

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
รายงานฉบับสมบูรณ์ : เนื้อหา 1/3
(ฉบับปกปิดข้อมูลที่มีกฎกระทรวงคุ้มครอง)

ชื่อโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม
ที่ตั้งโครงการ ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม
เมืองทองธานี ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด
จังหวัดนนทบุรี
ชื่อเจ้าของโครงการ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด
ที่อยู่เจ้าของโครงการ เลขที่ 47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิวเจนีวา
ชั้น 10 หมู่ที่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3 ตำบลบ้านใหม่
อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี



การมอบอำนาจ



เจ้าของโครงการได้มอบอำนาจให้ บริษัท กรีน พลาเน็ต คอนซัลแตนท์ จำกัด
เป็นผู้ดำเนินการเสนอรายงาน ดัชนีสิ่งมอบอำนาจที่แนบ



เจ้าของโครงการมิได้มีการมอบอำนาจแต่อย่างใด



บริษัท กรีน พลาเน็ต คอนซัลแตนท์ จำกัด
ที่อยู่ เลขที่ 215/15 ซอยเฉลิมสุข แขวงจันทรเกษม
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ / โทรสาร : 02-007-7313
อีเมล : gpconsult2019@gmail.com

มิถุนายน 2567

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ชื่อโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม
ที่ตั้งโครงการ ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม
เมืองทองธานี ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด
จังหวัดนนทบุรี
ชื่อเจ้าของโครงการ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด
ที่อยู่เจ้าของโครงการ เลขที่ 47/569-576 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม
นิวเจนีวา ชั้น 10 หมู่ที่ 3 ถนนป๊อปปูล่า 3
ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

การมอบอำนาจ



เจ้าของโครงการได้มอบอำนาจให้ บริษัท กรีน พลานีท
คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการเสนอรายงาน
ร่างหนังสือมอบอำนาจที่แนบ



เจ้าของโครงการมิได้มอบอำนาจแต่อย่างใด

จัดทำโดย

บริษัท กรีน พลานีท คอนซัลแตนท์ จำกัด

มิถุนายน 2567

หนังสือรับรองการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

27 มิ.ย. 2567

หนังสือฉบับนี้ขอรับรองว่าผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมบุคคลธรรมดา/ผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมนิติบุคคล ประเภท สถาบันอุดมศึกษาหรือสถาบันวิจัย/หน่วยงานรัฐ/บริษัทมหาชนจำกัด หรือบริษัทจำกัด บริษัท กรีน พลาเน็ต คอนซัลแตนท์ จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ให้แก่ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่า คอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างตามคำขอเลขที่..... โดยมีผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมบุคคลธรรมดาและเจ้าหน้าที่ประจำดังต่อไปนี้

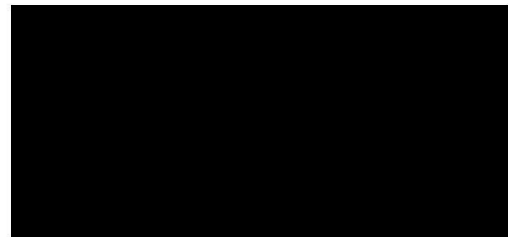
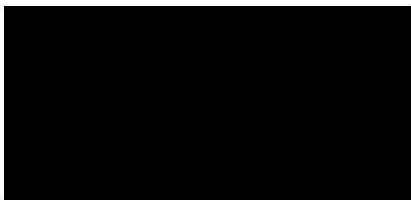
ผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมบุคคลธรรมดา

ลายมือชื่อ

ที่เป็นกรรมการบริหารของบริษัทมหาชน

หรือเป็นกรรมการผู้จัดการ หรือผู้จัดการบริษัทจำกัด

หรือตำแหน่งอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

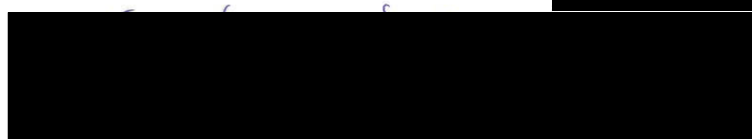
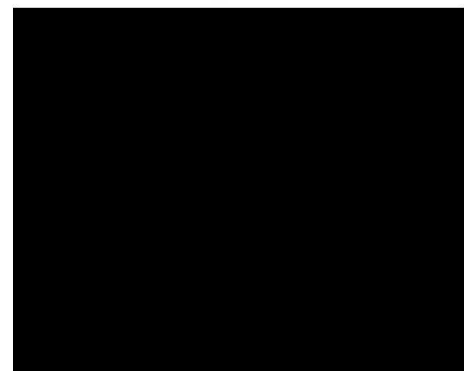
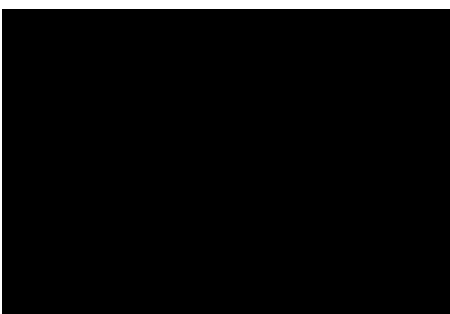


ผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมบุคคลธรรมดา

ลายมือชื่อ

เจ้าหน้าที่ประจำ

ลายมือชื่อ



กรรมการบริษัท

บัญชีรายชื่อผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม

ชื่อ-สกุล / วุฒิการศึกษา	หัวข้อที่ทำการศึกษา	ที่อยู่ / ที่ทำงานปัจจุบัน	สัดส่วนผลงานคิดเป็นร้อยละของงานศึกษาจัดทำรายงานทั้งฉบับ	ลายมือชื่อ
	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อม - วางแผนให้คำปรึกษาการจัดทำรายงาน - รายละเอียดโครงการ - การจัดการมูลฝอยและของเสียอันตราย - การใช้ประโยชน์ที่ดิน - การมีส่วนร่วมของประชาชน 	บริษัท กรีน พลานेट คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ 215/15 ซอยเฉลิมสุข ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	12	
	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อม - รายละเอียดโครงการ - การเกิดแผ่นดินไหว - ดินและการพังทลายของดิน - สภาพภูมิอากาศและคุณภาพอากาศ - คุณภาพน้ำ - การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล 	บริษัท กรีน พลานेट คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ 215/15 ซอยเฉลิมสุข ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	12	

บัญชีรายชื่อผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม

ชื่อ-สกุล / วุฒิการศึกษา	หัวข้อที่ทำการศึกษา	ที่อยู่ / ที่ทำงานปัจจุบัน	สัดส่วนผลงานคิดเป็นร้อยละของงานศึกษาจัดทำรายงานทั้งฉบับ	ลายมือชื่อ
	<ul style="list-style-type: none"> - ทรัพยากรชีวภาพบนบก - ทรัพยากรชีวภาพทางน้ำ - ระดับเสียงและความสั่นสะเทือน - อาชีวอนามัยและความปลอดภัย 	บริษัท กรีน พลานีท คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ 215/15 ซอยเฉลิมสุข ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	10	
	<ul style="list-style-type: none"> - ทรัพยากรน้ำ - การใช้น้ำ - การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม - การจัดการมูลฝอย 	บริษัท กรีน พลานีท คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ 215/15 ซอยเฉลิมสุข ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	10	
	<ul style="list-style-type: none"> - สภาพเศรษฐกิจและสังคม - การมีส่วนร่วมของประชาชน 	บริษัท กรีน พลานีท คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ 215/15 ซอยเฉลิมสุข ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	7	

บัญชีรายชื่อผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม

ชื่อ-สกุล / วุฒิการศึกษา	หัวข้อที่ทำการศึกษา	ที่อยู่ / ที่ทำงานปัจจุบัน	สัดส่วนผลงานคิดเป็นร้อยละของงานศึกษาจัดทำรายงานทั้งฉบับ	ลายมือชื่อ
	<ul style="list-style-type: none"> - สาธารณสุข - สภาพเศรษฐกิจและสังคม - การมีส่วนร่วมของประชาชน 	บริษัท กรีน พลาเน็ต คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ 215/15 ซอยเฉลิมสุข ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	7	
	<ul style="list-style-type: none"> - การสื่อสาร - การบดบังแสงอาทิตย์ - สภาพเศรษฐกิจและสังคม - การมีส่วนร่วมของประชาชน - ทัศนียภาพ 	บริษัท กรีน พลาเน็ต คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ 215/15 ซอยเฉลิมสุข ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	6	
	<ul style="list-style-type: none"> - สภาพเศรษฐกิจและสังคม - การมีส่วนร่วมของประชาชน 	บริษัท กรีน พลาเน็ต คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ 215/15 ซอยเฉลิมสุข ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	6	
	<ul style="list-style-type: none"> - สภาพภูมิอากาศและคุณภาพอากาศ 	บริษัท กรีน พลาเน็ต คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ 215/15 ซอยเฉลิมสุข ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	5	
	<ul style="list-style-type: none"> - ระบบระบายอากาศและระบบปรับอากาศ - การป้องกันอัคคีภัย 	บริษัท กรีน พลาเน็ต คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ 215/15 ซอยเฉลิมสุข ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	5	

บัญชีรายชื่อผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม

ชื่อ-สกุล / วุฒิการศึกษา	หัวข้อที่ทำการศึกษา	ที่อยู่ / ที่ทำงานปัจจุบัน	สัดส่วนผลงานคิดเป็นร้อยละของงานศึกษาจัดทำรายงานทั้งฉบับ	ลายมือชื่อ
	- การสื่อสาร - พลังงานและไฟฟ้า	บริษัท กรีน พลาเน็ต คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ 215/15 ซอยเฉลิมสุข ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	5	
	- สภาพเศรษฐกิจและสังคม - การมีส่วนร่วมของประชาชน	บริษัท กรีน พลาเน็ต คอนซัลแตนท์ จำกัด เลขที่ 215/15 ซอยเฉลิมสุข ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร	5	
	- การจราจร	เลขที่ 80/21 หมู่ที่ 2 ตำบลวัดประดู่ อำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี จังหวัดสุราษฎร์ธานี	5	
	- การบดบังแสงอาทิตย์ - การเปลี่ยนแปลงของลม	เลขที่ 78/18 หมู่ที่ 6 ตำบลศาลากลาง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	5	

แบบแสดงรายละเอียดการเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ชื่อโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม

ที่ตั้งโครงการ ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางเกร็ด
จังหวัดนนทบุรี

ชื่อเจ้าของโครงการ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด

เหตุผลในการเสนอรายงาน

(✓) เป็นโครงการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำหรับโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป

() เป็นโครงการที่จัดทำรายงานเนื่องจากมติคณะรัฐมนตรี เรื่อง
เมื่อวันที่ (แนบมติคณะรัฐมนตรีและเอกสารที่เกี่ยวข้อง)

(✓) อื่นๆ (ระบุ) โครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและปัจจุบันได้รับใบรับรองอาคารเรียบร้อยแล้ว และเมื่อนำอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม และอาคาร โมริ วอล์ค ทั้งสองอาคารมาเป็นอาคารชุดเดียวกันของโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ทำให้มีที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน และมีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มจากการอนุญาตเดิม จึงเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

การขออนุมัติ/อนุญาตโครงการ

() รายงานนี้จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการขออนุมัติ/อนุญาตจาก
กำหนดโดย พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 3 มาตรา 21 ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39ทวิ

() รายงานนี้จัดทำเพื่อประกอบการขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี

() รายงานนี้เป็นโครงการที่ไม่ต้องยื่นขอรับอนุญาตจากหน่วยราชการและไม่ต้องขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี

() รายงานนี้เป็นโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการด้าน (ระบุ).....
ที่มีความจำเป็นเร่งด่วนเพื่อประโยชน์สาธารณะ ตามมาตรา 49 วรยศี แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561

(✓) อื่นๆ (ระบุ) โครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างฯ และมีการดัดแปลงอาคารมาแล้ว โดยได้รับอนุญาตจากดัดแปลงอาคารและได้รับใบรับรองอาคารจากเจ้าพนักงานหน่วยงานท้องถิ่น ดังเอกสารแนบ ต่อมาโครงการจะนำอาคารทั้งสองมายื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดเดียวกัน ทำให้มีที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน มีจำนวนห้องชุดเพิ่มขึ้น และมีพื้นที่จัดให้มีเพิ่มเติม ได้แก่ จัดให้มีถังเก็บน้ำใช้ ห้องพักมูลฝอยรวมที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา และพื้นที่สีเขียวโครงการ โดยไม่ได้มีการดัดแปลงอาคาร ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ไม่มีการผิดที่ต้องขออนุญาตจากหน่วยงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในส่วนที่มีความจำเป็นต้องทำเพื่อจดทะเบียนอาคารชุด

สถานภาพโครงการตามขั้นตอนการเสนอรายงาน (ระบุได้มากกว่า 1 ข้อ)

- (✓) ยังไม่ได้ก่อสร้าง/ดำเนินโครงการ
- () เริ่มก่อสร้างโครงการแล้ว (พร้อมระบุวันที่ และรายละเอียดโดยสังเขป และคำสั่งทางปกครอง (ถ้ามี))
- () เปิดดำเนินโครงการแล้ว
- (✓) อื่น ๆ (ระบุ) ปัจจุบันพื้นที่โครงการเป็นอาคาร ค.ส.ล. 16 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง

ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ 7/2566 ลงวันที่ 13 มีนาคม 2566 อาคาร ค.ส.ล. โครงสร้าง ชั้นเดียว เพื่อใช้เป็นห้องออกกำลังกาย, ห้องน้ำส่วนกลาง, สระว่ายน้ำ ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ 26/2566 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2566 อาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง ก่อสร้างแล้วเสร็จและได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ 6/2566 ลงวันที่ 13 มีนาคม 2566

สถานภาพโครงการนี้รายงาน เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2567



อาคารโมริ คอนโดมิเนียม ความสูง 16 ชั้น
และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร



อาคารโมริ วอลล์ ความสูง 5 ชั้นและชั้นดาดฟ้า
จำนวน 1 อาคาร



อาคารออกกำลังกาย ความสูง 1 ชั้น และสระว่ายน้ำ

(ก) ขณะเริ่มทำการศึกษา ภาพถ่ายพื้นที่โครงการ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2566
(พื้นที่โครงการเป็นอาคารโมริ คอนโดมิเนียม ความสูง 16 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร อาคารโมริ วอลล์
ความสูง 5 ชั้นและชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร อาคารออกกำลังกาย ความสูง 1 ชั้น และสระว่ายน้ำ)



อาคารโมริ คอนโดมิเนียม ความสูง 16 ชั้น
และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร



อาคารโมริ วอลล์ ความสูง 5 ชั้นและชั้นดาดฟ้า
จำนวน 1 อาคาร



อาคารออกกำลังกาย ความสูง 1 ชั้น และสระว่ายน้ำ

(ข) ภาพถ่ายปัจจุบัน ณ วันที่ส่งเล่มรายงานฉบับหลัก เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2567
(พื้นที่โครงการเป็นอาคารโมริ คอนโดมิเนียม ความสูง 16 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร อาคารโมริ วอลล์
ความสูง 5 ชั้นและชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร อาคารออกกำลังกาย ความสูง 1 ชั้น และสระว่ายน้ำ)



อาคารโมริ คอนโดมิเนียม ความสูง 16 ชั้น
และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร



อาคารโมริ วอลค์ ความสูง 5 ชั้นและชั้นดาดฟ้า
จำนวน 1 อาคาร



อาคารออกกำลังกาย ความสูง 1 ชั้น และสระว่ายน้ำ

(ค) ภาพถ่ายปัจจุบัน ณ วันที่ส่งเล่มรายงานฉบับชี้แจงเพิ่มเติม เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2567
(พื้นที่โครงการเป็นอาคารโมริ คอนโดมิเนียม ความสูง 16 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร อาคารโมริ วอลค์
ความสูง 5 ชั้นและชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร อาคารออกกำลังกาย ความสูง 1 ชั้น และสระว่ายน้ำ)

กรมการปกครอง กระทรวงมหาดไทย



อาคารควบคุมการใช้ (ข)

แบบ อ. ๑

ห้ามให้อาคารก่อนได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
ผู้ผ่าน ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน หกหมื่นบาท และ
ระวางโทษปรับอีกจนได้ ๕๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน (๖)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 88 / 2535

อนุญาตให้บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอนคัสท์ จำกัด โดย นายอนันต์ กาญจนพาสน์ และนายสาคร กาญจนพาสน์
อยู่บ้านเลขที่ 1091/290 ถนน 5 ตรอก/ซอย - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง มักกะสัน อำเภอ/เขต พญาไท จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร
ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย ถนนเมืองทองธานี - ถนน แจ้งวัฒนะ หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง บางโพ อำเภอ/เขต ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี
ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ก. ๑ เลขที่ 23952, 28351, 33193, 38502, 61202, 61203, 61204, 61205,
72205, 74424, 154604, 154610
เป็นที่ดินของ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอนคัสท์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ๓ ชั้น

(๑) ชนิด ก.ส.ล. 15 ชั้น จำนวน 14 ยูนิต เพื่อใช้เป็น พานิชย์ - ที่พักอาศัย
พื้นที่/ความยาว 650,000.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด ก.ส.ล. 17 ชั้น จำนวน 13 ยูนิต เพื่อใช้เป็น พานิชย์ - ที่พักอาศัย
พื้นที่/ความยาว 670,000.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด ทอ ก.ส.ล. จำนวน - เพื่อใช้เป็น ทอระบายน้ำ
พื้นที่/ความยาว 20,000.00 เมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 785 / 2534 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีนายกาญจน์ ปิยะกาญจน์ สก. 1121 ส. และนายเอกสิทธิ์ ลิ้มสุวรรณ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ วย.923

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนและใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนี้ มีเงิน 5,950,000.00 บาท

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ เดือน ๗ พ.ศ. ๒๕๓๖

ออกให้ ณ วันที่ เดือน ๗ พ.ศ. ๒๕๓๕

(ลายมือชื่อ) (นายเกษม วัฒนสุข)

(นายเกษม วัฒนสุข)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรี

ตรวจ

เห็นชอบ

เห็นชอบ

(๓) ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 4 ออก
ตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มิฉะนั้นถือว่า
ผิดเงื่อนไขในใบอนุญาตก่อสร้าง ซึ่งมีความผิดตามมาตรา 31,65

உருவியுள்ளது

၁၄၁၁

๒ ภาคเรียนที่ ๒8/2535

19. 6 м.п. 2535 - 7 м.п. 2536



อาคารประเภทควบคุมการ

បែប ៦. ១

...ให้ตลาดก่อนใหม่ใหม่รับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
...ให้ตั้งโรงโรงไทยรับไม้เกิน หกหมื่นบาท และ
...โรงไทยปรานีถาวรให้ 500 บาท ตลอดเวลาที่มี...

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 250 / 2536

อนุญาตให้ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินค. จำกัด โดยนายอนันต์ กาญจนพาสน์ และนายสำกร กาญจนพาสน์ เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 1091/299 ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ 1

ตำบล/แขวง.....มุกดาหาร.....อำเภอ/เขต.....พนาไพร.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

ข้อ ๑ : ทำการ.....ก่อสร้างอาคาร

ทนายเลขที่.....ตروق/ทยอ.....หมู่บ้านเมืองทองธานี.....ถนน.....แจ้งวัฒนะ.....

ตำบล/แขวง.....บ้านใหม่.....อำเภอ/เขต.....ปากเกร็ด.....จังหวัด.....นนทบุรี.....

647, 1417, 1419, 1421, 1442, 23948, 23949, 23950, 239
ในทศน โอนดัดตน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ด. ๑ เลขที่
23952 28351-33193 38502 61202 61203 61204 61

บริษัท บางกอกเอ็นเอฟเอทรีทเม้นท์ จำกัด 72205, 74424, 154604 - 154610

๗. ๒๓ ตุลาคม ๒๕๖๓

ข้อ ๒ เป็นอาคาร...ถาวร

(๑) ชนิด ค.ศ.ค. 15 วันที่ 14 ปีที่ ๒๗ พงศาวดาร - พิกัด

พื้นที่/ความยาว..... 650,000.00 ตารางเมตร..... ไร่..... และทางเข้าออกของรถ

จำนวน.....คน พยาน.....ตารางเมตร

(๒) ชนิด ก.ร.ร. 17 ชั้น จำนวน 13 บันได เพื่อใช้สำหรับ พาดิษะ - พาดิษะ

พื้นที่/ความยาว..... 670,000.00 ตารางเมตร

0
จำนวน
วันที่
ปีที่

-
-
-

สารบัญ

(๓) ชนิด พด.ค.ส.ด. จำนวน ๑ -

ประเภท	จำนวน	มูลค่า	รวม
ค่าเช่าที่ดิน	20,000.00	บาท	

[illegible]

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่.....154...../.....2536.....ที่แนบท้ายใบอนุญาต

ข้อ ๓ โดยมี นายภาพ นิชะภาพจน สด.1121 ส. และนายเอกสิทธิ์ ลิ้มสุวรรณ เป็นตัวแทน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ วย.๑๒๓

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ

กระทรวงและหรือขอขมเกลียดทองถน ซึ่งออกตามความในมาตรา ๕ (๑) มาตรา ๕ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ค่าธรรมเนียมทอดผ้าใบอนุสาวรีย์ทรงเครื่อง เป็นเงิน 20.00 บาท

18 พ.ค. 2537

19 ឃ.ក. 2536

ตรวจ.....
.....
.....
.....
.....

(ลายมือชื่อ)

(3) ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 4 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มิฉะนั้น ถือว่ากระทำความผิดในใบอนุญาตก่อสร้างซึ่งมีความผิดตามมาตรา 31,65

อาคารประเภทควบคุมการใช้

แบบ อ. ๑

คู่มืออายุใบอนุญาต ครั้งที่ 2

ใบอนุญาตเดิมเลขที่ 250/2536

ลงวันที่ 19 พ.ค.2536 - 18 พ.ค.2537



ห้ามใช้อาคารก่อนได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
ผู้มาขึ้น ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน หนึ่งหมื่นบาท และ
จำคุกไม่เกินอีกวันละ 500 บาท ตลอดเวลาที่ผ่านมา

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 477/2537

อนุญาตให้ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด โดยนายอนันต์ กาญจนพาสน์ เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 1021/22 ตรอก/ซอย ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่
ตำบล/แขวง มักกะสัน อำเภอ/เขต พญาไท จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย หมู่บ้านเมืองทองธานี ถนน แจ้งวัฒนะ หมู่ที่
ตำบล/แขวง บางใหม่ อำเภอ/เขต ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี
ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่
เป็นที่ดินของ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด
647, 1417, 1419, 1421, 1442, 23948, 23950, 23951,
23952, 74424, 28351, 33193, 38502, 61202, 61203,
61204, 61205, 72205, 154604 - 154610

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ถาวร

(๑) ชนิด ค.ส.ล. 15 ชั้น จำนวน 14 ยูนิต เพื่อใช้เป็นที่พำนักอาศัย
พื้นที่/ความยาว 650,000.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ชนิด ค.ส.ล. 17 ชั้น จำนวน 13 ยูนิต เพื่อใช้เป็นที่พำนักอาศัย
พื้นที่/ความยาว 670,000.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด ค.ส.ล. จำนวน เพื่อใช้เป็นที่ระบายน้ำ
พื้นที่/ความยาว 20,000.00 เมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 485/2537 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายกาญจน์ นิยะกาญจน์ สด. 1121 ส. และ นายเอกสิทธิ์ ลิ้มสุวรรณ พ.ว. 923

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นเงิน 20.00 บาท

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ เดือน 7 ส.ย. 2538

ออกให้ ณ วันที่ เดือน 8 ส.ย. 2537

(ลายมือชื่อ)

(นายวิชัย บรรดาศัพท์)

(.....)

ตำแหน่ง นายคณกมล ตันตญาภรณ์

เจ้าพนักงานท้องถิ่น / ทอ.ค.น.หลัง

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 4 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ. 2522 มิฉะนั้น ถือว่าผิดเงื่อนไขในใบอนุญาตก่อสร้างซึ่งมีความผิดตามมาตรา 31, 65

P4. Popular

ข้ออายุใบอนุญาต ครั้งที่ 3

ใบอนุญาตเดิมเลขที่ 477/2537

ลงวันที่ 8 มิถุนายน 2537 - 7 มิถุนายน 2538



อาคารประเภทควบคุมการใช้

คำเตือน

ผู้ได้รับอนุญาตก่อสร้างตามหนังสือฉบับนี้

ยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ.

ควบคุมอาคารในพระราชกำหนด พ.ศ. 247

พ. รัช.บ. การเงินอากาศ พ.ศ. 2497

หรือรื้อถอนอาคาร

กฎหมายของหน่วยงานของกองช่างก่อสร้าง

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร

เลขที่ 623/ก. 2538

อนุญาตให้ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอนิกส์ จำกัด โดยนายอนันต์ กาญจนพาสน์ และนายมนตรี โกสิยกุล

อยู่บ้านเลขที่ 1091/290 ตรอก/ซอย - ถนน เพชรบุรีตัดใหม่ หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง มีกะสิน อำเภอ/เขต พญาไท จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย บ้านเมืองทองธานี ถนน แสงวัฒนะ หมู่ที่ -

ตำบล/แขวง บ้านใหม่ อำเภอ/เขต ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 647, 1417, 1419, 1421, 1442, 23948, 23950, 23951

เป็นที่ดินของ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอนิกส์ จำกัด 23952, 74424, 28351, 33193, 38502, 61202, 61203

เป็นที่ดินของ 61204, 61205, 72205, 154604-154610

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ถาวร

(๑) ชนิด ค.ส.ล. 15 ชั้น จำนวน 14 ยูนิต เพื่อใช้เป็นที่พำนักอาศัย

พื้นที่/ความยาว 650,000.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คับ พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด ค.ส.ล. 17 ชั้น จำนวน 13 ยูนิต เพื่อใช้เป็นที่พำนักอาศัย

พื้นที่/ความยาว 670,000.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คับ พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด หรือ ค.ส.ล. จำนวน - เพื่อใช้เป็นที่พำนักอาศัย

พื้นที่/ความยาว 20,000.00 เมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คับ พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 652 / 2538 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายภาณุ นิยะกาญจน สด. 1120 ส. และนายเอกสิทธิ์ ลิ้มสุวรรณ เป็นวิศวกรควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ

กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ค่าธรรมเนียมขออายุใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นเงิน 20.00 บาท

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 21 ส.ค. 2539 พ.ศ.

ออกให้ ณ วันที่ 22 ส.ค. 2538 พ.ศ.

(ลายมือชื่อ) (นายเต็ม พิกุลทอง)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีตำบลปากเกร็ด

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ต่อท่านหลัง

-ผู้ได้รับอนุญาตต้องจัดให้มีบ่อพักไขมันตามเทศบัญญัติ
-พร้อมทั้งระบบการระบายน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ
ตามที่กฎหมายกำหนดก่อนระบายลงสู่แหล่งน้ำรับน้ำทิ้ง
-ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๒๖)
และกฎกระทรวงกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบฯ พ.ศ.๒๕๖๑
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๖๒
และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๕๓ หากฝ่าฝืน
ถือว่าผิดเงื่อนไขในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ซึ่งมีผลตามมาตรา
๓๑,๖๕



อาคารประเภทควบคุมการใช้อาคาร

ห้ามใช้อาคารก่อนได้รับอนุญาตรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
ผู้ที่ฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท
หรือทั้งจำ ทั้งปรับ และต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน

-ผู้ได้รับจัดให้มีการตรวจสอบอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ
เมื่อได้มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ
หรือได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๕) มาแล้วหนึ่งปี
ผู้ได้รับอนุญาตต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมาย
ต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร
-การประกอบพาณิชยกรรมในอาคารที่ได้รับอนุญาต ต้องไม่มีลักษณะ
เป็นอาคารชนิดและประเภทที่เป็นข้อห้าม ตามกฎกระทรวงกำหนด
บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือ
บางประเภท ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๖

เลขที่ บ.ป.๕๒๐๔ / ๕๕๕๐

ได้รับแจ้งจาก.....บริษัท นางกนกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด โดย นายชูชัย ภาณุจนพาสน์

และนายชูพงษ์ ภาณุจนพาสน์.....เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่.....๔๗/๕๖๘-๕๗๖ ชั้น ๑๐ คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิวเจนีวา.....ตรอก/ซอย.....
ถนน.....ปิ่นเกล้าฯ หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....บ้านใหม่.....อำเภอ/เขต.....ปากเกร็ด.....จังหวัด.....นนทบุรี.....
ดังข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑ ทำการ

- ☐ ก่อสร้างอาคาร
☒ ดัดแปลงอาคาร
☐ รื้อถอนอาคาร

ที่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....บ้านใหม่.....อำเภอ/เขต.....ปากเกร็ด.....จังหวัด.....นนทบุรี.....

ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่/ น.ส.๓ เลขที่/ ส.ค.๑ เลขที่.....๑๓๔๑๒๐.....

เป็นที่ดินของ.....บริษัท นางกนกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด.....

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

๒.๑ ชนิด.....ค.ส.ล. ๑๖ ชั้น และ ๑ ชั้นดาดฟ้า.....จำนวน.....๑ หลัง.....

เพื่อใช้เป็น.....อาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม.....มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....๔๕๖๗.๑๒๙.....ตารางเมตร

ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถจำนวน.....๓๖๙.....คัน มีพื้นที่.....๑,๔๐๑.๐๐.....ตารางเมตร

๒.๒ ชนิด.....-.....จำนวน.....-.....เพื่อใช้เป็น.....

มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....-.....เมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถ

จำนวน.....-.....คัน มีพื้นที่.....-.....ตารางเมตร

ข้อ ๓ โดยมี

- ☒ นายทินกร ทักชาติพงศ์.....ว-สผ ๓๙๐.....เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ
☒ นางสาวเมตตา วุฒิมานานนท์.....ส-สผ ๓๕๘๐.....เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
☒ นายพิมล เจริญยิ่ง.....ว-๖๓๙.....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้าง
☒ นายตราวุฒิ ขวัญทอง.....สย. ๑๒๘๙๑.....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง
☒ นายทศพร เสนาลักษณ์.....สภ. ๓๗๓๓.....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศ
ระบบระบายอากาศ และระบบป้องกันเพลิงไหม้
☒ นายทศพร เสนาลักษณ์.....สภ. ๓๗๓๓.....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับอากาศ
ระบบระบายอากาศ และระบบป้องกันเพลิงไหม้
☒ นายอำนาจ ลีลาวัดมานนท์.....สส. ๓๐๕.....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสีย
และการระบายน้ำทิ้ง
☒ นางสาวเมตตา วิ ทอพานดี.....ภส. ๔๗๙๑.....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำเสีย
และการระบายน้ำทิ้ง

- ๒ -

- ☒ นายอำนาจ ลีลาวัฒนานนท์ สส. ๓๐๕ เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบประปา
☒ นางสาวเมธาวี ทองปานดี ภส. ๔๗๙๑ เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบประปา
☒ นายวิสัน กิตติชัยกุลกิจ สก. ๔๑๕๒ เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์
☒ นายวิสัน กิตติชัยกุลกิจ สก. ๔๑๕๒ เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบลิฟต์
☒ นายภุชฌณ ยมจินดา วฟก. ๖๙๕ เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า
☒ นายอุกฤษฏ์ คลั่งสิน สฟก. ๑๖๓๗ เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า
☒ นายเอกสิทธิ์ ลิ้มสุวรรณ วย. ๙๒๓ เป็นวิศวกรผู้ดำเนินการตรวจสอบงานออกแบบ
 และคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร

ข้อ ๔ กำหนดแล้วเสร็จใน ๗๓๐ วัน โดยจะเริ่มต้นก่อสร้างอาคาร/ดัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร
วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๕ และจะแล้วเสร็จวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๗

ข้อ ๕ ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบก่อสร้าง / ดัดแปลง

- (๑) อาคาร จำนวนเงิน ๑๗๑,๙๐๖.๗๒ บาท
 (๒) ท่อระบายน้ำ รั่ว เชื้อน กำแพงหรืออื่นๆ จำนวนเงิน - บาท
 (๓) ทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร จำนวนเงิน - บาท
 (๔) ป้าย จำนวนเงิน - บาท
 (๕) อื่นๆ จำนวนเงิน - บาท
 รวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน ๑๗๑,๙๐๖.๗๒ บาท

ข้อ ๖ ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น
ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือ มาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๖๒
และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๗ ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน
นับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้ง ให้ถือว่าผู้แจ้งไม่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามใบรับแจ้งอีก
ต่อไป และให้ใบรับแจ้งเป็นอันยกเลิก

ข้อ ๘ ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่ม
การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบเหตุไม่ถูกต้อง
เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่ผู้แจ้งได้แจ้งข้อมูลหรือยื่นเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไว้ไม่ถูกต้อง
เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขข้อมูล เอกสารและหลักฐานให้ถูกต้อง
ครบถ้วน ทั้งนี้ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน
ระยะเวลาที่กำหนด และมีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการ
ตามมาตรา ๔๐ (๑) และหากอาคารได้ก่อสร้าง หรือดัดแปลง จนแล้วเสร็จตามที่แจ้งไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น
จะดำเนินการตามมาตรา ๔๐ (๒) จนกว่าจะดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง

(๒) กรณีที่แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของ
อาคารที่ผู้แจ้งได้ยื่นไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติ กฎกระทรวงหรือ
ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือ
แจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งแก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ
ให้ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้
หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

- ๓ -

(๓) กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารที่ได้แจ้งไว้ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารดังกล่าวให้ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และในระหว่างระยะเวลาที่ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขตามหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารในส่วนที่ไม่ถูกต้องนั้นจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามถูกต้อง เว้นแต่เป็นการกระทำเพื่อแก้ไขให้เป็นไปตามข้อบกพร่องของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ถือว่าผู้แจ้งไม่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ในวันอีกต่อไป และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งยกเลิกใบรับแจ้ง ที่ได้ออกไว้และมีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๔๐ (๑) และ (๒) และมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี

(๔) ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้มีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ทราบภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี ให้ถือว่ากรอกสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแจ้งข้อบกพร่องได้ตลอดเวลา

(๔.๑) กรณีเกี่ยวกับการรุกรานที่สาธารณะ

(๔.๒) กรณีเกี่ยวกับระยะ หรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้าหรือที่สาธารณะ ที่เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ผู้แจ้งได้ยื่นแจ้ง หรือ

(๔.๓) กรณีเกี่ยวกับข้อกำหนดในการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดที่เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ผู้แจ้งได้ยื่นแจ้ง

ข้อ ๙ ผู้แจ้งยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง ต่อไปด้วย

ข้อ ๑๐ ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

ออกให้ ณ วันที่ ๓๗ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๕

(ลายมือชื่อ)

(นายวิชัย บรรดาเหล็ก)

นายกเทศมนตรีนครนายก
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับแจ้ง

แบบ อ.๕



ใบรับรองการก่อสร้าง การตัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้

เลขที่ 7 / 2566

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท นางกนกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด
 โดยนายชยุต พงษ์กาญจนพาสน์ และนายชยุต พงษ์กาญจนพาสน์ ☒ เจ้าของอาคาร ☐ ผู้ครอบครองอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ ๔๗/๕๖๔-๕๗๖ คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิเวศน์ ชั้นที่ ๑๐ ตรอก/ซอย -
 ถนน ปิยะบุปผา ๓ หมู่ที่ ๓ ตำบล/แขวง บ้านใหม่ อำเภอ/เขต ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี
 รหัสไปรษณีย์ ๑๐๑๒๐
 ได้ทำการ ตัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต
 ในใบแจ้งเลขที่ นบ ๕๒๒๐๔/๘๕๕๐ ลงวันที่ ๗ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๕
 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ค.ส.ล. ๑๖ ชั้น และ ๑ ชั้นดาดฟ้า จำนวน ๑ หลัง
 เพื่อใช้เป็น อาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม พื้นที่อาคาร/ความยาว ๔๕,๖๗๑.๒๙ ตารางเมตร
 โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถจำนวน ๓๖๙ คัน
 (๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
 พื้นที่อาคาร/ความยาว - โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถจำนวน - คัน
 (๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
 พื้นที่อาคาร/ความยาว - โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถจำนวน - คัน
 ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ -
 ตำบล/แขวง บ้านใหม่ อำเภอ/เขต ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี รหัสไปรษณีย์ ๑๐๑๒๐
 โดยมี บริษัท นางกนกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร
 หรือ บริษัท นางกนกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด เป็นผู้ครอบครองอาคารในที่ดิน
☒ โฉนดที่ดิน ☐ น.ส. ๓ ☐ น.ส. ๓ ก. ☐ ส.ค. ๑ ☐ อื่นๆ เลขที่ ๑๓๔๑๒๐
 เป็นที่ดินของ บริษัท นางกนกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนด
 ในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒
 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒) ค่าธรรมเนียมการออกใบรับรองการตัดแปลงอาคาร เป็นเงิน ๑๐๐.๐๐ บาท

ออกให้ ณ วันที่ 13 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

(ลายมือชื่อ) _____ ผู้อนุญาต
 (นายชยุต พงษ์กาญจนพาสน์)
 ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด
 เจ้าพนักงานท้องถิ่น

-ผู้ได้รับอนุญาตต้องจัดทำมอบคอกเข็นตามเทศบัญญัติฯ พร้อมทั้งระบบการระบายน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ
ตามที่กฎหมายกำหนดก่อนระบายลงสู่แหล่งน้ำรองรับน้ำทิ้ง
-ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๒๖) และกฎกระทรวงกำหนดน้ำทิ้งและความรับผิดชอบฯ พ.ศ.๒๕๖๑
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๓ หากฝ่าฝืน ถือว่าผิดเงื่อนไขในใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ซึ่งมีควมผิด
ตามมาตรา ๓๑,๖๕



อาคารประเภทควบคุมการใช้อาคาร

ห้ามใช้อาคารก่อนได้รับอนุญาตรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
ผู้ที่ฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน

-ผู้ได้รับต้องจัดทำให้มีการตรวจสอบอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ
เมื่อได้มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ
หรือได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๕) มาแล้วหนึ่งปี
-ผู้ได้รับอนุญาตต้องจัดทำแผนการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมาย
ต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ตร.

-การประกอบพาณิชย์กรรมในอาคารที่ได้รับอนุญาต ต้องไม่มีลักษณะ
เป็นอาคารชนิดและประเภทที่เป็นข้อห้าม ตามกฎกระทรวงกำหนด
บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือ
บางประเภท ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๓

เลขที่ นบ.๕๒๒๐๔ / ๑๕๓๗

ได้รับแจ้งจาก.....บริษัท นางกนกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด โดย นายชยุตม์ กาญจนพาสน์

และนายชยุตม์ กาญจนพาสน์.....เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร

อยู่บ้านเลขที่.....๔๗/๕๖๙-๕๗๖ ชั้น ๑๐ คอนโดมิเนียมมุตสาหรณนนิเวศน์.....ต.รอก/ซอย.....

ถนน.....ป้อมปูลา.๓ หมู่ที่.....๓ ตำบล/แขวง.....บ้านใหม่ อำเภอ/เขต.....ปากเกร็ด จังหวัด.....นนทบุรี.....

ดังข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑ ทำการ

- ☐ ก่อสร้างอาคาร
☒ ดัดแปลงอาคาร
☐ รื้อถอนอาคาร

ที่บ้านเลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....บ้านใหม่ อำเภอ/เขต.....ปากเกร็ด จังหวัด.....นนทบุรี.....

ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่/ น.ส.๓ เลขที่/ ส.ค.๑ เลขที่.....๑๓๔๑๒๐.....

เป็นที่ดินของ.....บริษัท นางกนกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด.....

ข้อ ๒ เป็นอาคาร (เดิมอาคาร ค.ส.ล. ๑๖ ชั้น และ ๑ ชั้นตาดฟ้า จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุด
อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม)

๒.๑ ชนิด.....ค.ส.ล. โครงเหล็ก ชั้นเดียว.....จำนวน.....๑ หลัง.....

เพื่อใช้เป็น.....ห้องออกกกำลังกาย, ห้องน้ำส่วนกลาง, สระว่ายน้ำ และห้องพักผ่อน.....

มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....๓๔๑.๔๑.....ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน.....คัน มีพื้นที่.....ตารางเมตร

๒.๒ ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....

มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....เมตร ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ

จำนวน.....คัน มีพื้นที่.....ตารางเมตร

ข้อ ๓ โดยมี

- ☒ นายทินกร ทักษาดิพงศ์.....ว-สธ.๓๙๐.....เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ
☒ นางสาวเมตตดา วุฒิมานานนท์.....ส-สธ.๓๕๘๐.....เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
☒ นายเอกสิทธิ์ ลิ้มสุวรรณ.....ว.ย.๙๒๓.....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้าง
☒ นายศราวุธ ขวัญทอง.....ส.ย.๑๒๘๙๑.....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง
☒ นายทศพร แสนลักษณ์.....ส.ก.๓๗๓๓.....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศ
ระบบระบายอากาศ และระบบป้องกันเพลิงไหม้
☒ นายทศพร แสนลักษณ์.....ส.ก.๓๗๓๓.....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับอากาศ
ระบบระบายอากาศ และระบบป้องกันเพลิงไหม้
☒ นายอานาจ ลีลาวัฒนานนท์.....ส.ส.๓๐๕.....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสีย
และการระบายน้ำทิ้ง

- ๒ -

- ☒ นางสาวเมธวี ทองปานดี.....ภส.๔๗๙๑.....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำเสีย และการระบายน้ำทิ้ง
- ☒ นายอานาจ สีลาวัฒนานนท์.....สส.๓๐๕.....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบประปา
- ☒ นางสาวเมธวี ทองปานดี.....ภส.๔๗๙๑.....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบประปา
- ☐เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์
- ☐เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบลิฟต์
- ☒ นายภุชฌณ ยมจินดา.....วฟภ.๖๙๕.....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า
- ☒ นายอุกฤษฏ์ คลังสิน.....สฟภ.๑๖๓๗.....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า
- ☒ นายพิมล เจริญยิ่ง.....วย.๖๓๙.....เป็นวิศวกรผู้ดำเนินการตรวจสอบงานออกแบบ และคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร

ข้อ ๔ กำหนดแล้วเสร็จใน.....๓๖๕.....วัน โดยจะเริ่มต้นก่อสร้างอาคาร/ดัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร วันที่.....๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ และจะแล้วเสร็จวันที่.....๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

ข้อ ๕ ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบก่อสร้าง / ดัดแปลง

- (๑) อาคาร จำนวนเงิน.....๑,๓๖๕.....บาท
- (๒) ท่อระบายน้ำ รั่ว เชื้อน กำแพงหรืออื่นๆ จำนวนเงิน.....-.....บาท
- (๓) ทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร จำนวนเงิน.....-.....บาท
- (๔) ป้าย จำนวนเงิน.....-.....บาท
- (๕) อื่นๆ จำนวนเงิน.....-.....บาท
- รวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน.....๑,๓๖๕.....บาท

ข้อ ๖ ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือ มาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๖๒ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๗ ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันที่ได้ออกไปรับแจ้ง ให้ถือว่าผู้แจ้งไม่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามใบรับแจ้งอีกต่อไป และให้ใบรับแจ้งเป็นอันยกเลิก

ข้อ ๘ ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกไปรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือนับแต่วันที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบเหตุไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่ผู้แจ้งได้แจ้งข้อมูลหรือยื่นเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไว้ไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขข้อมูล เอกสารและหลักฐานให้ถูกต้อง ครบถ้วน ทั้งนี้ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน ระยะเวลาที่กำหนด และมีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการ ตามมาตรา ๔๐ (๑) และหากอาคารได้ก่อสร้าง หรือดัดแปลง จนแล้วเสร็จตามที่ได้แจ้งไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะดำเนินการตามมาตรา ๔๐ (๒) จนกว่าจะดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง

(๒) กรณีที่แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของ อาคารที่ผู้แจ้งได้ยื่นไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือ แจ้งข้อทักท้วงให้ผู้แจ้งแก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณให้ ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่ น้อยกว่าสามสิบวัน

- ๓ -

(๓) กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารที่ได้แจ้งไว้ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงให้ผู้แจ้งดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารดังกล่าว ให้ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และในระหว่างระยะเวลาที่ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขตามหนังสือแจ้งข้อทักท้วง ให้ผู้แจ้งระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารในส่วนที่ไม่ถูกต้องนั้นจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง เว้นแต่เป็นการกระทำเพื่อแก้ไขให้เป็นไปตามข้อทักท้วงของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งข้อทักท้วงให้ถือว่าผู้แจ้งไม่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามที่ได้แจ้งไว้แล้วอีกต่อไป และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งยกเลิกใบรับแจ้ง ที่ได้ออกไว้และมีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๔๐ (๑) และ (๒) และมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี

(๔) ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้มีหนังสือแจ้งข้อทักท้วงให้ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ทราบภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี ให้ถือว่าอาคารก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารดังกล่าว ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแจ้งข้อทักท้วงได้ตลอดเวลา

(๔.๑) กรณีเกี่ยวกับการรुकุลาที่สาธารณะ

(๔.๒) กรณีเกี่ยวกับระยะ หรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้าหรือที่สาธารณะ ที่เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ผู้แจ้งได้ยื่นแจ้ง หรือ

(๔.๓) กรณีเกี่ยวกับข้อกำหนดในการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดที่เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ผู้แจ้งได้ยื่นแจ้ง

ข้อ ๙ ผู้แจ้งยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง ต่อไปด้วย

ข้อ ๑๐ ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

ออกให้ ณ วันที่ ๑๕ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖

(ลายมือชื่อ)



แบบ อ.๕



ใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้

เลขที่ 26 / 2566

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท นางกนกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด
 โดยนายชัชพงศ์ กาญจนพาสน์ และนายชัชชัย กาญจนพาสน์ ☒ เจ้าของอาคาร ☐ ผู้ครอบครองอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ ๔๗/๕๖๙-๕๗๖ คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิวเจนัว ชั้นที่ ๑๐ ตรอก/ซอย -
 ถนน บึงปลื้ม ๓ หมู่ที่ ๓ ตำบล/แขวง บ้านใหม่ อำเภอ/เขต ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี
 รหัสไปรษณีย์ ๑๑๑๒๐
 ได้ทำการ ดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต
 ในใบแจ้งเลขที่ นบ.๕๒๒๐๔/๑๕๙๗ ลงวันที่ ๑๕ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๖
 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ค.ส.ล. โครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน ๑ หลัง
 เพื่อใช้เป็น ห้องออกกำลังกาย ห้องน้ำส่วนกลาง, สระว่ายน้ำ และห้องพักผ่อน
 พื้นที่อาคาร/ความยาว ๓๔๑.๔๑ ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถจำนวน - คัน
 (๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
 พื้นที่อาคาร/ความยาว - โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถจำนวน - คัน
 (๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
 พื้นที่อาคาร/ความยาว - โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถจำนวน - คัน
 ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ -
 ตำบล/แขวง บ้านใหม่ อำเภอ/เขต ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี รหัสไปรษณีย์ ๑๑๑๒๐
 โดยมี บริษัท นางกนกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร
 หรือ บริษัท นางกนกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด เป็นผู้ครอบครองอาคารในที่ดิน
☒ โฉนดที่ดิน ☐ น.ส. ๓ ☐ น.ส. ๓ ก. ☐ ส.ค. ๑ ☐ อื่นๆ เลขที่ ๑๓๔๒๐
 เป็นที่ดินของ บริษัท นางกนกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนด
 ในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒
 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒) ค่าธรรมเนียมการออกใบรับรองการดัดแปลงอาคาร เป็นเงิน ๑๐๐.๐๐ บาท

ออกให้ ณ วันที่ 12 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2566

(ลายมือชื่อ) ผู้อนุญาต
 (นาย/นาง/นางสาว/นาย)
 ตำแหน่ง
 เจ้าพนักงานท้องถิ่น

-ผู้ได้รับอนุญาตต้องจัดให้มีข้อดีไขน้ตามเทศบัญญัติฯ
พร้อมทั้งระบบการระบายน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ
ตามที่กฎหมายกำหนดก่อนระบายลงสู่แหล่งน้ำรับน้ำทิ้ง
-ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๒๖)
และกฎกระทรวงกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบฯ พ.ศ.๒๕๖๑
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒
และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๓ หากฝ่าฝืน
ถือว่าผิดเงื่อนไขใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ซึ่งมีคามผิดตามมาตรา

๓๗๓, ๓๗๔

-การรบกวนพาณิชยกรรมในอาคารที่ได้รับอนุญาต ต้องไม่มีลักษณะ
เป็นอาคารชนิดและประเภทที่เป็นข้อห้าม ตามกฎกระทรวงกำหนด
เลขที่ นบ.๕๒๒๐๔ / ๒๕๕๖
บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้การข้างต้นหรือ
บางประเภท ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี พ.ศ. ๒๕๕๕



ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๗ ตรี

ได้รับแจ้งจาก.....บริษัท นางกนกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด โดย นายชูชัย กาญจนพาสน์

และนายชูพงษ์ กาญจนพาสน์.....เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร

อยู่บ้านเลขที่.....๔๗/๕๖๕-๕๗๖ ชั้น ๑๐ คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิวเจนีวา.....ต.รอก/ซอย.....

ถนน.....ปิ่นเกล้า ๓ หมู่ที่ ๓ ตำบล/แขวง.....บ้านใหม่ อำเภอ/เขต.....ปากเกร็ด จังหวัด.....นนทบุรี.....

ดังข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑ ทำการ

- ☒ ก่อสร้างอาคาร
☐ ดัดแปลงอาคาร
☐ รื้อถอนอาคาร

ที่บ้านเลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....บ้านใหม่ อำเภอ/เขต.....ปากเกร็ด จังหวัด.....นนทบุรี.....

ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่/ น.ส.๓ เลขที่/ ส.ค.๑ เลขที่.....๑๓๔๑๒๕ และ ๑๑๒๒๖๘๘.....

เป็นที่ดินของ.....บริษัท นางกนกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด.....

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

๒.๑ ชนิด.....ค.ส.๕ ชั้น และ ๑ ชั้นคดฟ้า.....จำนวน.....๑ หลัง.....

เพื่อใช้เป็น.....อาคารจอดรถและพาณิชยกรรม มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....๑๓,๕๗๕.๑๔.....ตารางเมตร

ที่จอดรถ ที่กับลร และทางเข้าออกของรถจำนวน.....๓๙๘.....คัน มีพื้นที่.....๑,๖๔๘.๐๐.....ตารางเมตร

๒.๒ ชนิด.....จำนวน.....เพื่อใช้เป็น.....

มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....เมตร ที่จอดรถ ที่กับลร และทางเข้าออกของรถ

จำนวน.....คัน มีพื้นที่.....ตารางเมตร

ข้อ ๓ โดยมี

- ☒ นายทินกร ทักษาดิพงษ์.....ว.สธ.๓๙๐.....เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ
☒ นางสาวเมตตา วุฒิมานานนท์.....ส.สธ.๓๕๘๐.....เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
☒ นายสุทธิพล วิวัฒน์ปิยะ.....ว.ย.๑๕๐๓.....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้าง
☒ นายไพโรจน์ วรรณสวัสดิ์กุล.....ภ.ย.๒๑๔๑๔.....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง
☒ นายทศพร แสนลักษณ์.....ส.ก.๓๗๓๓.....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศ
ระบบระบายอากาศ และระบบป้องกันเพลิงไหม้
☒ นายทศพร แสนลักษณ์.....ส.ก.๓๗๓๓.....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับอากาศ
ระบบระบายอากาศ และระบบป้องกันเพลิงไหม้
☒ นายอานาจ ลีลาวัฒนานนท์.....ส.ส.๓๐๕.....เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสีย
และการระบายน้ำทิ้ง
☒ นางสาวเมธาวี ทองปานดี.....ภ.ส.๔๗๙๑.....เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำเสีย
และการระบายน้ำทิ้ง

Mori Walk

อาคารประเภทควบคุมการใช้อาคาร

ห้ามใช้อาคารก่อนได้รับอนุญาตไว้ก่อนจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
ผู้ที่ฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท
หรือทั้งจำทั้งปรับ และต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน

-ผู้ได้รับต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารตามมาตรา ๓๒ ตรี

เมื่อได้มีการดำเนินการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ

หรือได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.๕) มาแล้วหนึ่งปี

-ผู้ได้รับอนุญาตต้องจัดให้มีการประกันภัยความรั่วภัยตามกฎหมาย
ต่อชีวิต ทรัพย์สิน และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

- ๒ -

- ☒ นายอำนาจ สีลาวัฒนานนท์ สส. ๓๐๕ เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบประปา
☒ นางสาวเมธาวี ทองปานดี ภส. ๔๗๙๑ เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบประปา
☐ เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์
☐ เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบลิฟต์
☒ นายฤทธิชัย ยมจินดา วฟก. ๖๙๕ เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า
☒ นายฤทธิชัย คลังสิน สฟก. ๑๖๓๗ เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า
☒ นายสุพิน ชัยกิตติศิลป์ วย. ๑๑๖๙ เป็นวิศวกรผู้ดำเนินการตรวจสอบงานออกแบบ
 และคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร

ข้อ ๔ กำหนดแล้วเสร็จใน ๗๓๐ วัน โดยจะเริ่มต้นก่อสร้างอาคาร/ดัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร
วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๕ และจะแล้วเสร็จวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๗

ข้อ ๕ ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบก่อสร้าง / ดัดแปลง

- (๑) อาคาร จำนวนเงิน ๕๓,๒๙๓.๖๘ บาท
 (๒) ท่อระบายน้ำ รั้ว เขื่อน กำแพงหรืออื่นๆ จำนวนเงิน - บาท
 (๓) ทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร จำนวนเงิน - บาท
 (๔) ป้าย จำนวนเงิน - บาท
 (๕) อื่นๆ จำนวนเงิน - บาท
 รวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน ๕๓,๒๙๓.๖๘ บาท

ข้อ ๖ ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น
ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือ มาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๖๒
และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๗ ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน
นับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้ง ให้ถือว่าผู้แจ้งไม่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามใบรับแจ้งอีก
ต่อไป และให้ใบรับแจ้งเป็นอันยกเลิก

ข้อ ๘ ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่ม
การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบเหตุไม่ถูกต้อง
เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่ผู้แจ้งได้แจ้งข้อมูลหรือยื่นเอกสารและหลักฐานตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไว้ไม่ถูกต้อง
เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขข้อมูล เอกสารและหลักฐานให้ถูกต้อง
ครบถ้วน ทั้งนี้ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายใน
ระยะเวลาที่กำหนด และมีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการ
ตามมาตรา ๔๐ (๑) และหากอาคารได้ก่อสร้าง หรือดัดแปลง จนแล้วเสร็จตามที่แจ้งไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น
จะดำเนินการตามมาตรา ๔๐ (๒) จนกว่าจะดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง

(๒) กรณีที่แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของ
อาคารที่ผู้แจ้งได้ยื่นไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือ
ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือ
แจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งแก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ
ให้ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้
หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

- ๓ -

(๓) กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารที่ได้แจ้งไว้ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารดังกล่าว ให้ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และในระหว่างระยะเวลาที่ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขตามหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารในส่วนที่ไม่ถูกต้องนั้นจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง เว้นแต่เป็นการกระทำเพื่อแก้ไขให้เป็นไปตามข้อบกพร่องของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีที่ผู้แจ้งไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ถือว่าผู้แจ้งไม่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ในวันอีกต่อไป และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งยกเลิกใบรับแจ้ง ที่ได้ออกไว้และมีอำนาจดำเนินการตามมาตรา ๔๐ (๑) และ (๒) และมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี

(๔) ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้มีหนังสือแจ้งข้อบกพร่องให้ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ทราบภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร แล้วแต่กรณี ให้ถือว่าอาคารก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารดังกล่าว ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแจ้งข้อบกพร่องได้ตลอดเวลา

(๔.๑) กรณีเกี่ยวกับการรुकล้าที่สาธารณะ

(๔.๒) กรณีเกี่ยวกับระยะ หรือระดับระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้าหรือที่สาธารณะ ที่เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ผู้แจ้งได้ยื่นแจ้ง หรือ

(๔.๓) กรณีเกี่ยวกับข้อกำหนดในการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ใช้ หรือเปลี่ยนแปลงอาคารชนิดใดหรือประเภทใดที่เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ผู้แจ้งได้ยื่นแจ้ง

ข้อ ๙ ผู้แจ้งยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้นตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง ต่อไปด้วย

ข้อ ๑๐ ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

ออกให้ ณ วันที่ ๓๑ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๕

(ลายมือชื่อ)

(นายวิชัย บรรลือศักดิ์)

นายกเทศมนตรีนครปากเกร็ด
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับแจ้ง



ใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้

เลขที่ 6 / 2566

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า.....บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด.....
 โดยนายชูพงษ์ กาญจนพาสน์ และนายชูยั้ง กาญจนพาสน์ ☒ เจ้าของอาคาร ☐ ผู้ครอบครองอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ ๔๗/๕๖๕-๕๗๖ คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิวเจนีวา ชั้นที่ ๑๐ ตรอก/ซอย.....
 ถนน ปิ๊ปปูล่า ๓ หมู่ที่ ๓ ตำบล/แขวง บ้านใหม่ อำเภอ/เขต ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี
 รหัสไปรษณีย์ ๑๐๑๒๐.....
 ได้ทำการ.....ก่อสร้างอาคาร.....เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต
 ในใบแจ้งเลขที่ นบ.๕๒๒๐๔/๘๕๕๑ ลงวันที่ ๗ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๕
 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด.....ค.ส.๕ ชั้น และ ๑ ชั้นดาดฟ้า.....จำนวน ๑ หลัง
 เพื่อใช้เป็น อาคารจอดรถและพาณิชยกรรม.....พื้นที่อาคาร/ความยาว ๑๓,๕๓๙.๑๔ ตารางเมตร.....
 โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถจำนวน ๓๔๘ คัน
 (๒) ชนิด.....-.....จำนวน.....-.....เพื่อใช้เป็น.....
 พื้นที่อาคาร/ความยาว.....-.....โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถจำนวน.....-.....คัน
 (๓) ชนิด.....-.....จำนวน.....-.....เพื่อใช้เป็น.....
 พื้นที่อาคาร/ความยาว.....-.....โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรถจำนวน.....-.....คัน
 ที่บ้านเลขที่.....-.....ตรอก/ซอย.....-.....ถนน.....-.....หมู่ที่.....-.....
 ตำบล/แขวง บ้านใหม่ อำเภอ/เขต ปากเกร็ด จังหวัด นนทบุรี รหัสไปรษณีย์ ๑๐๑๒๐.....
 โดยมี.....บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด.....เป็นเจ้าของอาคาร
 หรือ.....บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด.....เป็นผู้ครอบครองอาคารในที่ดิน
☒ โฉนดที่ดิน ☐ น.ส. ๓ ☐ น.ส. ๓ ก. ☐ ส.ค. ๑ ☐ อื่นๆ.....เลขที่ ๑๓๔๑๒๕ และ ๑๑๒๗๖๘
 เป็นที่ดินของ.....บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด.....

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนด
 ในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ค่าธรรมเนียมการออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เป็นเงิน ๑๐๐.๐๐ บาท

ออกให้ ณ วันที่ 13 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2566

(ลายมือชื่อ).....ผู้อนุญาต

(นายวิชัย บรรดาศักดิ์)

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

นายทศมนต์นครปากเกร็ด

จังหวัดนนทบุรี



ที่ นบ ๐๐๒๐.๐๓/ ๑๖๒๖๘

สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด
ถนนแจ้งวัฒนะ - ปากเกร็ด นบ ๑๑๑๒๐

๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๖

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด

อ้างถึง คำขอจดทะเบียนอาคารชุด เลขรับที่ ๓/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย - สำเนาหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ที่ ทส ๑๐๐๗.๒/๑๙๓๗๙ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๖๖

จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่ท่านได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามคำขอจดทะเบียนอาคารชุด เลขรับที่ ๓/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๖ ชื่ออาคารชุด โมริ คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๒๗๖๘, ๑๓๔๑๒๐, ๑๓๔๑๒๕ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ซึ่งในวันยื่นคำขอพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ท่านทราบแล้วว่ายังไม่สามารถรับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวได้ เนื่องจากตรวจสอบจำนวนห้องชุดที่ขออนุญาตมีจำนวนเกินกว่า ๘๐ ห้องชุด กรณีจึงต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ แต่ท่านยืนยันว่าได้มีหนังสือตอบข้อหารือจากกระทรวงทรัพยากรฯ จำนวน ๓ ฉบับ ว่ากรณีนี้ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบข้อกฎหมายตามหนังสือตอบข้อหารือทั้ง ๓ ฉบับดังกล่าวแล้ว เห็นว่ายังไม่ชัดเจนเพียงพอที่จะรับฟังได้ตามคำยืนยันของท่านได้แต่อย่างใด ดังนั้น เพื่อความถูกต้องรอบคอบป้องกันมิให้เกิดความเสียหายต่อทั้งทางราชการและประชาชน ก่อนรับคำขอจึงได้เห็นควรมีหนังสือหารือข้อกฎหมายกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเสียก่อน และได้แจ้งให้ท่านทราบแล้ว ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

บัดนี้ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้มีหนังสือแจ้งตอบข้อหารือดังกล่าวแล้วว่า กรณีการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ค.ส.ล. ๕ ชั้น และ ๑ ชั้นดาดฟ้า เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถและพาณิชย์กรรม และอาคารชุด ค.ส.ล. ๑๖ ชั้น และ ๑ ชั้นดาดฟ้า เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ซึ่งหากนำอาคารทั้งสองหลังมาเป็นอาคารชุดเดียวกันของโครงการ “โมริ คอนโดมิเนียม” จะทำให้มีที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ที่ใช้ร่วมกัน และมีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มจากการอนุญาตเดิม จึงเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจกรรม หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ เอกสารท้ายประกาศที่กำหนดไว้ในประกาศฉบับนี้ด้วย แต่จากการตรวจสอบคำขอและเอกสารหลักฐานที่ท่านยื่นประกอบคำขอข้างต้นแล้ว ยังไม่พบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ ในโครงการนี้แต่อย่างใด ในการนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงได้มีคำสั่งไม่รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด เลขรับที่ ๓/๒๕๖๖ ฉบับลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๖ ของท่านแล้ว

/อนึ่ง...

-๒-

อนึ่ง คำสั่งนี้เป็นคำสั่งทางปกครองอันอาจอุทธรณ์ได้ หากท่านประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้ง คำสั่งนี้ ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับทราบคำสั่งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติอัยการชุด พ.ศ.๒๕๒๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชจร บุญเสริม)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด

ฝ่ายทะเบียน

โทร. ๐-๒๕๐๓-๓๖๕๑-๒

โทรสาร ๐-๒๕๐๓-๓๗๗๔



สำนักงานที่ดิน จ.นนทบุรี สาขาปากเกร็ด
เลขที่ ๕๐๘๒
ลงวันที่ ๒๕ ก.ย. ๒๕๖๖
เวลา ๑๕.๓๖ น.

ที่ ทส ๑๐๐๗.๒/ ๑ ๙ ๓ ๗ ๙

สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
๑๑๘/๑ อาคารทิปโก้ ๒ ถนนพระรามที่ ๖
แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๖ กันยายน ๒๕๖๖

เรื่อง แจ้งตอบข้อหารือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบ
สิ่งแวดล้อม กรณีโครงการโมริ คอนโดมิเนียม ของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด

- อ้างถึง ๑. หนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด ที่ นบ ๐๐๒๐.๐๓/๑๒๕๘๑
ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๖๖
๒. หนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด ที่ นบ ๐๐๒๐.๐๓/๑๔๔๔๙
ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ และ ๒ สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด แจ้งหารือกรณี
บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดโครงการ “โมริ คอนโดมิเนียม”
มีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น ๖ ไร่ ๒ งาน ๙๐.๔๐ ตารางวา มีอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดปลูกสร้างอยู่ในที่ดิน
ดังกล่าวจำนวน ๒ หลัง ๑,๐๘๓ ห้องชุด โดยสำนักงานที่ดินฯ ได้ตรวจสอบคำขอและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ
แล้ว ปรากฏดังนี้ (๑) ใบรับรองการก่อสร้าง การตัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้
(แบบ อ.๕) เลขที่ ๖/๒๕๖๖ ออกให้ ณ วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๖ ระบุเป็นอาคารชนิด ค.ส.ล. ๕ ชั้น และ
๑ ชั้นดาดฟ้า จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถและพาณิชยกรรม พื้นที่อาคาร/ความยาว ๑๓,๕๗๙.๑๔
ตารางเมตร และ (๒) ใบรับรองการก่อสร้าง การตัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้
(แบบ อ.๕) เลขที่ ๗/๒๕๖๖ ออกให้ ณ วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๖ ระบุเป็นอาคารชนิด ค.ส.ล. ๑๖ ชั้น และ
๑ ชั้นดาดฟ้า จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม พื้นที่อาคาร/ความยาว
๔๕,๖๗๑.๒๙ ตารางเมตร โดยผู้ขอจดทะเบียนอาคารทั้งสองหลังให้เป็นอาคารชุดเดียวกันและมีพื้นที่
รวมกัน ๕๙,๒๕๐.๔๓ ตารางเมตร ซึ่งสำนักงานที่ดินฯ เห็นว่าการที่บริษัทฯ ได้ยื่นคำขอดังกล่าวต่อสำนักงาน
ที่ดินฯ เป็นการขอจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งเป็นอาคารประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการ
ควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักอาศัยตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐
ตารางเมตรขึ้นไป อยู่ในหลักเกณฑ์ที่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานที่ดินฯ
จึงหารือว่าความเห็นของสำนักงานที่ดินฯ ถูกต้องหรือไม่ และสำนักงานที่ดินฯ ได้แจ้งข้อมูลเพิ่มเติมว่า
(๑) โครงการโมริ คอนโดมิเนียม มีรายละเอียดตามที่ปรากฏในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่
๒/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๖๖ โดยที่ประชุมมีมติให้นำอาคารทั้งสองอาคารมายื่นคำขอจดทะเบียน
อาคารชุด ส่วนวัตถุประสงค์การสร้างแต่ละอาคารปรากฏตามใบรับรองการก่อสร้างฯ และ (๒) ผู้ขอจดทะเบียน
อาคารทั้งสองหลังให้เป็นอาคารชุดเดียวกันและมีพื้นที่รวมกัน ๕๙,๒๕๐.๔๓ ตารางเมตร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงาน...

- ๒ -

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาแล้ว ขอเรียนว่า

๑. กรณีหนังสือตอบข้อหารือของสำนักงานนโยบายฯ ทั้ง ๓ ฉบับ เป็นการตอบข้อหารือ
รายการนี้ ดังนี้

๑.๑ ความเห็นกรณีการดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๑๗ ชั้น ตามหนังสือสำนักงานนโยบายฯ ที่ ทส ๑๐๐๗.๒/๘๖๙๓ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๕ ซึ่งบริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง การดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.๑) เลขที่ ๘๘/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๓๕ เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ - พักอาศัย ซึ่งมีการต่อใบอนุญาตฯ ๓ ครั้ง (ใบอนุญาตฯ ใช้ได้ถึงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๓๙) โดยอาคารดังกล่าวได้รับใบอนุญาตก่อสร้างฯ (แบบ อ.๑) ครั้งแรกก่อนที่ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๓๕ บัญชีท้ายประกาศ ลำดับที่ ๓ อาคารชุดพักอาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ ๘๐ ห้องชุดขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม มีผลใช้บังคับ และตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ ไม่ได้กำหนดขั้นตอนการดัดแปลงอาคาร และการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนั้น การดัดแปลงอาคารและการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากพาณิชย์ - พักอาศัย เป็นอาคารชุด โดยมีจำนวนห้องชุด ขนาดพื้นที่ใช้สอย และความสูงของอาคาร อยู่ภายใต้กรอบการอนุญาตเดิมทุกประการก็จะไม่เข้าข่ายต้องดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศฯ ดังกล่าว

๑.๒ ความเห็นกรณีอาคาร ๕ ชั้น และชั้นดาดฟ้า ๑ ชั้น ตามหนังสือสำนักงานนโยบายฯ ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/๑๑๗๑๖ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๖๖ และหนังสือสำนักงานนโยบายฯ ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/๑๑๗๑๖ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๖ โดยอาคารดังกล่าวมีพื้นที่ ๑๓,๕๗๙.๑๔ ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถ และพาณิชย์กรรม (ร้านค้า) มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากอาคารดังกล่าวไม่ได้ใช้ประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง ก็ไม่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงฯ ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

๒. ประเด็นข้อหารือของสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด กรณีการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด โครงการโมริ คอนโดมิเนียม ของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด โดยมีอาคารทั้งหมด ๒ อาคาร มีพื้นที่รวมกัน ๕๙,๒๕๐.๔๓ ตารางเมตร ประกอบด้วย (๑) อาคาร ชนิด ค.ส.ล. ๕ ชั้น และ ๑ ชั้นดาดฟ้า จำนวน ๑ อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถและพาณิชย์กรรม ซึ่งมีร้านค้าจำนวน ๒๓ ห้องชุด และมีพื้นที่อาคาร ๑๓,๕๗๙.๑๔ ตารางเมตร และ (๒) อาคารชนิด ค.ส.ล. ๑๖ ชั้น และ ๑ ชั้นดาดฟ้า จำนวน ๑ อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพัก ๑,๐๔๐ ห้องชุด มีร้านค้า ๒๐ ห้องชุด และมีพื้นที่อาคาร ๔๕,๖๗๑.๒๙ ตารางเมตร โดยรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๖๖ ที่ประชุมมีมติให้นำอาคารทั้งสองอาคารมายื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด โครงการโมริ คอนโดมิเนียม ซึ่งสำนักงานนโยบายฯ มีความเห็นว่า

๒.๑ ประกาศ...

๒.๑ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจกรรม หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ เอกสารท้ายประกาศ ๔ และ ๖ ลำดับที่ ๓๑ อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องชุดหรือ ห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมิน ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอในชั้นขออนุญาตก่อสร้างหรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่า ด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี และข้อ ๔ ของประกาศฯ กำหนดให้โครงการ กิจกรรม หรือการดำเนินการใดของรัฐหรือที่รัฐจะอนุญาต แต่มี ขนาดไม่ถึงตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๓ หากมีการขยายขนาดของโครงการ กิจกรรม หรือการดำเนินการดังกล่าว ในภายหลังจนถึงหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำรายงานให้เป็นไปตาม ที่กำหนดไว้ในประกาศฉบับนี้ด้วย

๒.๒ กรณีอาคารชนิด ค.ส.ล. ๑๖ ชั้น และ ๑ ชั้นดาดฟ้า จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพัก ๑,๐๘๓ ห้อง ได้ใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.๕) เลขที่ ๗/๒๕๖๖ ออกให้ ณ วันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๖ มีพื้นที่อาคาร ๔๕,๖๗๑.๒๙ ตารางเมตร ซึ่งหากการดัดแปลงอาคารและการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากพาณิชย์ – ที่พักอาศัย เป็นอาคารชุดดังกล่าว โดยมีจำนวนห้องชุด ขนาดพื้นที่ใช้สอย และความสูงของอาคารอยู่ภายใต้กรอบการอนุญาตเดิมทุกประการ ก็จะไม่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามความเห็น ข้อ ๑.๑ ข้างต้น

๒.๓ กรณีการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชนิด ค.ส.ล. ๕ ชั้น และ ๑ ชั้นดาดฟ้า เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถและพาณิชย์กรรม และอาคารชนิด ค.ส.ล. ๑๖ ชั้น และ ๑ ชั้นดาดฟ้า เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ซึ่งหากนำอาคารทั้งสองหลังมาเป็นอาคารชุดเดียวกันของโครงการ “โมริ คอนโดมิเนียม” จะทำให้มีที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน และมีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มจากกรอบการอนุญาตเดิม จึงเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศฯ ข้อ ๒.๑ ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

เรียน เจ้าพนักงานที่ดิน สำราญนอกเหนือ

เพื่อโปรดทราบ

เห็นควรส่งฝ่าย ช่างศิลป์

เพื่อสร้างเป็นกรณีต่อไป

(นายสุเทพ น้อยฉัตร)

หัวหน้าฝ่ายอำนวยการ
๒๕ ก.ย. ๒๕๖๖

ขอแสดงความนับถือ

Clue.

(นางอินทิรา เขื่อนมลจักร)

รองเลขาธิการฯ ปฏิบัติราชการแทนเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขานอกเขต
๒๕ ก.ย. ๒๕๖๖
นางพนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

เลขานุการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

กองพัฒนาระบบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โทร. ๐ ๒๒๖๕ ๖๕๐๐ ต่อ ๖๖๗๕ (ปรียานช, เศรษฐวัชร)

โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๒๙

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@onep.go.th

นายสมศักดิ์ ยั่งยืน

29 0.8. 2566



แบบใบอนุญาตประเภทบุคคลธรรมดา

ใบอนุญาตเลขที่ ๕๘/๒๕๖๖



ใบอนุญาตเป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมบุคคลธรรมดา
สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
ออกใบอนุญาตฉบับนี้ให้เพื่อแสดงว่า

นางสาวณัฐภรณ์ แสนพันธุ์

เป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ตามกฎหมายการอนุญาตเป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

พ.ศ. ๒๕๖๕

โดยมีอายุใบอนุญาตกำหนด ๓ ปี

ตั้งแต่วันที่ ๒๕ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๒๔ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๗๐

โดยผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๔ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๖

(นายพิรุณ สัยยะสิทธิ์พานิช)

เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



f61b7f70

เงื่อนไขที่ผู้รับใบอนุญาตจะต้องปฏิบัติ มีดังต่อไปนี้

(๑) จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และพึงใช้ความระมัดระวังตามสมควรแก่หน้าที่ที่ได้รับทำนั้น

(๒) ไม่บิดเบือนข้อมูลที่จะนำเสนอ เพื่อหวังให้งานบรรลุเป้าหมาย

(๓) ไม่ลงลายมือชื่อเป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในงานที่ตนไม่ได้รับทำหรือตรวจสอบด้วยตนเองหรือกระทำการใดที่แสดงให้ผู้อื่นเห็นว่าตนมีสิทธิที่จะปฏิบัติงานในวิชาชีพอื่นที่เป็นส่วนหนึ่งของเอกสารประกอบการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(๔) ไม่คัดลอกรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งหมดหรือบางส่วน จากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้นั้น ยกเว้นเป็นการนำตัวเลขหรือข้อมูลบางส่วนมาใช้ในการอ้างอิงหรือการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(๕) ไม่ละทิ้งงานที่ได้รับทำโดยไม่มีเหตุอันสมควร

(๖) ไม่ปลอมแปลงหรือให้ข้อมูลที่ผิดพลาดเกี่ยวกับคุณสมบัติประสบการณ์ หรือภาระการรับผิดชอบที่ผ่านมาของตน

(๗) ไม่แอบอ้างนำชื่อและ/หรือประวัติผลงานของผู้อื่นมาใช้ในการเสนองาน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของชื่อนั้น และหากได้รับอนุญาตต้องมีหนังสือแสดงการยินยอม

(๘) ไม่โฆษณา เผยแพร่หรือประชาสัมพันธ์ข้อมูลที่ไม่ใช่ข้อเท็จจริง

(๙) กำหนดเงื่อนไขจำกัดขนาด ลักษณะ หรือประเภทของกิจการที่ผู้ได้รับใบอนุญาตจะมีสิทธิทำรายงาน ไม่มี



แบบใบอนุญาตประเภทบุคคลธรรมดา

ใบอนุญาตเลขที่ ๕๗/๒๕๖๖



ใบอนุญาตเป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
ออกใบอนุญาตฉบับนี้ให้เพื่อแสดงว่า

นายวิจิตโชค วิฑูรชวลิตวงศ์

เป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ตามกฎหมายการอนุญาตเป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

พ.ศ. ๒๕๖๕

โดยมีอายุใบอนุญาตกำหนด ๓ ปี

ตั้งแต่วันที่ ๒๕ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๒๔ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๗๐

โดยผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๔ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๖

(นายพิรุณ สัยยะสิทธิ์พานิช)

เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



51aa09da

เงื่อนไขที่ผู้รับใบอนุญาตจะต้องปฏิบัติ มีดังต่อไปนี้

(๑) จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และพึงใช้ความระมัดระวังตามสมควรแก่หน้าที่ที่ได้รับทำนั้น

(๒) ไม่บิดเบือนข้อมูลที่จะนำเสนอ เพื่อหวังให้งานบรรลุเป้าหมาย

(๓) ไม่ลงลายมือชื่อเป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในงานที่ตนไม่ได้รับทำหรือตรวจสอบด้วยตนเองหรือกระทำการใดที่แสดงให้ผู้อื่นเห็นว่าตนมีสิทธิที่จะปฏิบัติงานในวิชาชีพอื่นที่เป็นส่วนหนึ่งของเอกสารประกอบการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(๔) ไม่คัดลอกรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งหมดหรือบางส่วน จากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้อื่นนั้น ยกเว้นเป็นการนำตัวเลขหรือข้อมูลบางส่วนมาใช้ในการอ้างอิงหรือการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(๕) ไม่ละทิ้งงานที่ได้รับทำโดยไม่มีเหตุอันสมควร

(๖) ไม่ปลอมแปลงหรือให้ข้อมูลที่ผิดพลาดเกี่ยวกับคุณสมบัติประสบการณ์ หรือภาระความรับผิดชอบที่ผ่านมาของตน

(๗) ไม่แอบอ้างนำชื่อและ/หรือประวัติผลงานของผู้อื่นมาใช้ในการเสนองาน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของชื่อนั้น และหากได้รับอนุญาตต้องมีหนังสือแสดงการยินยอม

(๘) ไม่โฆษณา เผยแพร่หรือประชาสัมพันธ์ข้อมูลที่ไม่ใช่ข้อเท็จจริง

(๙) กำหนดเงื่อนไขจำกัดขนาด ลักษณะ หรือประเภทของกิจการที่ผู้ได้รับใบอนุญาตจะมีสิทธิทำรายงาน ไม่มี



แบบใบอนุญาตประเภทนิติบุคคล

ใบอนุญาตเลขที่ ๒๘/๒๕๖๖

ใบอนุญาตเป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมนิติบุคคล
สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
ออกใบอนุญาตฉบับนี้ให้เพื่อแสดงว่า

บริษัท กรีน พลาเน็ต คอนซัลแตนท์ จำกัด

เป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ตามกฎหมายการอนุญาตเป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

พ.ศ ๒๕๖๕

โดยมีอายุใบอนุญาตกำหนด ๓ ปี

ตั้งแต่วันที่ ๒๕ เดือน มกราคม พ.ศ ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๒๔ เดือน มกราคม พ.ศ ๒๕๗๐

โดยผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๔ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ ๒๕๖๖

(นายพิรุณ สัยยะสิทธิ์พานิช)

เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



c40163ba

เงื่อนไขที่ผู้รับใบอนุญาตจะต้องปฏิบัติ มีดังต่อไปนี้

(๑) จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และพึงใช้ความระมัดระวังตามสมควรแก่หน้าที่ที่ได้รับทำนั้น

(๒) ไม่บิดเบือนข้อมูลที่จะนำเสนอ เพื่อหวังให้งานบรรลุเป้าหมาย

(๓) ไม่ลงลายมือชื่อเป็นผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในงานที่ตนไม่ได้รับทำหรือตรวจสอบด้วยตนเองหรือกระทำการใดที่แสดงให้ผู้อื่นเห็นว่าตนมีสิทธิที่จะปฏิบัติงานในวิชาชีพอื่นที่เป็นส่วนหนึ่งของเอกสารประกอบการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(๔) ไม่คัดลอกรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมทั้งหมดหรือบางส่วน จากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้อื่นนั้น ยกเว้นเป็นการนำตัวเลขหรือข้อมูลบางส่วนมาใช้ในการอ้างอิงหรือการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(๕) ไม่ละทิ้งงานที่ได้รับทำโดยไม่มีเหตุอันสมควร

(๖) ไม่ปลอมแปลงหรือให้ข้อมูลที่ผิดพลาดเกี่ยวกับคุณสมบัติประสบการณ์ หรือภาระความรับผิดชอบที่ผ่านมาของตน

(๗) ไม่แอบอ้างนำชื่อและ/หรือประวัติผลงานของผู้อื่นมาใช้ในการเสนองาน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของชื่อนั้น และหากได้รับอนุญาตต้องมีหนังสือแสดงการยินยอม

(๘) ไม่โฆษณา เผยแพร่หรือประชาสัมพันธ์ข้อมูลที่ไม่ใช่ข้อเท็จจริง

(๙) กำหนดเงื่อนไขจำกัดขนาด ลักษณะ หรือประเภทของกิจการที่ผู้ได้รับใบอนุญาตจะมีสิทธิทำรายงาน ไม่มี

สารบัญ



รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
รายงานฉบับสมบูรณ์ : เนื้อหา 1/3
โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม
ของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด
สารบัญ

หน้า

เอกสารส่วนหน้ารายงาน

ปกหน้ารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมรายงานฉบับหลัก

แบบ สผ.5 รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

แบบ สผ.6 หนังสือรับรองการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

แบบ สผ.7 บัญชีรายชื่อผู้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

แบบ สผ.8 แบบแสดงรายละเอียดการเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สารบัญ

ก

สารบัญรูป

ค

สารบัญตาราง

ช

บทที่ 1 บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ	1-1
1.2 วัตถุประสงค์ในการดำเนินโครงการ	1-15
1.3 การประเมินทางเลือกในการดำเนินการ	1-15
1.3.1 การเลือกสถานที่ตั้งโครงการ	1-15
1.3.2 การประเมินทางเลือกในการดำเนินการ	1-16
1.4 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน	1-17
1.5 ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา	1-20
1.5.1 ขั้นตอนการศึกษาและวิธีการศึกษา	1-20
1.6 ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ	1-23

บทที่ 2 รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ	2-1
2.1.1 ที่ตั้งโครงการ	2-1
2.1.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ	2-5
2.1.3 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ	2-8
2.2 ประเภทและขนาดโครงการ	2-14
2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ในโครงการ	2-39

สารบัญ (ต่อ)

รูปที่	หน้า
2.4 แนวอาคาร ระยะถอยร่น	2-46
2.4.1 แนวอาคารและระยะถอยร่น	2-46
2.4.2 สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา	2-58
2.5 รายละเอียดภายในโครงการ	2-77
2.5.1 จำนวนผู้พักอาศัยและจำนวนพนักงานในโครงการ	2-77
2.5.2 ระบบน้ำใช้	2-78
2.5.3 การบำบัดน้ำเสีย	2-97
2.5.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	2-117
2.5.5 การจัดการมูลฝอย	2-124
2.5.6 พลังงานและไฟฟ้า	2-141
2.5.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย	2-149
2.5.8 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ	2-186
2.5.9 การคมนาคม	2-186
2.5.10 พื้นที่สีเขียว	2-201
2.5.11 การจัดการสระว่ายน้ำภายในโครงการ	2-233
2.5.12 ความปลอดภัยภายในโครงการ	2-236
2.6 ระยะปรับปรุงโครงการ	2-239
2.6.1 ขั้นตอนการปรับปรุงโครงการ	2-239
2.6.2 คนงาน	2-239
2.6.3 น้ำใช้	2-239
2.6.4 การบำบัดน้ำเสีย	2-240
2.6.5 การระบายน้ำ	2-240
2.6.6 การจราจร	2-240
2.6.7 การใช้ไฟฟ้า	2-240
2.6.8 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย	2-240

สารบัญรูป

รูปที่		หน้า
1.1-1	สภาพตึกร้างก่อนการขออนุญาตตัดแปลง อาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium)	1-5
1.1-2	สภาพปัจจุบันของอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium) หลังได้รับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารและได้รับใบรับรองการก่อสร้าง (สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างและใบรับรองอาคารในภาคผนวก ข)	1-5
1.1-3	โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม ความสูง 16 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร พร้อมด้วยอาคารออกกำลังกาย ความสูง 1 ชั้น และสระว่ายน้ำ และอาคารโมริ วอล์ค ความสูง 5 ชั้นและชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร (ภาพถ่าย ณ วันที่ 18 มีนาคม 2567 และสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างและใบรับรองอาคารในภาคผนวก ข)	1-6
1.1-4	แผนผังแสดงที่ตั้งอาคาร ทั้ง 27 อาคาร และสาธารณูปโภค	1-13
1.1-5	แผนที่แสดงที่ตั้งอาคารทั้ง 27 อาคาร และสาธารณูปโภค	1-14
1.5-1	แผนที่ตั้งโครงการและพื้นที่ศึกษาในระยะ 1,000 เมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ	1-21
2.1-1	แผนที่ตั้งโครงการ	2-2
2.1-2	ผังต่อโฉนดโครงการ	2-3
2.1-3	ผังบริเวณโครงการ	2-4
2.1-4	เส้นทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ	2-10
2.1-5	สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ	2-11
2.1-6	สภาพพื้นที่โครงการ (ณ เดือนมีนาคม 2567)	2-13
2.2-1	ผังแสดงที่ตั้งห้องสำนักงานนิติบุคคลและห้องเก็บเอกสาร บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคารโมริ คอนโดมิเนียม	2-38
2.3-1	ที่ตั้งโครงการตามประกาศบังคับใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2566	2-45
2.4.1	ผังแสดงระยะร่นของอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม	2-51
2.4.2	ถนนภาระจำยอมยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนติวานนท์	2-52
2.4.3	ผังแสดงระยะร่นอาคารของอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk)	2-56
2.4.4	ผังแสดงพื้นที่ว่างหน้าอาคารของอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk)	2-57
2.4.5	ตำแหน่งทางลาด พื้นที่หลบภัยภายนอกอาคารและลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา	2-66
2.4-6	ตำแหน่งที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ทางลาดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา เส้นทางเข้าสู่อาคาร ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-67
2.4-7	แบบขยายตำแหน่งที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-68
2.4-8	แบบขยายทางลาดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-69
2.4-9	ตำแหน่งที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราของพื้นที่ส่วนที่ 2 และเส้นทางไปยังลิฟต์โดยสาร	2-71

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่		หน้า
2.4-10	เส้นทางพื้นที่ส่วนที่ 2 ไปยังพื้นที่ส่วนที่ 1	2-72
2.4-11	แบบขยายตำแหน่งที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-73
2.4-12	แบบขยายทางม้าลาย	2-74
2.4-13	ตำแหน่งพื้นที่หลบภัยของอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 16 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร	2-76
2.5.2-1	ไดอะแกรมระบบน้ำใช้ ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-84
2.5.2-2	ผังแสดงตำแหน่งถังเก็บน้ำสำเร็จรูปและถังเก็บน้ำใต้ดิน และพื้นที่ติดตั้งถังเก็บน้ำของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-85
2.5.2-3	ผังแสดงตำแหน่งถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-86
2.5.2-4	แบบขยายถังเก็บน้ำใต้ดิน ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-87
2.5.2-5	แบบขยายถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-88
2.5.2-6	แบบขยายถังเก็บน้ำสำเร็จรูป ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-89
2.5.2-7	แบบขยายถังเก็บน้ำ พื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-90
2.5.2-8	แบบขยาย ถังเก็บน้ำดับเพลิง ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-91
2.5.2-9	ไดอะแกรมระบบน้ำใช้ ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-92
2.5.2-10	ผังแสดงตำแหน่งถังเก็บน้ำใต้ดิน ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-93
2.5.2-11	ผังแสดงตำแหน่งถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-94
2.5.2-12	แบบขยายถังเก็บน้ำใต้ดิน ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-95
2.5.2-13	แบบขยายถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าเพื่ออุปโภคและบริโภค และแบบขยายถังเก็บน้ำดับเพลิง ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-96
2.5.3-1	ไดอะแกรมระบบน้ำเสียของอาคารพื้นที่ส่วนที่ 1	2-105
2.5.3-2	ไดอะแกรมระบบน้ำเสียของอาคารพื้นที่ส่วนที่ 2	2-107
2.5.3-3	ผังบริเวณระบบสุขาภิบาล	2-108
2.5.3-4	ผังแสดงตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-109
2.5.3-5	แบบขยายถังบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นและแบบขยายบ่อดินสำหรับกำจัดมีเทนของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-110
2.5.3-6	ผังแสดงแนวท่อน้ำเสียไปยังระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี	2-111
2.5.3-7	เส้นท่อระบายน้ำเสียไปยังระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี และท่อระบายน้ำฝนไปยังบ่อหน่วงน้ำของเมืองทองธานี	2-112
2.5.3-8	สภาพปัจจุบันของระบบบำบัดน้ำเสียรวมและบ่อหน่วงน้ำของเมืองทองธานี ที่รองรับน้ำเสียและน้ำฝนจากโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม	2-113
2.5.3-9	ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี	2-114
2.5.3-10	ขั้นตอนของระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี	2-116

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่		หน้า
2.5.4-1	ไดอะแกรมระบบน้ำฝนของอาคารโครงการของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-118
2.5.4-2	ไดอะแกรมระบบน้ำเสียของอาคารโครงการของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-119
2.5.4-3	ผังแสดงพื้นที่ในเมืองทองธานีที่ระบายน้ำฝนไปยังบ่อหน่วงน้ำของเมืองทองธานี	2-120
2.5.4-4	รูปตัดทางชลศาสตร์ของท่อระบายน้ำของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-121
2.5.4-5	รูปตัดทางชลศาสตร์ของท่อระบายน้ำของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-122
2.5.4-6	แบบขยายบ่อหน่วงน้ำของเมืองทองธานี	2-123
2.5.5-1	ผังบริเวณแสดงตำแหน่งห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ตำแหน่งจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอย	2-131
2.5.5-2	แบบขยายห้องพักมูลฝอยรวม	2-132
2.5.5-3	แบบขยายจุดพักมูลฝอยประจำชั้น	2-134
2.5.5-4	ตำแหน่งจุดตั้งถังมูลฝอยประจำชั้น ชั้น 2 ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-136
2.5.5-5	ตำแหน่งจุดตั้งถังมูลฝอยประจำชั้น ชั้น 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-137
2.5.5-6	ตำแหน่งจุดตั้งถังมูลฝอยประจำชั้น ชั้น 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-138
2.5.5-7	ตำแหน่งจุดตั้งถังมูลฝอยประจำชั้น ชั้น 1 ของพื้นที่ส่วนที่ 2 และ เส้นทางขนขยะจากพื้นที่ส่วนที่ 2 ไปยังห้องพักมูลฝอยรวม	2-139
2.5.5-8	ผังแสดงแนวท่อรวบรวมกลิ่นจากห้องพักมูลฝอยเปียกไปบำบัด	2-140
2.5.6-1	ไดอะแกรมระบบไฟฟ้าของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-143
2.5.6-2	ตำแหน่งห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-144
2.5.6-3	แบบขยายของหม้อแปลงไฟฟ้า ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-145
2.5.6-4	ไดอะแกรมระบบไฟฟ้าของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-146
2.5.6-5	ตำแหน่งห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-147
2.5.6-6	แบบขยายของหม้อแปลงไฟฟ้า ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-148
2.5.7-1	แสดงจุดจอดรถดับเพลิง ตำแหน่งหัวรับน้ำดับเพลิง และเส้นทางวิ่งรถดับเพลิง	2-171
2.5.7-2	ผังแสดงพื้นที่จุดรวมพล ของพื้นที่ส่วนที่ 1 และเส้นทางอพยพมายังจุดรวมพล	2-172
2.5.7-3	ผังแสดงเส้นทางหนีไฟ ชั้น 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-173
2.5.7-4	ผังแสดงเส้นทางหนีไฟ ชั้น 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-174
2.5.7-5	ผังแสดงพื้นที่หนีไฟทางอากาศ	2-175
2.5.7-6	ผังแสดงเส้นทางหนีไฟ ชั้นล่างของพื้นที่ส่วนที่ 2 และเส้นทางอพยพมายังจุดรวมพล	2-176
2.5.7-7	ผังแสดงเส้นทางหนีไฟ ชั้น 2 ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-177
2.5.7-8	ผังแสดงเส้นทางหนีไฟ ชั้น 3 ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-178
2.5.7-9	ผังแสดงเส้นทางหนีไฟ ชั้น 4 ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-179
2.5.7-10	ผังแสดงเส้นทางหนีไฟ ชั้น 5 ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-180
2.5.7-11	ผังแสดงเส้นทางหนีไฟ ชั้นดาดฟ้า ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-181

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่		หน้า
2.5.7-12	ไดอะแกรมระบบป้องกันอัคคีภัย ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-182
2.5.7-13	ไดอะแกรมระบบป้องกันอัคคีภัย ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-183
2.5.7-14	แบบขยายที่จอดรถดับเพลิง และที่จอดรถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉิน ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-184
2.5.7-15	แบบขยายที่จอดรถดับเพลิง และที่จอดรถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉิน ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-185
2.5.9-1	ผังบริเวณระบบจราจร ป้ายจราจร และ CCTV ชั้นล่าง ของโครงการ	2-188
2.5.9-2	ผังบริเวณระบบจราจร ป้ายจราจร และ CCTV ชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-189
2.5.9-3	ผังบริเวณระบบจราจร ป้ายจราจร และ CCTV ชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-190
2.5.9-4	ผังบริเวณระบบจราจร ป้ายจราจร ชั้น 2 ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-191
2.5.9-5	ผังบริเวณระบบจราจร ป้ายจราจร ชั้น 3 ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-192
2.5.9-6	ผังบริเวณระบบจราจร ป้ายจราจร ชั้น 4 ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-193
2.5.9-7	ผังบริเวณระบบจราจร ป้ายจราจร ชั้น 5 ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-194
2.5.9-8	ผังบริเวณระบบจราจร ป้ายจราจร ชั้นดาดฟ้าของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-195
2.5.9-9	รูปตัดที่จอดรถของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-196
2.5.9-10	แบบขยายทางเข้า พื้นที่ส่วนที่ 1	2-198
2.5.9-11	แบบขยายทางออก พื้นที่ส่วนที่ 1	2-199
2.5.9-12	แบบขยายทางเข้าออก พื้นที่ส่วนที่ 2	2-200
2.5.10-1	ผังแสดงพื้นที่สีเขียวของโครงการ	2-203
2.5.10-2	ผังแสดงพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-204
2.5.10-3	ผังแสดงพื้นที่สีเขียวยั่งยืน ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-205
2.5.10-4	ผังแสดงพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-206
2.5.10-5	ผังแสดงพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดินชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-207
2.5.10-6	ผังแสดงพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 1 บริเวณที่ตั้งถังเก็บน้ำ	2-208
2.5.10-7	ผังแสดงพื้นที่สีเขียวยั่งยืน ของพื้นที่ส่วนที่ 1 บริเวณที่ตั้งถังเก็บน้ำ	2-209
2.5.10-8	ผังแสดงพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 1 บริเวณที่ตั้งถังเก็บน้ำ	2-210
2.5.10-9	ผังแสดงพื้นที่ปลูกไม้คลุมดินชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 1 บริเวณที่ตั้งถังเก็บน้ำ	2-211
2.5.10-10	รูปตัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-212
2.5.10-11	ผังแสดงพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-215
2.5.10-12	ผังแสดงพื้นที่สีเขียวยั่งยืน ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-216
2.5.10-13	ผังแสดงพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-217
2.5.10-14	ผังแสดงพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดินชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-218
2.5.10-15	รูปตัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-219
2.5.10-16	ผังแสดงพื้นที่สีเขียววางกระบะต้นไม้ ของพื้นที่จอดรถชั้น 2 พื้นที่ส่วนที่ 2	2-220

สารบัญรูป (ต่อ)

รูปที่	หน้า
2.5.10-17	ผังแสดงพื้นที่สีเขียววางกระบะต้นไม้ ของพื้นที่จอดรถชั้น 3 พื้นที่ส่วนที่ 2
2.5.10-18	ผังแสดงพื้นที่สีเขียววางกระบะต้นไม้ ของพื้นที่จอดรถชั้น 4 พื้นที่ส่วนที่ 2
2.5.10-19	ผังแสดงพื้นที่สีเขียววางกระบะต้นไม้ ของพื้นที่จอดรถชั้น 5 พื้นที่ส่วนที่ 2
2.5.10-20	ผังแสดงพื้นที่สีเขียววางกระบะต้นไม้ ของพื้นที่จอดรถชั้นลาดฟ้า พื้นที่ส่วนที่ 2
2.5.10-21	รูปด้านของพื้นที่สีเขียววางกระบะต้นไม้ ของพื้นที่จอดรถ พื้นที่ส่วนที่ 2
2.5.10-22	แบบขยายพื้นที่สีเขียววางกระบะต้นไม้ ของพื้นที่จอดรถ พื้นที่ส่วนที่ 2
2.5.10-23	รูปตัดของพื้นที่สีเขียววางกระบะต้นไม้ ของพื้นที่จอดรถ
2.5.10-24	แบบจำลองของพื้นที่สีเขียววางกระบะต้นไม้ ของพื้นที่จอดรถ
2.5.11-1	ผังแสดงอุปกรณ์ช่วยชีวิตบริเวณสระว่ายน้ำชั้นล่างของพื้นที่ส่วนที่ 1
2.5.12-1	ตำแหน่งห้องควบคุมระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ในห้องนิติบุคคลอาคารชุด
2.5.12-2	ไดอะแกรมระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) และการเชื่อมสัญญาณระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1.1-1	ความเป็นมาของโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม	1-7
1.1-2	การใช้ประโยชน์ของอาคารโครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม ตามใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ 88/2535, เลขที่ 250/2536 ต่อใบอนุญาตครั้งที่ 1, เลขที่ 477/2537 ต่อใบอนุญาตครั้งที่ 2 และเลขที่ 623/2538 ต่อใบอนุญาตครั้งที่ 3	1-12
1.5-1	แผนการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม	1-22
1.6-1	แผนงานการปรับปรุงโครงการ	1-23
2.2-1	การเปรียบเทียบรายละเอียดอาคารโครงการตามแบบยื่นขออนุญาตก่อสร้างฯ (แบบ อ.1) และสภาพปัจจุบัน	2-15
2.2-2	สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม	2-20
2.2-3	แสดงพื้นที่อาคาร และพื้นที่เพื่อคำนวณที่จอดรถของพื้นที่ส่วนที่ 1	2-30
2.2-4	แสดงพื้นที่อาคาร และพื้นที่เพื่อคำนวณที่จอดรถของพื้นที่ส่วนที่ 2	2-33
2.2-5	สรุปขนาดและจำนวนห้องชุดของโครงการ	2-37
2.4-1	การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ของอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม	2-47
2.4-2	การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ของอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk)	2-54
2.4-3	การเปรียบเทียบการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโครงการ ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564	2-59
2.5.1-1	สรุปจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ	2-77
2.5.2-1	ปริมาณน้ำใช้ของโครงการ	2-79
2.5.3-1	การคิดปริมาณน้ำใช้-น้ำเสียของโครงการ	2-99
2.5.3-2	สถิติน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี	2-100
2.5.5-1	ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นภายในโครงการ	2-125
2.5.5-2	ปริมาณมูลฝอยแต่ละประเภทที่เกิดขึ้นภายในโครงการ	2-126
2.5.7-1	การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	2-153
2.5.7-2	การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	2-165
2.5.10-1	สรุปการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการเปรียบเทียบกับเกณฑ์ที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดต่าง ๆ	2-202
2.6.1-1	แผนงานการปรับปรุงโครงการ	2-239

บทที่ 1

บทนำ



1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด จังหวัดนนทบุรี พื้นที่โครงการทั้งหมด 7-0-58.9 ไร่ รวมห้องชุดทั้งหมด 1,083 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 43 ห้อง (สำเนาโฉนดที่ดินดังแสดงภาคผนวก ก และอาคารของโครงการดังกล่าวได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและใบรับรองการก่อสร้างดังแสดงในภาคผนวก ข) รายละเอียดมีดังนี้

พื้นที่ส่วนที่ 1 บนโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED] ขนาดพื้นที่ 3-3-0.4 ไร่ ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 16 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร (ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 20 ห้อง) อาคารออกก้างกลาง ห้องน้ำส่วนกลาง สระว่ายน้ำ และห้องพักผ่อน ที่จอดรถจำนวน 20 คัน และบนโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] บางส่วน ขนาดพื้นที่ 0-1-5.3 ไร่ เป็นพื้นที่ติดตั้งถังเก็บน้ำใช้

พื้นที่ส่วนที่ 2 บนโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED] ขนาดพื้นที่ 2-0-0 ไร่ โฉนดที่ดินเลขที่ 112767 (เลขที่ดิน 57) ขนาดพื้นที่ 0-0-63.2 ไร่ และโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED] ขนาดพื้นที่ 0-3-90.0 ไร่ ประกอบด้วย อาคาร ความสูง 5 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร (ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 23 ห้อง) ที่จอดรถจำนวน 401 คัน

ต่อมาบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด กับสำนักงานที่ดิน จังหวัดนนทบุรี ตามคำขอจดทะเบียนอาคารชุด เลขรับที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ซึ่งในวันที่ยื่นคำขอพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ทราบว่ายังไม่สามารถรับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวได้ เนื่องจากตรวจสอบจำนวนห้องชุดที่ขออนุญาตมีจำนวนเกินกว่า 80 ห้องชุด กรณีนี้จึงต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเพื่อความถูกต้องรอบคอบป้องกันมิให้เกิดความเสียหายต่อทั้งราชการและประชาชน สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีจึงได้มีหนังสือหารือข้อกฎหมายกับสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้มีหนังสือแจ้งตอบข้อหารือดังกล่าวแล้ว สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีจึงได้มีหนังสือแจ้งเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ดังแสดงในภาคผนวก ก-4 กรณีการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ค.ส.ล. 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถและพาณิชย์กรรม และอาคารชุด ค.ส.ล. 16 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ซึ่งทั้งสองอาคารดังกล่าวได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1) และปัจจุบันได้รับใบรับรองอาคาร (แบบ อ.5) เรียบร้อยแล้ว และจะนำอาคารทั้งสองอาคารมาเป็นอาคารชุดเดียวกัน ทำให้มีที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน และมีจำนวนห้องชุดเพิ่มขึ้นรวมห้องชุดทั้งหมด 1,083 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 43 ห้อง ซึ่งมีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จึงเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบ

สิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2566 เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณารายงานฯ

ดังนั้น บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด จึงมอบหมายให้ บริษัท กรีน พลานเน็ท คอนซัลแตนท์ จำกัด ดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเสนอรายงานฯให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณารายงานฯ ต่อไป

อนึ่ง ความเป็นมาของ “โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม” โดยความละเอียดตั้งแต่ปี พ.ศ.2535 ถึงปัจจุบัน มีดังต่อไปนี้

ปี พ.ศ. 2535 บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด ได้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัย ขนาดสูง 15 ชั้น จำนวน 14 อาคาร และอาคารชุดพักอาศัยสูง 17 ชั้น จำนวน 13 อาคาร รวม 27 อาคาร ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ รื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ 8 เมษายน 2535 เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ – พักอาศัย รวมจำนวน 27 อาคาร ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณเลขที่ [REDACTED] และมีการ ต่อใบอนุญาตฯ 3 ครั้ง (ใบอนุญาตฯ ใช้ได้ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2539) ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร เป็นอาคารถาวร ค.ส.ล. 15 ชั้น จำนวน 14 ยูนิต อาคารถาวร ค.ส.ล. 17 ชั้น จำนวน 13 ยูนิต และต่อ ค.ส.ล. ซึ่งบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด ได้ก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตดังกล่าวแล้วเสร็จ เป็นอาคารชุดพักอาศัย 15 ชั้น จำนวน 14 อาคาร และอาคาร 17 ชั้น จำนวน 12 อาคาร รวม 26 อาคาร ตลอดจนได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดพักอาศัยและจำหน่ายให้แก่บุคคลทั่วไปทั้งหมดแล้ว คงเหลือเพียงอาคารชุดพักอาศัย 17 ชั้น ตามใบอนุญาตดังกล่าว อีกจำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED] ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด ได้ดำเนินการก่อสร้างงานโครงสร้างแล้วเสร็จ แต่ยังไม่ได้ดำเนินการติดตั้งงานระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาลและงานสถาปัตยกรรมภายในอาคาร บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องหยุดการดำเนินการติดตั้งงานระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาลและงานสถาปัตยกรรมภายในอาคารไว้ เนื่องจากในปีพ.ศ. 2540 บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด ประสบปัญหาทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรง (วิกฤติต้มยำกุ้ง) จึงพักการก่อสร้างไว้ ทำให้ไม่สามารถก่อสร้างอาคารดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตได้ อาคารดังกล่าวจึงเป็นอาคารที่ยังดำเนินการติดตั้งงานระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาลและงานสถาปัตยกรรมภายในอาคารไม่แล้วเสร็จ ดังแสดงสภาพตึกร้างก่อนการขออนุญาตดัดแปลงอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium) ในรูปที่ 1.1-1

(หมายเหตุ : อาคารทั้ง 27 อาคาร ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลข [REDACTED] ลงวัน [REDACTED] ได้รับใบอนุญาตครั้งแรก เมื่อวันที่ [REDACTED] เป็นการได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างฯ (แบบ อ.1) ก่อนที่จะมีประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือ เอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) ลงวันที่ 9 กันยายน 2535 บัญชีท้ายประกาศ ลำดับที่ 3 อาคารชุดพักอาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ในการก่อสร้างอาคารทั้ง 27 อาคาร ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลข [REDACTED] 5 ลงวัน [REDACTED] จึงไม่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม)

ปี พ.ศ. 2565 บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะพัฒนาอาคารที่คงเหลืออีก จำนวน 1 อาคาร บนที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED]) ต่อไปให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ (ดังแสดงภาพถ่ายตึกร้างในรูปที่ 1.1-1) เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ - ที่พักอาศัยตามวัตถุประสงค์และพื้นที่ที่เคยได้รับอนุญาตไว้เดิมทุกประการ โดยไม่ได้เพิ่มพื้นที่หรือลดจำนวนห้องชุด

