินไหว

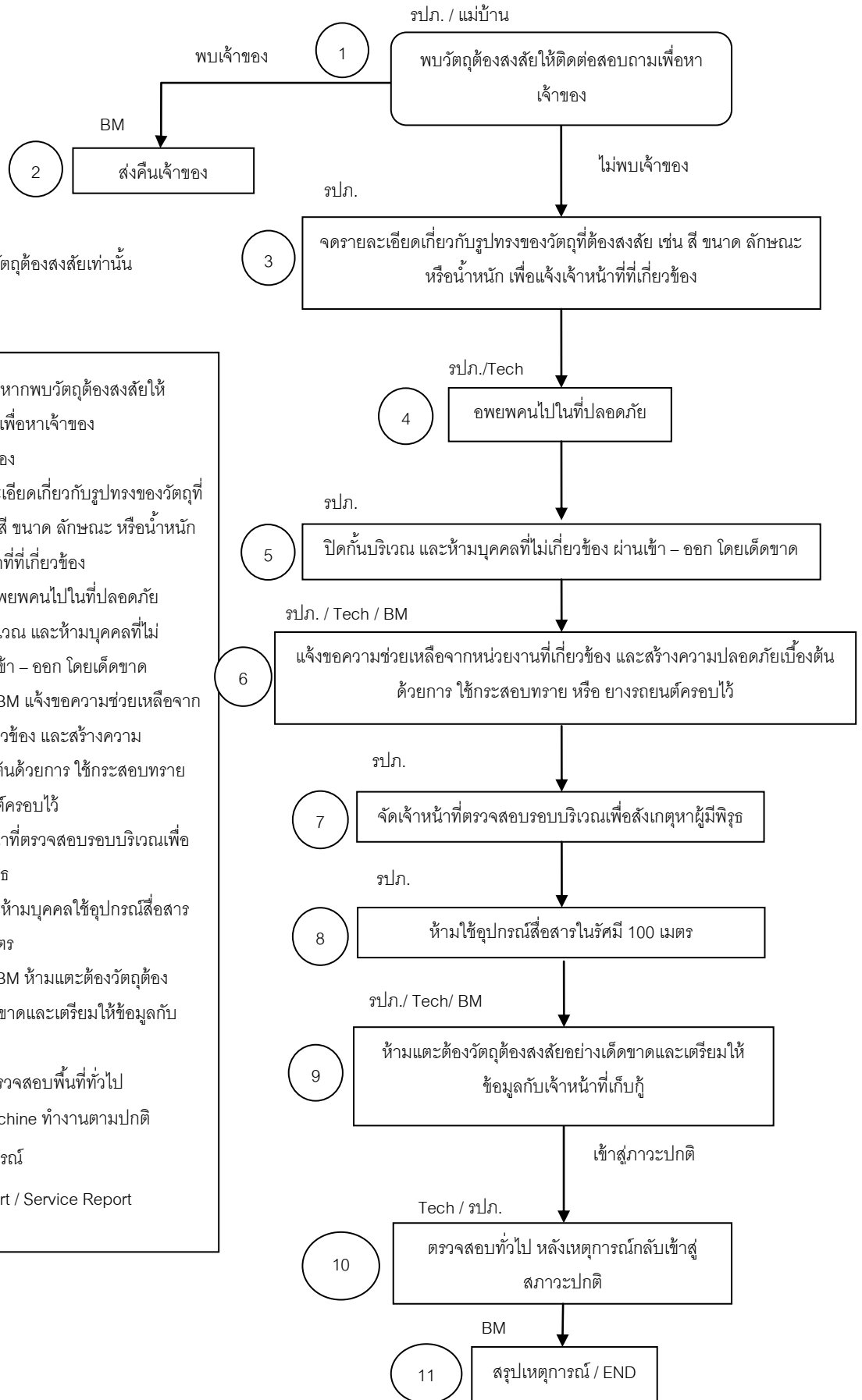
1. Tech สอบถามข้อมูลจากสนง.แผ่นดินไหว โทร.02-399-4547 พร้อมทั้งนำเสนอข้อมูลต่อ BM เพื่อประเมินสถานการณ์เบื้องต้น
2. BM แจ้งไปยัง Surveyor/committees พร้อมขอคำสั่งอนุมัติอพยพผู้พักอาศัยในอาคาร
3. Surveyor/committees ไม่อนุมัติคำสั่งอพยพ / Tech / Sr.Tech ให้คำแนะนำกับผู้พักอาศัย เรื่องวิธีปฏิบัติ
4. Surveyor/committees อนุมัติคำสั่งอพยพ / BM เป็นผู้ดูแลการอพยพ
5. BM ประเมินสถานการณ์ว่าเข้าสู่สภาวะปกติหรือไม่
6. Tech / Sr.Tech ไปตรวจสอบ & รายงานผลต่อ BM
7. BM รายงานผลต่อ Surveyor/committees เพื่อขอเปิดใช้อาคาร
8. ในกรณีที่ยังไม่พร้อมให้กลับไปแก้ไขเพื่อให้เข้าสู่สภาวะปกติเพื่อพร้อมเปิดใช้อาคาร
9. BM แจ้งผู้เช่าเพื่อเปิดใช้อาคาร
10. BM สรุปเหตุการณ์และจัดทำ Incident Report