แต่ในการขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวต่อไปนั้น จะเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือไม่ จึงได้มีหนังสือหารือไปยังสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งเลขาธิการสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้ตอบข้อหารือว่า กรณีการดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. 17 ชั้น ของใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ [REDACTED] 5 ลงวันที่ 8 เมษายน 2535 เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ - พักอาศัย และ มีการต่อใบอนุญาตฯ 3 ครั้ง (ใบอนุญาตฯ ใช้ได้ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2539) ซึ่งอาคารดังกล่าวได้รับใบอนุญาตก่อสร้างฯ (แบบ อ.1) ครั้งแรกก่อนที่ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของ โครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) ลงวันที่ 9 กันยายน 2535 บัญชีท้ายประกาศ ลำดับที่ 3 อาคารชุดพักอาศัย ตามกฎหมายว่าด้วย อาคารชุด ที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม มีผลใช้บังคับ และ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2561 ไม่ได้กำหนดขั้นตอนการดัดแปลงอาคารและ การเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนั้น การดัดแปลงอาคารและ การเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากพาณิชย์ - พักอาศัย เป็นอาคารชุด โดยมีจำนวนห้องชุด ขนาดพื้นที่ใช้สอย และความสูง ของอาคาร อยู่ภายใต้กรอบการอนุญาตเดิมทุกประการ ก็จะไม่เข้าข่ายต้องดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อมตามประกาศฯ ดังกล่าวแต่อย่างใด ดังแสดงหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1007.2/8693 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2565 เรื่อง แจ้งตอบข้อหารือการจัดทำรายงานการประเมิน ผลกระทบสิ่งแวดล้อม กรณีดัดแปลงอาคาร ของ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ททอนิสทรี จำกัด ดังแสดงในภาคผนวก ก-2 ด้วยเหตุนี้ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ททอนิสทรี จำกัด จึงขออนุญาตดัดแปลงอาคารที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จดังกล่าวต่อไป เป็นอาคารสูง 16 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม และได้รับ ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ นบ 52204/8550 ลงวันที่ 7 กันยายน 2565 ตั้งชื่อว่า “อาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium)” และอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม ได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] และได้ยื่นแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ชนิดอาคาร ค.ส.ล. โครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็น ห้องออกกำลังกาย, ห้องน้ำส่วนกลาง, สระว่ายน้ำและห้องพักผ่อน และได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือ การเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ดังแสดงใน ภาคผนวก ข

สำหรับ “อาคารโมริ วอล์ค (Mori walk)” ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED] เนื้อที่ดิน 2-0-0 ไร่ ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] เนื้อที่ 0-0-63.2 ไร่ และที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED] เนื้อที่ 0-3-90.0 ไร่ รวมเนื้อที่ 3-0-53.2 ไร่ บริษัท บางกอกแอร์พอร์ททอนิสทรี จำกัด ได้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร ตามเอกสารใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ 7 กันยายน 2565 และได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ 13 มีนาคม 2566 มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคาร หากอาคารดังกล่าวไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งก็ไม่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมิน ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือ

การดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการจัดทำ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2566 ดังแสดงหนังสือสำนักงานนโยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ [REDACTED] ลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2566 เรื่อง ขอรื้อหรือการจัดทำรายงาน การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (บริษัท บางกอกแอร์พอร์ททอนิสทรี จำกัด) ครั้งที่ 2 ดังแสดงในภาคผนวก ก-3

ปี พ.ศ. 2566 บริษัท บางกอกแอร์พอร์ททอนิสทรี จำกัด ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด กับสำนักงานที่ดิน จังหวัดนนทบุรี ตามคำขอจดทะเบียนอาคารชุด เลขรับที่ 3/2566 ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2566 ซึ่งในวันที่ยื่นคำขออนุญาต เจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ทราบว่ายังไม่สามารถรับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวได้ เนื่องจากตรวจสอบจำนวนห้องชุด ที่ขออนุญาตมีจำนวนเกินกว่า 80 ห้องชุด กรณีนี้จึงต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเพื่อความถูกต้อง รอบคอบป้องกันมิให้เกิดความเสียหายต่อทั้งราชการและประชาชน สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีจึงได้มีหนังสือหรือ ข้อกฎหมายกับสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และ สำนักงานนโยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้มีหนังสือแจ้งตอบข้อหารือดังกล่าวแล้ว สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี จึงได้มีหนังสือแจ้งเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด ที่ [REDACTED] [REDACTED] ดังแสดงใน ภาคผนวก ก-4 กรณีการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ค.ส.ล. 5 ชั้น และ 1 ชั้นตาดฟ้า เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถและ พาณิชยกรรม และอาคารชุด ค.ส.ล. 16 ชั้น และ 1 ชั้นตาดฟ้า เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ซึ่งหากนำอาคารทั้งสองอาคารมาเป็นอาคารชุดเดียวกันของโครงการ “โมริ คอนโดมิเนียม” จะทำให้มีที่จอดรถเป็น ทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน มีจำนวนห้องชุดเพิ่มขึ้น จึงเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ดังนั้น บริษัท บางกอกแอร์พอร์ททอนิสทรี จำกัด จึงมอบหมายให้ บริษัท กรีน พลาเน็ต คอนซัลแตนท์ จำกัด ดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเสนอรายงานฯ ให้สำนักงานนโยบายและ แผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พิจารณารายงานฯ ต่อไป

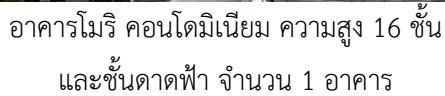
ดังสรุปรายละเอียดความเป็นมาของโครงการในตารางที่ 1.1-1



รูปที่ 1.1-1 สภาพตึกร้างก่อนการขออนุญาตดัดแปลง อาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium)

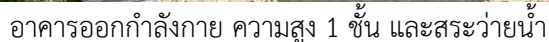


รูปที่ 1.1-2 สภาพปัจจุบันของอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium)
หลังได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารและได้รับใบรับรองการก่อสร้าง
(สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างและใบรับรองอาคารในภาคผนวก ข)



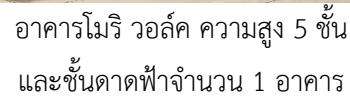
U-1/9

0-2/1



9-1/12

9-2/3



U-3/1

n=4/1

โดย บริษัท กรีน พลาเน็ต คอนซัลแตนท์ จำกัด

ตารางที่ 1.1-1

ความเป็นมาของโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม

วัน/เดือน/ปี	ใบอนุญาต/หนังสือที่	รายละเอียด
8 เม.ย. 2535	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอน อาคาร เลขที่ [REDACTED] ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบ แบบแปลน และรายการ คำนวณเลขที่ [REDACTED]	<ul style="list-style-type: none"> อาคารชนิด ค.ส.ล. 15 ชั้น จำนวน 14 ยูนิต เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม-พักอาศัย พื้นที่ 650,000 ตารางเมตร อาคารชนิด ค.ส.ล. 17 ชั้น จำนวน 13 ยูนิต เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม-พักอาศัย พื้นที่ 670,000 ตารางเมตร ท่อ ค.ส.ล. เพื่อใช้เป็นท่อระบายน้ำ ความยาว 20,000 เมตร รวมทั้งหมด 27 อาคาร ใบอนุญาตฉบับนี้ใช้ได้จนถึงวันที่ 7 เม.ย. 2536
19 พ.ค. 2536	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอน อาคาร เลขที่ [REDACTED]	<ul style="list-style-type: none"> อาคารชนิด ค.ส.ล. 15 ชั้น จำนวน 14 ยูนิต เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม-พักอาศัย พื้นที่ 650,000 ตารางเมตร อาคารชนิด ค.ส.ล. 17 ชั้น จำนวน 13 ยูนิต เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม-พักอาศัย พื้นที่ 670,000 ตารางเมตร ท่อ ค.ส.ล. เพื่อใช้เป็นท่อระบายน้ำ ความยาว 20,000 เมตร รวมทั้งหมด 27 อาคาร ใบอนุญาตฉบับนี้ใช้ได้จนถึงวันที่ 18 พ.ค. 2537 (ต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ 1)
8 มิ.ย. 2537	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอน อาคาร เลขที่ [REDACTED]	<ul style="list-style-type: none"> อาคารชนิด ค.ส.ล. 15 ชั้น จำนวน 14 ยูนิต เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม-พักอาศัย พื้นที่ 650,000 ตารางเมตร อาคารชนิด ค.ส.ล. 17 ชั้น จำนวน 13 ยูนิต เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม-พักอาศัย พื้นที่ 670,000 ตารางเมตร ท่อ ค.ส.ล. เพื่อใช้เป็นท่อระบายน้ำ ความยาว 20,000 เมตร รวมทั้งหมด 27 อาคาร ใบอนุญาตฉบับนี้ใช้ได้จนถึงวันที่ 7 มิ.ย. 2538 (ต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ 2)
22 ส.ค. 2538	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอน อาคาร เลขที่ [REDACTED]	<ul style="list-style-type: none"> อาคารชนิด ค.ส.ล. 15 ชั้น จำนวน 14 ยูนิต เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม-พักอาศัย พื้นที่ 650,000 ตารางเมตร อาคารชนิด ค.ส.ล. 17 ชั้น จำนวน 13 ยูนิต เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม-พักอาศัย พื้นที่ 670,000 ตารางเมตร ท่อ ค.ส.ล. เพื่อใช้เป็นท่อระบายน้ำ ความยาว 20,000 เมตร รวมทั้งหมด 27 อาคาร ใบอนุญาตฉบับนี้ใช้ได้จนถึงวันที่ 21 ส.ค. 2539 (ต่ออายุใบอนุญาตครั้งที่ 3)

ตารางที่ 1.1-1
ความเป็นมาของโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม (ต่อ1)

วัน/เดือน/ปี	ใบอนุญาต/หนังสือที่	รายละเอียด
15 ก.ย. 2536 ถึง 10 ต.ค. 2538		<ul style="list-style-type: none"> ▪ จดทะเบียนอาคารชุด จำนวน 23 อาคาร ▪ ใช้ในราชการ (กระทรวงการคลัง) จำนวน 3 อาคาร ▪ คงเหลือยังไม่ได้จดทะเบียนอาคารชุด จำนวน 1 อาคาร (อาคาร โมริ คอนโดมิเนียม) ▪ แสดงสถานภาพอาคารในปัจจุบันดังในตารางที่ 1.1-2 ▪ ดังแสดงแผนผังและแผนที่ตั้งอาคารทั้ง 27 อาคาร และสาธารณูปโภคในรูปที่ 1.1-4 ถึงรูปที่ 1.1-5
25 พ.ค. 2565	หนังสือสำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม ที่ [REDACTED] ลงวันที่ 25 พ.ค. 2565	<ul style="list-style-type: none"> ▪ กรณีการดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. 17 ชั้น ของใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอน อาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ [REDACTED] เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ - พักอาศัย และมีการต่อใบอนุญาตฯ 3 ครั้ง (ใบอนุญาตฯ ใช้ได้ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2539) ซึ่งอาคารดังกล่าวได้รับใบอนุญาตก่อสร้างฯ (แบบ อ.1) ครั้งแรกก่อนที่ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของ โครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) ลงวันที่ 9 กันยายน 2535 บัญชีท้ายประกาศ ลำดับที่ 3 อาคารชุดพักอาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม มีผลใช้บังคับ และตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงาน การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2561 ไม่ได้กำหนดขั้นตอน การดัดแปลงอาคารและการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร เข้าข่ายต้องจัดทำรายงาน การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนั้น การดัดแปลงอาคารและการเปลี่ยนแปลง การใช้อาคารจากพาณิชย์ - พักอาศัย เป็นอาคารชุด โดยมีจำนวนห้องชุด ขนาดพื้นที่ ใช้สอย และความสูงของอาคาร อยู่ภายใต้กรอบการอนุญาตเดิมทุกประการ ก็จะไม่เข้าข่ายต้องดำเนินการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมตาม ประกาศฯ ดังกล่าวแต่อย่างใด

ตารางที่ 1.1-1

ความเป็นมาของโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม (ต่อ2)

วัน/เดือน/ปี	ใบอนุญาต/หนังสือที่	รายละเอียดโดยสรุป
7 ก.ย. 2565	ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ [REDACTED]	ดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. 16 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม มีพื้นที่รวมกัน 45,671.29 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรล จำนวน 369 คัน มีพื้นที่ 1,401.00 ตารางเมตร (หมายเหตุ : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ [REDACTED] ามแบบอนุญาตเดิมระบุ “ชั้นที่ 17” ต่อมาขออนุญาตดัดแปลงอาคารระบุเป็น “ชั้นดาดฟ้า” ความสูงอาคารเท่าเดิม ปัจจุบันจึงระบุประเภทอาคารจากเดิม “อาคารชุดพักอาศัย 17 ชั้น” เป็น “อาคารชุดพักอาศัย 16 ชั้น” ในรายงานฉบับนี้) ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 134120 (เลขที่ดิน 17) ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี)
7 ก.ย. 2565	ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ [REDACTED]	ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็น อาคารจอดรถและพาณิชยกรรม มีพื้นที่รวมกัน 13,579.14 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรล จำนวน 398 คัน มีพื้นที่ 1,648.00 ตารางเมตร
15 ก.พ. 2566	ใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ [REDACTED]	ดัดแปลงอาคาร ชนิด ค.ส.ล. โครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นห้องออกกำลังกาย ห้องน้ำส่วนกลาง สระว่ายน้ำ และห้องพักรยะ มีพื้นที่รวมกัน 341.41 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรล จำนวน - คัน (เดิมอาคาร ค.ส.ล. 16 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็น อาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม)
13 มี.ค. 2566	ใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง หรือ การเคลื่อนย้ายอาคาร ประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED]	ใบรับรองดัดแปลงอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบแจ้งเลขที่ [REDACTED] ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคาร ค.ส.ล. 16 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม มีพื้นที่รวมกัน 45,671.29 ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรล จำนวน 369 คัน
12 ก.ค. 2566	ใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง หรือ การเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED]	ใบรับรองดัดแปลงอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบแจ้งเลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ 15 ก.พ. 2566 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคาร ค.ส.ล. โครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นห้องออกกำลังกาย ห้องน้ำส่วนกลาง สระว่ายน้ำ และห้องพักรยะ มีพื้นที่รวมกัน 341.41 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรล จำนวน - คัน

ตารางที่ 1.1-1

ความเป็นมาของโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม (ต่อ3)

วัน/เดือน/ปี	ใบอนุญาต/หนังสือที่	รายละเอียดโดยสรุป
20 ก.ค. 2566	หนังสือสำนักงานนโยบายและ แผนทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม ที่ [REDACTED] [REDACTED]	กรณีอาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น และ 1 ชั้นคาตฟ้า จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคาร 13,579.14 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถและพาณิชย์กรรม (ร้านค้า) มีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากอาคารดังกล่าวไม่ได้ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งก็ไม่เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือ การดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2566
26 ก.ย. 2566	หนังสือสำนักงานนโยบายและ แผนทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม [REDACTED] [REDACTED] 6	กรณีการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชนิด ค.ส.ล. 5 ชั้นและ 1 ชั้นคาตฟ้า เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถและพาณิชย์กรรม และอาคารชนิด ค.ส.ล. 16 ชั้น และ 1 ชั้นคาตฟ้า เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ซึ่งหากนำอาคารทั้งสองอาคารมาเป็นอาคารชุดเดียวกันของโครงการ "โมริ คอนโดมิเนียม" จะทำให้มีที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน และมีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มจากการอนุญาติเดิม จึงเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการหรือ การดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2561 เอกสารท้ายประกาศ 4 และ 6 ลำดับที่ 31 อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอในชั้นขออนุญาตก่อสร้างหรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาต ให้เสนอในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณีและข้อ 4 ของประกาศฯ กำหนดให้โครงการ กิจการ หรือ การดำเนินการใดของรัฐหรือที่รัฐจะอนุญาต แต่มีขนาดไม่ถึงตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3 หากมีการขยายขนาดของโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการดังกล่าวในภายหลังจนถึงหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ผู้ดำเนินการหรือผู้ขออนุญาตจะต้องจัดทำรายงานให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในประกาศฉบับนี้ด้วย

ตารางที่ 1.1-1

ความเป็นมาของโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม (ต่อ4)

วัน/เดือน/ปี	ใบอนุญาต/หนังสือที่	รายละเอียดโดยสรุป
12 ต.ค. 2566	หนังสือสำนักงานที่ดิน จังหวัดนนทบุรี ที่ นบ [REDACTED] ลงวันที่ 12 ต.ค. 2566	ตามคำขอจดทะเบียนอาคารชุด เลขรับที่ 3/2566 ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2566 ซึ่งในวันที่ยื่นคำขอพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ทราบว่า ยังไม่สามารถรับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวได้ เนื่องจากตรวจสอบจำนวนห้องชุดที่ขออนุญาตมีจำนวนเกินกว่า 80 ห้องชุด กรณีนี้ จึงต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเพื่อความถูกต้อง รอบคอบป้องกันมิให้เกิดความเสียหายต่อทั้งราชการและประชาชน สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีจึงได้มีหนังสือหรือข้อกฎหมายกับ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมและ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้มีหนังสือแจ้งตอบข้อหารือดังกล่าวแล้วว่า กรณีการยื่นขอจดทะเบียน อาคารชนิด ค.ส.ล. 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถและ พาณิชยกรรม และอาคารชนิด ค.ส.ล. 16 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ซึ่งหากนำอาคารทั้งสองอาคาร มาเป็นอาคารชุดเดียวกันของโครงการ "โมริ คอนโดมิเนียม" จะทำให้ มีที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน และมีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มจาก กรอบการอนุญาตเดิม จึงเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบ สิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงาน การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2561

ที่มา : บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสตรี จำกัด, 2566

ตารางที่ 1.1-2

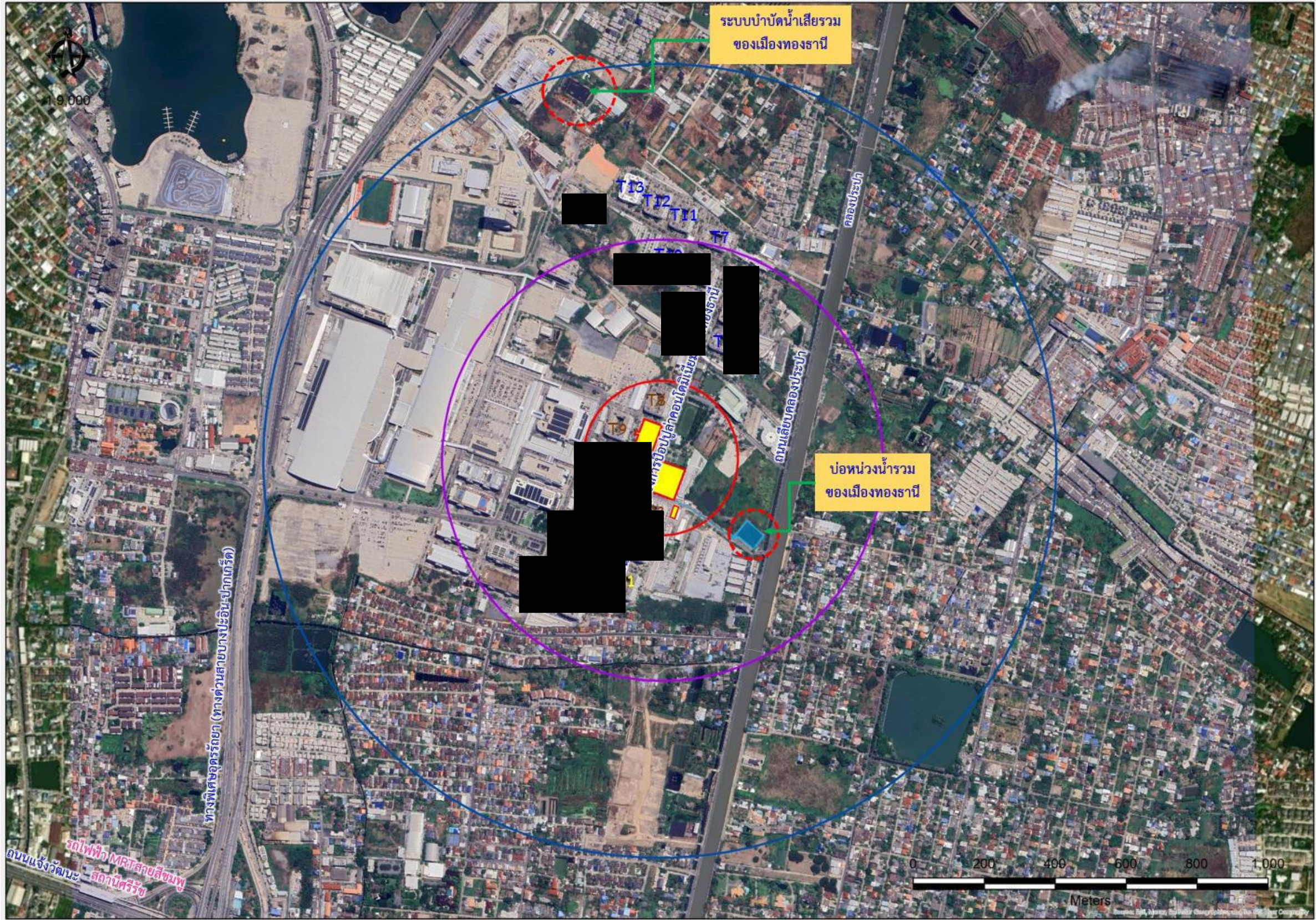
การใช้ประโยชน์ของอาคารโครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม ตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 88/2535, เลขที่ 250/2536 ต่อใบอนุญาตครั้งที่ 1, เลขที่ 477/2537 ต่อใบอนุญาตครั้งที่ 2 และเลขที่ 623/2538 ต่อใบอนุญาตครั้งที่ 3

ลำดับ	ชื่ออาคารชุด	ประเภทอาคารตามใบอนุญาตก่อสร้าง		เอกสารสิทธิ์	การใช้ประโยชน์ของอาคาร (ปัจจุบัน)	เอกสารอ้างอิง	หมายเหตุ
		จำนวน/ชั้น	จำนวน/ยูนิต				
1		15 ชั้น	14 ยูนิต		ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม	จดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)	
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13		17 ชั้น	13 ยูนิต		ใช้ในราชการ (กระทรวงการคลัง)	สำเนาโฉนด	ไม่ได้จดอาคารชุด
14					ป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียม	จดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)	
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26					ใช้ในราชการ (กระทรวงการคลัง)	สำเนาโฉนด	ไม่ได้จดอาคารชุด
27					โมริ คอนโดมิเนียม	สำเนาโฉนด	ไม่ได้จดอาคารชุด

ที่มา : บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสตรี จำกัด, 2566



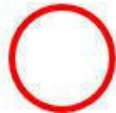
รูปที่ 1.1-4 แผนผังแสดงที่ตั้งอาคาร ทั้ง 27 อาคาร และสาธารณูปโภค



สัญลักษณ์



พื้นที่โครงการ



ระยะ 100 เมตร
จากขอบเขตพื้นที่โครงการ



ระยะ 500 เมตร
จากขอบเขตพื้นที่โครงการ



ระยะ 1,000 เมตร
จากขอบเขตพื้นที่โครงการ

รูปที่ 1.1-5 แผนที่แสดงที่ตั้งอาคารทั้ง 27 อาคาร และสาธารณูปโภค

1.2 วัตถุประสงค์ในการดำเนินโครงการ

บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด มีความประสงค์ที่จะพัฒนาโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัย (อาคารชุด) เพื่อรองรับความต้องการที่พักอาศัย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (Mori Condominium) ความสูง 16 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารออกกําลังกาย ห้องน้ำส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ห้องพักผ่อน ร่วมกับอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) ความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งทั้งสองอาคารดังกล่าวได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและปัจจุบันได้รับใบรับรองอาคารเรียบร้อยแล้วดังรายละเอียดความเป็นมาของโครงการในข้อ 1.1) และจะนำอาคารทั้งสองอาคารมาเป็นอาคารชุดเดียวกันของโครงการ “โมริ คอนโดมิเนียม” จะทำให้มีที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน และมีจำนวนห้องชุดเพิ่มขึ้น จึงเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังแสดงหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีจึงได้มีหนังสือแจ้งเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดที่ [REDACTED] ดังแสดงในภาคผนวก ก-4 เพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่พักอาศัยที่มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครัน การเดินทางสามารถเดินทางได้สะดวกโดยใช้ระบบโครงข่ายขนส่งมวลชนต่างๆ

1.3 การประเมินทางเลือกในการดำเนินการ

1.3.1 การเลือกสถานที่ตั้งโครงการ

(1) สภาพภูมิประเทศ

สภาพภูมิประเทศมีความเหมาะสมต่อโครงการ ตั้งอยู่ที่ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่า คอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด จังหวัดนนทบุรี พื้นที่โครงการในปัจจุบันแบ่งเป็น 2 ส่วน คือพื้นที่ส่วนที่ 1 เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 16 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร อาคารออกกําลังกาย ห้องน้ำส่วนกลาง สระว่ายน้ำ และห้องพักผ่อน พื้นที่ส่วนที่ 2 เป็นอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง

(2) ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ

สภาพทั่วไปบริเวณโครงการจัดเป็นย่านชุมชนเมือง ชุมชนที่พักอาศัย เช่น อาคารพักอาศัย สถานประกอบการ ร้านค้า ตามแนวถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี และถนนโครงข่ายคมนาคมใกล้เคียง โดยมีความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครันแห่งหนึ่งในเขตเทศบาลนครปากเกร็ด การเดินทางสามารถเดินทางได้สะดวกโดยใช้ระบบโครงข่ายขนส่งมวลชนต่าง ๆ ได้แก่ รถแท็กซี่ รถจักรยานยนต์รับจ้าง รถตู้ร่วมบริการของเอกชน เป็นต้น

(3) ความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภค

1) การใช้น้ำ

โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของเทศบาลนครปากเกร็ด ซึ่งจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปา จากรายงานประจำปี พ.ศ. 2565 ของการประปานครหลวง พบว่า สำนักงานประปาสาขานนทบุรี มีพื้นที่บริการจ่ายน้ำประปาทั้งสิ้น 91.96 ตารางกิโลเมตร มีจำนวนผู้ใช้น้ำ 132,018 ราย มีจำนวนผู้ขอติดตั้งระบบประปาใหม่ 1,816 ราย มีปริมาณน้ำผลิตจ่าย (Water Production) 93.26 ล้านลูกบาศก์เมตร และมีปริมาณน้ำจำหน่าย (Water Consumption) 66.52 ล้านลูกบาศก์เมตร ดังนั้น สำนักงานประปาสาขานนทบุรี มีปริมาณน้ำเหลือจากการจำหน่าย 26.74 ล้านลูกบาศก์เมตร จึงสามารถจ่ายน้ำให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอ (การประปานครหลวง,

2567) ทั้งนี้ โครงการได้รับหนังสือรับรองการให้บริการจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการจากสำนักงานประปาสาขานนทบุรี ที่ มท. 5440/1-2-1.2/6887 ลงวันที่ 31 มกราคม 2567 เรียบร้อยแล้วดังแสดงในภาคผนวก ค

2) การระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย กล่าวคือ

- **น้ำฝน** พื้นที่ส่วนที่ 1 จัดให้มีท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.20 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 จากนั้นไหลไปสู่ระบบระบายน้ำฝนของเมืองทองธานี แล้วไปยังบ่อหน่วงน้ำรวมของเมืองทองธานี พื้นที่ ส่วนที่ 2 จัดให้มีท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 จากนั้นไหลไปสู่ระบบระบายน้ำฝนของเมืองทองธานี แล้วไปยังบ่อหน่วงน้ำรวมของเมืองทองธานี บ่อหน่วงน้ำรวมของเมืองทองธานีรองรับน้ำฝนของพื้นที่โครงการโมริ คอนโดมิเนียม พื้นที่ของอาคารชุดพักอาศัย อาคาร C1-C9 อาคาร T8, T9 อาคาร P1-P2 และอาคารพักอาศัย P3 ซึ่งบ่อหน่วงน้ำรวมของเมืองทองธานีมีปริมาตร 4,420 ลูกบาศก์เมตร (แบบขยายบ่อหน่วงน้ำรวมของเมืองทองธานีดังแสดงในรูปที่ 2.5.4-6) ซึ่งเพียงพอต่อการรองรับน้ำฝน 180 นาที. เพื่อประโยชน์ในการชะลอการระบายน้ำเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วม

- **น้ำเสีย** จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี ดังในรูปที่ 2.5.3-3

3) การจัดการมูลฝอย

การเก็บรวบรวมมูลฝอยในพื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของเทศบาลนครปากเกร็ด มีรถเก็บขนมูลฝอยจำนวนรวม 83 คัน มีช่วงเวลาในการเก็บขนมูลฝอยของโครงการ ทุกวัน ช่วงเวลา 07.00 น. เมื่อเก็บขนแล้วมูลฝอยที่เก็บขนได้จะนำไปกำจัดโดยวิธีการฝังกลบอย่างถูกสุขลักษณะ พื้นที่กำจัดมูลฝอยขององค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองขวาง อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี ซึ่งอยู่ห่างจากเทศบาลนครปากเกร็ดประมาณ 30 กิโลเมตร (ที่มา : เทศบาลนครปากเกร็ด, 2567)

4) การใช้ไฟฟ้า

พื้นที่โครงการอยู่ในเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตนนทบุรี มีผู้ใช้ไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวงเขตบางพลี ปี พ.ศ. 2566 พบว่า มีจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้า 365,597 ราย โดยมีหน่วยจำหน่าย 3,729.87 ล้านหน่วย (ข้อมูลจากสถิติจำนวนผู้ใช้ไฟฟ้าและการจำหน่ายไฟฟ้า การไฟฟ้านครหลวงเขตนนทบุรี, 2567) และเมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณความต้องการใช้พลังงานไฟฟ้าในกิจกรรมต่าง ๆ ของทั้งโครงการประมาณ 2,874.10 kVA ทั้งนี้ โครงการได้หนังสือรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตนนทบุรี ที่ มท 5257/21.048/67 ลงวันที่ 24 มกราคม 2567 ในภาคผนวก ค

1.3.2 การประเมินทางเลือกในการดำเนินการ

จากเดิมเมื่อปี พ.ศ. 2535 บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสตรี จำกัด ได้พัฒนาอาคารชุดพักอาศัย ขนาดสูง 15 ชั้น จำนวน 14 อาคาร และอาคารชุดพักอาศัยสูง 17 ชั้น จำนวน 13 อาคาร รวม 27 อาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตดังกล่าวแล้วเสร็จ เป็นอาคารชุดพักอาศัย 15 ชั้น จำนวน 14 อาคาร และอาคาร 17 ชั้น จำนวน 12 อาคาร รวม 26 อาคาร ตลอดจนได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดพักอาศัยและจำหน่ายให้แก่บุคคลทั่วไปทั้งหมดแล้ว คงเหลือเพียงอาคารชุดพักอาศัย 17 ชั้น (หมายเหตุ : ตามแบบอนุญาตเดิมระบุ “ชั้นที่ 17” ต่อมาขออนุญาตดัดแปลงอาคารระบุเป็น “ชั้นดาดฟ้า” ความสูงอาคารเท่าเดิม ปัจจุบันจึงระบุประเภทอาคารจากเดิม “อาคารชุดพักอาศัย 17 ชั้น” เป็น “อาคารชุดพักอาศัย 16 ชั้น” ในรายงานฉบับนี้) อีกจำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ได้ดำเนินการก่อสร้างงานโครงสร้างแล้วเสร็จ แต่ยังไม่ได้นำมาดำเนินการติดตั้ง

งานระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาลและงานสถาปัตยกรรมภายในอาคาร เนื่องจากในปี พ.ศ. 2540 ประสบปัญหาทางเศรษฐกิจอย่างรุนแรง (วิกฤติต้มยำกุ้ง) จึงพักการก่อสร้างไว้ ทำให้ไม่สามารถก่อสร้างอาคารดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตได้ และมีสภาพเป็นตึกร้าง ไม่มีการใช้ประโยชน์ และตัวตึกไม่ได้มีคนดูแลอยู่ตลอดเวลา จึงเป็นพื้นที่เสี่ยงที่อาจเกิดความไม่ปลอดภัยหรืออาจเป็นแหล่งมั่วสุมเกิดอาชญากรรม รวมถึงทัศนียภาพที่ไม่สวยงามต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบ

อนึ่ง ด้วยความต้องการแหล่งที่อยู่อาศัยที่มีความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครันแห่งหนึ่งในเขตเทศบาลนครปากเกร็ดและการเดินทางสามารถเดินทางเข้าเขตกรุงเทพมหานครได้สะดวกโดยใช้ระบบโครงข่ายขนส่งมวลชน ดังนั้นการนำตึกสูงที่ถูกทิ้งร้างในเมืองมาพัฒนาให้สามารถใช้พื้นที่อยู่อาศัยได้จะทำให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุด เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและลดปัญหาอาคารร้างที่เป็นปัจจัยเสี่ยงต่อการเกิดอาชญากรรม

ดังนั้น บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด จึงเลือกพัฒนาโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัย (อาคารชุด) ซึ่งจะมีการดูแลบริหารจัดการอาคารโดยนิติบุคคลอาคารชุด มีระเบียบของอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยร่วมกัน ดูแลรักษาทั้งทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง ให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอด รวมทั้งความปลอดภัยและช่วยให้มีทัศนียภาพที่สวยงามต่อสภาพแวดล้อมโดยรอบชุมชนเมืองทองธานี และมีความสอดคล้องตามข้อกำหนดและความปลอดภัย ดังแสดงสภาพตึกร้าง ในรูปที่ 1.1-1 สภาพปัจจุบันแสดงในรูปที่ 1.1-2 และแสดงใบอนุญาตและใบรับรองอาคารโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ดังในรูปที่ 1.1-3

1.4 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับนี้ จะเสนอรายละเอียดของโครงการ และรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพยากรสิ่งแวดล้อมด้านต่างๆ ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบจากการมีโครงการ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและกำหนดมาตรการป้องกันแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้น และแผนติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อใช้เป็นแผนดำเนินงานสำหรับป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการมีโครงการทั้งในระยะปรับปรุงโครงการ และระยะเปิดดำเนินการโครงการ โดยมีขอบเขตการศึกษาตามแนวทางในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 135 ตอนที่ 27 ก ลงวันที่ 19 เมษายน 2561 ซึ่งโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (Mori Condominium) ความสูง 16 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารออกกำลังกาย ห้องน้ำส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ห้องฟิตเนส ร่วมกับอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) ความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งทั้งสองอาคารดังกล่าวได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและปัจจุบันได้รับใบรับรองอาคารเรียบร้อยแล้ว และจะนำอาคารทั้งสองอาคารมาเป็นอาคารชุดเดียวกัน ทำให้มีที่จอดรถเป็นทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน และมีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มจากการอนุญาตเดิมรวมห้องชุดทั้งหมด 1,083 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์จำนวน 43 ห้อง ซึ่งมีจำนวนห้องชุดหรือห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป จึงเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดโครงการ กิจการ หรือการดำเนินการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบ

สิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 20 ธันวาคม 2566 เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณารายงานฯ

ในกรณี อาคาร โมริ คอนโดมิเนียม ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลข [REDACTED] ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณเลขที่ 785/2534 และได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ซึ่งข้อ 49 การก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้ยื่นคำขออนุญาตหรือได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไว้แล้วก่อนวันที่กฎกระทรวงกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ใช้บังคับ ให้ได้ยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตาม และ อาคาร โมริ คอนโดมิเนียม ได้มีการดัดแปลงมาอาคารมาเรียบร้อยแล้ว โดยได้รับการอนุญาตดัดแปลงจากดัดแปลงจากเจ้าพนักงานหน่วยงานท้องถิ่นและได้รับใบรับรองอาคารมาแล้ว โดยการดัดแปลงอาคารภายใต้เงื่อนไขตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ข้อ 50 อาคารที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 49 ซึ่งกำลังก่อสร้างอยู่หรือได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ถ้าประสงค์จะขออนุญาตแก้ไขแบบแปลนในส่วนที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง หรือจะขออนุญาตดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หรือแจ้งการขอดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ แล้วแต่กรณี ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ให้กระทำได้และได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) จัดให้มีระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้ ตามหมวด 2 ข้อ 14 ข้อ 15 ข้อ 16 ข้อ 18 ข้อ 19 ข้อ 20 ข้อ 22 ข้อ 23 ข้อ 24 ข้อ 25 ข้อ 26 ข้อ 27 และ ข้อ 29 และระบบลิฟต์ตามหมวด 6 ข้อ 44 (1) (2) และ (4)

(2) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

(3) ไม่เป็นการเพิ่มความสูงของอาคาร

(4) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน

(5) ไม่เป็นการเปลี่ยนตำแหน่งหรือขอบเขตของอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก

ในส่วนของอาคาร โมริ วอล์ค ได้แจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ทรี เลขที่ [REDACTED] เมื่อวันที่ [REDACTED] และได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED]

โครงการทั้งสองอาคารมีการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารมาแล้ว ได้รับอนุญาตจากดัดแปลงอาคารจากเจ้าพนักงานหน่วยงานท้องถิ่น และได้รับใบรับรองอาคารมาแล้ว แต่ไม่สามารถใช้อาคารได้เนื่องจากยังไม่ได้มีการจดทะเบียนอาคารชุด โดยโครงการไม่ได้มีการดัดแปลงอาคาร ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ไม่มีการผิดที่ ต้องขออนุญาตจากหน่วยงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในส่วนที่มีความจำเป็นต้องทำเพื่อจดทะเบียนอาคารชุด และมีส่วนที่จัดให้มีเพิ่มเติม ได้แก่ จัดให้มีถังเก็บน้ำใช้ ห้องพักรวมผลอยรวม ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา และพื้นที่สีเขียว จัดทำภายหลังรายงานฯ ได้รับความเห็นชอบต่อไป

1.5 ขอบเขตการศึกษาและวิธีการศึกษา

1.5.1 ขั้นตอนการศึกษาและวิธีการศึกษา

รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ขั้นตอนการศึกษาและจัดทำรายงานฯ ตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน ฉบับเดือนกรกฎาคม 2560 ดังนี้

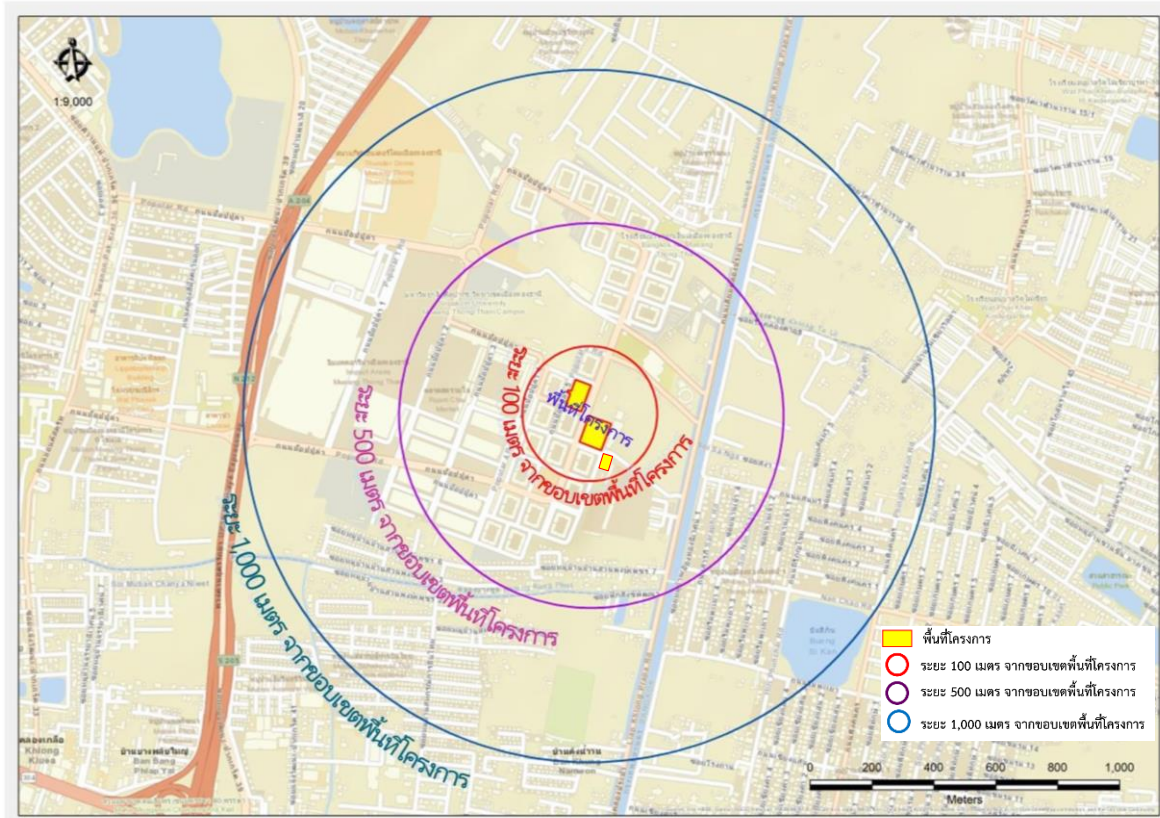
1) **การกำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษา** กำหนดขอบเขตพื้นที่ศึกษาบริเวณที่ตั้งโครงการและภายใน ระยะ 1 กิโลเมตรจากขอบเขตพื้นที่โครงการดังในรูปที่ 1.5-1

2) **การศึกษารายละเอียดของโครงการ** โดยคณะผู้ศึกษาจะศึกษารายละเอียดทั้งหมดจากเอกสาร ข้อมูลของโครงการ เพื่อตรวจสอบลักษณะการใช้พื้นที่ของโครงการ แผนการดำเนินงาน กิจกรรมต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้น ภายในพื้นที่โครงการในระยะปรับปรุงโครงการ และระยะเปิดดำเนินการโครงการ โดยจะทำการศึกษาถึงผลกระทบ สิ่งแวดล้อมต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากโครงการ

3) **การศึกษาสภาพทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน** รวบรวมข้อมูลจากหน่วยงาน ที่เกี่ยวข้อง ทั้งหน่วยงานราชการและเอกชน เพื่อให้ทราบรายละเอียดของสภาพโดยทั่วไปของพื้นที่โครงการและ บริเวณใกล้เคียง หลังจากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นแล้ว คณะผู้ศึกษาจะดำเนินการสำรวจ เก็บรวบรวมข้อมูลและ รายละเอียดด้านต่างๆ ของทรัพยากรสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ศึกษา 4 หัวข้อหลัก คือ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม ทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต เพื่อ ศึกษาสภาพโดยทั่วไปของโครงการก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้างโครงการ โดยจะศึกษาสภาพความเป็นจริงใน รายละเอียดต่างๆ ซึ่งจะเป็นข้อมูลนำไปประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม อันจะได้นำไปสู่การกำหนดมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อไป

4) **การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม** การประเมินคาดการณ์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมของ โครงการที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงทรัพยากรสิ่งแวดล้อม 4 หัวข้อหลัก คือ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากร สิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต โดยนำรายละเอียดข้อมูล ในข้อ 2) และข้อ 3) มาพิจารณาาร่วมกัน เพื่อใช้เป็นแนวทางในการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะ ปรับปรุง โครงการ และระยะดำเนินการ ตลอดจนใช้เป็นแนวทางในการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อม และกำหนดมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสม

5) **การเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม** ผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งในระยะปรับปรุงโครงการ และระยะดำเนินการ จากการ ดำเนินการในข้อ 4) จะนำมาพิจารณาเสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าว โดยคำนึงถึง ความเป็นไปได้ในเชิงวิศวกรรม เศรษฐศาสตร์ สภาพของท้องถิ่นและความยากง่ายในการจัดการและเพื่อให้สามารถ แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างทันเหตุการณ์ และเพื่อตรวจสอบยืนยันประสิทธิภาพของการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและ แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม จึงได้เสนอมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในประเด็นที่สำคัญไว้ด้วย โดยระบุรายละเอียดดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ต้องติดตามตรวจสอบ จุดเก็บตัวอย่าง ความถี่ของการเก็บตัวอย่าง และ ผู้รับผิดชอบ



รูปที่ 1.5-1 แผนที่ตั้งโครงการและพื้นที่ศึกษาในระยะ 1,000 เมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ

ทั้งนี้ ขั้นตอนการศึกษาและประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม พร้อมแผนการศึกษาและจัดทำรายงานฯ
แสดงดังตารางที่ 1.5-1

ตารางที่ 1.5-1

แผนการศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบล้างผล โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม

กิจกรรมหลัก ในการประเมินผลกระทบล้างผล	ระยะเวลา (วัน)	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2567		
		ตุลาคม	พฤศจิกายน	ธันวาคม	มกราคม	กุมภาพันธ์	มีนาคม
1. การกำหนดขอบเขตการศึกษา	10						
2. การศึกษารายละเอียดของโครงการ	30						
3. การศึกษาสภาพทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมปัจจุบัน							
3.1 รวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ	30						
3.2 สำรวจและเก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อม	4						
3.3 สำรวจสภาพเศรษฐกิจ-สังคม	21						
4. การประเมินผลกระทบผลกระทบล้างผล							
4.1 การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	90						
4.2 นำความคิดเห็นจากกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนมาปรับปรุงรายงานฯ	90						
5. การกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม							
5.1 จัดทำร่างมาตรการฯ	15						
5.2 นำความคิดเห็นจากกระบวนการมีส่วนร่วมของประชาชนมาปรับปรุงมาตรการฯ	90						
6. การประชาสัมพันธ์โครงการและการมีส่วนร่วมของประชาชน							
6.1 การประชาสัมพันธ์โครงการ	15						
6.2 การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 1	3						
6.3 การประชาสัมพันธ์ร่างมาตรการฯ	3						
6.4 การสำรวจความคิดเห็นของประชาชน ครั้งที่ 2	3						
6.5 การติดตามแบบสำรวจความคิดเห็นของประชาชน	90						
6.6 การประชุมรับฟังความคิดเห็น	30						
7. จัดส่งรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	-						

1.6 ระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ

ระยะเวลาในการปรับปรุงโครงการ (หลังจากโครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม) ใช้ระยะเวลารวมทั้งสิ้นประมาณ 3 เดือน ดังแสดงในตารางที่ 1.6-1

ตารางที่ 1.6-1
แผนงานการปรับปรุงโครงการ

ขั้นตอนการปรับปรุงโครงการ	แผนงานการปรับปรุงโครงการ (เดือนที่)		
	1	2	3
1. พื้นที่สีเขียว (เพิ่มเติม) ตามที่เสนอในรายงานฯ			
2. ปรับปรุงห้องพักรวมและแบ่งแยกห้องขะมูลฝอยตามประเภทขยะ			
3. ติดตั้งถังเก็บน้ำใช้ (เพิ่มเติม)			

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด จังหวัดนนทบุรี (ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 2.1-1) ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 5 โฉนด ได้แก่ พื้นที่ส่วนที่ 1 ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน เลขที่ ■■■■■ (เลขที่ดิน ■■■) ขนาดพื้นที่ 3-3-0.4 ไร่ และโฉนดที่ดินเลขที่ ■■■■■ (เลขที่ดิน ■■■) บางส่วน ขนาดพื้นที่ 0-1-5.3 ไร่ (อยู่ระหว่างแบ่งแยกโฉนดให้กับโครงการ) รวมขนาดพื้นที่ส่วนที่ 1 เท่ากับ 4-0-5.7 ไร่ พื้นที่ส่วนที่ 2 ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ ■■■■■ (เลขที่ดิน ■■■) ขนาดพื้นที่ 2-0-0 ไร่ โฉนดที่ดินเลขที่ ■■■■■ (เลขที่ดิน ■■■) ขนาดพื้นที่ 0-0-63.2 ไร่ และโฉนดที่ดินเลขที่ ■■■■■ (เลขที่ดิน ■■■) ขนาดพื้นที่ 0-3-90.0 ไร่ รวมขนาดพื้นที่ส่วนที่ 2 เท่ากับ 3-0-53.2 ไร่ รวมขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 7-0-58.9 ไร่ ซึ่งโฉนดที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงผังต่อโฉนดของโครงการตามโฉนดที่ดินในรูปที่ 2.1-2 และสำเนาโฉนดที่ดินแสดงในภาคผนวก ก-1

ทั้งนี้ โครงการมีลักษณะเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย

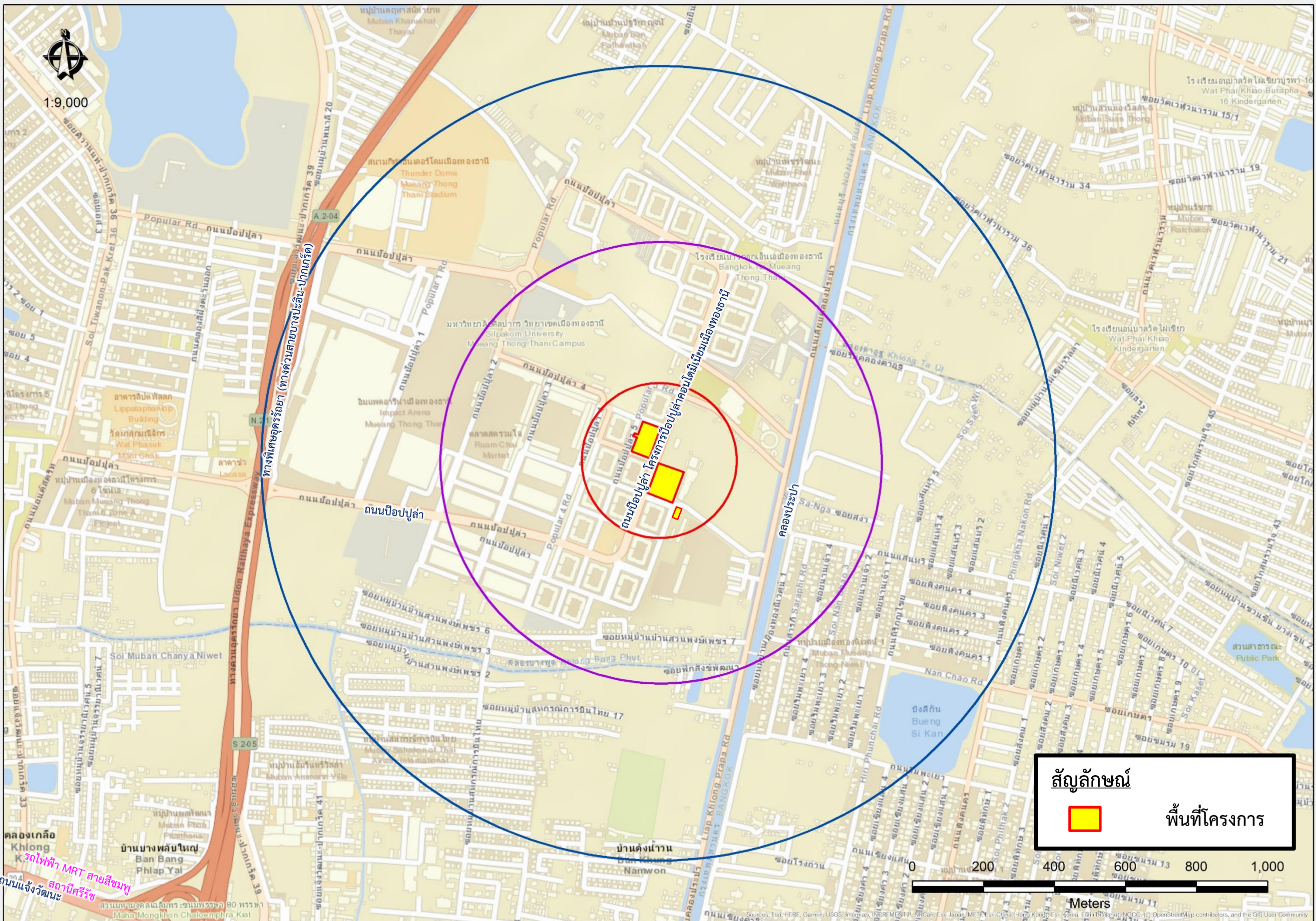
พื้นที่ส่วนที่ 1 อาคารโมริ คอนโดมิเนียม (Mori Condominium) ประกอบด้วย

- อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 16 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร (ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 20 ห้อง)
- อาคารออกกำลังกาย ห้องน้ำส่วนกลาง สระว่ายน้ำ และห้องพักผ่อน
- ที่จอดรถยนต์ จำนวน 20 คัน
- พื้นที่ติดตั้งถังเก็บน้ำใช้ จำนวน 65 ถัง ถังละ 10 ลูกบาศก์เมตร รวม 650 ลูกบาศก์เมตร

พื้นที่ส่วนที่ 2 อาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) ประกอบด้วย

- อาคาร ความสูง 5 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร (ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 23 ห้อง)
- ที่จอดรถยนต์ จำนวน 401 คัน

รวมโครงการมีจำนวนห้องชุดทั้งหมด 1,083 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 43 ห้อง รวมจำนวนที่จอดรถยนต์ 421 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถยนต์ปกติ 406 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 15 คัน ดังแสดงผังบริเวณโครงการไว้ในรูปที่ 2.1-3



รูปที่ 2.1-1 แผนที่ตั้งโครงการ

2.1.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งพื้นที่ส่วนที่ 1 จะมีทางเข้า ความกว้าง 3.50 เมตร เชื่อมต่อกับถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี และทางออก ความกว้าง 3.50 เมตร เชื่อมต่อกับถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี พื้นที่ส่วนที่ 2 จะมีทางเข้า-ออก ความกว้าง 7.00 เมตร เชื่อมต่อกับถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี และมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังในรูปที่ 2.1-4 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

พื้นที่ส่วนที่ 1

- จากถนนติวานนท์ทิศมุ่งใต้ เข้าสู่แยกถนนติวานนท์-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 มุ่งหน้าทิศตะวันออก ระยะทาง 2.310 กิโลเมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 (ทะเลสาบเมืองทองธานี) เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งตะวันออก ระยะทาง 600 เมตร เข้าสู่แยกวงเวียนป๊อปปูล่า 2 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งเหนือ ระยะทาง 1.710 กิโลเมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย 5 บาท มุ่งตรงเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งใต้ระยะทาง 395 เมตร เลี้ยวซ้าย เข้าสู่ถนน S18 ทิศมุ่งตะวันออกระยะทางประมาณ 60 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่พื้นที่ส่วนที่ 1
- จากถนนติวานนท์ทิศมุ่งใต้ หรือถนนติวานนท์ทิศมุ่งเหนือ เข้าสู่แยกถนนติวานนท์-ถนนบอร์นสตรีท เลี้ยวเข้าสู่ถนนบอร์นสตรีท ทิศมุ่งตะวันออก ระยะทาง 1.710 กิโลเมตร เข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ระยะทาง 540 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 (ทะเลสาบเมืองทองธานี) แล้วมุ่งตรงบนถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งตะวันออก เข้าสู่ แยกวงเวียนป๊อปปูล่า 2 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งเหนือ ระยะทาง 1.710 กิโลเมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย 5 บาท แล้วมุ่งตรงเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งใต้ระยะทาง 395 เมตร เลี้ยวซ้าย เข้าสู่ถนน S18 ทิศมุ่งตะวันออกระยะทางประมาณ 60 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่พื้นที่ส่วนที่ 1
- จากถนนแจ้งวัฒนะทิศมุ่งเหนือ หรือถนนแจ้งวัฒนะทิศมุ่งใต้ เข้าสู่แยกถนนแจ้งวัฒนะ-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 33 เลี้ยวเข้าสู่ถนนซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 33 ทิศมุ่งเหนือ เข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ระยะทาง 1.800 กิโลเมตร เข้าสู่แยกวงเวียนถนนป๊อปปูล่า-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 มุ่งตรงเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งตะวันออก ระยะทาง 1.180 กิโลเมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย S18 เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนน S18 ทิศมุ่งตะวันออกระยะทางประมาณ 60 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่พื้นที่ส่วนที่ 1
- จากถนนแจ้งวัฒนะทิศมุ่งใต้ เข้าสู่แยกถนนแจ้งวัฒนะ-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 เลี้ยวเข้าสู่ถนนซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 ทิศมุ่งเหนือ ระยะทาง 1.330 กิโลเมตร เข้าสู่แยกวงเวียนถนนป๊อปปูล่า-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่าทิศมุ่งตะวันออก ระยะทาง 1.180 กิโลเมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย S18 เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนน S18 ทิศมุ่งตะวันออกระยะทางประมาณ 60 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่พื้นที่ส่วนที่ 1
- จากถนนเลียบคลองประปา ทิศมุ่งเหนือ เข้าสู่แยกถนนเลียบคลองประปา-ซอย S18 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอย S18 ทิศมุ่งตะวันตก ระยะทาง 320 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่พื้นที่ส่วนที่ 1
- จากถนนเลียบคลองประปา ทิศมุ่งใต้ เข้าสู่แยกถนนเลียบคลองประปา-ซอย 5 บาท เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอย 5 บาท ทิศมุ่งตะวันตก ระยะทาง 365 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งใต้ระยะทาง 395 เมตร เลี้ยวซ้าย เข้าสู่ถนน S18 ทิศมุ่งตะวันออกระยะทางประมาณ 60 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่พื้นที่ส่วนที่ 1

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

พื้นที่ส่วนที่ 1

- เดินทางออกจากพื้นที่ส่วนที่ 1 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งเหนือ 80 เมตร แล้วกลับรถเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 395 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย 5 บาท มุ่งตรงบนถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งเหนือ ระยะทาง 1.050 กิโลเมตร เข้าสู่แยกวงเวียนป๊อปปูล่า 2 เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งตะวันตก ระยะทาง 600 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 (ทะเลสาบเมืองทองธานี) เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนติวานนท์-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 ทิศมุ่งเหนือ ระยะทาง 2.310 กิโลเมตร เข้าสู่แยกถนนติวานนท์-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนติวานนท์
- เดินทางออกจากพื้นที่ส่วนที่ 1 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งเหนือ 80 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย S18 มุ่งตรงบนถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 1.180 กิโลเมตร เข้าสู่แยกวงเวียนถนนป๊อปปูล่า-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 มุ่งตรงเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า เข้าสู่ถนนซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 33 ทิศมุ่งตะวันตก ระยะทาง 1.800 กิโลเมตร เข้าสู่ถนนแจ้งวัฒนะ-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 33 กรณีที่ต้องการไปถนนแจ้งวัฒนะ ทิศมุ่งตะวันตก เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนแจ้งวัฒนะทิศมุ่งตะวันตก ระยะทาง 290 เมตร เบี่ยงซ้ายเข้าสู่ลาดทางพิเศษศรีรัช ช่องทางดินแดง-พระราม 9 ระยะทาง 550 เมตร กลับรถเข้าสู่ทางลาดทางพิเศษศรีรัช เบี่ยงขวาเข้าสู่ช่องทางปากเกร็ด ระยะทาง 280 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนแจ้งวัฒนะ ทิศมุ่งตะวันตก
- เดินทางออกจากพื้นที่ส่วนที่ 1 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งเหนือ 80 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย S18 มุ่งตรงบนถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 1.180 กิโลเมตร เข้าสู่แยกวงเวียนถนนป๊อปปูล่า-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 1.330 กิโลเมตร เข้าสู่แยกถนนแจ้งวัฒนะ-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39) เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนแจ้งวัฒนะทิศมุ่งตะวันออก
- เดินทางออกจากพื้นที่ส่วนที่ 1 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งเหนือ 80 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย S18 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอย S18 ทิศมุ่งตะวันออก เข้าสู่แยกถนนเลียบคลองประปา-ซอย S18 เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนเลียบคลองประปา ทิศมุ่งใต้
- เดินทางออกจากพื้นที่ส่วนที่ 1 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งเหนือ 80 เมตร แล้วกลับรถเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 395 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย 5 บาท เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอย 5 บาท ทิศมุ่งตะวันออก เข้าสู่แยกถนนเลียบคลองประปา-ซอย 5 บาท เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเลียบคลองประปา ทิศมุ่งเหนือ

พื้นที่ส่วนที่ 2

- เดินทางออกจากพื้นที่ส่วนที่ 2 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า 5 ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 140 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งตะวันออก ระยะทาง 75 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย S18 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 395 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย 5 บาท มุ่งตรงบนถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งเหนือ ระยะทาง 1.050 กิโลเมตร เข้าสู่แยกวงเวียนป๊อปปูล่า 2 เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งตะวันตก ระยะทาง 600 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 (ทะเลสาบเมืองทองธานี) เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนติวานนท์-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 ทิศมุ่งเหนือ ระยะทาง 2.310 กิโลเมตร เข้าสู่แยกถนนติวานนท์-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนติวานนท์

- เดินทางออกจากพื้นที่ส่วนที่ 2 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า 5 ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 140 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งตะวันออก ระยะทาง 75 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย S18 เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า-ซอย S18 มุ่งตรงบนถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 1.180 กิโลเมตร เข้าสู่แยกวงเวียนถนนป๊อปปูล่า-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 มุ่งตรงเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า เข้าสู่ถนนซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 33 ทิศมุ่งตะวันตก ระยะทาง 1.800 กิโลเมตร เข้าสู่ถนนแจ้งวัฒนะ-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 33 กรณีที่ต้องการไปถนนแจ้งวัฒนะ ทิศมุ่งตะวันตก เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนแจ้งวัฒนะทิศมุ่งตะวันตก ระยะทาง 290 เมตร เบี่ยงซ้ายเข้าสู่ทางลาดทางพิเศษศรีรัช ช่องทางดินแดง-พระราม 9 ระยะทาง 550 เมตร กลับรถเข้าสู่ทางลาดทางพิเศษศรีรัช เบี่ยงขวาเข้าสู่ช่องทางปากเกร็ด ระยะทาง 280 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนแจ้งวัฒนะ ทิศมุ่งตะวันตก
- เดินทางออกจากพื้นที่ส่วนที่ 2 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า 5 ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 140 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งตะวันออก ระยะทาง 75 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย S18 เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 1.180 กิโลเมตร เข้าสู่แยกวงเวียนถนนป๊อปปูล่า-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39 ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 1.330 กิโลเมตร เข้าสู่แยกถนนแจ้งวัฒนะ-ซอยแจ้งวัฒนะ/ปากเกร็ด 39) เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนแจ้งวัฒนะทิศมุ่งตะวันออก
- เดินทางออกจากพื้นที่ส่วนที่ 2 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า 5 ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 140 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งตะวันออก ระยะทาง 75 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย S18 ตรงเข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย S18 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอย S18 ทิศมุ่งตะวันออก เข้าสู่แยกถนนเลียบคลองประปา-ซอย S18 เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนเลียบคลองประปา ทิศมุ่งใต้
- เดินทางออกจากพื้นที่ส่วนที่ 2 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า 5 ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 140 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งตะวันออก ระยะทาง 75 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย S18 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนป๊อปปูล่า ทิศมุ่งใต้ ระยะทาง 395 เมตร เข้าสู่แยกถนนป๊อปปูล่า-ซอย 5 บาท เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอย 5 บาท ทิศมุ่งตะวันออก เข้าสู่แยกถนนเลียบคลองประปา-ซอย 5 บาท เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเลียบคลองประปา ทิศมุ่งเหนือ

2.1.3 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน ณ เดือนมีนาคม 2567 พื้นที่ส่วนที่ 1 เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 16 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร อาคารออกกำลังกาย ห้องน้ำส่วนกลาง สระว่ายน้ำ และห้องพักผ่อน ซึ่งอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium) ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 88/2535 ลงวันที่ 8 เมษายน 2535 เป็นอาคารถาวร ค.ส.ล. 17 ชั้น เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ - พักอาศัย และมีการต่อใบอนุญาตฯ 3 ครั้ง (ใบอนุญาตฯ ใช้ได้ถึงวันที่ [REDACTED]) ต่อมาโครงการมีการดัดแปลงอาคารเป็นอาคาร ค.ส.ล.16 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ตามเอกสารใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ต่อมาโครงการดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. โครงสร้าง ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นห้องออกกำลังกาย, ห้องน้ำส่วนกลาง, สระว่ายน้ำและห้องพักผ่อน ตามเอกสารใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ [REDACTED] ดังแสดงสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในภาคผนวก ข-1 ซึ่งอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium) ได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลข [REDACTED] และ อาคาร คสส. โครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน

1 อาคาร เพื่อใช้เป็นห้องออกกำลังกาย, ห้องน้ำส่วนกลาง, สระว่ายน้ำและห้องพักรับรอง ได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ดังแสดงสำเนาใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) ในภาคผนวก ข-2 สำหรับพื้นที่ส่วนที่ 2 เป็นอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร ตามเอกสารใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลข [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ดังแสดงสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในภาคผนวก ข-3 ซึ่งอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) ได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ดังแสดงสำเนาใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุม การใช้ (แบบ อ.5) ในภาคผนวก ข-4

บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสทรี จำกัด มีความประสงค์รวมอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium) อาคารออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ อาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) และพื้นที่ถึงเก็บน้ำใช้เป็นโครงการเดียวกัน โดยใช้ชื่อโครงการ ว่า โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม (ดูรูปที่ 2.1-6 ประกอบ) โดยจำนวนห้องชุดเท่าเดิม ไม่เปลี่ยนแปลง สำหรับพื้นที่โดยรอบโครงการมีเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียง ดังนี้ (ดูรูปที่ 2.1-5 ประกอบ)

พื้นที่ส่วนที่ 1 อาคารโมริ คอนโดมิเนียม (Mori Condominium)

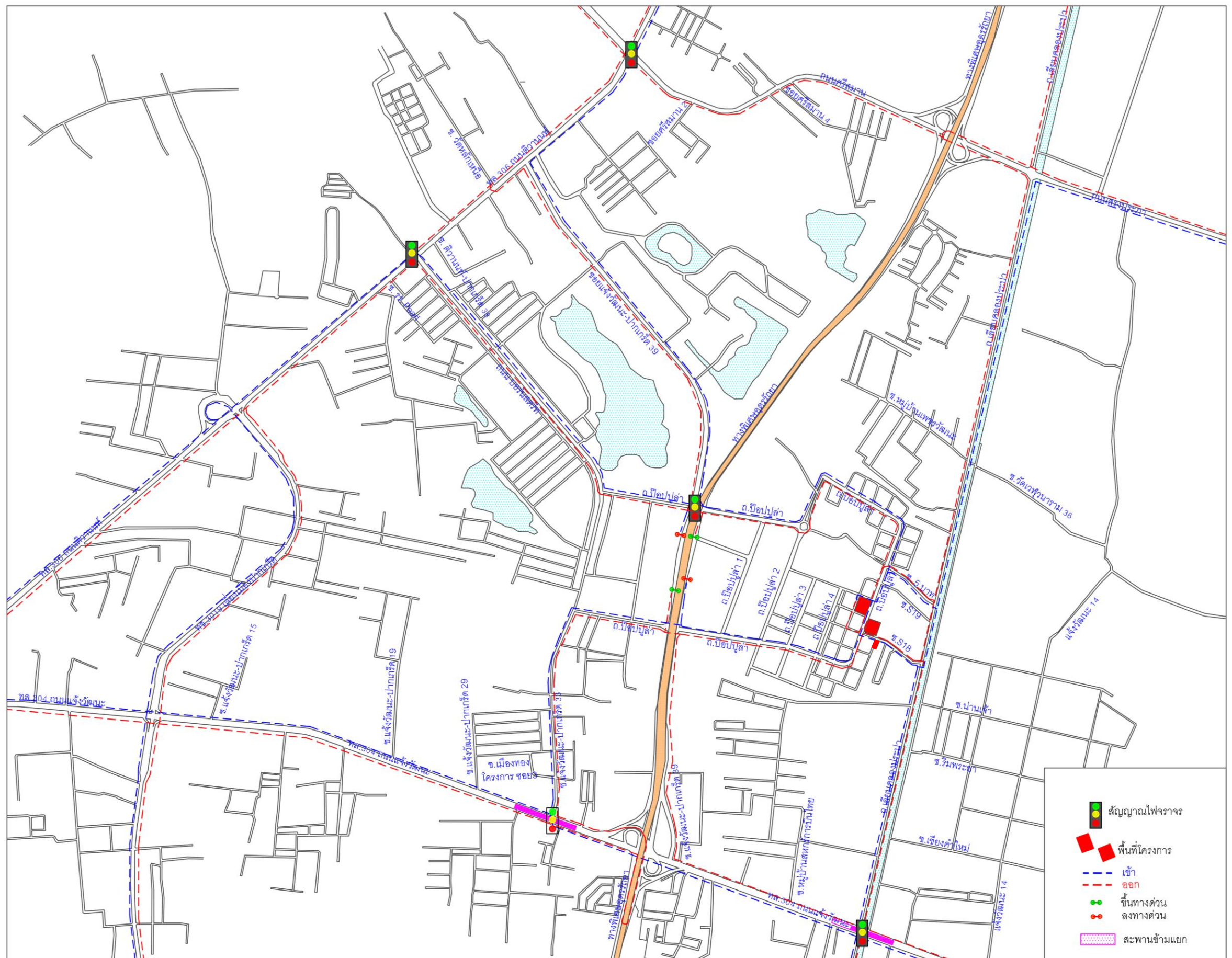
ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	โรงเรียนเซนต์ฟรังซิสเซเวียร์
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	โรงเรียนเซนต์ฟรังซิสเซเวียร์
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ถัดไปเป็น อาคารพักอาศัย [REDACTED]
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ถัดไปเป็น อาคารชุด [REDACTED]

พื้นที่ติดตั้งถังเก็บน้ำใช้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ถัดไปเป็น โรงเรียนเซนต์ฟรังซิสเซเวียร์
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	การไฟฟ้านครหลวง สถานีต้นทางแจ้งวัฒนะ
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ทางเข้า-ออกของการไฟฟ้านครหลวง สถานีต้นทางแจ้งวัฒนะ ถัดไปเป็น ลานจอดรถ
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ถัดไปเป็น อาคารพักอาศัย [REDACTED]

พื้นที่ส่วนที่ 2 อาคารโมริ วอล์ค (Mori walk)

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ถนนป๊อปปูล่า 5 ถัดไปเป็น อาคารชุด [REDACTED]
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ถัดไปเป็น โรงเรียนเซนต์ฟรังซิสเซเวียร์
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนส่วนบุคคล ถัดไปเป็น อาคารชุด [REDACTED]
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ที่จอดรถของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด ถนนป๊อปปูล่า 5 โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี



รูปที่ 2.1-4 เส้นทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ



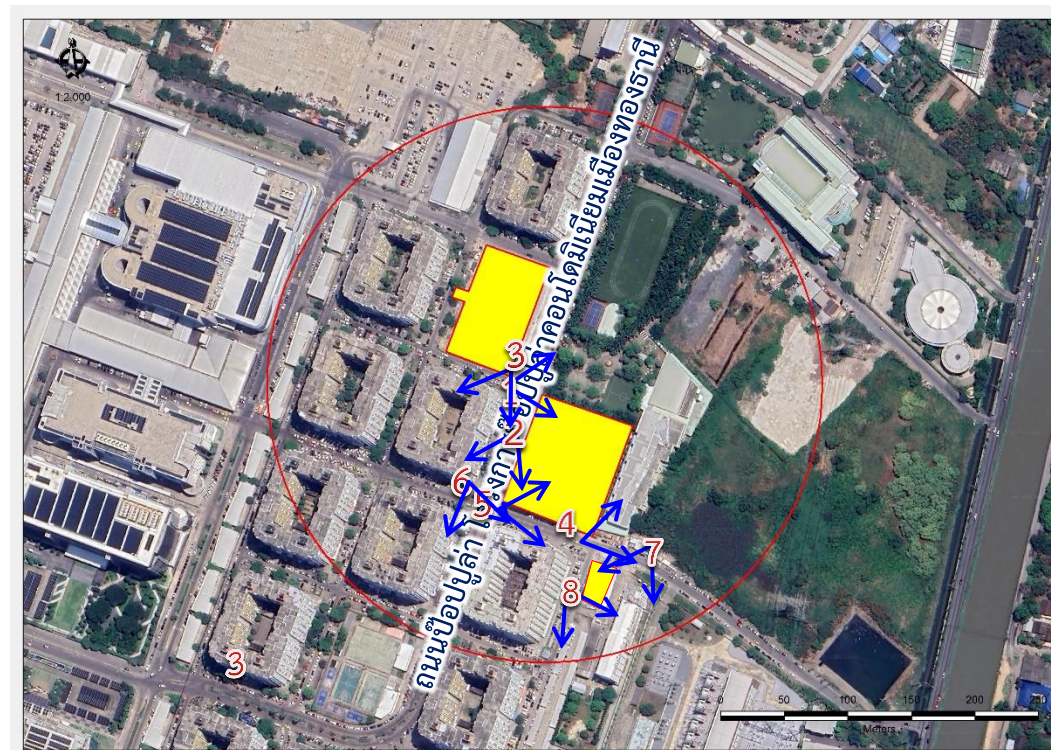
ทิศเหนือ ของพื้นที่ส่วนที่ 1 ติดกับโรงเรียน



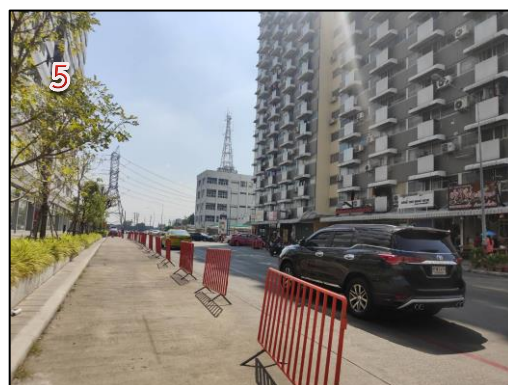
ทิศตะวันตก ของพื้นที่ส่วนที่ 1 ติดกับถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ถัดไปเป็นอาคารชุด



ทิศตะวันออก ของพื้นที่ส่วนที่ 1 ติดกับโรงเรียน



ทิศใต้ติดต่อกับ ทางเข้า-ออกของการไฟฟ้านครหลวง
สถานีต้นทางแจ้งวัฒนะ ถัดไปเป็นลานจอดรถ



ทิศใต้ ของพื้นที่ส่วนที่ 1 ติดกับถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ถัดไปเป็น อาคารพักอาศัย
และทิศตะวันตกของพื้นที่ส่วนที่ 3 ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ถัดไปเป็น อาคารพักอาศัย



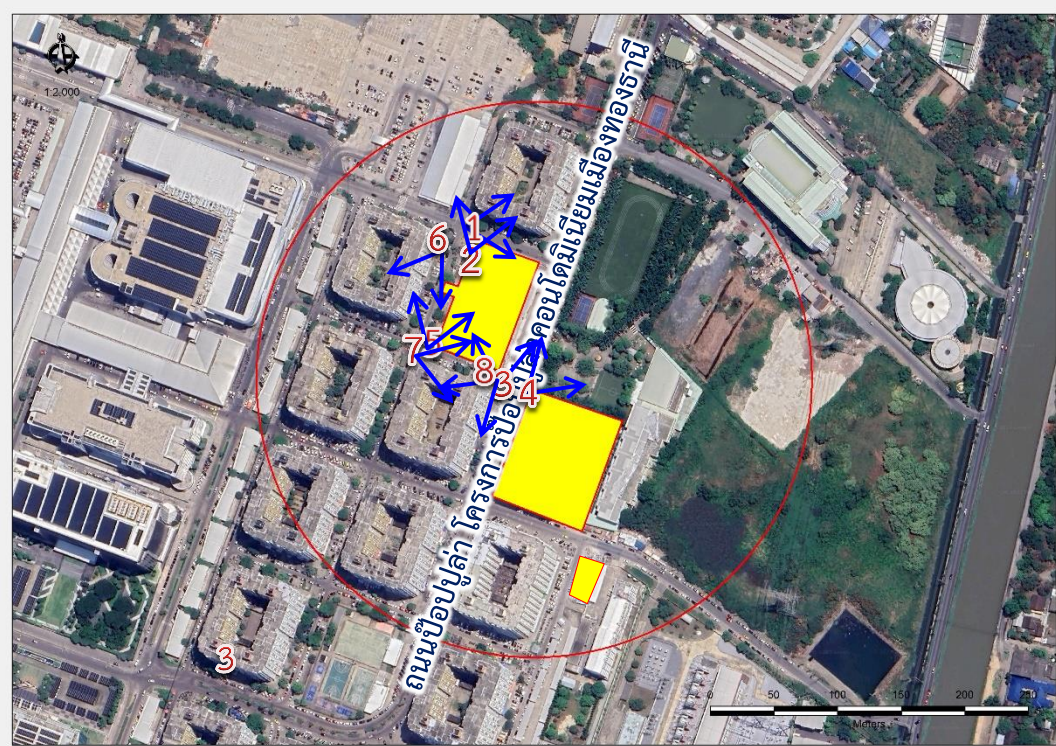
ทิศตะวันออก ติดกับการไฟฟ้านครหลวง สถานีต้นทางแจ้งวัฒนะ

รูปที่ 2.1-5 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ



ทิศเหนือ ของพื้นที่ส่วนที่ 2 ติดกับถนนป๊อปปูล่า 5 ถัดไปเป็น อาคารชุด

ทิศตะวันออก ของพื้นที่ส่วนที่ 2 ติดกับถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ถัดไปเป็น โรงเรียน



ทิศตะวันตก ของพื้นที่ส่วนที่ 2 ติดกับที่จอดรถของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด ถนนป๊อปปูล่า 5 โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี
รูปที่ 2.1-5 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ (ต่อ)

ทิศใต้ ของพื้นที่ส่วนที่ 2 ติดกับถนนส่วนบุคคล ถัดไปเป็น อาคารชุด



2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ตำบลบ้านใหม่ อำเภopakเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ทั้งนี้โครงการประสงครวมอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium) อาคารออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ พื้นที่ติดตั้งถังเก็บน้ำใช้ และอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) ให้เป็นโครงการเดียวกัน และปรับปรุงพื้นที่สีเขียวของโครงการ ดังแสดงรายละเอียดสรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ดังในตารางที่ 2.2-1 และตารางที่ 2.2-2

ตารางที่ 2.2-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดอาคารโครงการตามแบบยื่นขออนุญาตก่อสร้างฯ (แบบ อ.1) และสภาพปัจจุบัน

ลำดับ	รายละเอียดโครงการ	แบบ อ.1	สภาพปัจจุบัน	สรุปการเปลี่ยนแปลง
1.	อาคารโครงการ	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร คสล. สูง 16 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยรวมและพาณิชย์กรรม พื้นที่ใช้สอย 45,671.29 ตารางเมตร - อาคาร ค.ส.ล. โครงเหล็ก ชั้นเดียว เพื่อใช้เป็นห้องออกกำลังกาย, ห้องน้ำส่วนกลาง, สระว่ายน้ำ และห้องพักขยะ พื้นที่ใช้สอย 341.41 ตารางเมตร <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร คสล. สูง 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถและพาณิชย์กรรม พื้นที่ใช้สอย 13,579.14 ตารางเมตร 	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร คสล. สูง 16 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยรวมและพาณิชย์กรรม พื้นที่ใช้สอย 45,671.29 ตารางเมตร - อาคาร ค.ส.ล. โครงเหล็ก ชั้นเดียว เพื่อใช้เป็นห้องออกกำลังกาย, ห้องน้ำส่วนกลาง, สระว่ายน้ำ และห้องพักขยะ พื้นที่ใช้สอย 346.60 ตารางเมตร - พื้นที่ดัดแปลงเก็บน้ำใช้สำเร็จรูป จำนวน 65 ถัง ถังละ 10 ลบ.ม. <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร คสล. สูง 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถและพาณิชย์กรรม พื้นที่ใช้สอย 13,579.14 ตารางเมตร 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่เปลี่ยนแปลง - เปลี่ยนแปลง เพิ่มพื้นที่ห้องพักขยะมูลฝอยรวม 5.19 ตารางเมตร - เพิ่มขึ้น - ไม่เปลี่ยนแปลง
2.	ห้องชุด	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 20 ห้อง <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 23 ห้อง 	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 20 ห้อง <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 23 ห้อง 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่เปลี่ยนแปลง

ตารางที่ 2.2-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการตามแบบยื่นขออนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1) และสภาพปัจจุบัน (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียดโครงการ	แบบ อ.1	สภาพปัจจุบัน	สรุปการเปลี่ยนแปลง
3.	ที่จอดรถ	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ที่จอดรถยนต์ จำนวน 20 คัน <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ที่จอดรถยนต์ จำนวน 401 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ปกติ 391 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 10 คัน 	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ที่จอดรถยนต์ จำนวน 20 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ปกติ 15 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 5 คัน <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ที่จอดรถยนต์ จำนวน 401 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ปกติ 391 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 10 คัน 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ส่วนที่ 1 ปรับที่จอดรถยนต์ปกติเป็นที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 5 คัน ไม่เปลี่ยนแปลง
4.	ทางเข้า-ออกโครงการ	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ทางเข้า 1 แห่ง และทางออก 1 แห่ง เชื่อมกับถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ด้านทิศตะวันตกของโครงการ <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ทางเข้าออก 1 แห่ง เชื่อมกับถนนป๊อปปูล่า 5 โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ด้านทิศตะวันตกของโครงการ 	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ทางเข้า 1 แห่ง และทางออก 1 แห่ง เชื่อมกับถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ด้านทิศตะวันตกของโครงการ <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ทางเข้าออก 1 แห่ง เชื่อมกับถนนป๊อปปูล่า 5 โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ด้านทิศตะวันตกของโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> ไม่เปลี่ยนแปลง

ตารางที่ 2.2-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการตามแบบยื่นขออนุญาตก่อสร้างฯ (แบบ อ.1) และสภาพปัจจุบัน (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียดโครงการ	แบบ อ.1	สภาพปัจจุบัน	สรุปการเปลี่ยนแปลง
5.	การใช้ประโยชน์พื้นที่ ส่วนที่ 1 ชั้น 1	- ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง (ประกอบด้วยห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง และห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 12 ห้อง) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 20 ห้อง (ประกอบด้วยห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้อง และห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง) ห้องพักขยะมูลฝอยอันตราย ห้องพักขยะมูลฝอยรีไซเคิล โถงพักคอยทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องพักมูลฝอยเปียก ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ห้องปั๊ม ห้องออกกำลังกาย ห้องไฟฟ้า ห้องไฟฟ้าสำรอง ห้องน้ำ สระว่ายน้ำ ที่จอดรถยนต์ 20 คัน ที่จอดรถพยาบาล ที่จอดรถดับเพลิง	- ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง (ประกอบด้วยห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง และห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 12 ห้อง) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 20 ห้อง (ประกอบด้วยห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้อง และห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง) ห้องพักขยะมูลฝอยอันตราย ห้องพักขยะมูลฝอยรีไซเคิล โถงพักคอยทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องพักมูลฝอยเปียก ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ห้องปั๊ม ห้องออกกำลังกาย ห้องไฟฟ้า ห้องไฟฟ้าสำรอง ห้องน้ำ สระว่ายน้ำ ที่จอดรถยนต์ 20 คัน ที่จอดรถพยาบาล ที่จอดรถดับเพลิง	- ไม่เปลี่ยนแปลง
	ชั้น 2	- ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 68 ห้อง (ประกอบด้วยห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 48 ห้อง และห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 20 ห้อง) ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์ดับเพลิง	- ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 68 ห้อง (ประกอบด้วยห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 48 ห้อง และห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 20 ห้อง) ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์ดับเพลิง	- ไม่เปลี่ยนแปลง

ตารางที่ 2.2-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการตามแบบยื่นขออนุญาตก่อสร้างฯ (แบบ อ.1) และสภาพปัจจุบัน (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียดโครงการ	แบบ อ.1	สภาพปัจจุบัน	สรุปการเปลี่ยนแปลง
	ชั้น 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15	- ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 68 ห้อง (ประกอบด้วยห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 48 ห้อง และห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 20 ห้อง) ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์ดับเพลิง	- ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 68 ห้อง (ประกอบด้วยห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 48 ห้อง และห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 20ห้อง) ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์ดับเพลิง	- ไม่เปลี่ยนแปลง
	ชั้น 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	- ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 68 ห้อง (ประกอบด้วยห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 48 ห้อง และห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 20 ห้อง) ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์ดับเพลิง	- ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 68 ห้อง (ประกอบด้วยห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 48 ห้อง และห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 20ห้อง) ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์ ลิฟต์ดับเพลิงและโถงลิฟต์ดับเพลิง	- ไม่เปลี่ยนแปลง
	ชั้นดาดฟ้า	- พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดิน บันได	- พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดิน บันได	- ไม่เปลี่ยนแปลง
6.	การใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนที่ 2 ชั้น 1	- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 23 ห้อง (ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 23 ห้อง) ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์ ห้องงานระบบพื้นที่จัดสวน ที่จอดรถยนต์ 14 คัน ที่จอดรถพยาบาลที่จอดรถดับเพลิง	- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 23 ห้อง (ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 23 ห้อง) ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์ ห้องงานระบบพื้นที่จัดสวน ที่จอดรถยนต์ 14 คัน ที่จอดรถพยาบาลที่จอดรถดับเพลิง	- ไม่เปลี่ยนแปลง
	ชั้น 2	- ที่จอดรถยนต์ 71 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถยนต์ปกติ 61 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 10 คัน ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์	- ที่จอดรถยนต์ 71 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถยนต์ปกติ 61 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 10 คัน ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์	- ไม่เปลี่ยนแปลง

ตารางที่ 2.2-1 การเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการตามแบบยื่นขออนุญาตก่อสร้าง (แบบ อ.1) และสภาพปัจจุบัน (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียดโครงการ	แบบ อ.1	สภาพปัจจุบัน	สรุปการเปลี่ยนแปลง
	ชั้น 3	- ที่จอดรถยนต์ 81 คัน (ที่จอดรถยนต์ปกติ 81 คัน) ห้องน้ำทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์	- ที่จอดรถยนต์ 81 คัน (ที่จอดรถยนต์ปกติ 81 คัน) ห้องน้ำทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์	- ไม่เปลี่ยนแปลง
	ชั้น 4	- ที่จอดรถยนต์ 81 คัน (ที่จอดรถยนต์ปกติ 81 คัน) ห้องน้ำทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์	- ที่จอดรถยนต์ 81 คัน (ที่จอดรถยนต์ปกติ 81 คัน) ห้องน้ำทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์	- ไม่เปลี่ยนแปลง
	ชั้น 5	- ที่จอดรถยนต์ 75 คัน (ที่จอดรถยนต์ปกติ 75 คัน) ห้องน้ำทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์	- ที่จอดรถยนต์ 75 คัน (ที่จอดรถยนต์ปกติ 75 คัน) ห้องน้ำทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์	- ไม่เปลี่ยนแปลง
	ชั้นตากผ้า	- ที่จอดรถยนต์ 79 คัน (ที่จอดรถยนต์ปกติ 79 คัน) ห้องน้ำทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์	- ที่จอดรถยนต์ 79 คัน (ที่จอดรถยนต์ปกติ 79 คัน) ห้องน้ำทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์	- ไม่เปลี่ยนแปลง
	ชั้นหลังคา	- ถังเก็บน้ำสำหรับอุปโภค บริโภค จำนวน 2 ถัง และถังเก็บน้ำสำหรับดับเพลิง จำนวน 2 ถัง	- ถังเก็บน้ำสำหรับอุปโภค บริโภค จำนวน 2 ถัง และถังเก็บน้ำสำหรับดับเพลิง จำนวน 2 ถัง	- ไม่เปลี่ยนแปลง

ตารางที่ 2.2-2 สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ที่จัดให้มีเพิ่มเติม

ลำดับ	รายละเอียดโครงการ	แบบอนุญาต	การปรับปรุง (เพิ่มเติม)	สรุปการเปลี่ยนแปลง
1.	ประเภทโครงการ	- อาคารอยู่อาศัยรวม	- อาคารอยู่อาศัยรวม	- ไม่เปลี่ยนแปลง
2.	ขนาดที่ดิน	<div>- ที่ดินในกรรมสิทธิ์ของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ททอนด์สทรี จำกัด</div> <div>- <u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u> ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED]) ขนาดพื้นที่ 3-3-0.4 ไร่ รวมขนาดพื้นที่ ส่วนที่ 1 เท่ากับ 3-3-0.4 ไร่</div> <div>- <u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u> ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED]) ขนาดพื้นที่ 2-0-0 ไร่ และโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED]) ขนาดพื้นที่ 0-3-90.0 ไร่ รวมขนาด พื้นที่ส่วนที่ 2 เท่ากับ 2-3-90.0 ไร่</div> <div>- รวมขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 6-2-90.4 ไร่</div>	<div>- ที่ดินในกรรมสิทธิ์ของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ททอนด์สทรี จำกัด</div> <div>- <u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u> ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED]) ขนาดพื้นที่ 3-3-0.4 ไร่ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED]) บางส่วน ขนาดพื้นที่ 0-1-5.3 ไร่ (เพิ่ม เป็นพื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำใช้และจัดให้มีการปลูกไม้พุ่ม) (อยู่ระหว่างแบ่งแยกโฉนด) รวมขนาดพื้นที่ส่วนที่ 1 เท่ากับ 4-0-5.7 ไร่</div> <div>- <u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u> ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED]) ขนาดพื้นที่ 2-0-0 ไร่ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED]) ขนาดพื้นที่ 0-3-90.0 ไร่ และ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED]) ขนาดพื้นที่ 0-0- 63.2 ไร่ (เพิ่มเป็นพื้นที่เขียว) รวมขนาดพื้นที่ส่วนที่ 2 เท่ากับ 3-0-53.2 ไร่</div> <div>- รวมขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 7-0-58.9 ไร่</div>	<div>- พื้นที่โครงการเพิ่มขึ้น 0-1-68.5 ไร่ เพื่อเป็น พื้นที่ สี เขียว และ พื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำใช้เพิ่มเติม</div>

ตารางที่ 2.2-2 สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ที่จัดให้มีเพิ่มเติม (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียดโครงการ	แบบอนุญาต	แบบปรับปรุง (เพิ่มเติม)	สรุปการเปลี่ยนแปลง
3.	พื้นที่อาคาร			
	พื้นที่อาคาร	<p>พื้นที่ส่วนที่ 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร คสล. สูง 16 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยรวมและพาณิชยกรรม พื้นที่ใช้สอย 45,671.29 ตารางเมตร - อาคาร ค.ส.ล. โครงเหล็ก ชั้นเดียว เพื่อใช้เป็นห้องออกกำลังกาย, ห้องน้ำส่วนกลาง, สระว่ายน้ำ และห้องพักผ่อน พื้นที่ใช้สอย 341.41 ตารางเมตร <p>พื้นที่ส่วนที่ 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร คสล. สูง 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถและพาณิชยกรรม พื้นที่ใช้สอย 13,579.14 ตารางเมตร 	<p>พื้นที่ส่วนที่ 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร คสล. สูง 16 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยรวมและพาณิชยกรรม พื้นที่ใช้สอย 45,671.29 ตารางเมตร - อาคาร ค.ส.ล. โครงเหล็ก ชั้นเดียว เพื่อใช้เป็นห้องออกกำลังกาย, ห้องน้ำส่วนกลาง, สระว่ายน้ำ และห้องพักผ่อน พื้นที่ใช้สอย 346.60 ตารางเมตร <p>พื้นที่ส่วนที่ 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - อาคาร คสล. สูง 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารจอดรถและพาณิชยกรรม พื้นที่ใช้สอย 13,579.14 ตารางเมตร 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่เปลี่ยนแปลง - เปลี่ยนแปลง เพิ่มพื้นที่ 5.19 ตารางเมตร
	จำนวนห้องชุด	<p>พื้นที่ส่วนที่ 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 20 ห้อง <p>พื้นที่ส่วนที่ 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 23 ห้อง 	<p>พื้นที่ส่วนที่ 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 20 ห้อง <p>พื้นที่ส่วนที่ 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 23 ห้อง 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่เปลี่ยนแปลง

ตารางที่ 2.2-2 สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ที่จัดให้มีเพิ่มเติม (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียดโครงการ	แบบอนุญาต	แบบปรับปรุง (เพิ่มเติม)	สรุปการเปลี่ยนแปลง
4.	น้ำใช้			
	ปริมาณน้ำใช้	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริมาณน้ำใช้ 767.764 ลบ.ม./วัน <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริมาณน้ำใช้ 23.437 ลบ.ม./วัน 	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริมาณน้ำใช้ 767.764 ลบ.ม./วัน <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ปริมาณน้ำใช้ 23.437 ลบ.ม./วัน 	- ไม่เปลี่ยนแปลง
	ปริมาณน้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุรวม 64.93 ลูกบาศก์เมตร ถังเก็บน้ำสำเร็จรูป จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 5.00 ลูกบาศก์เมตร ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 4 ถัง ขนาดความจุรวม 60.32 ลูกบาศก์เมตร รวมเท่ากับ 130.25 ลูกบาศก์เมตร <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 36.18 ลูกบาศก์เมตร ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 62.16 ลูกบาศก์เมตร รวมเท่ากับ 98.34 ลูกบาศก์เมตร 	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุรวม 64.93 ลูกบาศก์เมตร ถังเก็บน้ำสำเร็จรูป จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 5.00 ลูกบาศก์เมตร ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 4 ถัง ขนาดความจุรวม 60.32 ลูกบาศก์เมตร รวมเท่ากับ 130.25 ลูกบาศก์เมตร - ถังเก็บน้ำใช้บนดิน จำนวน 65 ถัง ถึง 10 ลูกบาศก์เมตร ขนาดความจุรวม 650 ลูกบาศก์เมตร <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 36.18 ลูกบาศก์เมตร ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 62.16 ลูกบาศก์เมตร รวมเท่ากับ 98.34 ลูกบาศก์เมตร 	<ul style="list-style-type: none"> - เพิ่มขึ้น - ไม่เปลี่ยนแปลง

ตารางที่ 2.2-2 สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ที่จัดให้มีเพิ่มเติม (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียดโครงการ	แบบอนุญาต	แบบปรับปรุง (เพิ่มเติม)	สรุปการเปลี่ยนแปลง
4.	น้ำใช้			
	การสำรองน้ำใช้	<p>พื้นที่ส่วนที่ 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - สามารถใช้ในการอุปโภค-บริโภคได้ 1.02 เท่าของกักเก็บน้ำเป็นปริมาณไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมงของปริมาณการใช้น้ำในชั่วโมงสูงสุด <p>พื้นที่ส่วนที่ 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - สามารถใช้ในการอุปโภค-บริโภคได้นาน 4.20 วัน 	<p>พื้นที่ส่วนที่ 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - สามารถใช้ในการอุปโภค-บริโภคได้นาน 1.02 วัน <p>พื้นที่ส่วนที่ 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - สามารถใช้ในการอุปโภค-บริโภคได้นาน 4.20 วัน 	<ul style="list-style-type: none"> - เพิ่มการสำรองน้ำใช้อุปโภค-บริโภคจากเดิม 2 ชั่วโมง เป็น 1.02 วัน - ไม่เปลี่ยนแปลง
5.	ระบบบำบัดน้ำเสีย			
	ปริมาณน้ำเสีย (ร้อยละ 100 ของน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำจากสระว่ายน้ำน้ำและรดน้ำต้นไม้))	<p>พื้นที่ส่วนที่ 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - 766.756 ลบ.ม./วัน (ร้อยละ 100 ของน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำจากสระว่ายน้ำน้ำและรดน้ำต้นไม้)) <p>พื้นที่ส่วนที่ 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - 23.005 ลบ.ม./วัน (ร้อยละ 100 ของน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำจากสระว่ายน้ำน้ำและรดน้ำต้นไม้)) 	<p>พื้นที่ส่วนที่ 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - 766.756 ลบ.ม./วัน (ร้อยละ 100 ของน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำจากสระว่ายน้ำน้ำและรดน้ำต้นไม้)) <p>พื้นที่ส่วนที่ 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - 23.005 ลบ.ม./วัน (ร้อยละ 100 ของน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำจากสระว่ายน้ำน้ำและรดน้ำต้นไม้)) 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่เปลี่ยนแปลง - ไม่เปลี่ยนแปลง

ตารางที่ 2.2-2 สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ที่จัดให้มีเพิ่มเติม (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียดโครงการ	แบบอนุญาต	แบบปรับปรุง (เพิ่มเติม)	สรุปการเปลี่ยนแปลง
5.	ระบบบำบัดน้ำเสีย			
	ระบบบำบัดน้ำเสีย	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> น้ำเสียจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น ชุดที่ 1 ปริมาตร 11.00 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น ชุดที่ 2 ปริมาตร 24.84 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน แล้วน้ำเสียจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี 	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> น้ำเสียจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น ชุดที่ 1 ปริมาตร 11.00 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น ชุดที่ 2 ปริมาตร 24.84 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน แล้วน้ำเสียจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี 	- ไม่เปลี่ยนแปลง
6.	ระบบระบายน้ำฝน			
	ขนาดท่อระบายน้ำรอบโครงการ	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.20 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 จากนั้นไหลไปสู่ระบบระบายน้ำฝนของเมืองทองธานี แล้วไปยังบ่อหน่วงน้ำรวมของเมืองทองธานี <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 จากนั้นไหลไปสู่ระบบระบายน้ำฝนของเมืองทองธานี แล้วไปยังบ่อหน่วงน้ำรวมของเมืองทองธานี 	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.20 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 จากนั้นไหลไปสู่ระบบระบายน้ำฝนของเมืองทองธานี แล้วไปยังบ่อหน่วงน้ำรวมของเมืองทองธานี <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 จากนั้นไหลไปสู่ระบบระบายน้ำฝนของเมืองทองธานี แล้วไปยังบ่อหน่วงน้ำรวมของเมืองทองธานี 	- ไม่เปลี่ยนแปลง

ตารางที่ 2.2-2 สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ที่จัดให้มีเพิ่มเติม (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียดโครงการ	แบบอนุญาต	แบบปรับปรุง (เพิ่มเติม)	สรุปการเปลี่ยนแปลง
7.	การจัดการมูลฝอย			
	ปริมาณมูลฝอย	- 3,956.00 กิโลกรัม/วัน	- 3,956.00 กิโลกรัม/วัน	- ไม่เปลี่ยนแปลง
	ขนาดห้องพักมูลฝอยรวม	- จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม 18.81 ตารางเมตร บริเวณด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของโครงการ	- จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม 51.10 ตารางเมตร บริเวณด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของโครงการ และบริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการ	- เพิ่มขึ้น
	ระยะเวลาการเก็บมูลฝอยของห้องพักมูลฝอยรวม	- จัดให้มี ห้องพักมูลฝอยรวม รองรับมูลฝอยได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน	- จัดให้มี ห้องพักมูลฝอยรวม รองรับมูลฝอยได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน	- จัดให้มี ห้องพักมูลฝอยรวม อย่างเพียงพอและถูกต้องตามหลักสุขาภิบาล
	จุดตั้งถังขยะประจำชั้น	- ไม่ได้จัดให้มีถังขยะประจำชั้นของชั้นพักอาศัย	- จัดให้มีถังขยะประจำชั้นของชั้นพักอาศัย	- จัดให้มีถังขยะประจำชั้นของชั้นพักอาศัย
8.	การใช้ไฟฟ้า	<u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u> - จัดให้มีหม้อแปลง ขนาด 1,600 kVA จำนวน 2 ชุด <u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u> - จัดให้มีหม้อแปลง ขนาด 500 kVA จำนวน 1 ชุด	<u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u> - จัดให้มีหม้อแปลง ขนาด 1,600 kVA จำนวน 2 ชุด <u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u> - จัดให้มีหม้อแปลง ขนาด 500 kVA จำนวน 1 ชุด	- ไม่เปลี่ยนแปลง

ตารางที่ 2.2-2 สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียดโครงการ	แบบอนุญาต	แบบปรับปรุง (เพิ่มเติม)	สรุปการเปลี่ยนแปลง
9.	การจราจรและที่จอดรถ			
	ทางเข้า-ออกโครงการ	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ทางเข้า 1 แห่ง และทางออก 1 แห่ง เชื่อมกับถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ด้านทิศตะวันตกของโครงการ <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ทางเข้าออก 1 แห่ง เชื่อมกับถนนป๊อปปูล่า 5 โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ด้านทิศตะวันตกของโครงการ 	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ทางเข้า 1 แห่ง และทางออก 1 แห่ง เชื่อมกับถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ด้านทิศตะวันตกของโครงการ <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ทางเข้าออก 1 แห่ง เชื่อมกับถนนป๊อปปูล่า 5 โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ด้านทิศตะวันตกของโครงการ 	- ไม่เปลี่ยนแปลง
	จำนวนที่จอดรถยนต์	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ที่จอดรถยนต์ จำนวน 20 คัน <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <p>ที่จอดรถยนต์ จำนวน 401 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ปกติ 391 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 10 คัน</p>	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ที่จอดรถยนต์ จำนวน 20 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ปกติ 15 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 5 คัน <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ที่จอดรถยนต์ จำนวน 401 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ปกติ 391 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 10 คัน 	<ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ ส่วนที่ 1 ปรับที่ จอดรถยนต์ ปกติ เป็นที่ จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 5 คัน ไม่เปลี่ยนแปลง

ตารางที่ 2.2-2 สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียดโครงการ	แบบอนุญาต	แบบปรับปรุง (เพิ่มเติม)	สรุปการเปลี่ยนแปลง
10.	พื้นที่สีเขียว			
	พื้นที่สีเขียวของโครงการ	- ไม่มี	- 646.96 ตร.ม.	- เพิ่มขึ้น 646.96 ตร.ม.
	พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <p>- ไม่มี</p> <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <p>- ไม่มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง</p>	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <p><u>บริเวณที่ตั้งอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม</u></p> <p>- พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง 225.61 ตร.ม.</p> <p><u>บริเวณที่ตั้งถังเก็บน้ำใช้</u></p> <p>- พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง 53.91 ตร.ม.</p> <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <p>- พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง 250.62 ตร.ม.</p>	<p>- เพิ่มขึ้น 279.52 ตร.ม.</p> <p>- เพิ่มขึ้น 250.62 ตร.ม.</p>
	พื้นที่สีเขียวปลูกไม้ยืนต้น	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <p>- พื้นที่สีเขียวปลูกไม้ยืนต้น - ตร.ม.</p> <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <p>- ไม่มีพื้นที่สีเขียวปลูกไม้ยืนต้น</p>	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <p><u>บริเวณที่ตั้งอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม</u></p> <p>- พื้นที่สีเขียวปลูกไม้ยืนต้น 225.61 ตร.ม.</p> <p><u>บริเวณที่ตั้งถังเก็บน้ำใช้</u></p> <p>- พื้นที่สีเขียวปลูกไม้ยืนต้น 53.91 ตร.ม.</p> <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <p>- พื้นที่สีเขียวปลูกไม้ยืนต้น 250.62 ตร.ม.</p>	<p>- เพิ่มขึ้น 279.52 ตร.ม.</p> <p>- เพิ่มขึ้น 250.62 ตร.ม.</p>

ตารางที่ 2.2-2 สรุปการเปรียบเทียบรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม (ต่อ)

ลำดับ	รายละเอียดโครงการ	แบบอนุญาต	แบบปรับปรุง (เพิ่มเติม)	สรุปการเปลี่ยนแปลง
10.	พื้นที่สีเขียว			
	พันธุ์ไม้ที่เลือกปลูก	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ ต้นเป็ดน้ำ แคนา หลิว เป็นต้น และจัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ได้แก่ สนใบพาย พลู หนวดปลาหมึกแคระ เฟิร์นก้างปลา ไอร์สน้ำ สนหอม <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ไม่มีพื้นที่สีเขียวปลูกไม้ยืนต้น 	<p><u>พื้นที่ส่วนที่ 1</u></p> <p><u>บริเวณที่ตั้งอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม</u></p> <ul style="list-style-type: none"> พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ แคนา หลิว และจัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ได้แก่ เฮลิทอเนีย พลู หนวดปลาหมึกแคระ เฟิร์นก้างปลา ไอร์สน้ำ สนหอม <p><u>บริเวณที่ตั้งถังเก็บน้ำใช้</u></p> <ul style="list-style-type: none"> พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ อโศกอินเดีย และจัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้คลุมดิน ได้แก่ ญามาลาเซีย <p><u>พื้นที่ส่วนที่ 2</u></p> <ul style="list-style-type: none"> พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ พิกุล และจัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ได้แก่ ญามาลาเซีย และพยับหมอก 	<ul style="list-style-type: none"> จัดให้มีพื้นที่สีเขียวและปลูกพันธุ์ไม้เพิ่มขึ้น

โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) พื้นที่ส่วนที่ 1 ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย (อาคารโมริ คอนโดมิเนียม) ความสูง 16 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (พื้นที่อาคารรวม 42,976.68 ตารางเมตร) ความสูง 51.92 เมตร (วัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับทะเลปานกลางถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด) อาคารออกกําลังกาย ห้องนําส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ห้องพักขยะ (พื้นที่อาคารรวม 346.60 ตารางเมตร) ความสูง 7.81 เมตร (วัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับทะเลปานกลางถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด) มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 20 ห้อง ดังนั้น พื้นที่ส่วนที่ 1 พื้นที่อาคารรวม 43,323.28 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดินจำนวน 1 โฉนด พื้นที่ 3-3-0.4 ไร่ (6,001.60 ตารางเมตร) ดังแสดงใน**ตารางที่ 2.2-3** ซึ่งอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium) ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] เป็นอาคารถาวร ค.ส.ล. 17 ชั้น เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ - พักอาศัย ตามแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ เลขที่ [REDACTED] แนบท้ายใบอนุญาต เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] และมีการต่อใบอนุญาตฯ 3 ครั้ง (ใบอนุญาตฯ ใช้ได้ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2539) ต่อมาโครงการมีการดัดแปลงอาคาร เป็นอาคาร ค.ส.ล.16 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ตามเอกสารใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ 7 กันยายน 2565 ต่อมาโครงการดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. โครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นห้องออกกําลังกาย, ห้องนําส่วนกลาง, สระว่ายน้ำและห้องพักขยะ ตามเอกสารใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] รายละเอียดเอกสารดัง**ภาคผนวก ข-1** ซึ่งอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium) ได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] และ อาคาร คสส. โครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นห้องออกกําลังกาย, ห้องนําส่วนกลาง, สระว่ายน้ำและห้องพักขยะ ได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] รายละเอียดดัง**ภาคผนวก ข-2** และพื้นที่ติดตั้งถังเก็บน้ำใช้ ขนาดพื้นที่ 0-1-5.3 ไร่ ตั้งอยู่บนที่ดินของเอกสารสิทธิ์ที่ดิน โฉนดเลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] (อยู่ระหว่างแบ่งแยกโฉนด)

สำหรับพื้นที่ส่วนที่ 2 อาคาร ความสูง 5 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร (อาคารโมริ วอล์ค) มีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 23 ห้อง (พื้นที่อาคารรวม 15,068.04 ตารางเมตร) ความสูง 20.35 เมตร (วัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับทะเลปานกลางถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด) ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด พื้นที่ดินรวม 3-0-53.2 ไร่ (5,012.80 ตารางเมตร) ดังแสดงใน**ตารางที่ 2.2-4** ตามเอกสารใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลข [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] รายละเอียดเอกสารดัง**ภาคผนวก ข-3** ซึ่งอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) ได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] รายละเอียดเอกสารดัง**ภาคผนวก ข-4**

ตารางที่ 2.2-3 แสดงพื้นที่อาคาร และพื้นที่เพื่อคำนวณที่จอดรถของพื้นที่ส่วนที่ 1

ตารางแสดงพื้นที่ พื้นที่อาคาร และพื้นที่เพื่อคำนวณที่จอดรถยนต์

เจ้าของโครงการ :	บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด	พื้นที่ดินของโครงการ	8,001.80	ตารางเมตร	ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบ	บาท
ประเภทอาคาร :	โครงการ อาคารชุดพักอาศัยและพาณิชยกรรม 6 ชั้นและคาเฟ่	พื้นที่ของอาคารทั้งหมด	45,671.29	ตารางเมตร	ค่าธรรมเนียมรังวัดหรือที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร	บาท
สถานที่ก่อสร้าง :	ถนนหมู่บ้านเมืองทองธานี โครงการป้อมปราการคอนโด ตำบล บ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี	พื้นที่จอดรถยนต์ และทางวิ่งรถภายนอกอาคาร	1,401.41	ตารางเมตร	ค่าธรรมเนียมทอระบายน้ำ , ร้ว , เขื่อน , กำแพงหรืออื่นๆ	บาท
		พื้นที่ส่วนปกคลุม	2,953.32	ตารางเมตร	ค่าธรรมเนียมป้าย	บาท
		คิดเป็นพื้นที่ว่างร้อยละ	50.79		ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต	บาท
		พื้นที่อาคาร(ตามข้อ 7)	42,976.88	ตารางเมตร	รวมทั้งสิ้น	บาท
		อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินเท่ากับ	7.60	ต่อ 1		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
ประเภทไรต์สอย	พื้นที่จอดรถยนต์และถนนร่ว (ตร.ม)	พื้นที่จอดรถ (ตร.ม)	พื้นที่โรงรถ (ตร.ม)	พื้นที่โรงรถ (ตร.ม)	พื้นที่โรงรถ (ตร.ม)	พื้นที่ที่จอดรถ	พื้นที่ที่จอดรถ	พื้นที่ที่จอดรถ	พื้นที่ที่จอดรถ	พื้นที่ที่จอดรถ	พื้นที่ที่จอดรถ	พื้นที่ที่จอดรถ	พื้นที่ที่จอดรถ	พื้นที่ที่จอดรถ	พื้นที่ที่จอดรถ	พื้นที่ที่จอดรถ	พื้นที่ที่จอดรถ
พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่	พื้นที่
1	1,401.41					1,059.93			1,031.93	27.13		834.33	2,953.32	4,354.73		4,354.73	
2						2,263.23						469.59	2,732.82	2,732.82	87.36	2,645.46	
3						2,263.23						469.59	2,732.82	2,732.82		2,732.82	
4						2,263.23						469.59	2,732.82	2,732.82		2,732.82	
5						2,263.23						469.59	2,732.82	2,732.82		2,732.82	
6						2,263.23						469.59	2,732.82	2,732.82		2,732.82	
7						2,263.23						469.59	2,732.82	2,732.82		2,732.82	
8						2,263.23						469.59	2,732.82	2,732.82		2,732.82	
9						2,263.23						469.59	2,732.82	2,732.82		2,732.82	
10						2,263.23						469.59	2,732.82	2,732.82		2,732.82	
11						2,263.23						469.59	2,732.82	2,732.82		2,732.82	
12						2,263.23						469.59	2,732.82	2,732.82		2,732.82	
13						2,263.23						469.59	2,732.82	2,732.82		2,732.82	
14						2,263.23						469.59	2,732.82	2,732.82		2,732.82	
15						2,263.23						469.59	2,732.82	2,732.82		2,732.82	
16						2,263.23						469.59	2,732.82	2,732.82		2,732.82	
คาเฟ่												324.26	324.26	324.26	2,607.25	-2,282.99	
พื้นที่รวม	1,401.41					35,008.40			1,031.93	27.13		8,229.57	44,269.88	45,671.29	2,694.61	42,976.88	
จำนวนที่จอดรถยนต์ตามกฎกระทรวง									40 ตร.ม./คัน	60 ตร.ม./คัน			120 ตร.ม./คัน				
									26 คัน	1 คัน			369 คัน				
ที่จอดรถยนต์กรณีแยกประเภท = 26 คัน																	
(4+5+8+9+10+11+12)																	
รวมที่จอดรถยนต์กรณีอาคารใหญ่(14) = 369 คัน																	
ตามแบบจัดที่จอดรถยนต์ = 20 คัน ที่โครงการ และจัดที่อาคารจอดรถ 351 คัน																	

PROJECT : โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม
โครงการ อาคารชุดพักอาศัยและพาณิชยกรรม
16 ชั้นและคาเฟ่

OWNER : บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด
47/508-578 หมู่ 3 ชั้น 10
คอนโดมิเนียมชุดพาณิชย์ ถนน
ถนน ปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอ ปากเกร็ด
จังหวัด นนทบุรี 11120 โทร 02-5044040-9

PROJECT MANAGERS & CONTRACTOR : BOUYGUES-THAI

ARCHITECTS : PACIFIC ARCHITECTURE AND PLANNING CO., LTD.
302/22 Soi 71, Ladprao Road
Wangthonglang, Bangkok 10310
Tel. & Fax (02) 002-4522

STRUCTURAL ENGINEERS : EK CONSULTANT CO., LTD.
58/22 Muang Thong Thani, Moo 3, Klong Kua,
Pak Kret, Nonthaburi 11120
Tel. + 66 2 562 5061-2
E-Mail : ek_consultant@yahoo.com

SERVICE ENGINEERS : บริษัท จีเทค จำกัด
GETEC CO., LTD.
402/42 1st Chulalongkorn Rd. 11th Floor, Bangkok 10110
Tel. + 66 2 654 7000 Fax. + 66 2 654 7000 E-mail : getec@getec.co.th

ELECTRICAL ENGINEERS : บริษัท จีเทค จำกัด
MECHANICAL ENGINEERS : บริษัท จีเทค จำกัด
SANITARY ENGINEERS : บริษัท จีเทค จำกัด

KEYPLAN : Drawing Title :

PROJECT :
ISSUER / PACKAGE CODE :
DOC. TYPE :
AREA CODE :
REVISION :
REVISION :
PROJECT No. 0000 DWG. No. :
FILE NAME :
DATE : 15-07-2565

These drawings are the property of Pacific Architecture and planning co.,ltd. or Above Mentioned firm And not to be used or reproduced without specific permission. All the dimenions are base on figures given. Do not measure by scale.