เงื่อนไขการใช้แผนงาน

- ใช้ในกรณีพบวัตถุต้องสงสัยเท่านั้น

1. รปภ. / แม่บ้าน หากพบวัตถุต้องสงสัยให้ติดต่อสอบถามเพื่อหาเจ้าของ
 2. BM ส่งคืนเจ้าของ
 3. รปภ. จดรายละเอียดเกี่ยวกับรูปร่างของวัตถุที่สงสัย เช่น สี ขนาด ลักษณะ หรือน้ำหนัก เพื่อแจ้งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง
 4. รปภ. / Tech อพยพคนไปในที่ปลอดภัย
 5. รปภ. ปิดกั้นบริเวณ และห้ามบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง ผ่านเข้า – ออก โดยเด็ดขาด
 6. รปภ. / Tech / BM แจ้งขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสร้างความปลอดภัยเบื้องต้นด้วยการ ใช้กระสอบทราย หรือ ยางรถยนต์ครอบไว้
 7. รปภ. จัดเจ้าหน้าที่ตรวจสอบรอบบริเวณเพื่อสังเกตหาผู้มีพิรุธ
 8. รปภ. ตรวจสอบและห้ามบุคคลใช้อุปกรณ์สื่อสารในรัศมี 100 เมตร
 9. รปภ. / Tech / BM ห้ามแตะต้องวัตถุต้องสงสัยอย่างเด็ดขาดและเตรียมให้ข้อมูลกับเจ้าหน้าที่เก็บกู้
 10. Tech / รปภ. ตรวจสอบทั่วไป หลังเหตุการณ์กลับเข้าสู่สภาวะปกติ
 11. BM สรุปเหตุการณ์
- Operation Machine ทำงานตามปกติ
 - Incident Report / Service Report

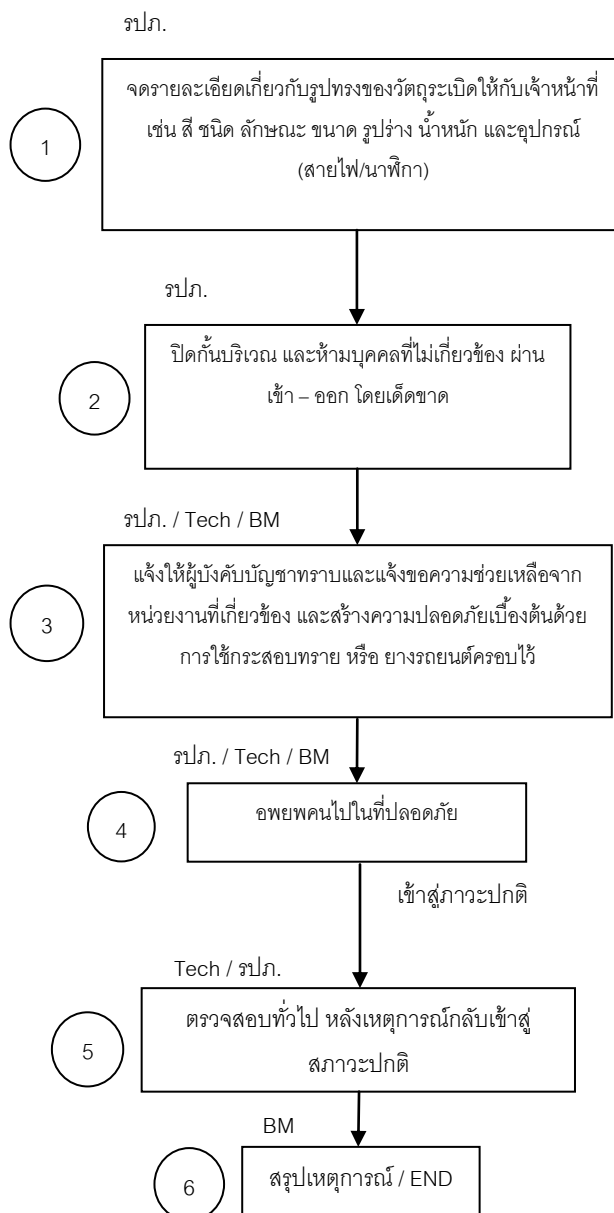


ขั้นตอนการปฏิบัติกรณีพบวัตถุระเบิด

เงื่อนไขการใช้แผนงาน

- ใช้ในกรณีพบวัตถุต้องสงสัยเท่านั้น

1. รปภ. จดรายละเอียดเกี่ยวกับรูปทรงของวัตถุที่ต้องสงสัย เช่น สี ขนาด ลักษณะ หรือน้ำหนัก เพื่อแจ้งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง
2. รปภ. ปิดกั้นบริเวณ และห้ามบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง ผ่านเข้า – ออก โดยเด็ดขาด
3. รปภ. / Tech / BM แจ้งขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสร้างความปลอดภัยเบื้องต้นด้วยการ ใช้กระสอบทราย หรือ ยางรถยนต์ครอบไว้
4. รปภ. / Tech / BM อพยพคนไปในที่ปลอดภัย
5. Tech / รปภ. ตรวจสอบและแก้ไขระบบให้เข้าสู่สภาวะปกติและทดสอบการใช้งาน
 - Operation Machine ทำงานตามปกติ
6. BM สรุปเหตุการณ์
 - Incident Report / Service Report
 - รายงานการทำงานของระบบที่ชำรุดหลังจากเหตุการณ์เข้าสู่สภาวะปกติ