ตารางที่ 2.2-3 แสดงพื้นที่อาคาร และพื้นที่เพื่อคำนวณที่จอดรถของพื้นที่ส่วนที่ 1 (ต่อ)

ตารางแสดงพื้นที่ พื้นที่อาคาร และพื้นที่เพื่อคำนวณที่จอดรถยนต์

เจ้าของโครงการ : บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสตรี จำกัด
ประเภทอาคาร : ห้องออกกักตัว/ห้องน้ำส่วนกลาง/สระว่ายน้ำ/ห้องพักรับ และอื่นๆ
สถานที่ก่อสร้าง : ถนนหมู่บ้านเมืองทองธานี โครงการป้อมปราการคอนโด
ตำบล บ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

พื้นที่ดินของโครงการ	6,001.60	ตารางเมตร
พื้นที่ของอาคารทั้งหมด	346.60	ตารางเมตร
พื้นที่จอดรถยนต์ และทางวิ่งรถภายนอกอาคาร	-	ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนปกคลุม	346.60	ตารางเมตร
คิดเป็นพื้นที่ว่างร้อยละ		
พื้นที่อาคาร(ตามข้อ 7)	346.60	ตารางเมตร
อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินเท่ากับ	ต่อ 1	

ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบ
ค่าธรรมเนียมวงเวียนหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร
ค่าธรรมเนียมต่อระบายน้ำ , ชีว , เชื้อเพลิง , ก๊าซหรืออื่นๆ
ค่าธรรมเนียมป้าย
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต
รวมทั้งสิ้น

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
ประเภทใช้สอย	พื้นที่จอดรถยนต์ และถนนรวิ้ง (ตร.ม)	พื้นที่จอดรถ (ตร.ม)	พื้นที่นั่ง (ตร.ม)	พื้นที่นั่ง (ตร.ม)	พื้นที่นั่ง (ตร.ม)	พื้นที่นั่ง (ตร.ม)	พื้นที่นั่ง (ตร.ม)	พื้นที่นั่ง (ตร.ม)	พื้นที่นั่ง (ตร.ม)	พื้นที่นั่ง (ตร.ม)	พื้นที่นั่ง (ตร.ม)	พื้นที่นั่ง (ตร.ม)	พื้นที่นั่ง (ตร.ม)	พื้นที่นั่ง (ตร.ม)	พื้นที่นั่ง (ตร.ม)	พื้นที่นั่ง (ตร.ม)	พื้นที่นั่ง (ตร.ม)
ระเบียงสระว่ายน้ำ												93.52	93.52	93.52		93.52	
สระว่ายน้ำ 99.70 ลบ.ม												132.88	132.88	132.88		132.88	
ห้องออกกักตัว												30.26	30.26	30.26		30.26	
ห้องน้ำส่วนกลาง												32.44	32.44	32.44		32.44	
ห้องเก็บของ												19.34	19.34	19.34		19.34	
ห้องเครื่องสระ												10.92	10.92	10.92		10.92	
ห้องพักรับ												24.00	24.00	24.00		24.00	
ห้องน้ำพนักงาน												3.24	3.24	3.24		3.24	
พื้นที่รวม												346.60	346.60	346.60		346.60	
จำนวนที่จอดรถยนต์ ตามกฎกระทรวง												*** ไม่คิดที่จอดรถ					

ที่จอดรถยนต์กรณีแยกประเภท = คัน
รวมที่จอดรถยนต์กรณีอาคารใหญ่(14) = คัน
ตามแบบจัดที่จอดรถยนต์ = คัน

ลงนามในสัญญาจ้าง
ลงนามในสัญญาจ้าง
ลงนามในสัญญาจ้าง



PROJECT : โครงการ นิเวศน์ คอนโดมิเนียม
โครงการ อาคารชุดพักอาศัยและพาณิชย์รวม
16ชั้นและคาเฟ่

OWNER : บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสตรี จำกัด
47/508-578 หมู่ 3 ชั้น 10
ถนนปิ่นเกล้า แขวงคลองจั่น เขตบางพลี
จังหวัดนนทบุรี 11120 โทร 02-5044400-9

PROJECT MANAGERS & CONTRACTOR : BOUYGUES-THAI

ARCHITECTS : PACIFIC ARCHITECTURE AND PLANNING CO.,LTD.
302/22 Soi 71, Ladprao Road
Wangthonglang, Bangkok 10310
Tel.&Fax (02) 002-4522

STRUCTURAL ENGINEERS : EK CONSULTANT CO., LTD.
58/62 Muang Thong Thani, Moo 3, Klong Kua,
Pak Kret, Nonthaburi 11120
Tel. + 66 2 582 5005-2
E-Mail : ek_consultant@yahoo.com

SERVICE ENGINEERS : บริษัท จีเทค จำกัด
GETEC CO.,LTD.
401/42 Soi Chulalongkorn Road 9, Nongpracheng Rd., Nongpracheng, 10110
Tel. (02) 602-4545-5000 Fax. (02) 602-4545-5000 E-mail : getec@getec.com

ELECTRICAL ENGINEERS : บริษัท จีเทค จำกัด
MECHANICAL ENGINEERS : บริษัท จีเทค จำกัด
SANITARY ENGINEERS : บริษัท จีเทค จำกัด

KEYPLAN : Drawing Title :

PROJECT :
ISSUER / PACKAGE CODE :
DOC. TYPE :
AREA CODE :
REVISION :
PROJECT No. 0000 DWG. No. :
FILE NAME :
DATE : 15-07-2565

These drawings are the property of Pacific Architecture and planning co.,ltd. or Above Mentioned firm And not to be used or reproduced without specific permission. All the dimensions are base on figures given. Do not measure by scale.

PROJECT :	
โครงการ นิคม คอนโดมิเนียม โครงการ อาคารชุดที่อาศัยและพาณิชย์รวม 16ชั้นและคาเฟ่	
OWNER :	
บริษัท บางกอกเอ็นวิรท์อินดัสทรี จำกัด 47/255-578 หมู่ 3 ชั้น 10 ถนนปิ่นทองซอยสุขุมวิท แขวงปิ่นทอง ถนน ปิ่นทอง 3 ตำบลปิ่นทอง อำเภอ ปทุมธานี จังหวัด ปทุมธานี 11220 โทร 02-504440-0	
PROJECT MANAGERS & CONTRACTOR :	
BOUYGUES-THAI	
BOUYGUES "S" Ltd. 166 Borei Street, Bangkok, Thailand, 11000 T. 02 563-2370, F. 02 563-2312, 3, 14	
ARCHITECTS :	
PACIFIC ARCHITECTURE AND PLANNING CO.,LTD. 302/22 Soi 71 Landprao Road Wangthonglang, Bangkok 10310 Tel.&Fax (02) 002-4522	
สถาปนิกผู้ออกแบบ :	
บริษัท จีเทค จำกัด เลขที่ 45/45 ถนนบางนา-ตราด กม. 47 ถนนบางนา-ตราด แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10210	
นายธรรมเกียรติ ธีระกุลวณิช 0811-565 นายธนากร วัฒนา วัฒนา 0811-7332	
STRUCTURAL ENGINEERS :	
EK CONSULTANT CO., LTD. 50/62 Muang Thong Thani, Moo 3, Klong Klua, Pak Kret, Northburi 11120 Tel. : 66 2 982 5061-2 E-Mail : ek_consultant@yahoo.com	
จตุชัย ฤทธิพิริยกุล 085-5478	
วิศวกรตรวจสอบโครงการ ดร.เอกสิทธิ์ ธีระกุลวณิช 08-23	
เลขที่ 45/45 ตำบลบางนา-ตราด แขวงปทุมธานี อำเภอปทุมธานี	
SERVICE ENGINEERS :	
บริษัท จีเทค จำกัด GETEC CO.,LTD. 45/45 ถนนบางนา-ตราด แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10210 45/45 and Chulabhorn Road 8 Nongkhan Road 8, Thungphong, Lak 8, Bangkok 10210 Tel: 00662-004-0000 Fax: 00662-004-0000 E-mail: getec@getec.com www.getec.co.th	
ELECTRICAL ENGINEERS :	
นายฤทธิชัย วัฒนา วัฒนา 0811-695	
บริษัท วัฒนา วัฒนา 0811-43922	
MECHANICAL ENGINEERS :	
นายฤทธิชัย วัฒนา วัฒนา 0811-3733	
บริษัท วัฒนา วัฒนา 0811-28548	
SANITARY ENGINEERS :	
นายฤทธิชัย วัฒนา วัฒนา 0811-305	
KEYPLAN :	
Drawing Title :	
PROJECT	
ISSUER / PACKAGE CODE	
DOC. TYPE	
AREA CODE	
REVISION	
DATE	
PROJECT No. 0000	
DWG. No.	
FILE NAME :	
DATE : 15-07-2555	
These drawings are the property of Pacific Architecture and planning co.,ltd. or Above Mentioned firm And not to be used or reproduced without specific permission. All the dimensions are base on figures given. Do not measure by scale.	

ตารางแสดงพื้นที่, พื้นที่อาคาร และพื้นที่เพื่อคำนวณที่จอดรถยนต์

พื้นที่ดินของโครงการ	5,012.80	ตารางเมตร
พื้นที่ของอาคารทั้งหมด	15,323.76	ตารางเมตร
พื้นที่จอดรถยนต์ และทางวิ่งรถภายนอกอาคาร	12,605.83	ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนปกคลุม	2,210.13	ตารางเมตร
คิดเป็นพื้นที่ว่างร้อยละ	55.90	
พื้นที่อาคาร(ตามข้อ17)	13,323.42	ตารางเมตร
อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินเท่ากับ	3.05	ข้อ 1

ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบ	บาท
ค่าธรรมเนียมรถวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร	บาท
ค่าธรรมเนียมท่อระบายน้ำ, รั้ว, เสาธง, กำแพงหรืออื่นๆ	บาท
ค่าธรรมเนียมป้าย	บาท
ค่าธรรมเนียมใบอนุญาต	บาท
รวมทั้งสิ้น	บาท

[illegible]

ที่จอดรถยนต์กรณีคิดแยกประเภท = 50 คัน
 (4+5+8+9+10+11+12)

รวมที่จอดรถยนต์กรณีอาคารใหญ่(14) = 23 คัน

ตามแบบจัดที่จอดรถยนต์ = 401 คัน

4499

ลงชื่อ _____ ลงโครงการ



2-33

FOR EIA

PROJECT : โครงการ อาคารจอดรถและพาณิชยกรรม ตลค. 5 ชั้นตึกฟ้า		
OWNER : บริษัท บางกอกเอ็นท์พัฒนา จำกัด 47/200-276 หมู่ 7 ซบ 10 ถนนปิ่นเกล้าพิเศษ แขวงจตุจักร เขตจตุจักร ถนน ปิ่นเกล้า แขวงบางนาใต้ ตำบลบางนา จังหวัดนนทบุรี 11020 โทร 02-3044940-9		
PROJECT MANAGERS & CONTRACTOR :		
		
BOUYGUES THAI มี. 46-24th Street, F-Upper Floor, Vachet # 11 Tel : 32 567-2277 / 10. Fax : 32 936-2312, 3. 14		
ARCHITECTS :		
 PACIFIC ARCHITECTURE AND PLANNING CO.,LTD. 302/22 Soi 71 Ladprao Road Wangthonglang, Bangkok 10310 Tel.&Fax (02) 002-4522		
สถาปนิกผู้ควบคุม :		
นันทกร พิเศษวิสัยพงศ์ 9-80 390 เลขที่ 45/45 ซอยนางพิกุล 47 ถนนนางพิกุล แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210		
นายตรวจร่าง : นันทกรพิเศษวิสัยพงศ์ สดส.1585		
นายตรวจรับ : จันทกุล ภมร17327		
STRUCTURAL ENGINEERS :		
 INFRA GROUP CO., LTD. 22 SOI LAO FAI ROAD 35, CHONGNABHURI DISTRICT, BANGKOK 1000 TEL 023141001 FAX 023141006		
ศ.สุชาติ พิเศษวิสัย วส 1503		
ภญญา เนติประเสริฐพงษ์ สดส1087		
ทนายสรณ์ ทานิชสาร ภส12907		
ธีระชัย เทียมพาร สดส1517		
ทิพร พิศนรินทร์ วส 81992		
ผู้ตรวจสอบงานออกแบบโครงสร้าง :		
สุวัฒน์ ชัยพันธ์พิบูลย์ วส 1100		
SERVICE ENGINEERS :		
 บริษัท จีเทค จำกัด GETEC CO.,LTD. 204 RT 4 Bang Na Suburb 1 km from Bang Na Expressway road side Km. 107.12 204 RT 4 Chulaheua New 81 Ngumpan Road, Hongkong Rd, Bangkok 10210 TEL(02)-584-7397 Fax : (02)-584-8388 E-mail : getec@getec.com www.GETEC.CO.TH		
ELECTRICAL ENGINEERS :		
นายสุเมธ สมบัติภา พลจ. 895		
รัฐศิษฐ์ สุวรรณศิริ พลจ. 43922		
MECHANICAL ENGINEERS :		
นายสุเมธ สมบัติภา สบ. 3733		
พลตรีสุข อภิรมยาธิ พล.28548		
SANITARY ENGINEERS :		
อำนาจ สิทธิสมณวงศ์ สบ.305		
KEYPLAN :		
Drawing Title :		
PROJECT		
ISSUER / PACKAGE CODE		
DOC. TYPE		
AREA CODE		
REVISION		
DATE		
PROJECT No. 0000 DWG. No.		
FILE NAME :		
DATE :		

This drawings are the property of Pacific Architecture and planning co.,ltd.or Above Mentioned firm And not to be used or reproduced without specific permission. All the dimensions are base on figures given. Do not measure by scale.

โครงการจะดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด โดยจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล และมีห้องนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารโมริ คอนโดมิเนียม มีขนาดพื้นที่ 27.13 ตารางเมตร ดังแสดงที่ตั้งห้องนิติบุคคลอาคารชุดและแบบขยายห้องนิติบุคคลอาคารชุดในรูปที่ 2.2-1

สำหรับทรัพย์สินส่วนกลางที่ต้องมอบให้กับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อบริหารจัดการต่อไป โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ระบุว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม” สามารถจำแนกทรัพย์สินของโครงการได้ดังนี้

- ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดระบบสาธารณูปโภคภายในห้องชุด อาทิ ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร, ระบบสุขาภิบาล, ระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ ซึ่งจัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องแต่ละราย โดยมีจำนวนห้องชุดทั้งหมด 1,083 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 43 ห้อง พร้อมแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นใบอนุญาตก่อสร้างและใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.5)
- ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมประกอบด้วยรายการต่าง ๆ พร้อมแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ได้รับ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.5) ดังนี้

- 1) ที่ดินที่ตั้งอาคารอยู่บนโฉนดที่ดินเลข [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] ไร่ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] ไร่ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] ไร่ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] ไร่ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] ไร่ และโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] ไร่ (อยู่ระหว่างแบ่งแยกโฉนด)
- 2) อาคาร โครงสร้าง สิ่งก่อสร้าง และทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ
 - 2.1) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด
 - (1) ฐานราก เสา คาน พื้น และผนังโครงสร้างรับแรง
 - (2) หลังคา
 - (3) ดาดฟ้า
 - 2.2) อาคารเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 16 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
 - 2.3) อาคารเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
 - 2.4) ส่วนของอาคารที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
 - อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 16 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
 - (1) พื้นที่ทางเดินภายในและภายนอกอาคาร
 - (2) บันไดระหว่างชั้นและโถงบันได (ใช้เป็นบันไดหนีไฟในตัว) ทุกชั้น
 - (3) โถงทางเดิน
 - (4) ประตูทางเข้าออกภายในอาคาร
 - (5) ตู้ใส่จดหมาย
 - (6) ถนนเข้า-ออก ทางเดินรถ
 - อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 5 ชั้นและชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร

- (1) พื้นที่ทางเดินภายในและภายนอกอาคาร
- (2) บันไดระหว่างชั้นโถงบันได (ใช้เป็นบันไดหนีไฟในตัว) ทุกชั้น
- (3) โถงทางเดิน
- (4) ประตูทางเข้าออกภายในอาคาร ชั้น 1
- (5) ถนนเข้า-ออก ทางเดินรถ

2.5) ระบบต่าง ๆ และเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

- อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 16 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
 - (1) ระบบสัญญาณโทรทัศน์ ทุกห้อง
 - (2) ระบบโทรทัศน์วงจรปิด พร้อมอุปกรณ์ ทุกชั้น
 - (3) ระบบแจ้งเตือน เพื่อป้องกันอัคคีภัย ทุกชั้น
 - (4) ระบบปั้มน้ำดี และปั้มน้ำเพิ่มแรงดัน ชั้น 1
 - (5) ระบบสายล่อฟ้าพร้อมอุปกรณ์ คาดฟ้า
 - (6) ระบบไฟฟ้าพร้อมอุปกรณ์ ทุกชั้น
 - (7) อุปกรณ์ดับเพลิง ทุกชั้น
 - (8) ลิฟต์โดยสาร
 - (9) ไฟแสงสว่างทางเดินภายใน ภายนอกอาคาร ทุกชั้น
 - (10) ระบบสปริงเกอร์ ทุกชั้น
 - (11) ระบบตรวจจับควัน ทุกชั้น
 - (12) ระบบตรวจจับความร้อน ทุกชั้น
 - (13) ระบบสระว่ายน้ำ ชั้น 1
- อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 5 ชั้นและชั้นคาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร
 - (1) ระบบโทรทัศน์วงจรปิด ทุกชั้น
 - (2) ระบบแจ้งเตือน เพื่อป้องกันอัคคีภัย ทุกชั้น
 - (3) ระบบปั้มน้ำดี และระบบน้ำเพิ่มแรงดัน ชั้น 1 และชั้นคาดฟ้า
 - (4) ระบบสายล่อฟ้าพร้อมอุปกรณ์ ชั้นคาดฟ้า
 - (5) ระบบไฟฟ้าพร้อมอุปกรณ์ ทุกชั้น
 - (6) ลิฟต์โดยสาร ไม่มีห้องเครื่อง ทุกชั้น
 - (7) ไฟแสงสว่างทางเดินภายใน ภายนอกอาคาร

2.6) สถานที่และทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ส่วนรวม

- อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 16 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
 - (1) ห้องควบคุมระบบต่าง ๆ ชั้น 1
 - (2) ช่องชาร์ประบบต่าง ๆ ทุกชั้น
 - (3) ถังขยะประจำชั้น ทุกชั้น
 - (4) ห้องพักขยะมูลฝอยรวม ชั้น 1
 - (5) ที่จอดรถส่วนกลาง ชั้น 1

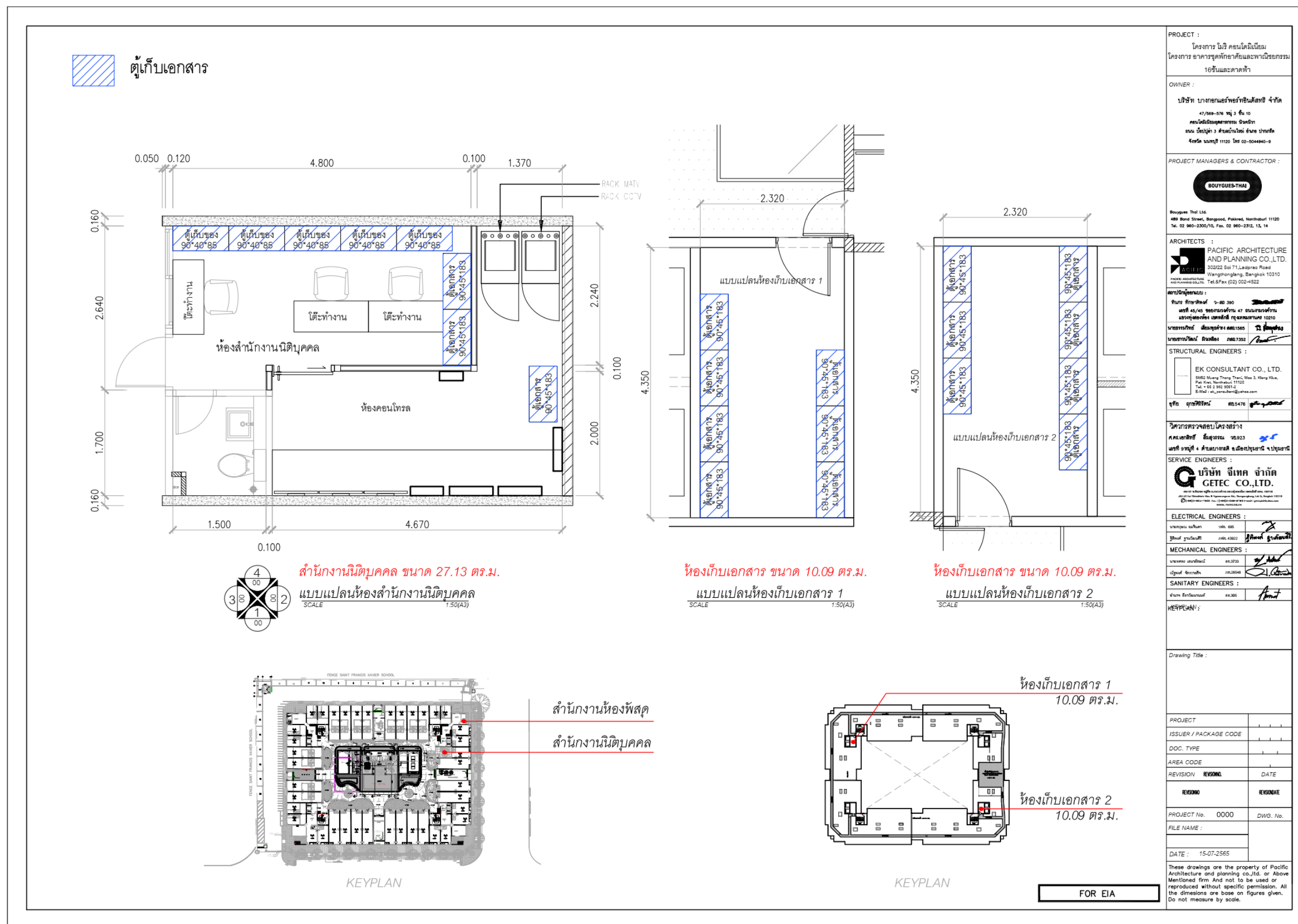
- (6) พื้นที่จัดสวน ชั้น 1
- (7) สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมชุดที่นั่งทำงานและตู้เก็บเอกสาร จำนวน 1 ห้อง ตั้งอยู่ชั้น 1
- (8) สระว่ายน้ำ ชั้นล่าง
- (9) ห้องน้ำส่วนกลาง ชั้น 1
- (10) ห้องออกกำลังกาย พร้อมอุปกรณ์ ตั้งอยู่ชั้น 1
- อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 5 ชั้นและชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร
 - (1) ห้องควบคุมระบบต่าง ๆ ชั้น 2
 - (2) ช่องชาร์ประบบต่าง ๆ ทุกชั้น
 - (3) ที่จอดรถส่วนกลาง ชั้น 1 - 5
 - (4) ห้องน้ำส่วนกลาง ชั้น 1, 3 - 5
- ที่จอดรถยนต์รวม จำนวน 421 คัน

“ในกรณีที่มีการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด (แบบอช. 22) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 6/1 และ 6/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551” และกำหนดมาตรการให้เจ้าของโครงการแจ้งให้ผู้ซื้อโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ทราบว่าน้ำเสียของโครงการจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวไม่ได้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ โดยเรื่องค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำเสียรวมให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การขอรับบริการบำบัดน้ำเสียของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสตรี จำกัด ดังแสดงในบทที่ 5

ตารางที่ 2.2-5

สรุปขนาดและจำนวนห้องชุดของโครงการ

ชั้น	จำนวนห้องชุดเพื่อการพักอาศัย (ห้อง)		จำนวนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) (ห้อง)	
	ขนาดพื้นที่ห้องชุด ไม่เกิน 35 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่ห้องชุด มากกว่า 35 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่ห้องชุด ไม่เกิน 35 ตร.ม.	ขนาดพื้นที่ห้องชุด มากกว่า 35 ตร.ม.
พื้นที่ส่วนที่ 1				
ชั้นที่ 1	8	12	9	11
ชั้นที่ 2	48	20	-	-
ชั้นที่ 3	48	20	-	-
ชั้นที่ 4	48	20	-	-
ชั้นที่ 5	48	20	-	-
ชั้นที่ 6	48	20	-	-
ชั้นที่ 7	48	20	-	-
ชั้นที่ 8	48	20	-	-
ชั้นที่ 9	48	20	-	-
ชั้นที่ 10	48	20	-	-
ชั้นที่ 11	48	20	-	-
ชั้นที่ 12	48	20	-	-
ชั้นที่ 13	48	20	-	-
ชั้นที่ 14	48	20	-	-
ชั้นที่ 15	48	20	-	-
ชั้นที่ 16	48	20	-	-
ชั้นดาดฟ้า	-	-	-	-
รวมพื้นที่ส่วนที่ 1	728	312	9	11
พื้นที่ส่วนที่ 2				
ชั้นที่ 1	-	-	-	23
ชั้นที่ 2	-	-	-	-
ชั้นที่ 3	-	-	-	-
ชั้นที่ 4	-	-	-	-
ชั้นที่ 5	-	-	-	-
รวมพื้นที่ส่วนที่ 2	-	-	-	23
รวมทั้งโครงการ	1,040		43	



รูปที่ 2.2-1 ผังแสดงที่ตั้งห้องสำนักงานนิติบุคคลและห้องเก็บเอกสาร บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคารโมริ คอนโดมิเนียม

2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ในโครงการ

โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม บริษัท บางกอกแอร์พอร์ททอนิสทรี จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 5 โฉนด ได้แก่ พื้นที่ส่วนที่ 1 ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ 3-3-0.4 ไร่ พื้นที่ส่วนที่ 1 อาคารโมริ คอนโดมิเนียม (Mori Condominium) ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 16 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร อาคารออกก้างกาย ห้องน้ำส่วนกลาง สระว่ายน้ำ และห้องพักผ่อน และพื้นที่ติดตั้งถึงเก็บน้ำใช้บนโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] (บางส่วน) ขนาดพื้นที่ 0-1-5.3 ไร่ (อยู่ระหว่างแบ่งแยกโฉนด) พื้นที่ส่วนที่ 2 ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ 2-0-0 ไร่ โฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] (เลขที่ดิน [REDACTED] ขนาดพื้นที่ 0-0-63.2 ไร่ และโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] ขนาดพื้นที่ 0-3-90.0 ไร่ รวมขนาดพื้นที่ส่วนที่ 2 อาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) เท่ากับ 3-0-53.2 ไร่ ดังแสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ส่วนที่ 1

1. พื้นที่ดินโครงการ	6,001.60	ตารางเมตร
2. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	3,294.73	ตารางเมตร
3. พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม		
(1) พื้นที่สีเขียว	373.72	ตารางเมตร
(2) พื้นที่ทางเดินรถ ที่จอดรถ และอื่น	2,333.15	ตารางเมตร
รวมพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	2,706.87	ตารางเมตร
4. พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	43,323.28	ตารางเมตร

เปรียบเทียบตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio: FAR) ตามกฎหมายฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 7

พื้นที่ดินโครงการ	=	6,001.60	ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวม	=	43,323.28	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	=	43,323.28 / 6,001.60	
	=	7.22 : 1	

ตามข้อกำหนดของกฎหมายฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 7 กำหนดว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 แห่งกฎหมายฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 : 1 ในกรณีที่มีอาคารอื่นหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 : 1 ด้วย

โครงการมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : FAR) 7.22 : 1 ซึ่งไม่เกิน 10 : 1 ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 7

พื้นที่ดินโครงการ	=	6,001.60	ตร.ม.
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	3,294.73	ตร.ม.
พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	6,001.60 - 3,294.73	
	=	2,706.87	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่ดิน	=	(2,706.87 / 6,001.60) × 100	
	=	ร้อยละ 45.10	

ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 7 กำหนดว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(2) อาคารพาณิชย์ โรงแรม อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

โครงการมีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน ร้อยละ 45.10 ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 33

พื้นที่ดินโครงการ	=	6,001.60	ตร.ม.
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	3,294.73	ตร.ม.
พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	6,001.60 - 3,294.73	
	=	2,706.87	ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด (ชั้นที่ 1)	=	4,354.73	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด	=	(2,706.87 / 4,354.73) × 100	
	=	ร้อยละ 62.16	

โครงการมีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด ร้อยละ 62.16 ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

4) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR)

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	3,294.73	ตร.ม.
พื้นที่ดินโครงการ	=	6,001.60	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน	=	$(3,294.73 / 6,001.60) \times 100$	
	=	ร้อยละ 54.90	

พื้นที่ส่วนที่ 2

1. พื้นที่ดินโครงการ	5,012.80	ตารางเมตร
2. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	2,210.13	ตารางเมตร
3. พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม		
(1) พื้นที่สีเขียว	257.46	ตารางเมตร
(2) พื้นที่ทางเดินรถ ที่จอดรถ และอื่น	2,545.21	ตารางเมตร
รวมพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	2,802.67	ตารางเมตร
4. พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	15,068.04	ตารางเมตร

เปรียบเทียบตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio: FAR) ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 7

พื้นที่ดินโครงการ	=	5,012.80	ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวม	=	15,068.04	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	=	$15,068.04 / 5,012.80$	
	=	3.01 : 1	

ตามข้อกำหนดของกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 7 กำหนดว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 แห่งกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 : 1 ในกรณีที่มีอาคารอื่นหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 : 1 ด้วย

โครงการมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : FAR) 3.01 : 1 ซึ่งไม่เกิน 10 : 1 ตามข้อกำหนดของกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 7

พื้นที่ดินโครงการ	=	5,012.80	ตร.ม.
-------------------	---	----------	-------

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	2,210.13	ตร.ม.
พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	5,012.80 - 2,210.13	
	=	2,802.67	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่ดิน	=	(2,802.67 / 5,012.80) × 100	
	=	ร้อยละ 55.91	

ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 7 กำหนดว่า ให้ยกเลิกความในข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน

ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(2) อาคารพาณิชย์ โรงแรม อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

โครงการมีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน ร้อยละ 55.91 ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 33

พื้นที่ดินโครงการ	=	5,012.80	ตร.ม.
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	2,210.13	ตร.ม.
พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	5,012.80 - 2,210.13	
	=	2,802.67	ตร.ม.
พื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด (ชั้นที่ 1)	=	4,184.95	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด	=	(2,802.67 / 4,184.95) × 100	
	=	ร้อยละ 66.97	

โครงการมีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด ร้อยละ 66.97 ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

4) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR)

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	2,210.13	ตร.ม.
พื้นที่ดินโครงการ	=	5,012.80	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน	=	(2,210.13 / 5,012.80) × 100	
	=	ร้อยละ 44.09	

เปรียบเทียบตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2566

ตามประกาศบังคับใช้กฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2566 พบว่าตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลข 6.4 (ดังในรูปที่ 2.3-1) กำหนดให้ ข้อ 14 ที่ดินประเภท ย.6 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาการอยู่อาศัยที่มีสภาพแวดล้อมที่ดีในบริเวณพื้นที่ชั้นใน ศูนย์กลางหลักของเมืองและอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(9) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 2,000 ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 2,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

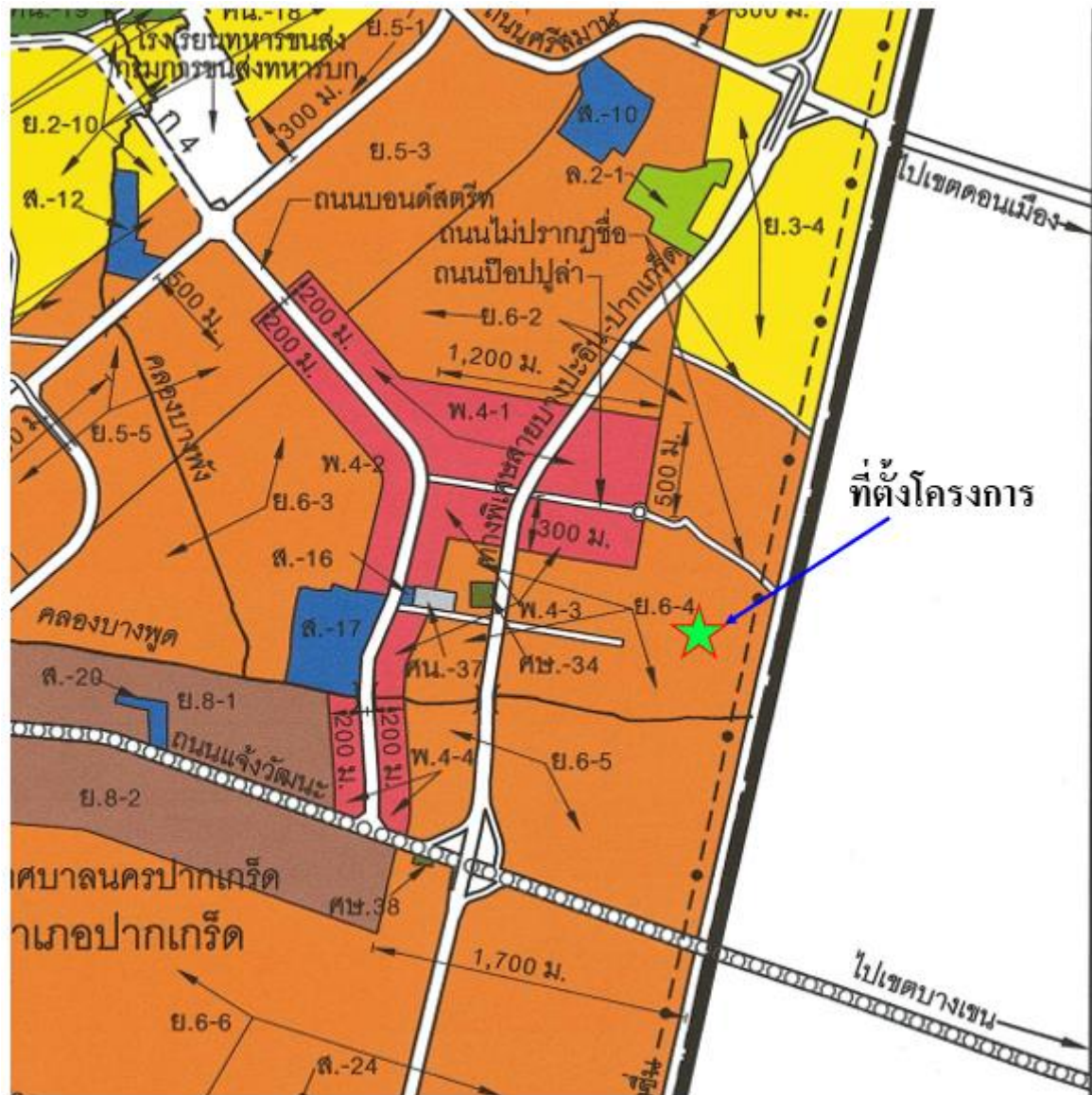
(ข) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ค) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ในบริเวณ ย.6 - 5 บริเวณ ย.6 - 6 และบริเวณ ย.6 - 10 ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 12,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

ทั้งนี้โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 16 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร อาคารออกกึ่งกลาง หอ้งน้ำส่วนกลาง สระว่ายน้ำ และห้องพักขยะ ซึ่งอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium) ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] เป็นอาคารถาวร ค.ส.ล. 17 ชั้น เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ - พักอาศัย และมีการต่อใบอนุญาตฯ 3 ครั้ง (ใบอนุญาตฯ ใช้ได้ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2539) ต่อมาโครงการมีการดัดแปลงอาคาร เป็นอาคาร ค.ส.ล. 16 ชั้น และ 1 ชั้น ดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ตามเอกสารใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ต่อมาโครงการดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. โครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นห้องออกกึ่งกลาง, หอ้งน้ำส่วนกลาง, สระว่ายน้ำและห้องพักขยะ ตามเอกสารใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ดังแสดงสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในภาคผนวก ข-1 ซึ่งอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium) ได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ละ อาคาร คสล. โครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นห้องออกกึ่งกลาง, หอ้งน้ำส่วนกลาง, สระว่ายน้ำและห้องพักขยะ ได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ดังแสดงสำเนาใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) ในภาคผนวก ข-2 สำหรับพื้นที่ส่วนที่ 2 เป็นอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร ตามเอกสารใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ น [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ดังแสดงสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในภาคผนวก ข-3 ซึ่งอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk)

ได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ดังแสดงสำเนาใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5)

ทั้งนี้ โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม เป็นการอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร จึงไม่สอดคล้องตามข้อกำหนดผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2566 ซึ่งอาคารโครงการได้รับอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารจากเจ้าพนักงานหน่วยงานท้องถิ่น และได้รับใบรับรองอาคารมาแล้ว ก่อนประกาศดังกล่าวบังคับใช้ จึงไม่เข้าข่ายการบังคับใช้ตามประกาศบังคับใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2566



รูปที่ 2.3-1 ที่ตั้งโครงการตามประกาศบังคับใช้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรี พ.ศ. 2566

2.4 แนวอาคารและระยะถอยร่น

2.4.1 แนวอาคารและระยะถอยร่น

อาคาร โมริ คอนโดมิเนียม เริ่มดำเนินโครงการในช่วงปี พ.ศ. 2535 ได้รับข้อยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ข้อ 49 เนื่องจากอาคารได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ [REDACTED] ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณเลขที่ [REDACTED] ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไว้แล้วก่อนวันที่ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ใช้บังคับ (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 109 ตอนที่ 11 ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2535) ดังแสดงการเปรียบเทียบรายละเอียดของอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม และ อาคาร โมริ วอล์ค กับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

ต่อมาในปี 2565 ดัดแปลงอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม ตามใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ [REDACTED] จากเจ้าพนักงานหน่วยงานท้องถิ่น โดยโครงการไม่มีการเพิ่มพื้นที่อาคาร ความสูงและพื้นที่ปกคลุมดินเท่าเดิม และตำแหน่งอาคารไม่มีการเปลี่ยนตำแหน่งหรือขอบเขตของอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก พร้อมทั้งจัดให้มีระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้ ตาม หมวด 2 ข้อ 14 ข้อ 15 ข้อ 16 ข้อ 18 ข้อ 19 ข้อ 20 ข้อ 22 ข้อ 23 ข้อ 24 ข้อ 25 ข้อ 26 ข้อ 27 และ ข้อ 29 และระบบลิฟต์ตามหมวด 6 ข้อ 44 (1) (2) และ (4) ดังนั้นการดัดแปลงอาคารจึงเป็นไปตามเงื่อนไขตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ข้อ 50 ดังนี้

“ข้อ 50 อาคารที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 49 ซึ่งกำลังก่อสร้างอยู่หรือได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ถ้าประสงค์จะขออนุญาตแก้ไขแบบแปลนในส่วนที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง หรือจะขออนุญาตดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หรือแจ้งการขอตัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ตรี แล้วแต่กรณี ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ให้กระทำได้และได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันเพลิงไหม้ ตาม หมวด 2 ข้อ 14 ข้อ 15 ข้อ 16 ข้อ 18 ข้อ 19 ข้อ 20 ข้อ 22 ข้อ 23 ข้อ 24 ข้อ 25 ข้อ 26 ข้อ 27 และ ข้อ 29 และระบบลิฟต์ตามหมวด 6 ข้อ 44 (1) (2) และ (4)
- (2) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละสองของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก
- (3) ไม่เป็นการเพิ่มความสูงของอาคาร
- (4) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน
- (5) ไม่เป็นการเปลี่ยนตำแหน่งหรือขอบเขตของอาคารให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้ในครั้งแรก”

ทั้งนี้ อาคาร โมริ คอนโดมิเนียม ได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคาร ประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] เรียบร้อยแล้ว โดยผลการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวด 1 ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร ดังแสดงในตารางที่ 2.4-1

ตารางที่ 2.4-1

การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติม
โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
ของอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 1 ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร</p>	<p>รายละเอียด ของอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม</p>
<p>ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตรติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร</p> <p>สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร</p> <p>ที่ดินด้านที่ติดสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย</p>	<p>- อาคาร โมริ คอนโดมิเนียม มีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 42,976.68 ตารางเมตร (เกิน 30,000 ตารางเมตร) มีด้านทิศใต้ติดกับถนนการะจำยอม (ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี) ความกว้าง 21 เมตร และด้านทิศตะวันตกติดกับถนนการะจำยอม (ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี) ความกว้าง 31 เมตร ซึ่งที่ตั้งของอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม ไม่มีด้านใดของที่ดินติดถนนสาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร ซึ่งเป็นไปตามข้อยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ข้อ 49 ซึ่งอาคารได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ตามแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณเลขที่ [REDACTED] 4 ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไว้แล้วก่อนวันที่ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ใช้บังคับ (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 109 ตอนที่ 11 ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2535) และมีด้านทิศใต้ติดกับถนนการะจำยอมความกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตรยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนติวานนท์ ความกว้างเขตทาง 30 เมตร (ไม่น้อยกว่า 18 เมตร) ดังรูปที่ 2.4-2</p>

ตารางที่ 2.4-1 (ต่อ)

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 1 ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร</p>	<p>รายละเอียด ของอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม</p>
<p>ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนน ที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุม โดยรอบอาคารเพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก</p> <p>ถนนตามวรรคหนึ่งจะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบาง ประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่ เกี่ยวข้องก็ได้</p> <p>ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนว สร้างหรือขยายถนนใช้บังคับให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่ง ตั้งแต่แนวนั้น</p>	<p>- อาคาร โมริ คอนโดมิเนียม มีลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. 16 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารที่ใช้ คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 42,976.68 ตารางเมตร ไม่มี ถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร โดยรอบ อาคาร จึงไม่สอดคล้องตามข้อ 3 ซึ่งเป็นไปตามข้อยกเว้น ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ข้อ 49 กรณีอาคารได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ รื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ [REDACTED] [REDACTED] ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการ ประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณเลขที่ [REDACTED] ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไว้แล้วก่อนวันที่ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ใช้บังคับ (ประกาศใน ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 109 ตอนที่ 11 ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2535)</p>

ตารางที่ 2.4-1 (ต่อ)

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 1 ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร</p>	<p>รายละเอียด ของอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม</p>
<p>ข้อ 4 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร</p>	<p>- อาคาร โมริ คอนโดมิเนียม มีลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. 16 ชั้น และ 1 ชั้นตาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร ด้านทิศเหนือมีระยะห่างจากโรงเรียน [REDACTED] 8.42 เมตร ด้านทิศตะวันออกมีระยะห่างจากโรงเรียน [REDACTED] 9.45 เมตร ด้านทิศใต้ติดกับถนนการะจำยอม (ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่า คอนโดมิเนียมเมืองทองธานี) ความกว้าง 21 เมตร และด้านทิศตะวันตกติดกับถนนการะจำยอม (ถนนป๊อปปูล่า โครงการป๊อปปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี) ความกว้าง 31 เมตร ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารด้านทิศใต้และทิศตะวันตกจึงชิดกับแนวเขตที่ดินของผู้อื่น จึงไม่สอดคล้องตามข้อ 4 ซึ่งเป็นไปตามข้อยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ข้อ 49 กรณีอาคารได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ [REDACTED] ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณเลขที่ [REDACTED] ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไว้แล้วก่อนวันที่กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ใช้บังคับ (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 109 ตอนที่ 11 ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2535)</p>
<p>ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1</p> <p>ในกรณีที่มิอาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ด้วย</p>	<p>- อาคาร โมริ คอนโดมิเนียม มีลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. 16 ชั้น และ 1 ชั้นตาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 43,323.28 ตารางเมตร ขนาดพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร 6,001.6 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโครงการ เท่ากับ 7.22 : 1 (ไม่เกิน 10 : 1)</p>

ตารางที่ 2.4-1 (ต่อ)

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 1 ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร</p>	<p>รายละเอียด ของอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม</p>
<p>ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า อัตราส่วน ดังต่อไปนี้</p> <p>1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร</p> <p>2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้ เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็น ที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p>	<p>- อาคาร โมริ คอนโดมิเนียม มีลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. 16 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร มีขนาดพื้นที่ดินที่ ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร 6,001.6 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปกคลุม 3,294.73 ตารางเมตร และพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม 2,706.87 ตารางเมตร คิดเป็นที่ว่างร้อยละ 45.10 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30)</p>

การพัฒนาโครงการพื้นที่ส่วนที่ 2 อาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะถอยร่นตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยผลการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวด 1 ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร ดังแสดงในตารางที่ 2.4-2

ตารางที่ 2.4-2

การเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะร่นกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดย
กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
ของอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk)

กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 1 ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร	รายละเอียดของ อาคารโมริ วอล์ค (Mori walk)
<p>ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตรติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร</p> <p>สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตรติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร</p> <p>ที่ดินด้านที่ติดสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย</p>	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการมีพื้นที่อาคารรวม 15,068.04 ตารางเมตร (<i>ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร</i>) ติดกับถนนภาระจำยอม - โครงการจัดให้มีที่ว่างกว้าง 12 เมตร (<i>ไม่น้อยกว่า 12 เมตร</i>) ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงตัวอาคารของโครงการ เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถใช้เป็นทางเข้าออกได้โดยสะดวก โดยที่ว่าง 12 เมตรดังกล่าวไม่มีสิ่งปลูกสร้างปกคลุม และไม่มีไม้ยืนต้นกีดขวางการเข้าดับเพลิงแต่อย่างใด และถนนภาระจำยอมความกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตรยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนติวานนท์ ความกว้างเขตทาง 30 เมตร (<i>ไม่น้อยกว่า 10 เมตร</i>)
<p>ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคารเพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก</p> <p>ถนนตามวรรคหนึ่งจะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้</p> <p>ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น</p>	<ul style="list-style-type: none"> - อาคาร โมริ วอล์ค มีลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 15,068.04 ตารางเมตร ก่อสร้างตามใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลข [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] และได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] จัดให้มีถนนที่มีผิวจราจร ความกว้างอย่างน้อย 6.00 เมตร (<i>ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร</i>) ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร ซึ่งเป็นทางวิ่งรถดับเพลิงที่สามารถเข้า-ออกได้สะดวก สอดคล้องตามข้อกำหนด

ตารางที่ 2.4-2 (ต่อ)

<p>กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 1 ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของ อาคารโมริ วอล์ค (Mori walk)</p>
<p>ข้อ 4 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร</p>	<p>- อาคาร โมริ วอล์ค มีลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง ด้านทิศเหนือมีระยะห่างจากถนนการะจำยอม 6.44 เมตร ด้านทิศใต้มีระยะห่างจากถนนส่วนบุคค 6.30 เมตร ด้านทิศตะวันออกมีระยะห่างจากถนนการะจำยอม 8.90 เมตร ด้านทิศตะวันตกมีระยะห่างจากถนนส่วนบุคค 6.00 เมตร จัดให้มีส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร สอดคล้องตามข้อกำหนด</p>
<p>ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1</p> <p>ในกรณีที่อาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ด้วย</p>	<p>- อาคาร โมริ วอล์ค มีลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 15,068.04 ตารางเมตร ขนาดพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร 4,760 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น ต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโครงการ เท่ากับ 3.17 : 1 (ไม่เกิน 10 : 1)</p>
<p>ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วน ดังต่อไปนี้</p> <p>1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร</p> <p>2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p>	<p>- อาคาร โมริ วอล์ค มีลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง มีขนาดพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร 4,760 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ส่วนปกคลุม 2,210.13 ตารางเมตร และพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม 2,549.87 ตารางเมตร คิดเป็นที่ว่างร้อยละ 53.57 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30)</p>