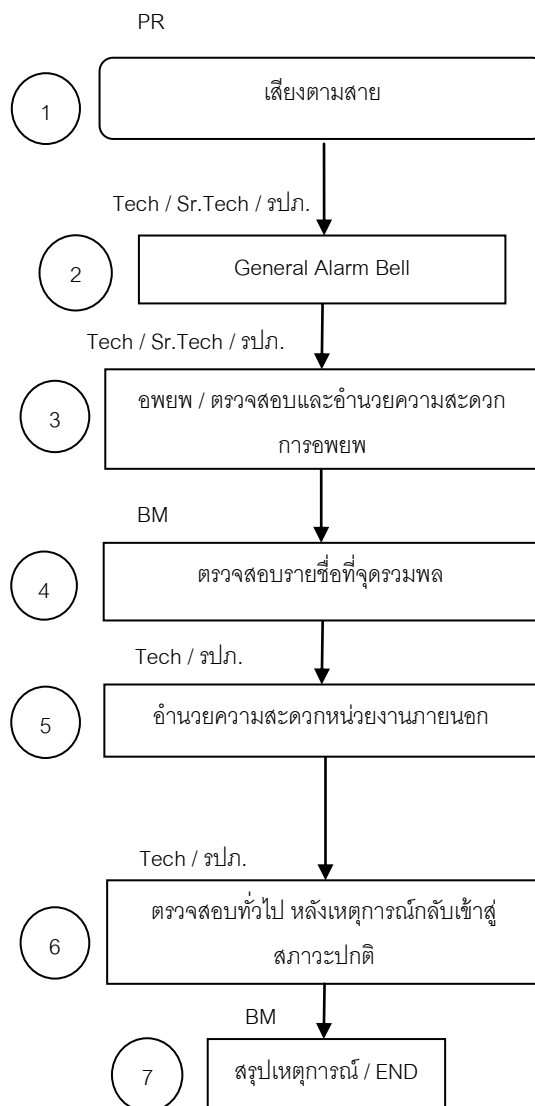


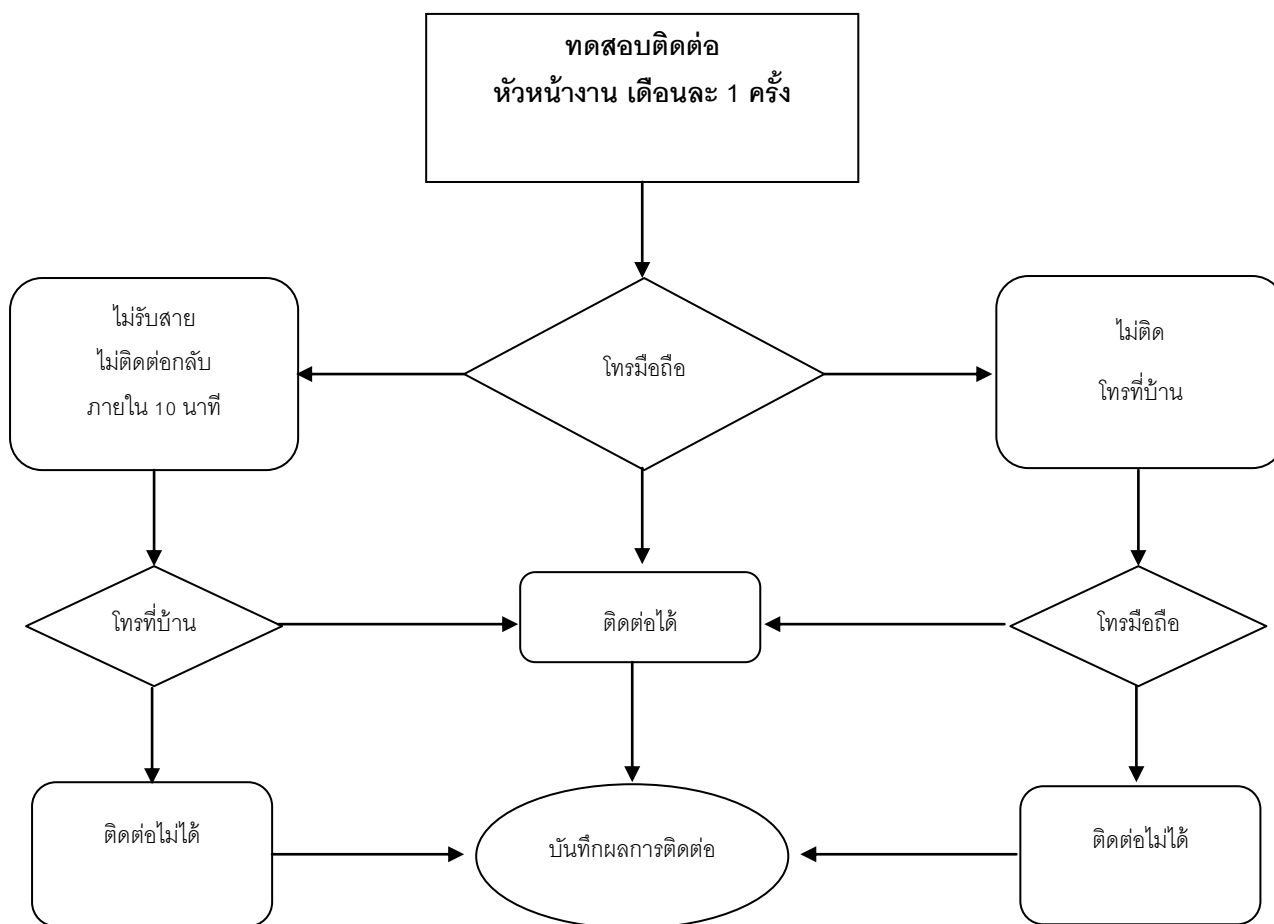
แผนอพยพ

เงื่อนไขการใช้แผนงาน

- กรณีฉุกเฉินที่ต้องเข้าชั้นวิกฤตเท่านั้น

1. PR ประกาศเสียงตามสาย
2. Tech / Sr.Tech ปลดสัญญาณ General Alarm Bell
 - ระบบประกอบอาคารเข้าสู่ Function ระบบการทำงาน
 - ตรวจสอบ Bell, Pressurized Fan, Emergency Lighting
 - รปภ.ประจำจุด
 - ตั้งจุดรวมพล
 - Tech ดำเนินการปิดระบบบางส่วนเช่น GAS
3. Tech / Sr.Tech / รปภ. อพยพ / ตรวจสอบและอำนวยความสะดวกการอพยพ
 - ตรวจสอบคนติดค้างภายในอาคาร / ลิฟต์
 - จัดการจราจร
4. BM / (Assembly Point Supervisor) ตรวจสอบรายชื่อที่จุดรวมพล
5. Tech / รปภ. อำนวยความสะดวกหน่วยงานภายนอก
 - ตำรวจดับเพลิง
 - หน่วยกู้ภัย
6. Tech / รปภ. ตรวจสอบและแก้ไขระบบให้เข้าสู่สภาวะปกติ และทดสอบการใช้งาน
 - Operation Machine ทำงานตามปกติ
7. BM สรุปเหตุการณ์
 - Incident Report / Service Report
 - รายงานการทำงานของระบบที่ชำรุดหลังจากเหตุการณ์เข้าสู่สภาวะปกติ





เงื่อนไขการใช้แผนงาน

- ใช้เพื่อทดสอบและบันทึกการติดต่อ จนท.ระดับหัวหน้างาน นอกเวลาทำการปกติ
- ทดสอบการติดต่อของหมายเลขโทรศัพท์มือถือ หากติดต่อไม่ได้ตามกำหนดเวลาให้ติดต่อโทรศัพท์บ้าน

ภาคผนวกที่ 6

ภาพการตรวจสอบอุปกรณ์ดับเพลิง

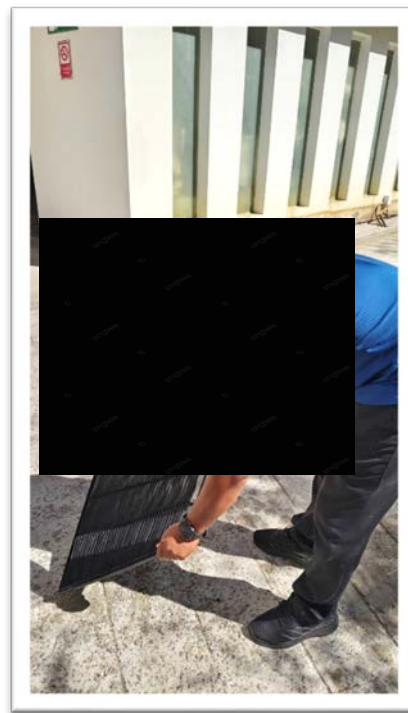
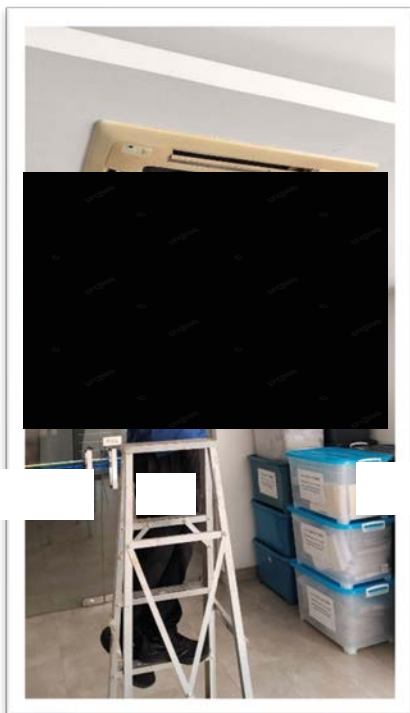
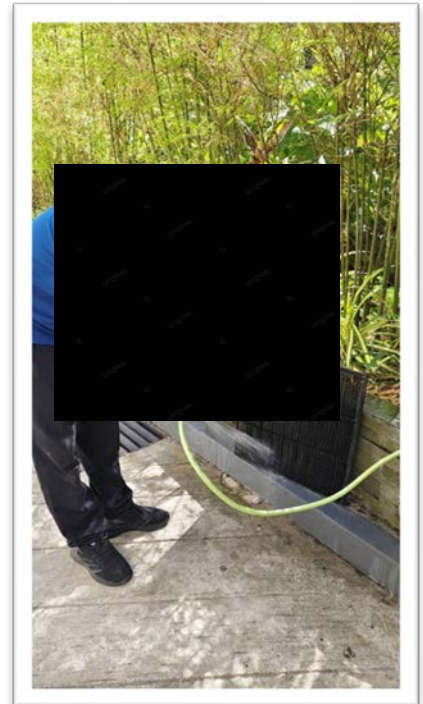
ภาพการตรวจสอบอุปกรณ์ดับเพลิง ปี 2568