2.4.2 สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

โครงการได้ออกแบบให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ให้สอดคล้องตามกฎหมายกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ซึ่งความตามกฎหมายกำหนดดังกล่าว ข้อ 3 (5) กำหนดให้

“ข้อ 3 อาคารประเภทและลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามที่กำหนดในกฎหมายนี้

(5) สำนักงาน อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด หรือหอพัก ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่”

ดังนั้น โครงการมีลักษณะเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย

พื้นที่ส่วนที่ 1 อาคารโมริ คอนโดมิเนียม (Mori Condominium) ประกอบด้วย

- อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 16 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร (ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 20 ห้อง)
- อาคารอเนกประสงค์ หอพักส่วนกลาง สระว่ายน้ำ และห้องพักรับรอง
- ที่จอดรถยนต์ จำนวน 20 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ปกติ 15 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 5 คัน
- พื้นที่ติดตั้งถังเก็บน้ำใช้ จำนวน 65 ถัง ถังละ 10 ลูกบาศก์เมตร รวม 650 ลูกบาศก์เมตร

พื้นที่ส่วนที่ 2 อาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) ประกอบด้วย

- อาคาร ความสูง 5 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร (ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 23 ห้อง)
- ที่จอดรถยนต์ จำนวน 401 คัน

รวมโครงการมีจำนวนห้องชุดทั้งหมด 1,083 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 43 ห้อง รวมจำนวนที่จอดรถยนต์ 421 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ปกติ 406 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 15 คัน โครงการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ตามกฎหมายกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ดังแสดงไว้ในตารางที่ 2.4-3

ตารางที่ 2.4-3

การเปรียบเทียบการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโครงการ ตามกฎกระทรวงกำหนด
สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

หมวดที่ 1 เรื่อง ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวก	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 4 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามสมควร โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>(1) สัญลักษณ์รูปผู้พิการ</p> <p>(2) เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา</p> <p>(3) สัญลักษณ์ หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา</p>	<p>โครงการจัดให้มีป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ได้แก่ สัญลักษณ์รูปผู้พิการ เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา และสัญลักษณ์แสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา</p>
<p>ข้อ 5 สัญลักษณ์รูปผู้พิการ เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา และสัญลักษณ์ หรือตัวอักษรแสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามข้อ 4 ให้เป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงิน หรือเป็นสีน้ำเงินโดยพื้นป้ายเป็นสีขาว</p>	<p>สัญลักษณ์รูปผู้พิการ เครื่องหมายแสดงทางไปสู่สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา และสัญลักษณ์แสดงประเภทของสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราที่โครงการจัดไว้มีลักษณะเป็นสีขาวโดยพื้นป้ายเป็นสีน้ำเงิน</p>
<p>ข้อ 6 ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ต้องมีความชัดเจนและมองเห็นได้ในเวลากลางวันและกลางคืน สัมผัสและรับรู้ได้</p>	<p>ป้ายแสดงสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ที่โครงการจัดไว้ มีความชัดเจนมองเห็นได้ง่ายตลอด ทั้งกลางวันและกลางคืน และสามารถสัมผัสรับรู้ได้</p>

ตารางที่ 2.4-3 (ต่อ)

หมวดที่ 2 เรื่อง ทางลาดและลิฟต์	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 7 อาคารตามข้อ 3 หากระดับพื้นภายในอาคาร หรือระดับพื้นภายในอาคาร กับภายนอกอาคาร หรือระดับพื้นทางเดินภายนอกอาคาร มีความต่างระดับกันเกิน 1.3 เซนติเมตร ให้มีทางลาดระหว่างพื้นที่ต่างระดับกัน แต่ถ้ามีความต่างระดับกันตั้งแต่ 6.4 มิลลิเมตร แต่ไม่เกิน 1.3 เซนติเมตร ต้องปาดมุมพื้นที่ส่วนที่ต่างระดับกันให้มีความลาดชัน 1 : 2</p>	<p>โครงการจัดให้มีทางลาดภายในอาคารโครงการ ตำแหน่งของทางลาดดังรูปที่ 2.4-5</p>
<p>ข้อ 8 ทางลาดให้มีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) พื้นผิวทางลาดต้องเป็นวัสดุที่ไม่ลื่น</p> <p>(2) พื้นผิวของจุดต่อเนื่องระหว่างพื้นที่กับทางลาดต้องเรียบไม่สะดุด</p> <p>(3) ความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ในกรณีเป็นทางลาดแบบสองทางสวนกันให้มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร</p> <p>(4) มีพื้นที่หน้าทางลาดเป็นที่ยาวไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร</p> <p>(5) มีความลาดชันไม่เกิน 1:12 และมีความยาวช่วงละไม่เกิน 6 เมตร ในกรณีที่ทางลาดยาวเกิน 6 เมตร ต้องจัดให้มีชานพักยาวไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร คั่นระหว่างแต่ละช่วงของทางลาด</p> <p>(6) ทางลาดด้านที่ไม่มีผนังกันให้ยกขอบสูงจากพื้นผิวของทางลาดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร และต้องมีราวจับและราวกันตก</p> <p>(7) ทางลาดที่มีความยาวตั้งแต่ 1.80 เมตรขึ้นไป ต้องมีราวจับทั้งสองด้าน และทางลาดที่มีความกว้างตั้งแต่ 3 เมตรขึ้นไป ต้องมีราวจับห่างกันไม่เกิน 1.50 เมตร ทั้งนี้ กรณีที่ต้องติดตั้งราวจับเพิ่มเติม ทางลาดนั้นจะต้องเหลือพื้นที่เพียงพอสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ หรือคนชราที่ใช้เก้าอี้ล้อสามารถเข้าออกได้อย่างสะดวก โดยราวจับให้มีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ทำด้วยวัสดุเรียบ มีความมั่นคงแข็งแรง ไม่เป็นอันตรายในการจับและไม่ลื่น</p> <p>(ข) มีลักษณะกลมหรือมีลักษณะมนไม่มีเหลี่ยม โดยมีเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 3 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 4 เซนติเมตร</p> <p>(ค) สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 75 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 90 เซนติเมตร</p>	<p>โครงการจัดให้มีทางลาดภายในอาคารโครงการ ตำแหน่งของทางลาดดังรูปที่ 2.4-5 และแบบขยายทางลาดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ดังรูปที่ 2.4-8</p> <p>เส้นทางการเข้าสู่อาคารจากตำแหน่งที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ไปยังส่วนต่างๆ ของโครงการ เพื่อการอำนวยความสะดวกด้านการจราจร และความปลอดภัย รายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ส่วนที่ 1 : อาคาร โมริ คอนโดมิเนียม จัดให้ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ทางลาดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 5 คัน อยู่บริเวณชั้นล่างริมถนนด้านทิศเหนือของอาคารสามารถใช้ทางลาดไปยังโถงลิฟต์เพื่อเข้าสู่อาคารได้สะดวก ดังแสดงในรูปที่ 2.4-6 - พื้นที่ส่วนที่ 2 : อาคาร โมริ วอล์ค จัดให้ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ทางลาดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 10 คัน บริเวณชั้นที่ 2 ของอาคารจอดรถ สามารถใช้ลิฟต์โดยสารได้สะดวก ดังแสดงในรูปที่ 2.4-9 ถึงรูปที่ 2.4-10

ตารางที่ 2.4-3 (ต่อ)

หมวดที่ 2 เรื่อง ทางลาดและลิฟต์	รายละเอียดโครงการ
<p>(ง) ราวจับด้านที่อยู่ติดผนังให้มีระยะห่างจากผนังไม่น้อยกว่า 4 เซนติเมตร มีความสูงจากจุดยึดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร และผนังบริเวณราวจับต้องเป็นผนังเรียบ</p> <p>(จ) ราวจับต้องยาวต่อเนื่องกันหรือในกรณีที่ไม่สามารถทำให้ต่อเนื่องกันได้ให้มีระยะห่างไม่เกิน 5 เซนติเมตร และส่วนที่ยึดติดกับผนังจะต้องไม่กีดขวางหรือเป็นอุปสรรคต่อการใช้ของคนพิการทางการมองเห็น</p> <p>(ฉ) ปลายของราวจับให้ยื่นเลยจากจุดเริ่มต้นและจุดสิ้นสุดของทางลาดไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร โดยปลายราวจับต้องงอหรือเก็บได้</p> <p>(8) มีป้ายแสดงทิศทาง ตำแหน่ง หรือหมายเลขชั้นของอาคารที่คนพิการทางการมองเห็น และคนชราสามารถทราบความหมายได้ โดยตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นและทางลงของทางลาดที่เชื่อมระหว่างชั้นของอาคาร</p> <p>(9) มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ในบริเวณทางลาดที่จัดไว้ให้แก่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา</p>	
<p>ข้อ 9 อาคารตามข้อ 3 ที่มีจำนวนชั้นตั้งแต่สองชั้นขึ้นไปต้องจัดให้มีลิฟต์หรือทางลาดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ระหว่างชั้นของอาคารลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ต้องสามารถขึ้นลงได้ทุกชั้น มีระบบควบคุมลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถควบคุมได้เองใช้งานได้อย่างปลอดภัย และจัดไว้ในบริเวณที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้สะดวกให้มีสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ช่องประตูด้านนอกของลิฟต์ที่จัดไว้ให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราใช้ได้</p>	<p>ภายในอาคารโครงการ จัดให้มีลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราใช้ร่วมด้วยได้ทุกแห่ง สามารถขึ้นลงได้ทุกชั้น โดยจัดทำสัญลักษณ์รูปผู้พิการติดไว้ที่ช่องประตูด้านนอกของลิฟต์ดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา สามารถใช้งานและควบคุมลิฟต์ได้อย่างปลอดภัยและจัดไว้ในบริเวณที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ได้อย่างสะดวก ดังนั้น ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราสามารถใช้ลิฟต์ทุกลิฟต์ภายในอาคาร ร่วมกับคนปกติได้อย่างเท่าเทียม</p>
<p>ข้อ 10 ลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราใช้ได้ที่มีลักษณะเป็นห้องลิฟต์ต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ขนาดของห้องลิฟต์ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.60 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 1.40 เมตร หรือมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.40 เมตร ยาวไม่น้อยกว่า 1.60 เมตร และสูงไม่น้อยกว่า 2.30 เมตร และมีช่องกระจกใสนิรภัยที่สามารถมองเห็นระหว่างภายนอกและภายในได้ ขนาดกว้างไม่น้อยกว่า</p>	<p>โครงการจัดให้มีลิฟต์ที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราตำแหน่งลิฟต์ในรูปที่ 2.4-5</p>

ตารางที่ 2.4-3 (ต่อ)

<p>หมวดที่ 2</p> <p>เรื่อง ทางลาดและลิฟต์</p>	<p>รายละเอียดโครงการ</p>
<p>20 เซนติเมตร ยาวไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร และสูงจากพื้นไม่เกิน 1.10 เมตร</p> <p>(2) ช่องประตูลิฟต์ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และต้องมีระบบแสงเพื่อป้องกันไม่ให้ประตูลิฟต์หนีผู้โดยสาร</p> <p>(3) มีพื้นผิวต่างสัมผัสบนพื้นบริเวณหน้าประตูลิฟต์กว้าง 30 เซนติเมตร และยาว 90 เซนติเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากประตูลิฟต์ไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 60 เซนติเมตร</p> <p>(4) ปุ่มกดเรียกลิฟต์ ปุ่มบังคับลิฟต์ และปุ่มสัญญาณแจ้งเหตุฉุกเฉินต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ปุ่มล่างสุดอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ปุ่มบนสุดอยู่สูงจากพื้นไม่เกินกว่า 1.20 เมตร และห่างจากมุมภายในห้องลิฟต์ไม่น้อยกว่า 40 เซนติเมตร ในกรณีในห้องลิฟต์มีขนาดกว้างและยาวน้อยกว่า 1.50 เมตร</p> <p>(ข) มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางไม่น้อยกว่า 2 เซนติเมตร มีอักษรเบรลล์กำกับไว้ทุกปุ่ม เมื่อกดปุ่มจะต้องมีเสียงดังและมีแสง</p> <p>(ค) ไม่มีสิ่งกีดขวางบริเวณที่กดปุ่มลิฟต์</p> <p>(5) มีราวจับโดยรอบภายในลิฟต์ โดยราวจับมีลักษณะตามที่กำหนดในข้อ 8 (7) (ก) (ข) (ค) และ (ง)</p> <p>(6) มีตัวเลข เสียง และแสงไฟบอกตำแหน่งชั้นต่าง ๆ เมื่อลิฟต์หยุด และขึ้นหรือลง</p> <p>(7) มีป้ายแสดงหมายเลขชั้นและแสดงทิศทางขึ้นลงของลิฟต์ ซึ่งมีแสงไฟบริเวณโถงหน้าประตูลิฟต์และติดอยู่ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน</p> <p>(8) ในกรณีที่ลิฟต์ขัดข้องให้มีทั้งเสียงและแสงไฟเตือนภัยเป็นไฟกะพริบสีแดง เพื่อให้คนพิการทางการมองเห็นและคนพิการทางการได้ยินหรือสื่อความหมายทราบ และให้มีไฟกะพริบสีเขียวเป็นสัญญาณให้คนพิการทางการได้ยินหรือสื่อความหมายได้ทราบว่าผู้ที่อยู่ข้างนอกมารับทราบแล้วว่าลิฟต์ขัดข้องและกำลังให้ความช่วยเหลืออยู่</p> <p>(9) มีโทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉินภายในลิฟต์ซึ่งสามารถติดต่อกับภายนอกได้ โดยต้องอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร แต่ไม่เกิน 1.20 เมตร</p>	

ตารางที่ 2.4-3 (ต่อ)

หมวดที่ 2 เรื่อง ทางลาดและลิฟต์	รายละเอียดโครงการ
<p>(10) มีระบบชุดไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน ลิฟต์จะไม่หยุดค้างระหว่างชั้น แต่จะสามารถเคลื่อนที่มายังชั้นที่ใกล้ที่สุดและบันประตูลิฟต์ต้องเปิดออกได้</p> <p>(11) ภายในห้องลิฟต์ต้องมีระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน และระบบพัดลมระบายอากาศซึ่งสามารถทำงานได้อย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง ในกรณีระบบไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน</p>	

ตารางที่ 2.4-3 (ต่อ)

หมวดที่ 4 เรื่อง ที่จอดรถ	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 12 อาคารตามข้อ 3 ต้องจัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) จำนวนที่จอดรถไม่เกิน 25 คัน ให้มีที่จอดรถ ไม่น้อยกว่า 1 คัน</p> <p>(2) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 26 คัน แต่ไม่เกิน 50 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 2 คัน</p> <p>(3) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 51 คัน แต่ไม่เกิน 75 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 3 คัน</p> <p>(4) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 76 คัน แต่ไม่เกิน 100 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 4 คัน</p> <p>(5) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 101 คัน แต่ไม่เกิน 150 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 5 คัน</p> <p>(6) จำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 151 คัน แต่ไม่เกิน 200 คัน ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 6 คัน และเพิ่มขึ้นอีก 1 คัน สำหรับที่จอดรถทุกจำนวนรถ 100 คันที่เพิ่มขึ้น เศษของ 100 คัน หากเกินกว่า 50 คัน ให้คิดเป็น 100 คัน</p>	<p>โครงการมีจำนวนที่จอดรถยนต์ 421 คัน ซึ่งในจำนวนนี้ จัดเป็นที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 15 คัน (ไม่น้อยกว่า 9 คัน) อยู่บริเวณชั้นล่างของ อาคารโมริ คอนโดมิเนียม (Mori Condominium) ดังแสดง ในรูปที่ 2.4-5 และบริเวณชั้นที่ 2 ของอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) ตำแหน่งที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือ ทุพพลภาพ และคนชราในรูปที่ 2.4-9</p>
<p>ข้อ 13 ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ให้จัดไว้ใกล้ทางเข้าออกอาคารให้มากที่สุด มีพื้นผิวเรียบ มีระดับ เสมอกัน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการอยู่บนพื้นของที่จอดรถใน ลักษณะที่ติดฝั่งเส้นทางจราจรมากที่สุด มีความกว้างและยาว ไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และมีป้ายแสดงที่จอดรถสำหรับผู้ พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ขนาดกว้างและยาว ไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร ติดตั้งอยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือติดตั้งบนผนังของช่องจอดรถขนาดกว้างและยาวไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร อยู่สูงจากพื้นไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร</p>	<p>ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา มีพื้นผิวเรียบ มีระดับเสมอกัน และมีสัญลักษณ์รูปผู้พิการอยู่ บนพื้นของที่จอดรถในลักษณะที่ติดฝั่งเส้นทางจราจรมากที่สุด ซึ่งออกแบบให้มีลักษณะสอดคล้องตามข้อ 13 ของ กฎกระทรวงนี้ (ดูแบบขยายในรูปที่ 2.4-7 และรูปที่ 2.4-11 ประกอบ)</p>
<p>ข้อ 14 ลักษณะและขนาดของที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือ ทุพพลภาพ และคนชรา ให้เป็นไปตามข้อ 2 และข้อ 3 แห่ง กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม และจัดให้มีที่ว่างด้านข้างที่จอดรถกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ โดยที่ว่างดังกล่าวต้องมีลักษณะ พื้นผิวเรียบและมีระดับเสมอกับที่จอดรถ</p>	<p>ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราที่โครงการ จัดไว้ ออกแบบให้เป็นไปตามข้อ 2 และข้อ 3 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งมีลักษณะเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้าขนาด กว้าง 2.40 เมตร (มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร) และยาว 5.00 เมตร (มีความกว้างไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร) และจัดให้มี ที่ว่างด้านข้างที่จอดรถกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร ตลอดความยาว ของที่จอดรถ โดยที่ว่างดังกล่าวต้องมีลักษณะพื้นผิวเรียบและ มีระดับเสมอกับที่จอดรถ</p>

ตารางที่ 2.4-3 (ต่อ)

หมวดที่ 9 เรื่อง โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม ศาสนสถานหรือ ฌาปนสถาน และอาคารประเภทและลักษณะอื่น	รายละเอียดโครงการ
ข้อ 28/2 อาคารตามข้อ 3 ที่เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด หรือหอพัก ให้จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือ ทุพพลภาพ และคนชรา ในทุกชั้นของอาคารที่มีพื้นที่ใช้สอยที่ใช้ ประโยชน์ร่วมกันที่มีใช้ทางเดินร่วมกัน	โครงการจัดให้สิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือ ทุพพลภาพ และคนชรา เข้าสู่พื้นที่สีเขียว โดยจัดให้ มีทางลาด ดังแสดงในรูปที่ 2.4-5
ข้อ 28/3 อาคารตามข้อ 3 ที่เป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ พิเศษ ต้องจัดให้มีพื้นที่หลบภัย ระบบการเตือนภัย และ การขอความช่วยเหลือกรณีฉุกเฉิน	โครงการจัดให้มีพื้นที่หลบภัย สำหรับเป็นพื้นที่ทำการ ช่วยเหลือ กรณีเกิดอัคคีภัยหรือเหตุฉุกเฉิน รวมถึงจัดให้ ระบบการเตือนภัย และการขอความช่วยเหลือกรณีฉุกเฉิน โดยโครงการได้จัดให้มีพื้นที่หลบภัยทั้งภายในและภายนอก อาคาร ในบริเวณดังต่อไปนี้ - พื้นที่หลบภัยภายในอาคาร จัดไว้ภายในบริเวณโถงลิฟต์ ดับเพลิงในแต่ละชั้น จำนวน 1 แห่ง ซึ่งโถงลิฟต์ดับเพลิง มีผนังและประตูทำด้วยวัสดุทนไฟ ตำแหน่งพื้นที่หลบภัย ดัง ในรูปที่ 2.4-13 - พื้นที่หลบภัยภายนอกอาคาร ได้จัดไว้บริเวณพื้นที่จุด รวมพล พื้นที่สีเขียวด้านหน้าของโครงการ ดังในรูปที่ 2.4-5

2.5 รายละเอียดภายในโครงการ

2.5.1 จำนวนผู้พักอาศัยและจำนวนพนักงานในโครงการ

ปริมาณผู้พักอาศัยภายในโครงการ ประเมินโดยใช้ตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้ “ห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” ทั้งนี้ หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการมีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้พักอาศัย 2 คน แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ตามค่าที่กำหนดแทน ดังแสดงในตารางที่ 2.5.1-1

ตารางที่ 2.5.1-1

สรุปจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

รายการ	จำนวนห้องชุด (ห้อง)	อัตราการเข้าพัก (คน/ห้อง) ^{1/}	จำนวนผู้พักอาศัย (คน)
พื้นที่ส่วนที่ 1			
1. ห้องชุดพักอาศัย			
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 35 ตร.ม.	728	3	2,184
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม.	312	5	1,560
2. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)			
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 35 ตร.ม.	9	3	27
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม.	11	5	55
3. พนักงานของโครงการ	-	-	15
รวมพื้นที่ส่วนที่ 1	1,060		3,841
พื้นที่ส่วนที่ 2			
1. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)			
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 35 ตร.ม.	-	3	-
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม.	23	5	115
รวมพื้นที่ส่วนที่ 2	23		115
รวมทั้งหมด	1,083	-	3,956

ที่มา : ^{1/} แนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

2.5.2 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการมีความต้องการน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค 791.201 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งแหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขานนทบุรี โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปาผ่านมิเตอร์ เพื่อรับน้ำเข้าสู่โครงการและจ่ายน้ำไปยังถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร จากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าดังกล่าวจะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่แต่ละชั้นต่อไป ดังในภาคผนวก จ ทั้งนี้การประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขานนทบุรีได้ตรวจสอบพื้นที่โครงการและยืนยันว่าสามารถให้บริการน้ำประปาได้ ดังแสดงสำเนาหนังสือยืนยันให้บริการจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการจากการประปา นครหลวง สำนักงานประปาสาขานนทบุรี ที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ในภาคผนวก ค

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน ทำการประเมินจากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป ทั้งนี้หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการ มีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ห้องนอนคู่ประเมินให้มีผู้พักอาศัย 2 คน/ห้อง และห้องนอนเตียงเดี่ยวประเมินให้มีผู้พักอาศัย 1 คน/ห้อง แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ตามค่าที่กำหนดแทน ซึ่งจากการประเมิน พบว่าโครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 791.201 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งมีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2.5.2-1

ตารางที่ 2.5.2-1
ปริมาณน้ำใช้ของโครงการ

รายละเอียด	จำนวน	ผู้ใช้/พื้นที่	อัตราการใช้น้ำ (ลิตร/หน่วย-วัน)	ปริมาณการใช้น้ำ (ลบ.ม./วัน)
พื้นที่ส่วนที่ 1				
1. ห้องชุดพักอาศัย				
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 35 ตร.ม.	728 ห้อง	3 คน/ห้อง	200 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	436.800
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม.	312 ห้อง	5 คน/ห้อง	200 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	312.000
2. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)				
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 35 ตร.ม.	9 ห้อง	3 คน/ห้อง	200 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	5.400
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม.	11 ห้อง	5 คน/ห้อง	200 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	11.000
3. พนักงานของโครงการ	15 คน	-	75 ลิตร/คน/วัน ^{2/}	1.125
4. สระว่ายน้ำ	96 ตร.ม.	-	4.51 ลิตร/ตร.ม.-วัน ^{3/}	0.433
5. ห้องพักรวม	51.10 ตร.ม.	-	1.5 ลิตร/ตร.ม.-วัน ^{4/}	0.077
6. ห้องออกกำลังกาย	30.26 ตร.ม.	7 คน	30 ลิตร/คน/วัน ^{4/}	0.210
7. จุดพักรวม	96.00 ตร.ม.	-	1.5 ลิตร/ตร.ม.-วัน ^{4/}	0.144
8. รดน้ำต้นไม้	337.95 ตร.ม.	-	1.7 ลิตร/ตร.ม./วัน ^{4/}	0.575
รวมน้ำใช้พื้นที่ส่วนที่ 1				767.764
พื้นที่ส่วนที่ 2				
1. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)				
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม.	23 ห้อง	5 คน/ห้อง	200 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	23.000
2. จุดพักรวม	3.00 ตร.ม.	-	1.5 ลิตร/ตร.ม.-วัน ^{4/}	0.005
3. รดน้ำต้นไม้	254.61 ตร.ม.	-	1.7 ลิตร/ตร.ม./วัน ^{4/}	0.433
รวมน้ำใช้พื้นที่ส่วนที่ 2				23.437
รวมน้ำใช้ทั้งโครงการ				791.201

ที่มา : ^{1/} แนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย
สำนักงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560
^{2/} รศ.ดร.สุพล สายพานิช งานวิศวกรรมร่วมสาขาในอาคารสูง วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์
^{3/} กรมอุตุนิยมวิทยา, 2562
^{4/} เกียรติศักดิ์ อุดมสินโรจน์, วิศวกรรมประปา, 2536

3) การสำรองน้ำใช้

การสำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภคของพื้นที่ส่วนที่ 1

พื้นที่ส่วนที่ 1 จัดให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภครวม 130.25 ลูกบาศก์เมตร ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำสำเร็จรูปที่ชั้น 1 และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า (ดังแสดงในรูปที่ 2.5.2-1 ถึงรูปที่ 2.5.2-6 ประกอบ) ดังนี้

- (1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุรวม 64.93 ลูกบาศก์เมตร ได้แก่
 - ถังเก็บน้ำใต้ดิน 1 ขนาดความจุ 64.93 ลูกบาศก์เมตร
- (2) ถังเก็บน้ำสำเร็จรูป จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 5.00 ลูกบาศก์เมตร ได้แก่
 - ถังเก็บน้ำสำเร็จรูป 1 ขนาดความจุ 2.50 ลูกบาศก์เมตร
 - ถังเก็บน้ำสำเร็จรูป 2 ขนาดความจุ 2.50 ลูกบาศก์เมตร
- (3) ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 4 ถัง ขนาดความจุรวม 60.32 ลูกบาศก์เมตร ได้แก่
 - ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า 1 ขนาดความจุ 15.08 ลูกบาศก์เมตร
 - ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า 2 ขนาดความจุ 15.08 ลูกบาศก์เมตร
 - ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า 3 ขนาดความจุ 15.08 ลูกบาศก์เมตร
 - ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า 4 ขนาดความจุ 15.08 ลูกบาศก์เมตร

รวมปริมาณน้ำที่สำรองเพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งหมดเท่ากับ 130.25 ลูกบาศก์เมตร

พื้นที่ส่วนที่ 1 อาคารได้รับใบอนุญาตก่อนสร้างก่อน ปี 2535 อย่างไรก็ตามพื้นที่ส่วนที่ 1 จัดให้มีการสำรองน้ำตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 36 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่เก็บน้ำใช้สำรองที่สามารถจ่ายน้ำในช่วงเวลาใช้น้ำสูงสุดได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง มีความต้องการน้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค คำนวณได้ดังนี้

ปริมาณน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภค	=	767.764	ลูกบาศก์เมตร/วัน
	=	31.99	ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง
ชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุด	=	2	ชั่วโมง
ดังนั้น ปริมาณการใช้น้ำในช่วงสูงสุด	=	63.98	ลูกบาศก์เมตร
กักเก็บน้ำเป็นปริมาณไม่น้อยกว่า	=	2	ชั่วโมงของปริมาณการใช้น้ำ
			ในช่วงสูงสุด

ต้องการปริมาณกักเก็บน้ำสำหรับโครงการไม่น้อยกว่า

$$= 127.96 \quad \text{ลูกบาศก์เมตร}$$

โครงการจัดให้มีปริมาณน้ำที่สำรองเพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งหมด

$$= 130.25 \quad \text{ลูกบาศก์เมตร}$$

มากกว่าความต้องการ

$$> 127.96 \quad \text{ลูกบาศก์เมตร (ผ่าน)}$$

สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคได้นาน

$$= 130.25 / 127.96$$

$$= 1.02 \quad \text{เท่า}$$

พื้นที่ส่วนที่ 1 สามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค รวมเท่ากับ 130.25 ลูกบาศก์เมตร สามารถใช้ในการอุปโภค-บริโภคได้ 1.02 เท่าของกักเก็บน้ำเป็นปริมาณไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมงของปริมาณการใช้น้ำใน ชั่วโมงสูงสุด

นอกจากนี้ทางโครงการออกแบบพื้นที่ถังเก็บน้ำดีเพิ่มเติม ปริมาตรรวม 650 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 65 ถัง ถังละ 10 ลูกบาศก์เมตร ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 9107 เลขที่ดิน 15 (บางส่วน) ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ขนาดพื้นที่ 0-1-5.3 ไร่ (421.20 ตารางเมตร) ตำแหน่งของถังน้ำดีเพิ่มเติมดังรูปที่ 2.5.2-7 ดังนั้นพื้นที่ส่วนที่ 1 จัดให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภครวม 780.25 ลูกบาศก์เมตร รายละเอียดดังนี้

พื้นที่ส่วนที่ 1 มีความต้องการน้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค คำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ปริมาณน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภค} &= 767.764 && \text{ลูกบาศก์เมตร/วัน} \\ \text{สำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภค} &= 1 && \text{วัน} \\ &= 767.764 \times 1 \end{aligned}$$

ดังนั้น ปริมาณน้ำที่สำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค ต้องไม่น้อยกว่า

$$= 767.764 \quad \text{ลูกบาศก์เมตร}$$

พื้นที่ส่วนที่ 1 จัดให้มีปริมาณน้ำที่สำรองเพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งหมด

$$= 780.25 \quad \text{ลูกบาศก์เมตร}$$

มากกว่าความต้องการ > 767.764 ลูกบาศก์เมตร (ผ่าน)

สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคได้นาน

$$= 780.25 / 767.764$$

$$= 1.02 \quad \text{วัน}$$

$$> 1 \quad \text{วัน (ผ่าน)}$$

พื้นที่ส่วนที่ 1 สามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค รวมเท่ากับ 780.25 ลูกบาศก์เมตร สามารถใช้ในการอุปโภค-บริโภคได้นาน 1.02 วัน (ไม่น้อยกว่า 1 วัน) ดังนั้น โครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำใช้ไว้อย่างเพียงพอ

การสำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภคของพื้นที่ส่วนที่ 2

พื้นที่ส่วนที่ 2 จัดให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภครวม 98.34 ลูกบาศก์เมตร ไว้ในถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า (ดังแสดงในรูปที่ 2.5.2-9 ถึงรูปที่ 2.5.2-13 ประกอบ) ดังนี้

- (1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 36.18 ลูกบาศก์เมตร ได้แก่
 - ถังเก็บน้ำใต้ดิน 1 ขนาดความจุ 17.80 ลูกบาศก์เมตร
 - ถังเก็บน้ำใต้ดิน 2 ขนาดความจุ 18.38 ลูกบาศก์เมตร
- (2) ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 62.16 ลูกบาศก์เมตร ได้แก่
 - ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า 1 ขนาดความจุ 31.08 ลูกบาศก์เมตร
 - ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า 2 ขนาดความจุ 31.08 ลูกบาศก์เมตร

รวมปริมาณน้ำที่สำรองเพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งหมดเท่ากับ 98.34 ลูกบาศก์เมตร

พื้นที่ส่วนที่ 2 มีความต้องการน้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค คำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned}
 \text{ปริมาณน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภค} &= 23.437 && \text{ลูกบาศก์เมตร/วัน} \\
 \text{สำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภค} &= 1 && \text{วัน} \\
 &= 23.437 \times 1
 \end{aligned}$$

ดังนั้น ปริมาณน้ำที่สำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค ต้องไม่น้อยกว่า

$$= 23.437 \quad \text{ลูกบาศก์เมตร}$$

พื้นที่ส่วนที่ 2 จัดให้มีปริมาณน้ำที่สำรองเพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งหมด

$$= 98.34 \quad \text{ลูกบาศก์เมตร}$$

มากกว่าความต้องการ > 23.437 ลูกบาศก์เมตร (ผ่าน)

สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคได้นาน

$$= 98.34 / 23.437$$

$$= 4.20 \quad \text{วัน}$$

$$> 1 \quad \text{วัน (ผ่าน)}$$

พื้นที่ส่วนที่ 2 สามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค รวมเท่ากับ 98.34 ลูกบาศก์เมตร สามารถใช้ในการอุปโภค-บริโภคได้นาน 4.20 วัน (ไม่น้อยกว่า 1 วัน) ดังนั้น โครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำใช้ได้อย่างเพียงพอ

การสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงของพื้นที่ส่วนที่ 1

พื้นที่ส่วนที่ 1 จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง ไว้ในถังเก็บน้ำบนดิน จำนวนทั้งหมด ขนาดความจุ 142.54 ลูกบาศก์เมตร (ดังแสดงในรูปที่ 2.5.2-8 ประกอบ) โดยมีการคำนวณปริมาณน้ำสำรองดับเพลิง ดังนี้ (ดังแสดงในภาคผนวก ฉ-3)

ระบบท่อเย็นของอาคารมีทั้งสิ้น	=	4	ท่อเย็น
อัตราการไหลสำหรับท่อเย็นแรก	=	500	แกลลอน/นาทีก
อัตราการไหลสำหรับท่อเย็นถัดไปท่อเย็นละ	=	250	แกลลอน/นาทีก
อัตราการสูบน้ำดับเพลิง	=	1,250	แกลลอน/นาทีก
ระยะสำรองปริมาณน้ำสำหรับระบบดับเพลิง	=	30	นาทีก
ต้องการปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงไม่น้อยกว่า			

$$= 142.00 \text{ ลูกบาศก์เมตร}$$

ดังนั้นโครงการได้จัดเตรียมการสำรองน้ำดับเพลิงไว้ในถังเก็บน้ำบนดิน

$$= 142.54 \text{ ลูกบาศก์เมตร (ผ่าน)}$$

โครงการสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิง เท่ากับ 142.54 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถใช้ ในการดับเพลิงได้เท่ากับ 30 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที) ดังนั้น โครงการได้จัดให้มีการสำรองดับเพลิงไว้อย่างเพียงพอ

การสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงของพื้นที่ส่วนที่ 2

พื้นที่ส่วนที่ 2 จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง ไว้ในถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวนทั้งหมด ขนาดความจุ 168.71 ลูกบาศก์เมตร (ดังแสดงในรูปที่ 2.5.2-13 ประกอบ) โดยมีการคำนวณปริมาณน้ำสำรองดับเพลิง ดังนี้ (ดังแสดงในภาคผนวก ฉ-3)

ระบบท่อเย็นของอาคารมีทั้งสิ้น	=	3	ท่อเย็น
อัตราการไหลสำหรับท่อเย็นแรก	=	500	แกลลอน/นาทีก
อัตราการไหลสำหรับท่อเย็นถัดไปท่อเย็นละ	=	250	แกลลอน/นาทีก
อัตราการสูบน้ำดับเพลิง	=	1,000	แกลลอน/นาทีก
ระยะสำรองปริมาณน้ำสำหรับระบบดับเพลิง	=	30	นาทีก
ต้องการปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงไม่น้อยกว่า			

$$= 114 \text{ ลูกบาศก์เมตร}$$

ดังนั้นโครงการได้จัดเตรียมการสำรองน้ำดับเพลิงไว้ในถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า

$$= 168.71 \text{ ลูกบาศก์เมตร (ผ่าน)}$$

โครงการสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิง เท่ากับ 168.71 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถใช้ ในการดับเพลิงได้เท่ากับ 40 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที) ดังนั้น โครงการได้จัดให้มีการสำรองดับเพลิงไว้อย่างเพียงพอ

2.5.3 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสียของโครงการและระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นของพื้นที่ส่วนที่ 2

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องน้ำ น้ำเสียจากการอาบน้ำ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก และน้ำเสียจากการล้างห้องพักมูลฝอย โดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำจากสระว่ายน้ำ และรดน้ำต้นไม้) คิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่จะเกิดขึ้นรวมทั้งหมด 789.549 ลูกบาศก์เมตร/วัน ดังแสดงรายละเอียดปริมาณน้ำเสียในตารางที่ 2.5.3-1

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องน้ำ น้ำเสียจากการอาบน้ำ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก โดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำจากสระว่ายน้ำ และรดน้ำต้นไม้) พื้นที่ส่วนที่ 1 คิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่จะเกิดขึ้น 766.756 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยน้ำเสียจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี สำหรับพื้นที่ส่วนที่ 2 ปริมาณน้ำเสียที่จะเกิดขึ้น 23.005 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการมีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น ชุดที่ 1 ปริมาตร 11.00 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น ชุดที่ 2 ปริมาตร 24.84 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน แล้วน้ำเสียจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการรักษาประสิทธิภาพการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น โครงการจะต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความชำนาญดูแลรักษาและควบคุมการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งจัดให้มีระบบมอเตอร์ไฟฟ้าสำหรับระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้นของโครงการ โดยเฉพาะ แยกจากระบบไฟฟ้าอื่น ๆ เพื่อให้สามารถติดตามตรวจสอบการใช้งานของระบบบำบัดน้ำเสียได้ และให้ความมั่นใจว่าโครงการจะเดินระบบบำบัดน้ำเสียตลอดระยะเวลาที่เปิดดำเนินโครงการ โดยคาดว่าจะระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น จะมีความต้องการใช้ไฟฟ้า 1,554 บาทต่อเดือน ดังแสดงรายการคำนวณค่าไฟฟ้าในภาคผนวก ก- 4 สำหรับไดอะแกรมระบบน้ำเสียของพื้นที่ส่วนที่ 1 แสดงดังรูปที่ 2.5.3-1 และไดอะแกรมระบบน้ำเสียของพื้นที่ส่วนที่ 2 ในรูปที่ 2.5.3-2 และผังระบบสุขาภิบาลของโครงการแสดงดังรูปที่ 2.5.3-3

2) ปริมาณน้ำเสียของระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานีและระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี

ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานีดำเนินการโดยบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] (ดังแสดงสำเนาโฉนดที่ดินของระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานีในภาคผนวก ก-5) โดยระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานีมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมและแหล่งกำเนิดน้ำเสียที่รวบรวมมายังระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี โดยมีกิจกรรมและแหล่งกำเนิดน้ำเสียประกอบด้วย 3 โซน รายละเอียดดังนี้

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



รายละเอียดแผนผังของอาคารต่างๆ ท่อระบายน้ำเสียจากอาคารต่าง ๆ ไปยังระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี ดังแสดงในรูปที่ 2.5.3-8

สถิติน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี พบว่า ระหว่างปี 2563 -2566 มีน้ำเสียเฉลี่ยเข้าระบบสูงสุด 2,863.80 ลูกบาศก์เมตร/วัน เมื่อรวมกับน้ำเสียที่จะเกิดขึ้นรวมทั้งหมด 789.549 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ปริมาณน้ำเสียที่จะเข้าระบบบำบัดน้ำเสีย 3,653.349 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี รองรับน้ำเสียได้ 7,500 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน โดยสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่าบีโอดีในน้ำทิ้งที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสียไม่เกิน 20 มิลลิกรัมต่อลิตร (รายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี แสดงไว้ในภาคผนวก ฉ-5) ดังนั้น การออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี สามารถบำบัดน้ำเสียให้ได้มาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภท และบางขนาด (พ.ศ. 2548) ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานีดำเนินการโดย บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด โดยมีน้ำเสียจากอาคารชุด อาคารแต่ละโซน และอาคารของโครงการจะถูกรวบรวมไปยังระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี ดังรูปที่ 2.3.5-6 ถึงรูปที่ 2.5.3-9 และผังแสดงขั้นตอนของระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี ดังแสดงในรูปที่ 2.5.3-10

สำหรับเรื่องค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำเสียรวมของบริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด และกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมแจ้งผู้ซื้อโครงการทราบเกี่ยวกับรายละเอียดดังกล่าวเพิ่มเติมในบทที่ 5

ตารางที่ 2.5.3-1

การคิดปริมาณน้ำใช้-น้ำเสียของโครงการ

รายละเอียด	จำนวน	ผู้ใช้/พื้นที่	อัตราการใช้น้ำ (ลิตร/หน่วย-วัน)	ปริมาณการใช้น้ำ (ลบ.ม./วัน)	ปริมาณน้ำเสีย ที่เกิดขึ้น (ลบ.ม./วัน)
พื้นที่ส่วนที่ 1					
1. ห้องชุดพักอาศัย					
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 35 ตร.ม.	728 ห้อง	3 คน/ห้อง	200 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	436.800	436.800 ^{5/}
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม.	312 ห้อง	5 คน/ห้อง	200 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	312.000	312.000 ^{5/}
2. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)					
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 35 ตร.ม.	9 ห้อง	3 คน/ห้อง	200 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	5.400	5.400 ^{5/}
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม.	11 ห้อง	5 คน/ห้อง	200 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	11.000	11.000 ^{5/}
3. พนักงานของโครงการ	15 คน	-	75 ลิตร/คน/วัน ^{2/}	1.125	1.125 ^{5/}
4. สระว่ายน้ำ	96 ตร.ม.	-	4.51 ลิตร/ตร.ม.-วัน ^{3/}	0.433	- ^{6/}
5. ห้องพักรวม	51.10 ตร.ม.	-	1.5 ลิตร/ตร.ม.-วัน ^{4/}	0.077	0.077 ^{5/}
6. ห้องออกกำลังกาย	30.26 ตร.ม.	7 คน	30 ลิตร/คน/วัน ^{4/}	0.210	0.210 ^{5/}
7. จุดพักรวม	96.00 ตร.ม.	-	1.5 ลิตร/ตร.ม.-วัน ^{4/}	0.144	0.14 ^{5/}
8. รดน้ำต้นไม้	337.95 ตร.ม.	-	1.7 ลิตร/ตร.ม./วัน ^{4/}	0.575	- ^{6/}
รวมพื้นที่ส่วนที่ 1				767.764	766.756
พื้นที่ส่วนที่ 2					
1. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)					
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม.	23 ห้อง	5 คน/ห้อง	200 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	23.000	23.000 ^{5/}
2. จุดพักรวม	3.00 ตร.ม.	-	1.5 ลิตร/ตร.ม.-วัน ^{4/}	0.005	0.005 ^{5/}
3. รดน้ำต้นไม้	254.61 ตร.ม.	-	1.7 ลิตร/ตร.ม./วัน ^{4/}	0.433	- ^{6/}
รวมพื้นที่ส่วนที่ 2				23.437	23.005
รวมทั้งโครงการ				791.201	789.761

ที่มา : ^{1/} แนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

^{2/} รศ.ดร.สุพล สายพานิช งานวิศวกรรมร่วมสาขาในอาคารสูง วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์

^{3/} กรมอุตุนิยมวิทยา, 2562

^{4/} เกรียงศักดิ์ อุทุมสินโรจน์, วิศวกรรมประปา, 2536

หมายเหตุ : ^{5/} ปริมาณน้ำเสียคิดที่ร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้

^{6/} ไม่คิดปริมาณน้ำเสีย

ตารางที่ 2.5.3-2

สถิติน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี

ช่วงเดือน	ปริมาณน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี	
	ปริมาณน้ำเสียต่อเดือน (ลบ.ม./เดือน)	ปริมาณน้ำเสียเฉลี่ยต่อวัน (ลบ.ม./วัน)
ม.ค. 63	80,568.00	2,598.97
ก.พ. 63	73,348.00	2,588.34
มี.ค. 63	85,831.00	2,768.74
เม.ย 63	76,979.00	2,565.97
พ.ค. 63	85,909.00	2,771.26
มิ.ย. 63	85,914.00	2,863.80
ก.ค. 63	68,037.00	2,194.74
ส.ค. 63	49,775.00	1,605.66
ก.ย. 63	45,188.00	1,506.27
ต.ค. 63	38,303.00	1,235.58
พ.ย. 63	64,949.00	2,164.97
ธ.ค. 63	53,177.00	1,715.39
ม.ค. 64	50,614.00	1,632.71
ก.พ. 64	50,614.00	1,807.64
มี.ค. 64	56,715.00	1,829.52
เม.ย 64	50,607.00	1,686.90
พ.ค. 64	45,104.00	1,454.97
มิ.ย. 64	43,834.00	1,461.13
ก.ค. 64	43,979.00	1,418.68
ส.ค. 64	46,656.00	1,505.03
ก.ย. 64	51,417.00	1,713.90
ต.ค. 64	51,086.00	1,647.94
พ.ย. 64	39,627.00	1,320.90
ธ.ค. 64	30,997.00	999.90

ตารางที่ 2.5.3-2 (ต่อ)

สถิติน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี

ช่วงเวลา	ปริมาณน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี	
	ปริมาณน้ำเสียต่อเดือน (ลบ.ม./เดือน)	ปริมาณน้ำเสียเฉลี่ยต่อวัน (ลบ.ม./วัน)
ม.ค. 65	35,539.00	1,146.42
ก.พ. 65	23,904.00	853.71
มี.ค. 65	29,186.00	941.48
เม.ย 65	39,224.00	1,307.47
พ.ค. 65	50,257.00	1,621.19
มิ.ย. 65	47,189.00	1,572.97
ก.ค. 65	41,679.00	1,344.48
ส.ค. 65	40,147.00	1,295.06
ก.ย. 65	43,573.00	1,452.43
ต.ค. 65	35,410.00	1,142.26
พ.ย. 65	32,322.00	1,077.40
ธ.ค. 65	36,752.00	1,185.55
ม.ค. 66	13,679.00	441.26
ก.พ. 66	18,842.00	672.93
มี.ค. 66	19,223.00	620.10
เม.ย 66	21,178.00	705.93
พ.ค. 66	26,076.80	841.19
มิ.ย. 66	24,971.00	832.37
ก.ค. 66	25,888.10	835.10
ส.ค. 66	20,953.80	675.93
ก.ย. 66	30,375.00	1,012.50
ต.ค. 66	45,458.40	1,466.40
พ.ย. 66	31,253.60	1,041.79
ธ.ค. 66	30,660.00	989.03
ปริมาณน้ำเสียโดยเฉลี่ย		1,461.12
ปริมาณน้ำเสียเข้าระบบต่ำสุด		441.26
ปริมาณน้ำเสียเข้าระบบสูงสุด		2,863.80

3) การจัดการก๊าซมีเทน

ก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสียที่ระบายออกสู่ภายนอก จะส่งผลกระทบต่อภาวะเรือนกระจก ซึ่งเป็นอีกส่วนหนึ่งที่ทำให้อุณหภูมิโลกเพิ่มขึ้น จึงนับว่าเป็นสารที่มีผลกระทบต่อภาวะโลกร้อน เพื่อลดผลกระทบต่อภาวะโลกร้อน โครงการจัดให้มีการกำจัดก๊าซมีเทนที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งออกแบบให้มีการกำจัดก๊าซมีเทนด้วยวิธีการติดตั้งบ่อบำบัดสำหรับกำจัดมีเทน โดยปล่อยให้ก๊าซมีเทนระเหยผ่านดินในบ่อดิน

ในปฏิกิริยาออกซิเดชันของมีเทนจะทำให้เกิดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO_2) และ (H_2O) ซึ่งในการทำให้เกิดปฏิกิริยาดังกล่าว จะต้องใช้ออกซิเจน 2 โมล ต่อมีเทน 1 โมล ดังสมการที่ (1)



แต่ละ 16 กรัมของมีเทน (CH_4) ที่ผลิตขึ้นและหายไปในบรรยากาศจะทำให้ COD ในน้ำลดลง 64 กรัม ที่อุณหภูมิและความดันมาตรฐาน ซึ่งเท่ากับ 0.34 ลบ.ม. ของมีเทน (CH_4) ต่อ 1 กิโลกรัมของ COD ที่ถูกทำให้คงตัว (อ้างอิงจาก: ธีระ เกรอต, 2539. วิศวกรรมน้ำเสียการบำบัดทางชีวภาพ. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.) หรือเท่ากับ 0.388 ลบ.ม. ของมีเทน (CH_4) ต่อ 1 กิโลกรัมของ COD ที่ถูกทำให้คงตัวที่อุณหภูมิ 30 องศาเซลเซียส ($^{\circ}\text{C}$) ความดัน 1 บรรยากาศ (atm) ดังนั้น จะสามารถคำนวณหาปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นได้ ดังนี้ (ดูรูปที่ 2.5.3-5 และภาคผนวก ฉ-5)

คำนวณหาปริมาณ COD ที่เกิดขึ้นของระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น 1

ในถังแยกกากตะกอน

ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นที่เข้าบ่อเกรอะ	=	11.00	ลบ.ม./วัน
ค่า BOD ที่เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย	=	695.00	กก./ล.
ประสิทธิภาพของระบบส่วนแยกกากตะกอน		20 %	
อัตราส่วนระหว่าง BOD5/COD ของน้ำเสียชุมชน		0.67	
ดังนั้น COD ที่กำจัดได้	=	1,529	กก. COD/วัน
ปริมาณมีเทนที่เกิดขึ้น	=	775.91	ลิตร/วัน

ในถังดักไขมัน

ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นที่เข้าถังดักไขมัน	=	8.25	ลบ.ม./วัน
ค่า BOD ₅ ที่เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย	=	1,200.00	กก./ล.
ประสิทธิภาพของถังดักไขมัน		30 %	
อัตราส่วนระหว่าง BOD ₅ /COD ของน้ำเสียชุมชน		0.67	
ดังนั้น COD ที่กำจัดได้	=	4,432.84	กก. COD/วัน
ปริมาณมีเทนที่เกิดขึ้น	=	1,507.16	ลิตร/วัน
ปริมาณมีเทนที่เกิดขึ้นรวม	=	2,283.07	ลิตร/วัน
Biogas มีองค์ประกอบของมีเทน		60 %	
Biogas ที่เกิดขึ้น	=	1,369.84	ลิตร/วัน

การกำจัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นในโครงการจะทำการต่อท่อระบายอากาศ เพื่อรวบรวมก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากบ่อเกรอะ (Septic Tank) ลงบ่อดินที่เตรียมไว้ ซึ่งในบ่อดินจะมีการบำบัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นด้วยวิธี Biological

Oxidation จากการศึกษา พบว่าควรเลือกใช้ปุ๋ยหมักพร้อมใช้งาน (Nature Compost) ทั้งนี้โครงการเลือกใช้ดินร่วนซึ่งโดยทั่วไปจะมีขนาดของรูพรุน ประมาณ 0.002 – 0.05 มิลลิเมตร ร่วมกับปุ๋ยซึ่งเป็นปุ๋ยที่มีปริมาณจุลินทรีย์อยู่มาก โดยจุลินทรีย์จะสามารถออกซิไดซ์ก๊าซมีเทนให้เปลี่ยนรูปไปเป็นคาร์บอนไดออกไซด์ น้ำ พลังงาน และเซลล์ใหม่ของจุลินทรีย์โดยเฉพาะจุลินทรีย์กลุ่ม Methanotrophs ดังนั้น จะสามารถคำนวณหาขนาดบ่อดิน ดังนี้

คำนวณหาบ่อดินเพื่อรองรับปริมาณก๊าซมีเทน

อัตราการบำบัดมีเทนของปุ๋ยหมักพร้อมใช้งาน = 2,400 ลิตร/ตร.ม.-วัน

พื้นที่ในการกำจัดก๊าซมีเทน = 0.570 ตร.ม.

ความลึกชั้นดิน = 1.00 ตร.ม.

โครงการจัดเตรียมบ่อดินที่ใช้สำหรับกำจัดมีเทน มีพื้นที่รวม

= 1.00 ตร.ม.

ดังนั้นโครงการออกแบบให้มีพื้นที่ 1.00 ตารางเมตร (>0.570 ตารางเมตร) ซึ่งมีขนาดเพียงพอในการกำจัดก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสีย

คำนวณหาปริมาณ COD ที่เกิดขึ้นของระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น 2

ในถังแยกกากตะกอน

ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นที่เข้าบ่อเกรอะ = 24.84 ลบ.ม./วัน

ค่า BOD ที่เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย = 471.00 มก./ล.

ประสิทธิภาพของระบบส่วนแยกกากตะกอน 20 %

อัตราส่วนระหว่าง BOD5/COD ของน้ำเสียชุมชน 0.67

ดังนั้น COD ที่กำจัดได้ = 3,489.50 กก. COD/วัน

ปริมาณมีเทนที่เกิดขึ้น = 1,186.43 ลิตร/วัน

ในถังดักไขมัน

ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นที่เข้าถังดักไขมัน = 9.00 ลบ.ม./วัน

ค่า BOD ที่เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย = 1,200.00 มก./ล.

ประสิทธิภาพของถังดักไขมัน 30 %

อัตราส่วนระหว่าง BOD5/COD ของน้ำเสียชุมชน 0.67

ดังนั้น COD ที่กำจัดได้ = 4,835.82 กก. COD/วัน

ปริมาณมีเทนที่เกิดขึ้น = 1,644.18 ลิตร/วัน

ปริมาณมีเทนที่เกิดขึ้นรวม = 2,830.61 ลิตร/วัน

Biogas มีองค์ประกอบของมีเทน 60 %

Biogas ที่เกิดขึ้น = 1,698.37 ลิตร/วัน

การกำจัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นในโครงการจะทำการต่อท่อระบายอากาศ เพื่อรวบรวมก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากบ่อเกรอะ (Septic Tank) ลงบ่อดินที่เตรียมไว้ ซึ่งในบ่อดินจะมีการบำบัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นด้วยวิธี Biological Oxidation จากการศึกษา พบว่าควรเลือกใช้ปุ๋ยหมักพร้อมใช้งาน (Nature Compost) ทั้งนี้โครงการเลือกใช้ดินร่วนซึ่งโดยทั่วไปจะมีขนาดของรูพรุน ประมาณ 0.002 – 0.05 มิลลิเมตร ร่วมกับปุ๋ยซึ่งเป็นปุ๋ยที่มีปริมาณจุลินทรีย์อยู่มาก

โดยจุลินทรีย์จะสามารถออกซิไดซ์ก๊าซมีเทนให้เปลี่ยนรูปไปเป็นคาร์บอนไดออกไซด์ น้ำ พลังงาน และเซลล์ใหม่ของจุลินทรีย์โดยเฉพาะจุลินทรีย์กลุ่ม Methanotrophs ดังนั้น จะสามารถคำนวณหาขนาดบ่อดิน ดังนี้

คำนวณหาบ่อดินเพื่อรองรับปริมาณก๊าซมีเทน

อัตราการบำบัดมีเทนของปฏิกิริยาพร้อมใช้งาน = 2,400 ลิตร/ตร.ม.-วัน

พื้นที่ในการกำจัดก๊าซมีเทน = 0.71 ตร.ม.

ความลึกชั้นดิน = 1.00 ตร.ม.

โครงการจัดเตรียมบ่อดินที่ใช้สำหรับกำจัดมีเทน มีพื้นที่รวม

= 1.00 ตร.ม.

ดังนั้นโครงการออกแบบให้มีพื้นที่ 1.00 ตารางเมตร (>0.71 ตารางเมตร) ซึ่งมีขนาดเพียงพอในการกำจัดก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสีย

2.5.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาและกระเบื้อง

(1) หัวรับน้ำฝน (RD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร

(2) หัวรับน้ำฝน (FD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากกระเบื้องหลังคา

(3) ท่อระบายน้ำฝน (RL) ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนจากหลังคาจากหัวรับน้ำฝน (RD) เพื่อไหลลงสู่บ่อพักน้ำ (Manhole) และท่อระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการต่อไป

2) ระบบระบายน้ำเสียภายในอาคาร

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ทำหน้าที่ในการรับน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่น ๆ เข้าสู่บ่อพักน้ำ แล้วไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ทำหน้าที่ในการรับน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่าง ๆ เข้าสู่บ่อพักน้ำ แล้วไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร (ดูรูปที่ 2.5.4-1 ประกอบ) จะเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย ดังนี้

3.1) น้ำฝน พื้นที่ส่วนที่ 1 จัดให้มีท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.20 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 จากนั้นไหลไปสู่ระบบระบายน้ำฝนของเมืองทองธานี แล้วไปยังบ่อหมุนวนน้ำของเมืองทองธานี พื้นที่ส่วนที่ 2 จัดให้มีท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 จากนั้นไหลไปสู่ระบบระบายน้ำฝนของเมืองทองธานี แล้วไปยังบ่อหมุนวนน้ำของเมืองทองธานี บ่อหมุนวนน้ำของเมืองทองธานี ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] (ดังแสดงสำเนาโฉนดที่ดินของบ่อหมุนวนน้ำของเมืองทองธานีในภาคผนวก ก-6) โดยบ่อหมุนวนน้ำของเมืองทองธานีรองรับน้ำฝนของพื้นที่โครงการโมริ คอนโดมิเนียม พื้นที่ของอาคารชุดพักอาศัย อาคาร [REDACTED] อาคาร [REDACTED] และระบายน้ำฝนลงท่อระบายน้ำบนถนนภาระจำยอมไปยังบ่อหมุนวนน้ำของเมืองทองธานี ดังในรูปที่ 2.5.4-3 และรูปที่ 2.5.3-8 ซึ่งบ่อหมุนวนน้ำของเมืองทองธานีมีปริมาตร 4,420 ลูกบาศก์เมตร (แบบขยายบ่อหมุนวนน้ำดังแสดงในรูปที่ 2.5.4-6) ซึ่งเพียงพอต่อการรองรับน้ำฝน 180 นาติ โดยการระบายน้ำออกนอกบ่อหมุนวนน้ำของเมืองทองธานีใช้เครื่องสูบน้ำ ขนาด 0.3 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที จำนวน 2 เครื่อง (ทำงาน 1 เครื่องและสำรอง 1 เครื่อง) ที่ PUMP 4 เพื่อประโยชน์ในการชะลอการระบายน้ำเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วม ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายก่อนการพัฒนาโครงการ (ไม่เกิน 0.306 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที ผ่าน) แล้วระบายออกสู่คลองสายต่อไป

3.2) น้ำเสีย พื้นที่ส่วนที่ 1 จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี สำหรับพื้นที่ส่วนที่ 2 โครงการมีการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น ชุดที่ 1 ปริมาตร 11.00 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และระบบบำบัดน้ำเสียเบื้องต้น ชุดที่ 2 ปริมาตร 24.84 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน แล้วน้ำเสียจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานี การระบายน้ำจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานีไปยังคลองบางพูด ใช้ท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1,000 มิลลิเมตร ความลาดเอียง 1:500 โดยการไหลด้วยแรงโน้มถ่วงของโลก (Gravity) ไปยังคลองบางพูด ดังรูปที่ 2.5.3-6 และรูปที่ 2.5.3-8

2.5.5 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอย

ข้อมูลสัดส่วนประเภทย่อยของกรมควบคุมมลพิษ เรื่องแนวทางและข้อกำหนดเบื้องต้นการลดและใช้ประโยชน์ขยะมูลฝอย ปี 2548 (ที่มา : กรมควบคุมมลพิษ. แนวทางและข้อกำหนดเบื้องต้นการลดและใช้ประโยชน์ขยะมูลฝอย.1,000 เล่ม, พิมพ์ครั้งที่2.กรุงเทพมหานคร:2548. แหล่งข้อมูลจาก http://www.pcd.go.th/info_serv/waste_3R.htm) แบ่งมูลฝอยออกได้เป็น 4 ประเภท ได้แก่

(1) **มูลฝอยเปียก (มูลฝอยย่อยสลายได้)** สามารถนำมาหมักทำปุ๋ยได้ เช่น เศษผัก เปลือกผลไม้ เศษอาหาร ใบไม้ เศษเนื้อสัตว์ เป็นต้น แต่จะไม่รวมถึงซากหรือเศษของพืช ผัก ผลไม้ หรือสัตว์ที่เกิดจากการทดลองในห้องปฏิบัติการ โดยที่ขยะย่อยสลายนี้เป็นมูลฝอยที่พบมากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 64 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด

(2) **มูลฝอยที่ยังใช้ได้ หรือ มูลฝอยรีไซเคิล** คือ ของเสียบรรจุภัณฑ์ หรือวัสดุเหลือใช้ ซึ่งสามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ได้ เช่น แก้ว กระดาษ เศษพลาสติก กล่องเครื่องดื่มแบบ UHT ครอบเครื่องดื่ม เศษโลหะ อะลูมิเนียม เป็นต้น สำหรับขยะรีไซเคิลนี้เป็นมูลฝอยที่พบมากเป็นอันดับที่สอง คิดเป็นร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด

(3) **มูลฝอยทั่วไป หรือ มูลฝอยแห้ง** คือ มูลฝอยประเภทอื่นนอกเหนือจากมูลฝอยย่อยสลาย ขยะรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย มีลักษณะที่ย่อยสลายยากและไม่คุ้มค่าสำหรับการนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ เช่น ห่อพลาสติกใส่ขนม ถุงพลาสติกบรรจุผงซักฟอก พลาสติกห่อลูกอม ซองบะหมี่กึ่งสำเร็จรูป ถุงพลาสติกเปื้อนเศษอาหาร โฟมเปื้อนอาหาร พอยล์เปื้อนอาหาร เป็นต้น สำหรับมูลฝอยทั่วไปนี้เป็นมูลฝอยที่มีปริมาณใกล้เคียงกับมูลฝอยอันตราย กล่าวคือ จะพบร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมดในกองมูลฝอย

(4) **มูลฝอยอันตราย** คือมูลฝอยที่มีองค์ประกอบหรือปนเปื้อนวัตถุดิบอันตรายชนิดต่าง ๆ ซึ่งได้แก่ วัตถุไวไฟ วัตถุมีพิษ วัตถุกัดกร่อน วัตถุที่ก่อให้เกิดการระคายเคือง วัตถุอย่างอื่นไม่ว่าจะเป็นเคมีภัณฑ์หรือสิ่งอื่นใดที่อาจทำให้เกิดอันตรายแก่บุคคล สัตว์ พืช ทรัพย์สินหรือสิ่งแวดล้อม เช่น ภาชนะบรรจุสารกำจัดศัตรูพืช ถ่านไฟฉาย หลอดฟลูออเรสเซนต์ แบตเตอรี่โทรศัพท์เคลื่อนที่ กระป๋องสเปรย์บรรจุสีหรือสารเคมี เป็นต้น มูลฝอยอันตรายนี้เป็นมูลฝอยที่มักจะพบได้น้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด

จากข้อมูลข้างต้น โครงการได้คำนวณปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการโดยคิดจากอัตราการเกิดขยะในรูปของน้ำหนักขยะมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน) ซึ่งแนวทางการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2560 กำหนดให้มีปริมาณมูลฝอยไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน/วัน หรือ 1 กิโลกรัม/คน/วัน ทั้งนี้ที่ปรึกษากำหนดให้ความหนาแน่นของขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นเท่ากับ 300 กิโลกรัมต่อลูกบาศก์เมตร สำหรับมูลฝอยเปียก และ 150 กิโลกรัมต่อลูกบาศก์เมตร สำหรับมูลฝอยรีไซเคิล มูลฝอยทั่วไป และมูลฝอยอันตราย ดังแสดงการคำนวณปริมาณมูลฝอยประเภทต่าง ๆ ได้ดังตารางที่ 2.5.5-1 ถึงตารางที่ 2.5.5-2 ดังนั้นในระยะดำเนินการจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นประมาณ 3,956.00 กิโลกรัม/วัน โดยสามารถแบ่งปริมาณมูลฝอยออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่

- มูลฝอยเปียกประมาณ 2,531.84 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 64 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)
- มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ (มูลฝอยรีไซเคิล) ประมาณ 1,186.80 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)
- มูลฝอยทั่วไปประมาณ 118.68 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)
- มูลฝอยอันตรายประมาณ 118.68 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)

ตารางที่ 2.5.5-1

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นภายในโครงการ

รายการ	จำนวนห้องชุด (ห้อง)	อัตราการเข้าพัก (คน/ห้อง)	จำนวน (คน)	อัตราการเกิดมูลฝอย	ปริมาณมูลฝอย
1. พื้นที่ส่วนที่ 1					
1.1 ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย					
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร	728	3	2,184	1 ^{1/2} (กก./คน/วัน)	2,184 (กก./วัน)
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร (1-2 ห้องนอน)	312	5	1,560	1 ^{1/2} (กก./คน/วัน)	1,560 (กก./วัน)
1.2 ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)					
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร	9	3	27	1 ^{1/2} (กก./คน/วัน)	27 (กก./วัน)
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร	11	5	55	1 ^{1/2} (กก./คน/วัน)	55 (กก./วัน)
2. พื้นที่ส่วนที่ 2					
2.1 ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)					
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร (1-2 ห้องนอน)	23	5	115	1 ^{1/2} (กก./คน/วัน)	115 (กก./วัน)
3. พนักงานโครงการ	-	-	15	1 ^{1/2} (กก./คน/วัน)	15 (กก./วัน)
รวมทั้งหมด	1,083	-	3,956	-	3,956 (กก./วัน)

ที่มา : ^{1/2} แนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

ตารางที่ 2.5.5-2
ปริมาณมูลฝอยแต่ละประเภทที่เกิดขึ้นภายในโครงการ

ประเภทขยะ	ร้อยละของปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นทั้งหมด	ระยะเวลา กักเก็บ (วัน)	ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น (กิโลกรัม)			ขนาดห้องพักมูลฝอยแต่ละประเภท (ตร.ม.)	
			มูลฝอยที่เกิดขึ้นต่อวัน (กิโลกรัม)	ความหนาแน่นของมูลฝอย (กก./ลบ.ม.)	ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่ต้องกักเก็บ (ลบ.ม.)	ขนาดห้องพักมูลฝอย ^{2/}	ขนาดห้องพักมูลฝอยรวมที่ออกแบบ (ตร.ม.)
มูลฝอยเปียก	64 ^{1/}	3	2,531.84	300	25.32	21.10	22.00
มูลฝอยรีไซเคิล	30 ^{1/}	3	1,186.80	150	23.74	19.78	20.10
มูลฝอยทั่วไป	3 ^{1/}	3	118.68	150	2.37	1.98	2.00
มูลฝอยอันตราย	3 ^{1/}	7	118.68	150	5.54	5.54	7.00
รวม			3,956.00	-	-	-	51.10

ที่มา : ^{1/} กรมควบคุมมลพิษ. แนวทางและข้อกำหนดเบื้องต้นการลดและใช้ประโยชน์ขยะมูลฝอย. 1,000 เล่ม, พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: 2548. แหล่งข้อมูลจาก http://www.pcd.go.th/info_serv/waste_3R.htm

^{2/} คำนวณจาก: ((ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นต่อวัน (กิโลกรัม) / ความหนาแน่นของมูลฝอย) x ระยะเวลาเก็บ) / ความสูงของกองขยะที่ระดับ 1.2 ม. (ยกเว้นมูลฝอยอันตราย คิดที่ระดับ 1.0 ม)

2) การจัดการมูลฝอย

(1) **จุดตั้งถังมูลฝอยประจำชั้น** โครงการจะจัดให้มีจุดพักมูลฝอยประจำชั้น ภายในแต่ละชั้นพักอาศัยของพื้นที่ส่วนที่ 1 ตั้งแต่ชั้นที่ 2-16 จำนวน 2 จุดต่อชั้น และพื้นที่ส่วนที่ 2 ชั้นที่ 1 จำนวน 1 จุด (แบบขยายจุดตั้งถังมูลฝอยประจำชั้น แสดงดังรูปที่ 2.5.5-3) โดยภายในจุดพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละจุด จะตั้งถังมูลฝอยขนาด 120 ลิตร จำนวน 6 ถัง/ชั้น/จุด ได้แก่ 1) ถังมูลฝอยเปียก (ถังสีเขียว) 2 ถัง ภายในถังรองด้วยถุงพลาสติกสีดำ 2) ถังมูลฝอยทั่วไป (ถังสีน้ำเงิน) 1 ถัง ภายในถังรองด้วยถุงพลาสติกสีดำ 3) ถังมูลฝอยรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) 2 ถัง ภายในถังรองด้วยถุงพลาสติกใส และ 4) ถังมูลฝอยอันตราย (ถังสีส้ม) 1 ถัง ภายในถังรองด้วยถุงพลาสติกสีส้มและมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า “มูลฝอยอันตราย” และจัดให้มีถังขยะขนาด 60 ลิตร ซึ่งภายในถังรองด้วยถุงพลาสติกสีแดง พร้อมติดป้าย “ถังรองรับหน้ากากอนามัยที่ใช้แล้ว” (ตลอดระยะเวลาที่มีการระบาดโรคภัยร้ายแรง) เพื่อรองรับหน้ากากอนามัยที่ใช้แล้วไว้ที่ห้องพักมูลฝอยอันตราย ซึ่งโครงการประสานบริษัทเอกชนที่ได้รับอนุญาตรับไปกำจัด ทั้งนี้โครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ โดยพนักงานของโครงการรวบรวมมูลฝอยใส่ถุงพลาสติกแยกตามประเภทมูลฝอยและมัดปากถุงให้แน่น โดยใช้รถเข็นพร้อมมีภาชนะวางรองรับ เพื่อช่วยป้องกันไม่ให้เกิดการร่วงตกหล่นขณะลำเลียง หลังจากนั้นลำเลียงมาต่อไปยังห้องพักมูลฝอยรวมในช่วงเวลา 13.00-16.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่บริเวณผู้พักอาศัยน้อยที่สุด สำหรับพื้นที่ส่วนที่ 2 อาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) โครงการออกแบบเส้นทางการเก็บขนมูลฝอย ไปยังห้องพักมูลฝอยรวมชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 1 ดังรูปที่ 2.5.5-7 ซึ่งเจ้าหน้าที่ลำเลียงมูลฝอยโดยใช้รถเข็นถังขยะพลาสติก 4 ล้อ ที่มีฝาปิด เพื่อความสะดวกในการขนย้ายมูลฝอย ป้องกันกลิ่นรบกวน และป้องกันน้ำชะมูลฝอยไหลลงถนนและพื้นที่ข้างเคียง อย่างไรก็ตามเสนอให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านมูลฝอยแสดงในบทที่ 5

ทั้งนี้ เมื่อเปิดดำเนินโครงการ นอกจากโครงการจะจัดให้มีการคัดแยกมูลฝอยโดยพนักงานทำความสะอาดแล้ว โครงการจะจัดให้มีการติดป้ายประชาสัมพันธ์โครงการภายในพื้นที่โครงการ เพื่อรณรงค์ให้ผู้พักอาศัยของโครงการคัดแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง เช่น ถุงพลาสติก และถุงกระดาษ นำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อลดปริมาณมูลฝอยของโครงการ และเพื่อเป็นการรณรงค์ด้านการคัดแยกมูลฝอย โครงการกำหนดให้มีการติดป้ายประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกประเภทมูลฝอยไว้ในจุดพักมูลฝอยบริเวณชั้นพักอาศัย

(2) **ห้องพักมูลฝอยรวม** โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมไว้ที่ชั้นที่ล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 1 (ตำแหน่งห้องพักมูลฝอยรวมแสดงในรูปที่ 2.5.5-1 และแบบขยายห้องพักมูลฝอยรวมแสดงในรูปที่ 2.5.5-2) โดยแบ่งเป็น 4 ห้อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ห้องพักมูลฝอยเปียก ใช้ในการรองรับมูลฝอยเปียกของโครงการ มีขนาดพื้นที่ 22.00 ตารางเมตร ความจุ 26.40 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.2 เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยเปียกที่เกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน ปริมาณ 25.32 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ
- ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล ใช้ในการรองรับมูลฝอยรีไซเคิลของโครงการ มีขนาดพื้นที่ 20.10 ตารางเมตร ความจุ 24.12 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.2 เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยรีไซเคิลที่เกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 7 วัน ปริมาณ 23.74 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ
- ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ใช้ในการรองรับมูลฝอยทั่วไปของโครงการ มีขนาดพื้นที่ 2.00 ตารางเมตร ความจุ 2.40 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.2 เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยทั่วไปที่เกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน ปริมาณ 2.37 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

- ห้องพักมูลฝอยอันตราย ใช้ในการรองรับมูลฝอยอันตรายของโครงการ มีขนาดพื้นที่ 7.00 ตารางเมตร ความจุ 7.00 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.0 เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 15 วัน ปริมาณ 5.54 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

ทั้งนี้ ภายในห้องพักมูลฝอยอันตราย โครงการกำหนดให้พื้นผิวต้องทำด้วยวัสดุซึ่งทนต่อการทำลายจากของเสียที่จัดเก็บ ของเสียประเภทกรด-ด่าง ที่มีความกัดกร่อนสูง เป็นต้น เพื่อป้องกันการรั่วซึม หากสารบรรจุภายในผลิตภัณฑ์รั่วซึมออกมาอาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพและสิ่งแวดล้อมได้ โดยมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นภายในโครงการซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารชุดเพื่อการพักอาศัย ส่วนใหญ่จะเป็นขยะอันตรายประเภทซากหลอดไฟ ถ่านไฟฉาย กระป๋องสเปรย์ ภาชนะบรรจุสารเคมีซักล้าง ข่าเชื้อ และข่าแมลง เป็นต้น ดังนั้น โครงการจึงออกแบบให้ภายในห้องพักมูลฝอยอันตรายของโครงการเป็นพื้น ค.ส.ล. ผสมน้ำยากันซึมผิวขัดมัน เคลือบผิวหน้าด้วยสีอีพ็อกซี (Epoxy) ทนการกัดกร่อน และกันลื่น สีเทา หนา 3.000 ไมครอน ซึ่งมีการยึดเกาะดี ทนทาน ทนต่อแรงกระแทกและการขีดข่วน ทนทานต่อสารเคมีและสารละลาย สำหรับผนังห้องก่ออิฐฉาบปูนเรียบ เคลือบผิวหน้าด้วยสีอีพ็อกซี (Epoxy) ทนการกัดกร่อน สีเทา หนา 500 ไมครอน สูงจรดฝ้าเพดาน ซึ่งจะช่วยป้องกันสารเคมีที่เกิดจากมูลฝอยอันตรายปนเปื้อนและซึมออกสู่ภายนอกได้ อย่างไรก็ตาม จัดให้มีการคัดแยกมูลฝอยโดยพนักงานทำความสะอาด รวบรวมมูลฝอยใส่ถุงพลาสติกแยกตามประเภทมูลฝอย โดยมูลฝอยอันตรายใช้ถุงพลาสติกสีส้ม และมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถุงว่า “มูลฝอยอันตราย” ไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ นอกจากนี้ โครงการยังได้จัดให้มีถังมูลฝอยสำหรับทิ้งหน้ากากอนามัยไว้ในห้องพักมูลฝอยอันตราย โดยจัดให้มีถังขนาด 60 ลิตร เพื่อรองรับหน้ากากอนามัยที่ใช้แล้วอีกด้วย (ตลอดระยะเวลาที่มีการระบาดโรคร้ายแรง)

ห้องพักมูลฝอยแต่ละห้องจะมีประตูปิดมิดชิด และจะเปิดเฉพาะเวลาที่เทศบาลนครปากเกร็ด มาจัดเก็บ ซึ่งห้องพักมูลฝอยรวมจะมีตะแกรงกันแมลง และจัดให้มีพนักงานคอยดูแลทำความสะอาดภายหลังจากเทศบาลนครปากเกร็ดมาเก็บขนมูลฝอยไปแล้วในทุก ๆ วัน ดังนั้น จึงไม่ก่อให้เกิดมูลฝอยตกค้างจนก่อให้เกิดผลกระทบด้านกลิ่นและทัศนียภาพแก่ผู้อยู่ภายในโครงการและพื้นที่โดยรอบ

ทั้งนี้ สำหรับห้องพักมูลฝอยเปียกของโครงการ ในระหว่างที่มีการเก็บมูลฝอยไว้ในห้องพักมูลฝอยเปียก อาจจะทำให้เกิดกลิ่นในห้องพักมูลฝอยเปียกเนื่องจากการหมักหมมและย่อยสลายของมูลฝอยที่จัดเก็บไว้ในห้องพักมูลฝอย ดังนั้น โครงการจึงได้ติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในห้องพักขยะเปียก เพื่อลดการหมักหมมและการเพาะเชื้อภายในห้องขยะเปียก และจัดให้มีการบำบัดกลิ่นในห้องพักมูลฝอยเปียกโดยการดูดอากาศในห้องพักมูลฝอยเปียกไปบำบัดยังบ่อดินบำบัดกลิ่น โดยอาศัยจุลินทรีย์ที่มีอยู่ในดินเป็นตัวดูดซับและตรึงอากาศเสียที่เกิดจากห้องพักมูลฝอยเปียก เพื่อควบคุมไม่ให้กลิ่นที่ระบายจากห้องพักมูลฝอยส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ ใช้หลักในการบำบัดกลิ่น โดยใช้พืช ดิน และจุลินทรีย์ที่อาศัยอยู่ในดิน ซึ่งอาศัยกระบวนการทางชีวภาพในการบำบัด และต้องมีการสัมผัสกับดินอย่างน้อย 60 วินาที เพื่อให้เกิดกระบวนการในการบำบัดอากาศจากห้องพักมูลฝอยเปียก โดยโครงการจัดให้มีพื้นดินหนา 1.0 เมตร ซึ่งมีรายละเอียดการออกแบบ ดังนี้ (รายการคำนวณการบำบัดกลิ่นจากห้องพักมูลฝอยเปียก แสดงในภาคผนวก จ-15)

การบำบัดกลิ่นจากการระบายอากาศจากห้องพักมูลฝอยเปียก (มูลฝอยย่อยสลายได้)

$$\begin{aligned} \text{พื้นที่ห้องพักมูลฝอยเปียก} &= 22.00 \text{ ตร.ม.} \\ \text{ปริมาตรห้องพักมูลฝอยเปียก (ความสูง 2.40 เมตร)} &= 52.80 \text{ ลบ.ม.} \\ \text{อัตราการระบายอากาศห้องพักมูลฝอยเปียก 4 เท่าของปริมาตรห้องต่อชั่วโมง} & \\ \text{อัตราการระบายอากาศที่ต้องการ} &= 52.80 \times 4 \\ &= 211.20 \text{ ลบ.ม./ชม.} \\ &= 0.059 \text{ ลบ.ม./วินาที} \end{aligned}$$

ประเภท	ขนาดห้อง (เมตร)	ปริมาตร (ลบ.ม.)	อัตราการระบายอากาศ 4 เท่า ของปริมาตรห้อง/ชม.	อัตราการระบายอากาศที่ เลือกใช้ (ลบ.ม./วินาที)
ห้องพักมูลฝอยเปียก	22.0 x 2.40	52.80	$52.80 \times 4 = 211.20$	0.061

คำนวณหาพื้นที่ในการบำบัดกลิ่นจากห้องพักมูลฝอยเปียก

$$\begin{aligned} \text{ระยะเวลาเก็บกักจริง} &= 60 \text{ วินาที} \\ \text{โดยที่ ระยะเวลาเก็บกักจริง} &= V_{fa} / Q \\ \text{เมื่อ } V_{fa} &= \text{ปริมาตรของตัวกรองในระบบจริง (ลบ.ม.)} \\ &= \text{ปริมาตรของตัวกรอง} \times \text{ความพรุน} \\ \text{ความพรุน} &= 54.70\% \text{ ปุ่มหมักตามมาตรฐาน} \\ &\text{กรมวิชาการเกษตร} \\ \text{ปริมาตรของตัวกรอง} &= \text{ความลึกดิน} \times \text{พื้นที่ลานบำบัดกลิ่น} \\ \text{ความลึกดิน} &= 1.00 \text{ เมตร} \\ Q &= \text{อัตราการไหลของก๊าซ (ลบ.ม./วินาที)} \\ \text{ดังนั้น ระยะเวลาเก็บกักจริง} &= \frac{\text{ความลึกดิน} \times \text{พื้นที่ลานบำบัดกลิ่น} \times \text{ความพรุน}}{\text{อัตราการไหลของก๊าซ}} \\ \text{พื้นที่ลานบำบัดกลิ่น} &= (60 \times 0.061) / (1.00 \times 0.547) \\ \text{พื้นที่ลานบำบัดกลิ่น} &= 6.69 \text{ ตร.ม.} \\ \text{สำหรับโครงการเตรียมพื้นที่ไว้} &= 7.40 \text{ ตร.ม.} \end{aligned}$$

ดังนั้นโครงการออกแบบให้มีพื้นที่ 7.40 ตารางเมตร (> 6.69 ตารางเมตร) ซึ่งมีขนาดเพียงพอในการบำบัดกลิ่นจากห้องพักมูลฝอยเปียก

สำหรับการจัดเก็บมูลฝอยของเทศบาลนครปากเกร็ดนั้น โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถเก็บมูลฝอยไว้ที่บริเวณหน้าห้องพักมูลฝอยรวม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันออกของอาคารของพื้นที่ส่วนที่ 1 (ดูรูปที่ 2.5.5-1 ประกอบ) เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของเทศบาลนครปากเกร็ดเข้ามาจัดเก็บขยะในพื้นที่โครงการได้สะดวก โดยในช่วงที่มีการเก็บขนมูลฝอย โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย (รปภ.) อำนวยความสะดวกด้านการจราจรให้การเก็บขนมูลฝอย และผู้พักอาศัยภายในโครงการที่สัญจรผ่านบริเวณที่จอดรถเก็บขนขยะ ทั้งนี้โครงการจะควบคุมให้มีพนักงานทำความสะอาดบริเวณห้องพักมูลฝอยให้สะอาดอยู่เสมอ ซึ่งน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเมืองทองธานีทั้งหมด รวมถึงมีการทำ

ความสะอาดบริเวณที่มีการเก็บขนมูลฝอยขึ้นรถเก็บขนมูลฝอยของเทศบาลนครปากเกร็ดด้วยทุกครั้งหลังจากที่มีการจัดเก็บแล้วเสร็จ ทั้งนี้โครงการได้ประสานขอความอนุเคราะห์ในการจัดเก็บมูลฝอยไปยังเทศบาลนครปากเกร็ด และเทศบาลนครปากเกร็ดได้ตรวจสอบพื้นที่โครงการ สามารถให้บริการเก็บขนมูลฝอยให้กับโครงการได้ ดังแสดงสำเนาหนังสือรับรองการให้บริการจัดเก็บขนมูลฝอย จาก [REDACTED] ที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] [REDACTED] ในภาคผนวก ค

2.5.6 พลังงานและไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตนนทบุรี ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียดการติดตั้งระบบไฟฟ้า ดังนี้

(1) พื้นที่ส่วนที่ 1

1) **ระบบไฟฟ้าปกติ** อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 kV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Type ขนาด 1,600 kVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟให้เป็น 400/230 V เพื่อจ่ายไปยังโหลดต่าง ๆ ในภาวะปกติ (ผังระบบจ่ายไฟฟ้าของโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 2.5.6-1 และรายการคำนวณปริมาณไฟฟ้า ดังแสดงในภาคผนวก ฉ-9) โดยเมื่อเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณความต้องการใช้พลังงานไฟฟ้าในกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการ รวม 2,494.98 kVA ซึ่งโครงการเลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน (Oil Type) ขนาด 1,600 kVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 kV เป็น 400/230 V เพื่อจ่ายไปยังโหลดต่าง ๆ

อนึ่ง หม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการเป็นชนิดน้ำมัน (Oil Type) ตั้งอยู่ภายในห้องเครื่องไฟฟ้าหลักบริเวณชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 1 โดยตำแหน่งการวางหม้อแปลงจะติดตั้งให้มีระยะห่างจากหม้อแปลงไฟฟ้าถึงผนังห้องแต่ละด้านอย่างน้อย 1 เมตร ดังแสดงในรูปที่ 2.5.6-3 และจัดให้มีระบบระบายอากาศ ซึ่งเป็นการลดความร้อนจากการทำงานของหม้อแปลงได้

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

โครงการมีการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ขนาด 180 kVA สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง โดยติดตั้งไว้ในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ชั้นล่างของอาคาร

(2) พื้นที่ส่วนที่ 2

1) **ระบบไฟฟ้าปกติ** อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 kV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Type ขนาด 500 kVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟให้เป็น 400/230 V เพื่อจ่ายไปยังโหลดต่าง ๆ ในภาวะปกติ (ผังระบบจ่ายไฟฟ้าของโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 2.5.6-4 และรายการคำนวณปริมาณไฟฟ้า ดังแสดงในภาคผนวก ฉ-9) โดยเมื่อเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณความต้องการใช้พลังงานไฟฟ้าในกิจกรรมต่างๆ ของโครงการ รวม 379.12 kVA ซึ่งโครงการเลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน (Oil Type) ขนาด 500 kVA จำนวน 1ชุด แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 kV เป็น 400/230 V เพื่อจ่ายไปยังโหลดต่าง ๆ

อนึ่ง หม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการเป็นชนิดน้ำมัน (Oil Type) ตั้งอยู่ชั้นล่างของพื้นที่ส่วนที่ 2 หม้อแปลงไฟฟ้าที่มีไฟฟ้าด้านแรงสูงต้องอยู่ห่างจากโครงสร้างอื่นไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ดังแสดงในรูปที่ 2.5.6-6

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

โครงการมีการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ขนาด 100 kVA สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง โดยติดตั้งไว้ในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ชั้นที่ 2 ของอาคาร

ทั้งนี้ การไฟฟ้านครหลวงเขตนนทบุรี ได้ตรวจสอบและยืนยันความพร้อมของพลังไฟฟ้าที่สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอ ดังแสดงสำเนาหนังสือยืนยันความพร้อมในการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการ ที่ มท [REDACTED] ลงวัน [REDACTED] ในภาคผนวก ค

ทั้งนี้ ในการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าโครงการจะประสานให้การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตนนทบุรีเป็นผู้ดำเนินการ ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงจะเป็นผู้พิจารณาความเหมาะสมอีกทางหนึ่ง นอกจากนี้ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2563 กำหนดให้การก่อสร้างอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีการออกแบบอาคารให้เป็นไปตามมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงานนั้น โครงการจึงได้ออกแบบให้มีค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของผนังด้านนอกของอาคาร (OTTV) และค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของหลังคาอาคาร (RTTV) ดังนี้

- ค่า OTTV เท่ากับ 35.01 วัตต์/ตารางเมตร ซึ่งเกิน 30 วัตต์/ตารางเมตร
- ค่า RTTV เท่ากับ 24.23 วัตต์/ตารางเมตร ซึ่งเกิน 10 วัตต์/ตารางเมตร

เนื่องจาก OTTV RTTV ไม่ผ่านการประเมิน จึงทำให้ต้องไปพิจารณาทางเลือกที่ 2 คือ เกณฑ์การใช้พลังงานโดยรวมของอาคารต่อปี ดังนั้นโครงการจึงได้ออกแบบตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ตามหมวด 2 มาตรฐานและหลักเกณฑ์ในการออกแบบอาคาร ข้อ 6 และข้อ 11 ที่ระบุดังนี้

“ข้อ 6 ระบบเปลือกอาคารดังต่อไปนี้ ต้องมีค่าการถ่ายเทความร้อนรวม เป็นไปตามค่ามาตรฐานที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

- (1) ผนังด้านนอกและหลังคาของอาคารที่มีการปรับอากาศของแต่ละประเภทอาคาร
- (2) ระบบเปลือกอาคารลักษณะอื่น

อาคารที่มีการใช้งานพื้นที่หลายลักษณะ พื้นที่แต่ละส่วนต้องใช้ข้อกำหนดของระบบเปลือกอาคารตามลักษณะการใช้งานของพื้นที่แต่ละส่วนนั้น”

“ข้อ 11 การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน ต้องมีการตรวจประเมินการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร ซึ่งต้องมีค่ามาตรฐานในแต่ละระบบไม่เกินค่ามาตรฐานที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดตามข้อ 6 ข้อ 7 หรือข้อ 8”

โครงการจึงได้ออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน โดยพิจารณาเกณฑ์การใช้พลังงานโดยรวมของอาคารต่อปี รายละเอียด ดังนี้ (ดูภาคผนวก ฉ-11 ประกอบ)

- | | | | |
|------------------|---------------------------|--------------|--------------|
| ● อาคารอ้างอิง | ค่าการใช้พลังงานโดยรวม/ปี | 6,968,543.72 | กิโลวัตต์/ปี |
| ● อาคารที่ออกแบบ | ค่าการใช้พลังงานโดยรวม/ปี | 4,817,885.99 | กิโลวัตต์/ปี |

จากการคำนวณจะเห็นว่า ค่าการใช้พลังงานโดยรวมต่อปี (กิโลวัตต์ชั่วโมง/ปี) ของอาคารที่ออกแบบมีค่าน้อยกว่าอาคารอ้างอิง ดังนั้น ทำให้อาคารโครงการผ่านเกณฑ์การออกแบบอาคารเพื่ออนุรักษ์พลังงาน

2.5.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

พื้นที่ส่วนที่ 1 มีลักษณะอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 16 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่อาคารรวม เท่ากับ 42,976.68 ตารางเมตร (มีพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร) จัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2535 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 49 การก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ได้ยื่นคำขออนุญาตหรือได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารไว้แล้วก่อนวันที่กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายฉบับนี้ ซึ่งอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium) ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] เป็นอาคารถาวร ค.ส.ล. 17 ชั้น เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ - พักอาศัย ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ เลขที่ [REDACTED] ที่แนบท้ายใบอนุญาต เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] อย่างไรก็ตาม โครงการจัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย โดยออกแบบและติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันและระงับอัคคีภัยรายละเอียดดังตารางที่ 2.7-1 เพื่อเตรียมความพร้อมในการช่วยเหลือตนเองกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ก่อนที่จะขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานภายนอก สำหรับรายละเอียดระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยของโครงการ ดังนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย (ไดอะแกรมระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคาร แสดงดังรูปที่ 2.5.7-12)

1.1) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)

โครงการมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 1,250 แกลลอน/นาที่ TDH 175 ปอนด์ต่อตารางนิ้ว ทำงานร่วมกันกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 30 แกลลอน/นาที่ TDH 185 ปอนด์ต่อตารางนิ้ว จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้น 1 ไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้

1.2) ระบบท่อยืน (Stand Pipe)

โครงการจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) เป็นระบบท่อเปียก (Wet Pipe) ที่ต่อกับแหล่งจ่ายน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดิน และมีน้ำอยู่ภายในท่อตลอดเวลา ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 2½ นิ้ว โดยมีระบบแนวท่อยืนของโครงการ 4 ท่อยืน มีอัตราการไหลสำหรับท่อยืนแรก 500 แกลลอน/นาที่ และอัตราการไหลสำหรับท่อยืนถัดไป 250 แกลลอน/นาที่ เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดิน เพื่อจ่ายไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) และระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

1.3) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector: FDC)

โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ขนาด 6 x 2 ½ x 2 ½ นิ้ว จำนวน 1 ชุด เพื่อส่งน้ำไปยังท่อยืนโดยตรง และเพื่อส่งน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำบนดิน ชั้น 1 เพื่อสำรองในการดับเพลิง ซึ่งตำแหน่งติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร มีความเหมาะสมในการจอตลอดดับเพลิง พร้อมกับจัดเตรียมพื้นที่จอตลอดดับเพลิง ขนาดความกว้าง 3 เมตร ความยาว 10 เมตร สามารถจอดได้อย่างสะดวก ในกรณีที่มีเหตุเพลิงไหม้ ดังแสดงในรูปที่ 2.5.7-1

1.4) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร

พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย

- **ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ ขนาด 10 ปอนด์** แบบผงเคมีแห้ง ขนาด 4.5 กิโลกรัม (10 ปอนด์)

โครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ไว้ภายในอาคาร โดยจะติดตั้งชั้น 1 จำนวน 4 จุด และชั้น 2-16 จำนวน 3 จุดต่อชั้น ซึ่งแต่ละตู้มีระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร

1.5) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปียกมีน้ำอยู่ภายในตลอดเวลา ซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน ติดตั้งไว้ทุกชั้น

1.6) ลิฟต์ดับเพลิง โครงการจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 2 จุด

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

2.1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel: FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องแจ้งเหตุด้วยมือ) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

2.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) หน้าที่เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมรับทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันภายในห้องชุดพักอาศัย ภายในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) โถงพักคอย ห้องปั้มน้ำสำหรับโครงการ ห้องออกกำลังกาย ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า และทางเดินภายในอาคาร ดังแสดงในภาคผนวก จ-3

2.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ทำหน้าที่เป็นตัวรับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนภายในห้องครัว และห้องน้ำส่วนกลาง

2.4) ตัวดึงสัญญาณเตือนอัคคีภัย (Manual Fire Alarm Pull Station) จะติดตั้งบริเวณโถงบันไดหนีไฟ และโถงลิฟต์

2.5) อุปกรณ์แจ้งสัญญาณเตือนภัย (Fire Alarm Horn หรือ Alarm Bell) จะติดตั้งบริเวณโถงบันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และทางเดินภายในอาคาร

3) การสำรองน้ำดับเพลิง

ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ “ปริมาณการจ่ายน้ำสำรองต้องมีปริมาณการจ่ายไม่น้อยกว่า 30 ลิตร/วินาที สำหรับท่อชั้นท่อแรก และไม่น้อยกว่า 15 ลิตร/วินาที สำหรับท่อชั้นแต่ละท่อที่เพิ่มขึ้นในอาคารหลังเดียวกัน แต่รวมแล้วไม่จำเป็นต้องมากกว่า 95 ลิตร/วินาที และสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 นาที” ซึ่งจากการประเมิน พบว่า ที่ระยะเวลา 30 นาที ต้องการใช้น้ำสำรองดับเพลิงรวมทั้งสิ้น 142.00 ลูกบาศก์เมตร โดยโครงการจัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิงไว้ที่ถังเก็บน้ำใต้ดิน มีปริมาตรรวม 142.54 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อดับเพลิงได้ 30 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที) ดังนั้นโครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงไว้อย่างเพียงพอ (รายการคำนวณปริมาณน้ำสำรองสำหรับดับเพลิงดังแสดงในภาคผนวก จ-3)

4.1 ป้ายบอกทางหนีไฟ (Exit Sign Light) และป้ายบอกชั้น ภายในอาคารจะติดตั้งป้ายบอก

[illegible]

4.3) แผนผังอาคาร โครงการจัดให้มีแผนผังของอาคารแต่ละชั้นติดไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ของแต่ละชั้นในตำแหน่งซึ่งเห็นได้ชัดเจน และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคารโครงการจัดให้มีแผนผังของอาคารทุกชั้นตามที่กำหนด

- บันได ST-01 จำนวน 2 แห่ง กว้าง 1.50 เมตร สามารถขึ้น-ลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นที่ 1
- บันได ST-02 จำนวน 2 แห่ง กว้าง 1.50 เมตร สามารถขึ้น-ลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นที่ 1

โดยบันไดแต่ละแห่งทำด้วยวัสดุทนไฟ และไม่ผุกร่อน ได้แก่ คอนกรีตเสริมเหล็ก ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สามารถลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นที่ 1 ของอาคารได้ พื้นที่หน้าบันไดหนีไฟ ทุกแห่ง ออกแบบให้มีความกว้างหน้าพื้นบันไดไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดได้ตามที่กำหนด (ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร) พร้อมติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน (EXIT SIGN LIGHT) ป้ายบอกขึ้น และผังแสดงเส้นทางหนีไฟแสดง ให้เห็นเส้นทางอพยพหนีไฟออกจากอาคารได้อย่างชัดเจน และมีไฟแสงสว่างให้เห็นป้ายบอกทางออกฉุกเฉินเด่นชัด

ตลอดเวลาทั้งภาวะปกติและภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุก ๆ ชั้นของอาคาร (แบบแปลนแสดงตำแหน่งบันไดและแบบขยายบันไดแสดงไว้ในภาคผนวก จ-1)


นอกจากนี้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) “ข้อ 22 อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได ตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ ณ จุดใดของอาคารสามารถมาถึงบันได หนีไฟได้สะดวก แต่ละบันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60.00 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดินระบบบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่งต้องแสดงการคำนวณให้เห็นว่าสามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง” ซึ่งโครงการออกแบบบันไดเพื่อให้ใช้เป็นทางหนีไฟกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง ระยะเวลาหนีไฟจากชั้นดาดฟ้า ลงมาถึงชั้นล่างของอาคาร และออกนอกอาคาร 35.25 นาที (ไม่เกินมาตรฐานที่กำหนดไว้ที่ 60 นาที) สอดคล้องตามข้อกำหนดกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ดังนั้น ผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการสามารถอพยพหนีไฟออกจากตัวอาคารได้อย่างรวดเร็ว

4.5) ประตูหนีไฟ บันไดทุกแห่งจะมีประตูทำด้วยวัสดุทนไฟ เป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกชนิดมือจับแบบก้านโยก และสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา และมีความกว้างตามที่กำหนด ซึ่งสามารถหนีไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง


4.6) จุติรวมพล พื้นที่ส่วนที่ 1 ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย (อาคารโมริ คอนโดมิเนียม) ความสูง 16 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารออกกำลังกาย ห้องน้ำส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ห้องพักผ่อน และพื้นที่ว่างถึงเก็บน้ำ ซึ่งอาคารชุดพักอาศัย โมริ คอนโดมิเนียม (mori condominium) ได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] และ อาคารคสล. โครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร เพื่อใช้เป็นห้องออกกำลังกาย, ห้องน้ำส่วนกลาง, สระว่ายน้ำและห้องพักผ่อน ได้รับใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลงหรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ดังนั้นในการอพยพหนีไฟในพื้นที่ส่วนที่ 1 จะอพยพไปยังพื้นที่ชั้นล่างของพื้นที่ส่วนที่ 2 ดังรูปที่ 2.5.7-2 และเส้นทางหนีไฟของชั้นพักอาศัยเพื่อความปลอดภัย ดังรูปที่ 2.5.7-3 ถึงรูปที่ 2.5.7-4

4.7) พื้นที่หนีไฟทางอากาศ โครงการจัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศอยู่ที่ชั้นดาดฟ้า มีความกว้าง 10 เมตร และความยาว 10 เมตร ซึ่งสามารถใช้บันไดหนีไฟของอาคารไปจนถึงชั้นดาดฟ้า เพื่อเข้าสู่พื้นที่หนีไฟทางอากาศได้อย่างสะดวก (ดูรูปที่ 2.5.7-5 ประกอบ) ทั้งนี้โครงการได้ทำหนังสือขอแจ้งแผนการดำเนินโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม และขอความอนุเคราะห์เรื่องการหนีไฟทางอากาศในกรณีฉุกเฉินไปยังกองบินตำรวจ ดังแสดงสำเนาหนังสือบริษัท บางกอกแอร์พอร์ททอนดิสทรี จำกัด ที่ [REDACTED] ลงวันที่ [REDACTED] ในภาคผนวก ค

ตารางที่ 2.5.7-1 การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ระบบป้องกันอัคคีภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564)	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	รายละเอียดการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย และภาพการติดตั้งระบบอัคคีภัยปัจจุบันของอาคารโครงการ	ความสอดคล้องกับกฎหมาย
1. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้	ข้อ 16 ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย (1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง (2) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ตาม (1) ทำงาน	-	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ของโครงการประกอบด้วย (1) อุปกรณ์แจ้งเหตุของโครงการมีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือ ได้แก่ เครื่องตรวจจับความร้อนและเครื่องตรวจจับควัน ซึ่งติดตั้งกระจายไว้ทุกชั้นและภายในห้องพักทุกห้อง (เครื่องตรวจจับความร้อนติดตั้งในบริเวณส่วนครัว และเครื่องตรวจจับควันติดตั้งภายในห้องนอน) สำหรับระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือต้อง จะติดตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าบันไดหนีไฟแต่ละชั้น (2) อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณเพื่อเตือนเพลิงไหม้ ทำหน้าที่ส่งสัญญาณเตือนภัยให้ผู้อาศัยในอาคารทราบ โดยติดตั้งไว้กับอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบใช้มือโดยออกแบบตามมาตรฐานระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ว.ส.ท. 2002-49 	สอดคล้อง
2. ระบบป้องกันอัคคีภัย	ข้อ 11 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าเพื่อการแสงสว่างหรือกำลัง ซึ่งต้องมีการเดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคในกรณีที่อยู่นอกเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ให้ใช้มาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของสำนักงานพลังงานแห่งชาติ	-	ออกแบบให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าเพื่อการแสงสว่างตามมาตรฐานการติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2545 ว.ส.ท. 2001-51	สอดคล้อง
	ข้อ 12 แผงสวิตช์วงจรย่อยทุกแผงของระบบไฟฟ้าต้องต่อลงดิน การต่อลงดินหลักสายดิน และวิธีการต่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง หรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในกรณีที่อยู่นอกเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ให้ใช้มาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของสำนักงานพลังงานแห่งชาติ	-	ออกแบบแผงสวิตช์วงจรย่อยทุกแผงของระบบไฟฟ้าโดยต่อลงดินตามมาตรฐานการติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2545 ว.ส.ท. 2001-51	สอดคล้อง
	ข้อ 14 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงานแหล่งจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินตามวรรคหนึ่ง ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้	-	โครงการได้ออกแบบให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยออกตามมาตรฐานการติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2545 ว.ส.ท. 2001-51 โครงการมีการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ขนาด 180 kVA สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง โดยติดตั้งไว้ในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ชั้นล่างของอาคาร สำหรับใช้ในกรณีเหตุฉุกเฉินทางฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถงบันได และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และจ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งาน	สอดคล้อง

ตารางที่ 2.5.7-1 การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564)	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	รายละเอียดการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยและภาพการติดตั้งระบบอัคคีภัยปัจจุบันของอาคารโครงการ	ความสอดคล้องกับกฎหมาย
	(1) จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมงสำหรับเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถงบันได และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ (2) จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน ระบบสื่อสารเพื่อความปลอดภัยของสาธารณะและกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง		สำหรับลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ระบบสื่อสารเพื่อความปลอดภัยของสาธารณะเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง	
	ข้อ 15 กระแสไฟฟ้าที่ใช้กับลิฟต์ดับเพลิงต้องต่อจากแผงสวิตช์ประธานของอาคารเป็นวงจรที่แยกเป็นอิสระจากวงจรทั่วไปวงจรไฟฟ้าสำรองสำหรับลิฟต์ดับเพลิงต้องมีการป้องกันอันตรายจากเพลิงไหม้อย่างดีพอ	-	กระแสไฟฟ้าที่ใช้กับลิฟต์ดับเพลิงต่อจากแผงสวิตช์ประธานของอาคารเป็นวงจรที่แยกเป็นอิสระจากวงจรทั่วไปและมีการป้องกันอันตรายจากเพลิงไหม้อย่างดีพอ	สอดคล้อง
	ข้อ 47 ให้มีคำแนะนำอธิบายการใช้ การขอความช่วยเหลือ การให้ความช่วยเหลือ และข้อห้ามใช้ดังต่อไปนี้ (1) การใช้ลิฟต์และการขอความช่วยเหลือ ให้ติดไว้ในห้องลิฟต์ (2) การให้ความช่วยเหลือ ให้ติดไว้ในห้องจักรกลและห้องผู้ดูแลลิฟต์ (3) ข้อห้ามใช้ลิฟต์ ให้ติดไว้ที่ข้างประตูลิฟต์ด้านนอกทุกชั้น	-	โครงการได้กำหนดเป็นมาตรการติดคำแนะนำอธิบายการใช้ การขอความช่วยเหลือ การให้ความช่วยเหลือไว้ในลิฟต์	สอดคล้อง
3. ระบบผจญเพลิงและทางหนีไฟ	ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก	-	โครงการจัดให้มีถนนกว้าง 6 เมตรด้านที่ไม่ติดกับถนนการะจำยอม (ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร) 	สอดคล้อง

ตารางที่ 2.5.7-1 การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ระบบป้องกัน อัคคีภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564)	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	รายละเอียดการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย และภาพการติดตั้งระบบอัคคีภัยปัจจุบันของอาคารโครงการ	ความสอดคล้อง กับกฎหมาย
	ข้อ 8 ทวิ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่สามารถปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเมื่อเกิดเพลิงไหม้เข้าไปในบริเวณบันไดที่มีใช้บันไดหนีไฟของอาคาร ทั้งนี้ ผนังหรือประตูดังกล่าวต้องสามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง	-	บริเวณที่ใช้ผนังที่เชื่อมติดกับบันไดหนีไฟและลิฟต์ดับเพลิง ออกแบบให้มีผนังกันไฟโดยรอบเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ทนไฟ ไม่ผุกร่อน ยกเว้นช่องระบายอากาศ และออกแบบให้มีความหนาตามที่กำหนด สำหรับประตูหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟ เป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง สามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา และมีความกว้างตามที่กำหนด ซึ่งสามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง	สอดคล้อง
	ข้อ 8 ตรี อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีแผนผังของอาคารแต่ละชั้นติดไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ทุกแห่งของแต่ละชั้นนั้นในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแผนผังของทุกอาคารทุกชั้น เก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยสะดวก แผนผังของอาคารแต่ละชั้นให้ประกอบด้วย (1) ตำแหน่งของห้องทุกห้องของชั้นนั้น (2) ตำแหน่งที่ติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงหรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ดับเพลิงอื่น ๆ ของชั้นนั้น (3) ตำแหน่งประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น (4) ตำแหน่งลิฟต์ดับเพลิงของชั้นนั้น	-	โครงการจัดให้มีแผนผังของอาคารแต่ละชั้นติดไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ของแต่ละชั้นในตำแหน่งซึ่งเห็นได้ชัดเจน และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคาร โครงการจัดให้มีแผนผังของอาคารทุกชั้นตามที่กำหนด	สอดคล้อง
	ข้อ 18 กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งประกอบด้วยระบบท่อยืน ที่เก็บน้ำสำรองและหัวรับน้ำดับเพลิงดังต่อไปนี้ (1) ท่อยืนต้องเป็นโลหะผิวเรียบที่สามารถทนความดันใช้งานได้ไม่น้อยกว่า 1.2 MPa โดยท่อดังกล่าว ต้องทาสีน้ำมันสีแดงและติดตั้งตั้งแต่ชั้นล่างสุดไปยังชั้นสูงสุดของอาคาร ระบบท่อยืนทั้งหมดต้องต่อเข้ากับท่อประธานส่งน้ำ และระบบส่งน้ำจากแหล่งจ่ายน้ำของอาคารและจากหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร	-	โครงการจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) เป็นระบบท่อเปียก (Wet Pipe) ที่ต่อกับแหล่งจ่ายน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดิน และมีน้ำอยู่ภายในท่อตลอดเวลา ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 2½ นิ้ว โดยมีระบบแนวท่อยืนของโครงการ 4 ท่อยืน มีอัตราการไหลสำหรับท่อยืนแรก 500 แกลลอน/นาที่ และอัตราการไหลสำหรับท่อยืนถัดไป 250 แกลลอน/นาที่ เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดิน เพื่อจ่ายไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) และระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) พร้อมติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงเพื่อรับน้ำจากเจ้าหน้าที่ดับเพลิงในกรณีฉุกเฉินที่น้ำสำรองไม่เพียงพอ	สอดคล้อง