ภาคผนวกที่ 7

ภาพทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศ

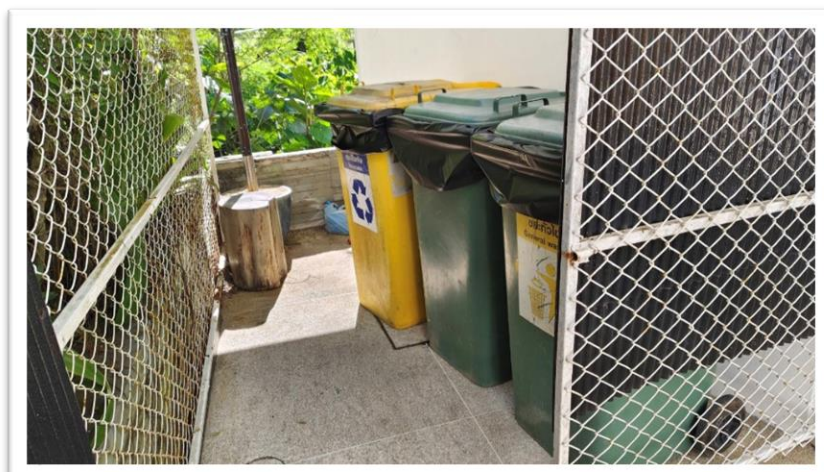
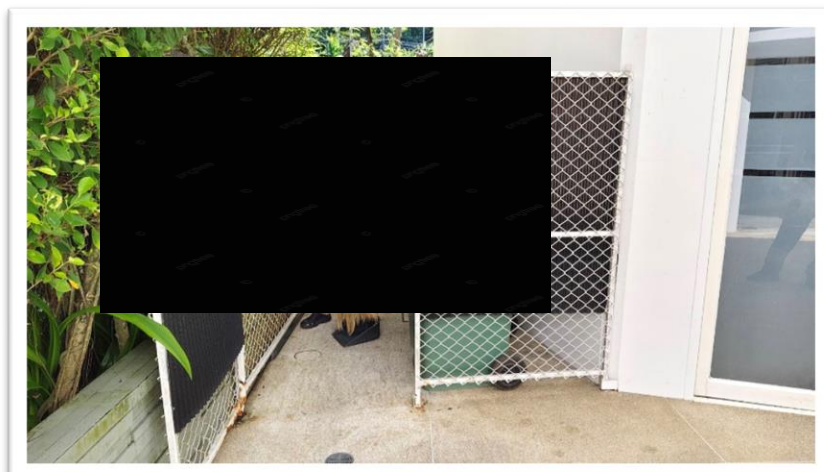
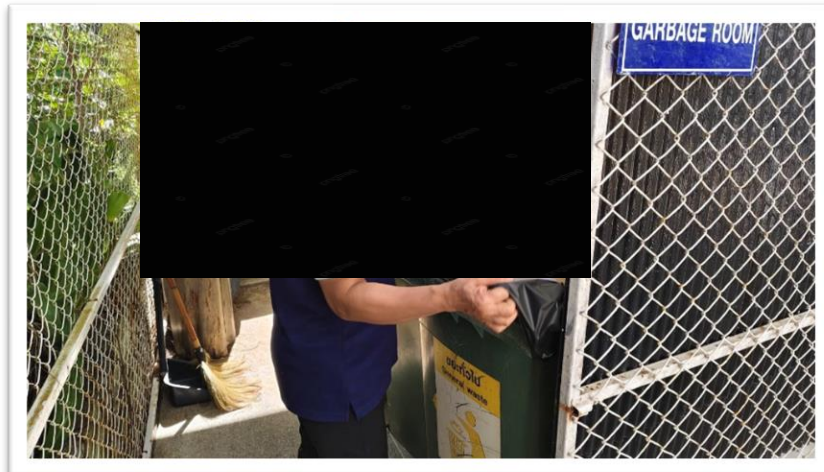
ภาพทำความสะอาดเครื่องปรับอากาศ
ประจำเดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2568



ภาคผนวกที่ 8

ภาพทำความสะอาดห้องขยะ

ภาพทำความสะอาดห้องพัทยะ
ประจำเดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2568



ภาพทำความสะอาดห้องพัสดุ
ประจำเดือน กรกฎาคม - ธันวาคม 2568 (ต่อ)