ตารางที่ 2.5.7-1 การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564)	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	รายละเอียดการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยและภาพการติดตั้งระบบอัคคีภัยปัจจุบันของอาคารโครงการ	ความสอดคล้องกับกฎหมาย
	(2) ทุกชั้นของอาคารต้องจัดให้มีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงที่ประกอบด้วย หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมทั้งฝาคกรอบและโซ่ร้อยติดไว้ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 64.00 เมตร และเมื่อใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน 30.00 เมตร ต่อจากตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงแล้วสามารถนำน้ำไปใช้ดับเพลิงในพื้นที่ทั้งหมดในชั้นนั้นได้	-	มีตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ทุกชั้น ภายในประกอบด้วยขวานผจญเพลิง เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ สายฉีดน้ำดับเพลิง สายยางแข็ง (Fire Hose Reel) พร้อมหัวฉีดน้ำดับเพลิง วาล์วจ่ายน้ำ (Hose Valve) ชนิดหัวต่อสวมเร็วพร้อมฝาคกรอบและโซ่คล้อง โดยติดตั้งที่บริเวณบันไดหนีไฟและโถงลิฟต์ดับเพลิง และบริเวณจุดที่เหมาะสมตามระยะที่กฎหมายกำหนด	สอดคล้อง
	(3) อาคารสูงต้องมีที่เก็บน้ำสำรองเพื่อใช้เฉพาะในการดับเพลิงและต้องมีระบบส่งน้ำที่มีความดันต่ำสุดที่หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงที่ชั้นสูงสุดไม่น้อยกว่า 0.45 MPa แต่ไม่เกิน 0.7 MPa ด้วยอัตราการน้ำไหล 30 ลิตร/วินาที โดยให้มีประตูน้ำปิดเปิดและประตูกั้นน้ำไหลอัตโนมัติด้วย	-	มีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงโดยสามารถจ่ายน้ำได้นาน เท่ากับ 30 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที) ชุดเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire pump) ติดตั้งที่ห้องเครื่องปั๊มของโครงการ ทำหน้าที่สูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดิน ผ่านท่อเย็นส่งเข้าสู่ระบบดับเพลิงภายในอาคาร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังส่วนต่าง ๆ โดยเป็นเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire pump) อัตราการสูบ 1,250 แกลลอน/นาที ที่ความดัน 175 ปอนด์ต่อตารางนิ้ว จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกันกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 30 แกลลอน/นาที ความดัน 185 ปอนด์ต่อตารางนิ้ว จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้น 1 ไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้	สอดคล้อง
	(4) หัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคาร ต้องเป็นชนิดข้อต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) ที่สามารถรับน้ำจากรถดับเพลิงที่มีข้อต่อสวมเร็วแบบมีเขี้ยวขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) ที่หัวรับน้ำดับเพลิงต้องมีฝาปิดเปิดที่มีโซ่ร้อยไว้ด้วย ระบบท่อเย็นทุกชุดต้องมีหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารหนึ่งหัวในที่ที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้โดยสะดวกรวดเร็วที่สุด และให้อยู่ใกล้หัวต่อดับเพลิงสาธารณะมากที่สุด บริเวณใกล้หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารต้องมีข้อความเขียนด้วยสีสะท้อนแสงว่า “หัวรับน้ำดับเพลิง”	-	โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ขนาด 6 x 2½ x 2½ นิ้ว จำนวน 1 ชุด เพื่อส่งน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้น 1 เพื่อสำรองในการดับเพลิง ซึ่งตำแหน่งติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารมีความเหมาะสมในการจ่อรถดับเพลิง พร้อมทั้งจัดให้มีพื้นที่จ่อรถดับเพลิงขนาด 3 x 10 เมตร สามารถจอดได้อย่างสะดวก ในกรณีที่มีเหตุเพลิงไหม้ ดังรูปที่ 2.5.7-1	สอดคล้อง
	(5) ปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองต้องมีปริมาณการจ่ายไม่น้อยกว่า 30 ลิตร/วินาที สำหรับท่อเย็นแรกและไม่น้อยกว่า 15 ลิตร/วินาที สำหรับท่อเย็นแต่ละท่อที่เพิ่มขึ้นในอาคารหลังเดียวกัน แต่รวมแล้วไม่จำเป็นต้องมากกว่า 95 ลิตร/วินาที และสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้นาน 31.36 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที)	-	มีปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองแต่ละท่อเย็นตามที่กำหนด และสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองไม่น้อยกว่า 30 นาที ทั้งนี้โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิงไว้ที่ถังเก็บน้ำบนดิน มีปริมาตรรวม 142.54 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำใช้เพื่อดับเพลิงได้นาน 30 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที)	สอดคล้อง


ตารางที่ 2.5.7-1 การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ระบบป้องกัน อัคคีภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎหมายฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564)	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	รายละเอียดการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย และภาพการติดตั้งระบบอัคคีภัยปัจจุบันของอาคารโครงการ	ความสอดคล้อง กับกฎหมาย
	ข้อ 19 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ นอกจากต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ตามข้อ 18 แล้ว ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้น โดยให้มีหนึ่งเครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45.00 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง การติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามวรรคหนึ่ง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้และสามารถเข้าใช้สอยได้โดยสะดวก เครื่องดับเพลิงแบบมือถือต้องมีขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า 4 กิโลกรัม	-	โครงการติดตั้งถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ ขนาด 10 ปอนด์ โดยโครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ไว้ภายในอาคาร ดังนี้ - ชั้นที่ 1 ติดตั้งจำนวน 4 จุด - ชั้นที่ 2-16 ติดตั้งจำนวน 3 จุด/ชั้น โดยจะติดตั้งไว้ที่ด้านหน้าบันได การติดตั้งเครื่องดับเพลิง ติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่อง สูงกว่าระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร อยู่ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้สามารถนำไปใช้งานได้โดยสะดวก อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา	สอดคล้อง
	ข้อ 20 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น SPRINKLER SYSTEM หรือระบบอื่นที่เทียบเท่า ที่สามารถทำงานได้ด้วยตัวเองทันทีเมื่อมีเพลิงไหม้ โดยให้สามารถทำงานครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดทุกชั้น ในการนี้ให้แสดงแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของระบบดับเพลิงอัตโนมัติในแต่ละชั้นของอาคารไว้ด้วย	-	ติดตั้งหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) ครอบคลุมพื้นที่อาคารตามที่กฎหมายกำหนด 	สอดคล้อง
	ข้อ 22 อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันไดตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ ณ จุดใดของอาคารสามารถมาถึงบันไดหนีไฟได้สะดวก แต่ละบันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60.00 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน ระบบบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่งต้องแสดงการคำนวณให้เห็นว่า สามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง	-	อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีบันไดหนีไฟจำนวน 4 แห่ง ได้แก่ - บันได ST-01 บันได ST-02 อย่างละ 2 แห่ง กว้าง 1.40 เมตร สามารถขึ้น-ลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นที่ 1 โดยโครงการออกแบบบันไดเพื่อให้ใช้เป็นทางหนีไฟ สามารถลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นล่างของอาคารได้ ระยะเวลาหนีไฟจากชั้นดาดฟ้าลงมาถึงชั้นล่างของอาคารและออกนอกอาคาร เท่ากับ 35.25 นาที (ไม่เกินมาตรฐานที่กำหนดไว้ 60 นาที)	สอดคล้อง
	ข้อ 23 บันไดหนีไฟต้องทาด้วยวัสดุทนไฟและไม่ผุกร่อน เช่น คอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นต้นมีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร มีชานพักกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งด้านห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน	ข้อ 28 บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น ข้อ 30 บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังกันที่บ่อก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า	บันไดหนีไฟของโครงการ ออกแบบให้อยู่ภายในอาคารมีผนังกันไฟโดยรอบ เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กทนไฟ ไม่ผุกร่อน ยกเว้นช่องระบายอากาศ มีความกว้างและความลาดชันตามที่กำหนด โครงการออกแบบให้ภายในบันไดหนีไฟแต่ละชั้นมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร	สอดคล้อง

ตารางที่ 2.5.7-1 การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ระบบป้องกัน อัคคีภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมาย พ.ร.บ. 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมาย พ.ร.บ. 50 (พ.ศ. 2540) และกฎหมาย พ.ร.บ. 69 (พ.ศ. 2564)	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมาย พ.ร.บ. 55 (พ.ศ. 2543)	รายละเอียดการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย และภาพการติดตั้งระบบอัคคีภัยปัจจุบันของอาคารโครงการ	ความสอดคล้อง กับกฎหมาย
		1.4 ตารางเมตรกับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวัน และกลางคืน		
	ข้อ 24 บันไดหนีไฟและชานพักส่วนที่อยู่ภายนอกอาคารต้องมีผนังด้านที่บันได พาดผ่านเป็นผนังกันไฟ	-	บันไดหนีไฟและชานพักออกแบบให้อยู่ภายในอาคารทั้งหมด	สอดคล้อง
	ข้อ 25 บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้ แต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ หรือมีระบบอัดลมภายในช่องบันไดหนีไฟที่มีความดัน ลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 MPa ที่ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้	-	โครงการออกแบบให้อยู่ในบันไดหนีไฟแต่ละชั้นมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่ รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร	สอดคล้อง
	ข้อ 26 บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีผนังกันไฟโดยรอบ ยกเว้นช่อง ระบายอากาศและต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้มองเห็นช่องทางได้ ขณะเพลิงไหม้ และมีป้ายบอกขึ้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอก ของประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน โดยตัวอักษร ต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 10 เซนติเมตร	-	บันไดหนีไฟอยู่ภายในอาคารมีผนังกันไฟโดยรอบ ยกเว้นช่องระบายอากาศและมีระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้ มองเห็นช่องทางได้ขณะเพลิงไหม้ มีป้ายบอกขึ้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตู หนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน ป้ายบอกทางหนีไฟ (Exit Sign Light) จะติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟไว้ที่บริเวณโถงทางเดิน และบันได หนีไฟของอาคารทุกชั้น แสดงให้เห็นเส้นทางอพยพหนีไฟออกจากอาคารได้อย่างชัดเจน โดยป้ายบอก ทางหนีไฟ มีไฟแสงสว่างให้เห็นป้ายบอกทางออกฉุกเฉินตลอดเวลาทั้งภาวะปกติและภาวะฉุกเฉิน ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) โครงการมีเครื่องกำเนิดสำรองฉุกเฉิน ขนาด 180 kVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง เพื่อให้ผู้พักอาศัยและพนักงานสามารถมองเห็นทางเดิน ไปยังบันไดหนีไฟออกจากตัวอาคารได้ในภาวะฉุกเฉิน รวมทั้งเป็นแสงสว่างสำรอง (Standby Lighting) ในภาวะที่การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) ชัดข้องชั่วคราวไม่สามารถจ่ายไฟให้กับโครงการได้ 	สอดคล้อง
	ข้อ 27 ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ เป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอก พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง มีความกว้างสุทธิไม่ น้อยกว่า 90 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตรและต้องสามารถเปิดออกได้ โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีขั้นหรือธรณี ประตูหรือขอบกั้น	ข้อ 31 ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิ ไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และ ต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้อง ติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดเองได้ และต้อง สามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออก สู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น	ประตูหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟ เป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับ ให้บานประตูปิดได้เอง และสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา และมีความกว้างตามที่กำหนด	สอดคล้อง

ตารางที่ 2.5.7-1 การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎหมายฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564)	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	รายละเอียดการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยและภาพการติดตั้งระบบอัคคีภัยปัจจุบันของอาคารโครงการ	ความสอดคล้องกับกฎหมาย
	-	ข้อ 32 พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร	พื้นที่หน้าบันไดหนีไฟทุกแห่ง ออกแบบให้มีความกว้างหน้าพื้นบันไดไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดได้ตามที่กำหนด	สอดคล้อง
	ข้อ 29 อาคารสูงต้องมีตาดฟ้าและมีพื้นที่บนตาดฟ้าขนาดกว้าง ยาว ด้านละไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เป็นที่ว่างเพื่อใช้เป็นทางหนีไฟทางอากาศได้ และต้องจัดให้มีทางหนีไฟบนชั้นตาดฟ้านำไปสู่บันไดหนีไฟได้สะดวกทุกบันได และมีอุปกรณ์เครื่องช่วยหนีจากไฟอาคารลงสู่พื้นดินได้โดยปลอดภัย (กฎหมาย ฉบับที่ 50 พ.ศ. 2540 ข้อ 13 เพิ่มขนาดพื้นที่จาก 6.00 เมตร เป็น 10.00 เมตร)	-	โครงการจัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศอยู่ที่ชั้นตาดฟ้า มีพื้นที่ขนาด 10 เมตร x 10 เมตร 	สอดคล้อง
	ข้อ 29/1 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีพื้นที่สำหรับยานพาหนะในการปฏิบัติการด้านความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่น ดังต่อไปนี้ (1) สำหรับรถดับเพลิง อย่างน้อย 1 คัน โดยเป็นที่ว่างและไม่อยู่ใต้ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร มีความกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ซึ่งอยู่ในบริเวณที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้สะดวกรวดเร็วที่สุดและให้อยู่ใกล้หัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคารมากที่สุด (2) สำหรับรถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉินตามกฎหมายว่าด้วยการแพทย์ฉุกเฉิน อย่างน้อย 1 คัน มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 7.00 เมตร มีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 2.85 เมตร และมีทางเดินจากลิฟต์ดับเพลิงหรือทางปล่อยออกจากทางหนีไฟไปสู่พื้นที่สำหรับรถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉิน ในระยะห่างไม่เกิน 60.00 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน เจ้าของอาคารหรือผู้ประกอบการอาคารต้องดูแลพื้นที่ปฏิบัติการตามวรรคหนึ่ง ให้รถดับเพลิง รถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉินสามารถเข้าถึงได้สะดวกตลอดเวลาโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง รูปแบบ สัญลักษณ์ และรายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่สำหรับยานพาหนะตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามที่กำหนดท้ายกฎหมายนี้	-	อาคารของโครงการจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ได้จัดให้มีพื้นที่สำหรับยานพาหนะในการปฏิบัติการด้านความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่น ได้แก่ โครงการจัดให้มีที่จอดรถดับเพลิง โดยเป็นที่ว่างและไม่อยู่ใต้ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร ขนาดความกว้าง 3.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร) ความยาว 10.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร) จำนวน 1 แห่ง โครงการจัดให้มีที่จอดรถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉิน จำนวน 1 คัน ขนาดความกว้าง 3.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร) ความยาว 7.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 7.00 เมตร) โดยมีระยะห่างทางเดินจากลิฟต์ดับเพลิงไปยังจุดจอดรถฉุกเฉินฯ เท่ากับ 28.33 เมตร (ไม่เกิน 60.00 เมตร) และมีระยะตั้ง เท่ากับ 4.50 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.85 เมตร) ตำแหน่งที่จอดรถดับเพลิง และที่จอดรถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉิน แสดงดังรูปที่ 2.5.7-1 และแบบขยายที่จอดรถดับเพลิง และที่จอดรถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉิน แสดงดังรูปที่ 2.5.7-14	สอดคล้อง

พื้นที่ส่วนที่ 2 มีลักษณะเป็นอาคาร ความสูง 5 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร มีความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับสูงสุด 20.35 เมตร มีพื้นที่อาคารรวม เท่ากับ 15,068.04 ตารางเมตร (มีพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร) จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยในการออกแบบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย โครงการได้ออกแบบและติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันและระงับอัคคีภัยให้สอดคล้องกับกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น มาตรฐานวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย (ว.ส.ท.) และ National Fire Protection Association (NFPA) โดยเฉพาะกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564) เพื่อเตรียมความพร้อมในการช่วยเหลือตนเองกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ก่อนที่จะขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานภายนอก รวมทั้งผู้ออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการมีคุณสมบัติครบถ้วนและถูกต้องตามกฎหมายกำหนด ดังแสดงสรุประบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องใน **ตารางที่ 2.5.7-2** และใบประกอบวิชาชีพแสดงไว้ในภาคผนวก ข สำหรับรายละเอียดระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยของโครงการ ดังนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย (ไดอะแกรมระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคาร แสดงดังรูปที่ 2.5.7-13)

1.1) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)

โครงการมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบน้ำ 1,000 แกลลอน/นาที่ TDH 125 ปอนด์ต่อตารางนิ้ว เพื่อสูบน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้

1.2) ระบบท่อยืน (Stand Pipe)

โครงการจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) เป็นระบบท่อเปียก (Wet Pipe) ที่ต่อกับแหล่งจ่ายน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และมีน้ำอยู่ภายในท่อตลอดเวลา ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1½ นิ้ว โดยมีระบบแนวท่อยืนของโครงการ 3 ท่อยืน มีอัตราการไหลสำหรับท่อยืนแรก 500 แกลลอน/นาที่ และอัตราการไหลสำหรับท่อยืนถัดไป 250 แกลลอน/นาที่ เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำดาดฟ้า เพื่อจ่ายไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) และระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

1.3) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector: FDC)

โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ขนาด 4 x 2½ x 2½ นิ้ว จำนวน 1 ชุด เพื่อส่งน้ำไปยังท่อยืนโดยตรง และเพื่อส่งน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า เพื่อสำรองในการดับเพลิง ซึ่งตำแหน่งติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร มีความเหมาะสมในการจ่อตรงดับเพลิง พร้อมกับจัดเตรียมพื้นที่จ่อตรงดับเพลิง ขนาดความกว้าง 3 เมตร ความยาว 10 เมตร สามารถจ่อได้อย่างสะดวก ในกรณีที่มีเหตุเพลิงไหม้ ดังแสดงในรูปที่ 2.5.7-1

1.4) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสามเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย
- ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ ขนาด 10 ปอนด์ แบบผงเคมีแห้ง ขนาด 4.5 กิโลกรัม (10 ปอนด์)

โครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ไว้ภายในอาคาร โดยจะติดตั้งไว้ที่ด้านหน้าบันไดและโถงลิฟต์ดับเพลิง ซึ่งแต่ละตู้มีระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร ดังนี้

- ชั้นที่ 1 ติดตั้งจำนวน 4 จุด
- ชั้นที่ 2-5 ติดตั้งจำนวน 2 จุด/ชั้น

1.5) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปียกมีน้ำอยู่ภายในตลอดเวลา ซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน ติดตั้งไว้ทุกชั้น

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

2.1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel: FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องแจ้งเหตุด้วยมือ) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

2.2) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ทำหน้าที่เป็นตัวรับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนภายในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)

2.4) ตัวดึงสัญญาณเตือนอัคคีภัย (Manual Fire Alarm Pull Station) จะติดตั้งบริเวณโถงบันไดหนีไฟ และโถงลิฟต์

2.5) อุปกรณ์แจ้งสัญญาณเตือนภัย (Fire Alarm Horn หรือ Alarm Bell) จะติดตั้งบริเวณโถงบันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และทางเดินภายในอาคาร

ทั้งนี้ โครงการออกแบบบริเวณที่จอดรถภายในอาคารมีระบบป้องกันอัคคีภัย โดยติดตั้งระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ไว้ภายในที่จอดรถยนต์ทุกชั้น

3) การสำรองน้ำดับเพลิง

ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ “ปริมาณการจ่ายน้ำสำรองต้องมีปริมาณการจ่ายไม่น้อยกว่า 30 ลิตร/วินาที สำหรับท่อเย็นท่อแรก และไม่น้อยกว่า 15 ลิตร/วินาที สำหรับท่อเย็นแต่ละท่อที่เพิ่มขึ้นในอาคารหลังเดียวกัน แต่รวมแล้วไม่จำเป็นต้องมากกว่า 95 ลิตร/วินาที และสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 นาที” ซึ่งจากการประเมิน พบว่า ที่ระยะเวลา 30 นาที ต้องการใช้น้ำสำรองดับเพลิงรวมทั้งสิ้น 114.00 ลูกบาศก์เมตร โดยโครงการจัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิงไว้ที่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า มีปริมาตรรวม 168.71 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อดับเพลิงได้ 40 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที) ดังนั้นโครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงไว้อย่างเพียงพอ (รายการคำนวณปริมาณน้ำสำรองสำหรับดับเพลิงดังแสดงในภาคผนวก ฉ-3)

4) ระบบเพื่อการอพยพและทางหนีไฟ

4.1) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Exit Sign Light) และป้ายบอกชั้น ภายในอาคารจะติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ ไว้ที่บริเวณโถงพักคอย โถงบันไดหนีไฟ ทางเดินภายในอาคาร และทางรถวิ่ง รวมทั้งจัดให้มีป้ายบอกชั้นซึ่งออกแบบตามมาตรฐานการออกแบบทางหนีภัย เพื่อความปลอดภัยสำหรับอาคาร ของกรมโยธาธิการและผังเมือง

(มยผ.) กำหนดมาตรฐานการออกแบบเส้นทางหนีไฟ (มยผ. 8301) ให้ขนาดป้ายทางออกทางหนีภัยและขนาดรูปแบบป้าย ตัวอักษร (Font) เป็นไปตามมาตรฐาน ซึ่งโครงการได้นำมาเป็นแนวทางในการกำหนดขนาดป้ายบอกขึ้นเป็นไปตามมาตรฐานกำหนดกล่าว เพื่อให้สามารถมองเห็นป้ายบอกขึ้นได้อย่างชัดเจน ดังแสดงแบบขยายขนาดป้ายทางหนีไฟดังรูป



4.2) ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) เป็นการให้แสงสว่างเพื่อการหนีไฟ (Escape Lighting) เพื่อให้ผู้พักอาศัยและพนักงานสามารถมองเห็นทางเดินไปยังบันไดหนีไฟออกจากตัวอาคารได้ในภาวะฉุกเฉิน รวมทั้งเป็นแสงสว่างสำรอง (Standby Lighting) ในภาวะที่การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตนนทบุรี ไม่สามารถจ่ายไฟให้กับโครงการได้ โดยจะติดตั้งโคมบันไดหนีไฟ ทางเดินภายในอาคาร

4.3) แผนผังอาคาร โครงการจัดให้มีแผนผังของอาคารแต่ละชั้นติดไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ของแต่ละชั้นในตำแหน่งซึ่งเห็นได้ชัดเจน และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคารโครงการจัดให้มีแผนผังของอาคารทุกชั้นตามที่กำหนด

4.4) ทางหนีไฟ โครงการจัดให้มีบันไดหนีไฟภายในอาคาร ซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ของอาคารในช่วงเวลาปกติ และออกแบบให้ใช้เป็นทางหนีไฟได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ จำนวน 3 แห่ง ได้แก่

- บันได ST-01 กว้าง 1.50 เมตร สามารถขึ้น-ลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นที่ 1
- บันได ST-02 กว้าง 0.90 เมตร สามารถขึ้น-ลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นที่ 1
- บันได ST-03 กว้าง 1.50 เมตร สามารถขึ้น-ลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นที่ 1

โดยบันไดแต่ละแห่งทำด้วยวัสดุทนไฟ และไม่ผูกเรือน ได้แก่ คอนกรีตเสริมเหล็ก ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 สามารถลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นที่ 1 ของอาคารได้ พื้นที่หน้าบันไดหนีไฟทุกแห่ง ออกแบบให้มีความกว้างหน้าพื้นบันไดไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดได้ตามที่กำหนด (ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร) พร้อมติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน (EXIT SIGN LIGHT) ป้ายบอกขึ้น และผังแสดงเส้นทางหนีไฟแสดงให้เห็นเส้นทางอพยพหนีไฟออกจากอาคารได้อย่างชัดเจน และมีไฟแสงสว่างให้เห็นป้ายบอกทางออกฉุกเฉินเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติและภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุก ๆ ชั้นของอาคาร (แบบแปลนแสดงตำแหน่งบันไดและแบบขยายบันไดแสดงไว้ในภาคผนวก จ-1)

ทั้งนี้การพัฒนาโครงการได้ออกแบบบันไดของอาคารตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 กำหนดว่า

"ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไป รวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า 1.50 เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันไดและแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 500 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

บันไดที่สูงเกิน 4 เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง 4 เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า 2.10 เมตร

ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้

บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเลื่อนกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกั้นตง บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณมุมก้นบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ 25 บันไดตามข้อ 24 จะต้องมียะห่างไม่เกิน 40 เมตร จากจุดที่ใกล้สุดบนพื้นชั้นนั้น ซึ่งโครงการมีลักษณะเป็นอาคาร ความสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งออกแบบให้มีบันไดหนีไฟของอาคารแต่ละบันไดมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร และออกแบบให้มีระยะห่างจากจุดที่ใกล้สุดถึงบันไดของอาคารไม่เกิน 40 เมตร

ดังนั้น การออกแบบอาคารโครงการจึงสอดคล้องตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังแสดงในภาคผนวก จ-1

นอกจากนี้ ตามกฎหมายฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) "ข้อ 22 อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันได ตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ ณ จุดใดของอาคารสามารถมาถึง บันได หนีไฟได้สะดวก แต่ละบันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60.00 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดินระบบบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่งต้องแสดงการคำนวณให้เห็นว่าสามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง" ซึ่งโครงการออกแบบบันไดเพื่อให้ใช้เป็นทางหนีไฟกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ สามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง ระยะเวลานี้ไฟจากชั้นดาดฟ้า ลงมาถึงชั้นล่างของอาคาร และออกนอกอาคาร 26.60 นาที (ไม่เกินมาตรฐานที่กำหนดไว้ที่ 60 นาที) สอดคล้องตามข้อกำหนดกฎหมายฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ดังนั้น ผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการสามารถอพยพหนีไฟออกจากตัวอาคารได้อย่างรวดเร็ว

4.5) **ประตูลิฟท์** บันไดทุกแห่งจะมีประตูทำด้วยวัสดุทนไฟ เป็นบานเปิดชนิดผลัก ออกสู่ภายนอกชนิดมือจับแบบก้านโยก และสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา และมีความกว้างตามที่กำหนด ซึ่งสามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

4.6) **จุดรวมพล** โครงการกำหนดให้มีจุดรวมพล จำนวน 1 แห่ง (ดูรูปที่ 2.5.7-6) อยู่บริเวณ พื้นที่สีเขียว ด้านทิศตะวันออกของพื้นที่ส่วนที่ 2 มีขนาดพื้นที่ 30.00 ตารางเมตร (คิดเฉพาะพื้นที่ที่สามารถยืนได้ โดยหักออกจากพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น) สามารถรองรับผู้พักอาศัยของพื้นที่ส่วนที่ 2 จำนวน 115 คน ได้อย่างเพียงพอ (ต้องการพื้นที่จุดรวมพล 28.75 ตารางเมตร) โดยผู้อพยพหนีไฟ 1 คน ต้องมีพื้นที่จุดรวมพลไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตร

5) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัย


โครงการกำหนดให้ “ประธานนิติบุคคลอาคารชุด” เป็นผู้รับผิดชอบแผน โดยมีหน้าที่ในการ รับผิดชอบ ประเมิน และสามารถปรับปรุงแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับ โครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลเอง และจะต้องทำการปรับปรุงให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น จากข้อบกพร่องต่าง ๆ ที่ได้ จากการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟของโครงการ เพื่อให้ได้แผนป้องกันและระงับอัคคีภัยที่เหมาะสมที่สุดสำหรับโครงการ และเพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อชีวิต และทรัพย์สินทั้งหมดที่มีอยู่ ซึ่งกำหนดให้มีการปฏิบัติตามแผนป้องกันและระงับ อัคคีภัย แบ่งออกเป็น 3 ช่วง ได้แก่ แผนป้องกันก่อนเกิดเหตุ (ACTIVE SAFETY) แผนการปฏิบัติขณะเกิดเหตุ (PASSIVE SAFETY) และแผนการฟื้นฟูหลังเกิดเหตุ (RENOVATE) ดังแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ฅ

ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟออกจากอาคารและการหนีไฟทางอากาศ ให้แก่ ผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยประสานไปยังงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เทศบาลนครปากเกร็ดเพื่อร่วมซักซ้อมแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยเป็นประจำ (หมายเหตุ : การหนีไฟทางอากาศ กำหนดให้เฉพาะกรณีที่เกิดเป็นเท่านั้น)

ตารางที่ 2.5.7-2 การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ระบบป้องกันอัคคีภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564)	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	รายละเอียดการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารโครงการ	ความสอดคล้องกับกฎหมาย
1. ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้	ข้อ 16 ในอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ทุกชั้น ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้อย่างน้อยต้องประกอบด้วย (1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟที่สามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง (2) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ตาม (1) ทำงาน	-	ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ของโครงการประกอบด้วย (1) อุปกรณ์แจ้งเหตุของโครงการมีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือ ได้แก่ เครื่องตรวจจับความร้อนและเครื่องตรวจจับควัน ซึ่งติดตั้งกระจายไว้ทุกชั้น สำหรับระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือดึง จะติดตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าบันไดหนีไฟแต่ละชั้น (2) อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณเพื่อเตือนเพลิงไหม้ ทำหน้าที่ส่งสัญญาณเตือนภัยให้ผู้อาศัยในอาคารทราบ โดยติดตั้งไว้กับอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบใช้มือ โดยออกแบบตามมาตรฐานระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ว.ส.ท. 2002-49	สอดคล้อง
2. ระบบป้องกันอัคคีภัย	ข้อ 11 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าเพื่อการแสงสว่างหรือกำลัง ซึ่งต้องมีการเดินสายและติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคในกรณีที่อยู่นอกเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ให้ใช้มาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของสำนักงานพลังงานแห่งชาติ	-	ออกแบบให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าเพื่อการแสงสว่างตามมาตรฐานการติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2545 ว.ส.ท. 2001-51	สอดคล้อง
	ข้อ 12 แผงสวิตช์วงจรย่อยทุกแผงของระบบไฟฟ้าต้องต่อลงดิน การต่อลงดินหลักสายดิน และวิธีการต่อให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง หรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ในกรณีที่อยู่นอกเขตความรับผิดชอบของการไฟฟ้านครหลวงและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ให้ใช้มาตรฐานเพื่อความปลอดภัยทางไฟฟ้าของสำนักงานพลังงานแห่งชาติ	-	ออกแบบแผงสวิตช์วงจรย่อยทุกแผงของระบบไฟฟ้าโดยต่อลงดินตามมาตรฐานการติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2545 ว.ส.ท. 2001-51	สอดคล้อง
	ข้อ 14 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงานแหล่งจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินตามวรรคหนึ่ง ต้องสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (1) จ่ายพลังงานไฟฟ้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสองชั่วโมงสำหรับเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถงบันได และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ (2) จ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับลิฟต์ดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง ห้องช่วยชีวิตฉุกเฉิน ระบบสื่อสารเพื่อความปลอดภัยของสาธารณะและกระบวนการผลิตทางอุตสาหกรรมที่จะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิตหรือสุขภาพอนามัยเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง	-	โครงการได้ออกแบบให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยออกตามมาตรฐานการติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2545 ว.ส.ท. 2001-51 โครงการมีการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ขนาด 100 kVA สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง โดยติดตั้งไว้ภายในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ชั้นที่ 2 ของอาคาร สำหรับใช้ในเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถงบันได และระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และจ่ายพลังงานไฟฟ้าตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ระบบสื่อสารเพื่อความปลอดภัยของสาธารณะเมื่อกระแสไฟฟ้าขัดข้อง	สอดคล้อง
	ข้อ 15 กระแสไฟฟ้าที่ใช้กับลิฟต์ดับเพลิงต้องต่อจากแผงสวิตช์ประธานของอาคารเป็นวงจรที่แยกเป็นอิสระจากวงจรทั่วไปวงจรไฟฟ้าสำรองสำหรับลิฟต์ดับเพลิงต้องมีการป้องกันอันตรายจากเพลิงไหม้อย่างดีพอ	-	กระแสไฟฟ้าที่ใช้กับลิฟต์ดับเพลิงต่อจากแผงสวิตช์ประธานของอาคารเป็นวงจรที่แยกเป็นอิสระจากวงจรทั่วไปและมีการป้องกันอันตรายจากเพลิงไหม้อย่างดีพอ	สอดคล้อง

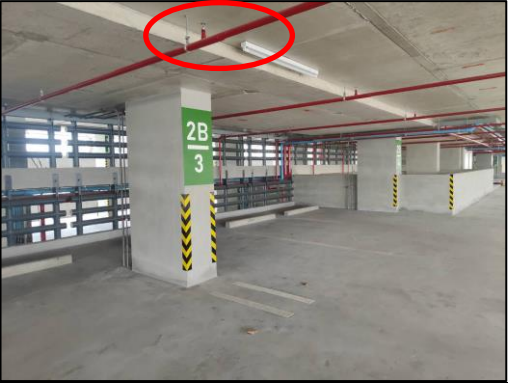
ตารางที่ 2.5.7-2 การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564)	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	รายละเอียดการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารโครงการ	ความสอดคล้องกับกฎกระทรวง
	ข้อ 47 ให้มีคำแนะนำอธิบายการใช้ การขอความช่วยเหลือ การให้ความช่วยเหลือ และข้อห้ามใช้ดังต่อไปนี้ (1) การใช้ลิฟต์และการขอความช่วยเหลือ ให้ติดไว้ในห้องลิฟต์ (2) การให้ความช่วยเหลือ ให้ติดไว้ในห้องจักรกลและห้องผู้ดูแลลิฟต์ (3) ข้อห้ามใช้ลิฟต์ ให้ติดไว้ที่ข้างประตูลิฟต์ด้านนอกทุกชั้น	-	โครงการได้กำหนดเป็นมาตรการติดคำแนะนำอธิบายการใช้ การขอความช่วยเหลือ การให้ความช่วยเหลือไว้ในลิฟต์	สอดคล้อง
3. ระบบผจญเพลิงและทางหนีไฟ	ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก	-	โครงการจัดให้มีถนนกว้าง 6 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร) โดยรอบอาคาร 	สอดคล้อง
	ข้อ 8 ทวิ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีผนังหรือประตูที่ทำด้วยวัสดุทนไฟที่สามารถปิดกั้นมิให้เปลวไฟหรือควันเมื่อเกิดเพลิงไหม้เข้าไปในบริเวณบันไดที่มีใช้บันไดหนีไฟของอาคาร ทั้งนี้ ผนังหรือประตูดังกล่าวต้องสามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง	-	บริเวณที่ใช้ผนังที่เชื่อมติดกับบันไดหนีไฟ ออกแบบให้มีผนังกันไฟโดยรอบ เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ทนไฟ ไม่ผุกร่อน ยกเว้นช่องระบายอากาศ และออกแบบให้มีความหนาตามที่กำหนด สำหรับประตูหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟ เป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง สามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา และมีความกว้างตามที่กำหนด ซึ่งสามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง	สอดคล้อง
	ข้อ 8 ตริ อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีแผนผังของอาคารแต่ละชั้นติดไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ทุกแห่งของแต่ละชั้นนั้นในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแผนผังของทุกอาคารทุกชั้น เก็บรักษาไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยสะดวก แผนผังของอาคารแต่ละชั้นให้ประกอบด้วย (1) ตำแหน่งของห้องทุกห้องของชั้นนั้น (2) ตำแหน่งที่ติดตั้งตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงหรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ดับเพลิงอื่น ๆ ของชั้นนั้น (3) ตำแหน่งประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น (4) ตำแหน่งลิฟต์ดับเพลิงของชั้นนั้น	-	โครงการจัดให้มีแผนผังของอาคารแต่ละชั้นติดไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ของแต่ละชั้นในตำแหน่งซึ่งเห็นได้ชัดเจน และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคาร โครงการจัดให้มีแผนผังของอาคารทุกชั้นตามที่กำหนด	สอดคล้อง
	ข้อ 18 กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งประกอบด้วยระบบท่อยืน ที่เก็บน้ำสำรองและหัวรับน้ำดับเพลิงดังต่อไปนี้ (1) ท่อยืนต้องเป็นโลหะผิวเรียบที่สามารถทนความดันใช้งานได้ไม่น้อยกว่า 1.2 MPa โดยต่อดังกล่าว ต้องทาสีน้ำมันสีแดงและติดตั้งตั้งแต่ชั้นล่างสุดไปยังชั้นสูงสุด	-	โครงการจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) เป็นระบบท่อเปียก (Wet Pipe) ที่ต่อกับแหล่งจ่ายน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และมีน้ำอยู่ภายในท่อตลอดเวลา ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 1½ นิ้ว โดยมีระบบแนวท่อยืนของโครงการ 3 ท่อยืน มีอัตราการไหลสำหรับท่อยืนแรก 500 แกลลอน/นาที่ และอัตราการไหลสำหรับท่อยืนถัดไป 250 แกลลอน/นาที่ เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำดาดฟ้า เพื่อจ่ายไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) และระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ	สอดคล้อง

ตารางที่ 2.5.7-2 การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564)	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	รายละเอียดการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารโครงการ	ความสอดคล้องกับกฎหมาย
	ของอาคาร ระบบท่อน้ำทั้งหมดต้องต่อเข้ากับท่อประธานส่งน้ำ และระบบส่งน้ำจากแหล่งจ่ายน้ำของอาคารและจากหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร		(Sprinkler System) พร้อมติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงเพื่อรับน้ำจากเจ้าหน้าที่ดับเพลิงในกรณีฉุกเฉินที่น้ำสำรองไม่เพียงพอ	
	(2) ทุกชั้นของอาคารต้องจัดให้มีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงที่ประกอบด้วย หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมทั้งฝาคกรอบและโซ่ร้อยติดไว้ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 64.00 เมตร และเมื่อใช้สายฉีดน้ำดับเพลิงยาวไม่เกิน 30.00 เมตร ต่อจากตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงแล้วสามารถนำน้ำไปใช้ดับเพลิงในพื้นที่ทั้งหมดในชั้นนั้นได้	-	มีตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ทุกชั้น ภายในประกอบด้วยขวานผจญเพลิง เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ สายฉีดน้ำดับเพลิง สายยางแข็ง (Fire Hose Reel) พร้อมหัวฉีดน้ำดับเพลิงวาล์วจ่ายน้ำ (Hose Valve) ชนิดหัวต่อสวมเร็วพร้อมฝาคกรอบและโซ่คล้อง โดยติดตั้งที่บริเวณบันไดหนีไฟและโถงลิฟต์ดับเพลิง และบริเวณจุดที่เหมาะสมตามระยะที่กฎหมายกำหนด	สอดคล้อง
	(3) อาคารสูงต้องมีที่เก็บน้ำสำรองเพื่อใช้เฉพาะในการดับเพลิงและต้องมีระบบส่งน้ำที่มีความดันต่ำสุดที่หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงที่ชั้นสูงสุดไม่น้อยกว่า 0.45 MPa แต่ไม่เกิน 0.7 MPa ด้วยอัตราการน้ำไหล 30 ลิตร/วินาที โดยให้มีประตุน้ำปิดเปิดและประตูกันน้ำไหลอัตโนมัติด้วย	-	มีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงโดยสามารถจ่ายน้ำได้นาน เท่ากับ 40 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที) ชุดเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire pump) ติดตั้งที่ห้องเครื่องปั๊มของโครงการ ทำหน้าที่สูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ผ่านท่อน้ำส่งเข้าสู่ระบบดับเพลิงภายในอาคาร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าไปยังส่วนต่าง ๆ โดยเป็นเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire pump) อัตราการสูบ 1,000 แกลลอน/นาที ที่ความดัน 125 ปอนด์ต่อตารางนิ้ว จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้	สอดคล้อง
	(4) หัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคาร ต้องเป็นชนิดข้อต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) ที่สามารถรับน้ำจากรถดับเพลิงที่มีข้อต่อสวมเร็วแบบมีเขี้ยวขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) ที่หัวรับน้ำดับเพลิงต้องมีฝาปิดเปิดที่มีโซ่ร้อยไว้ด้วย ระบบท่อน้ำทุกชุดต้องมีหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารหนึ่งหัวในที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้โดยสะดวกรวดเร็วที่สุด และให้อยู่ใกล้หัวต่อดับเพลิงสาธารณะมากที่สุด บริเวณใกล้หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารต้องมีข้อความเขียนด้วยสีสะท้อนแสงว่า “หัวรับน้ำดับเพลิง”	-	โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ขนาด 4 x 2½ x 2½ นิ้ว จำนวน 1 ชุด เพื่อส่งน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า เพื่อสำรองในการดับเพลิง ซึ่งตำแหน่งติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารมีความเหมาะสมในการจอตลอดดับเพลิง พร้อมทั้งจัดให้มีพื้นที่จอตลอดดับเพลิงขนาด 3 x 10 เมตร สามารถจอดได้อย่างสะดวก ในกรณีที่มีเหตุเพลิงไหม้	สอดคล้อง

ตารางที่ 2.5.7-2 การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564)	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	รายละเอียดการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารโครงการ	ความสอดคล้องกับกฎกระทรวง
	(5) ปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองต้องมีปริมาณการจ่ายไม่น้อยกว่า 30 ลิตร/วินาที สำหรับท่อขึ้นแรกและไม่น้อยกว่า 15 ลิตร/วินาที สำหรับท่อขึ้นแต่ละท่อที่เพิ่มขึ้นในอาคารหลังเดียวกัน แต่รวมแล้วไม่จำเป็นต้องมากกว่า 95 ลิตร/วินาที และสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้นาน 31.36 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที)	-	มีปริมาณการส่งจ่ายน้ำสำรองแต่ละท่อยืนตามที่กำหนด และสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองไม่น้อยกว่า 30 นาที ทั้งนี้โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิงไว้ที่ถังเก็บน้ำบนดิน มีปริมาตรรวม 168.71 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำใช้เพื่อดับเพลิงได้นาน 40 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที)	สอดคล้อง
	ข้อ 19 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ นอกจากต้องมีระบบป้องกันเพลิงไหม้ตามข้อ 18 แล้ว ต้องติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือตามชนิดและขนาดที่เหมาะสมสำหรับดับเพลิงที่เกิดจากประเภทของวัสดุที่มีในแต่ละชั้น โดยให้มีหนึ่งเครื่องต่อพื้นที่อาคารไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ทุกระยะไม่เกิน 45.00 เมตร แต่ไม่น้อยกว่าชั้นละ 1 เครื่อง การติดตั้งเครื่องดับเพลิงตามวรรคหนึ่ง ต้องติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้และสามารถเข้าใช้สอยได้โดยสะดวก เครื่องดับเพลิงแบบมือถือต้องมีขนาดบรรจุสารเคมีไม่น้อยกว่า 4 กิโลกรัม	-	โครงการติดตั้งถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ ขนาด 10 ปอนด์ โดยโครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ไว้ภายในอาคาร ดังนี้ <ul style="list-style-type: none">- ชั้นที่ 1 ติดตั้งจำนวน 4 จุด- ชั้นที่ 2-5 ติดตั้งจำนวน 2 จุด/ชั้น โดยจะติดตั้งไว้ที่ด้านหน้าบันไดและโถงลิฟต์ดับเพลิง ซึ่งแต่ละตู้มีระยะห่างกันไม่เกิน 45 เมตร การติดตั้งเครื่องดับเพลิง ติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่อง สูงกว่าระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร อยู่ในที่มองเห็นสามารถอ่านคำแนะนำการใช้ได้สามารถนำไปใช้งานได้โดยสะดวก อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา	สอดคล้อง
	ข้อ 20 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติ เช่น SPRINKLER SYSTEM หรือระบบอื่นที่เทียบเท่า ที่สามารถทำงานได้ด้วยตัวเองทันทีเมื่อมีเพลิงไหม้ โดยให้สามารถทำงานครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดทุกชั้น ในการนี้ให้แสดงแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของระบบดับเพลิงอัตโนมัติในแต่ละชั้นของอาคารไว้ด้วย	-	ติดตั้งหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) ครอบคลุมพื้นที่อาคารตามที่กฎหมายกำหนด 	สอดคล้อง
	ข้อ 22 อาคารสูงต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือดาดฟ้าสู่พื้นดินอย่างน้อย 2 บันไดตั้งอยู่ในที่ที่บุคคลไม่ว่าจะอยู่ ณ จุดใดของอาคารสามารถมาถึงบันไดหนีไฟได้สะดวก แต่ละบันไดหนีไฟต้องอยู่ห่างกันไม่เกิน 60.00 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน ระบบบันไดหนีไฟตามวรรคหนึ่งต้องแสดงการคำนวณให้เห็นว่า สามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง	-	อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีบันไดหนีไฟจำนวน 3 แห่ง ได้แก่ <ul style="list-style-type: none">- บันได ST-01 กว้าง 1.50 เมตร สามารถขึ้น-ลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นที่ 1- บันได ST-02 กว้าง 0.90 เมตร สามารถขึ้น-ลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นที่ 1- บันได ST-03 กว้าง 1.50 เมตร สามารถขึ้น-ลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นที่ 1 โดยโครงการออกแบบบันไดเพื่อให้ใช้เป็นทางหนีไฟ สามารถลงจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นล่างของอาคารได้ ระยะเวลาหนีไฟจากชั้นดาดฟ้าลงมาถึงชั้นล่างของอาคารและออกนอกอาคาร เท่ากับ 26.60 นาที (ไม่เกินมาตรฐานที่กำหนดไว้ 60 นาที)	สอดคล้อง
	ข้อ 23 บันไดหนีไฟต้องทาสีด้วยวัสดุทนไฟและไม่ผุกร่อน เช่น คอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นต้นมีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร ลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร และลูกตั้งสูงไม่เกิน 20 เซนติเมตร มีชานพักกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และมีราวบันไดอย่างน้อยหนึ่งด้านห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน	ข้อ 28 บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า 60 องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน 60 องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น ข้อ 30 บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังกันทับก่อสร้างด้วยวัสดุ	บันไดหนีไฟของโครงการ ออกแบบให้อยู่ภายในอาคารมีผนังกันไฟโดยรอบ เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กทนไฟ ไม่ผุกร่อน ยกเว้นช่องระบายอากาศ มีความกว้างและความลาดชันตามที่กำหนด โครงการออกแบบให้ภายในบันไดหนีไฟแต่ละชั้นมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร	สอดคล้อง

ตารางที่ 2.5.7-2 การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564)	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	รายละเอียดการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารโครงการ	ความสอดคล้องกับกฎหมาย
		ถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตรกับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน		
	ข้อ 24 บันไดหนีไฟและชานพักส่วนที่อยู่ภายนอกอาคารต้องมีผนังด้านที่บันไดพาดผ่านเป็นผนังกันไฟ	-	บันไดหนีไฟและชานพักออกแบบให้อยู่ภายในอาคารทั้งหมด	สอดคล้อง
	ข้อ 25 บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้แต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตรเปิดสู่ภายนอกอาคารได้ หรือมีระบบอัดลมภายในช่องบันไดหนีไฟที่มีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 MPa ที่ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้	-	โครงการออกแบบให้ภายในบันไดหนีไฟแต่ละชั้นมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร	สอดคล้อง
	ข้อ 26 บันไดหนีไฟที่อยู่ภายในอาคารต้องมีผนังกันไฟโดยรอบ ยกเว้นช่องระบายอากาศและต้องมีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้มองเห็นช่องทางได้ขณะเพลิงไหม้ และมีป้ายบอกขึ้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน โดยตัวอักษรต้องมีขนาดไม่เล็กกว่า 10 เซนติเมตร	-	บันไดหนีไฟอยู่ภายในอาคารมีผนังกันไฟโดยรอบ ยกเว้นช่องระบายอากาศและมีระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้มองเห็นช่องทางได้ขณะเพลิงไหม้ มีป้ายบอกขึ้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน ป้ายบอกทางหนีไฟ (Exit Sign Light) จะติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟไว้ที่บริเวณโถงทางเดิน และบันไดหนีไฟของอาคารทุกชั้น แสดงให้เห็นเส้นทางอพยพหนีไฟออกจากอาคารได้อย่างชัดเจน โดยป้ายบอกทางหนีไฟ มีไฟแสงสว่างให้เห็นป้ายบอกทางออกฉุกเฉินตลอดเวลาทั้งภาวะปกติและภาวะฉุกเฉิน ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) โครงการมีเครื่องกำเนิดสำรองฉุกเฉิน ขนาด 100 kVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง เพื่อให้ผู้พักอาศัยและพนักงานสามารถมองเห็นทางเดินไปยังบันไดหนีไฟออกจากตัวอาคารได้ในภาวะฉุกเฉิน รวมทั้งเป็นแสงสว่างสำรอง (Standby Lighting) ในภาวะที่การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) ชัดข้องชั่วคราวไม่สามารถจ่ายไฟให้กับโครงการได้	สอดคล้อง
	ข้อ 27 ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ เป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตรและต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีขั้นหรือธรณีประตูหรือขอบกั้น	ข้อ 31 ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น	ประตูหนีไฟทำด้วยวัสดุทนไฟ เป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา และมีความกว้างตามที่กำหนด	สอดคล้อง
	-	ข้อ 32 พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร	พื้นที่หน้าบันไดหนีไฟทุกแห่ง ออกแบบให้มีความกว้างหน้าพื้นบันไดไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดได้ตามที่กำหนด	สอดคล้อง

ตารางที่ 2.5.7-2 การติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

ระบบป้องกันอัคคีภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564)	ระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)	รายละเอียดการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคารโครงการ	ความสอดคล้องกับกฎกระทรวง
	<p>ข้อ 29/1 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีพื้นที่สำหรับยานพาหนะในการปฏิบัติการด้านความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่น ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) สำหรับระดับเพลิง อย่างน้อย 1 คัน โดยเป็นที่ว่างและไม่อยู่ใต้ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร มีความกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ซึ่งอยู่ในบริเวณที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้สะดวกรวดเร็วที่สุดและให้อยู่ใกล้หัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคารมากที่สุด</p> <p>(2) สำหรับรถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉินตามกฎหมายว่าด้วยการแพทย์ฉุกเฉิน อย่างน้อย 1 คัน มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 7.00 เมตร มีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า 2.85 เมตร และมีทางเดินจากลิฟต์ดับเพลิงหรือทางปล่อยออกจากทางหนีไฟไปสู่พื้นที่สำหรับรถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉิน ในระยะห่างไม่เกิน 60.00 เมตร เมื่อวัดตามแนวทางเดิน</p> <p>เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารต้องดูแลพื้นที่ปฏิบัติการตามวรรคหนึ่ง ให้รถดับเพลิง รถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉินสามารถเข้าถึงได้สะดวกตลอดเวลาโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง</p> <p>รูปแบบ สัญลักษณ์ และรายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่สำหรับยานพาหนะตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามที่กำหนดท้ายกฎกระทรวงนี้</p>	-	<p>อาคารของโครงการจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ได้จัดให้มีพื้นที่สำหรับยานพาหนะในการปฏิบัติการด้านความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่น ได้แก่</p> <p>โครงการจัดให้มีที่จอดรถดับเพลิง โดยเป็นที่ว่างและไม่อยู่ใต้ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร ขนาดความกว้าง 3.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร) ความยาว 10.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร) จำนวน 1 แห่ง</p> <p>โครงการจัดให้มีที่จอดรถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉิน จำนวน 1 คัน ขนาดความกว้าง 3.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร) ความยาว 7.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 7.00 เมตร) โดยมีระยะห่างทางเดินจากลิฟต์ไปยังจุดจอดรถฉุกเฉินไม่เกิน 60.00 เมตร</p> <p>ตำแหน่งที่จอดรถดับเพลิง และที่จอดรถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉิน แสดงดังรูปที่ 2.5.7-1 และแบบขยายที่จอดรถดับเพลิง และที่จอดรถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉิน แสดงดังรูปที่ 2.5.7-15</p>	สอดคล้อง

2.5.8 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบระบายอากาศ

1.1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ โดยบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอาคารที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ โดยจัดให้มีพื้นที่ช่องเปิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ ดังแสดงในภาคผนวก จ-4

1.2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่าง ๆ ของอาคาร ได้แก่ บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิงของอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม ติดตั้งระบบอัดอากาศภายในช่องบันไดหนีไฟที่สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ รายละเอียดแสดงในภาคผนวก จ-4 และรายการคำนวณระบบระบายอากาศในภาคผนวก ง-8

2) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งภายในแต่ละชั้น โดยติดตั้งบริเวณห้องนิติบุคคล ห้องชุดพักอาศัย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) พื้นที่ส่วนที่ 1 มีขนาดความเย็นรวมประมาณ 1,505.66 ตันความเย็น และพื้นที่ส่วนที่ 2 มีขนาดความเย็นรวมประมาณ 134.04 ตันความเย็น รายละเอียดแสดงในภาคผนวก ฉ-10

2.5.9 การคมนาคม

1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งพื้นที่ส่วนที่ 1 จะมีทางเข้า ความกว้าง 3.50 เมตร เชื่อมต่อกับถนนป้อมปูล่า โครงการป้อมปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี และทางออก ความกว้าง 3.50 เมตร เชื่อมต่อกับถนนป้อมปูล่า โครงการป้อมปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี พื้นที่ส่วนที่ 2 จะมีทางเข้า-ออก ความกว้าง 7.00 เมตร เชื่อมต่อกับถนนป้อมปูล่า โครงการป้อมปูล่าคอนโดมิเนียมเมืองทองธานี สำหรับโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการดังกล่าวรายละเอียดไว้ในหัวข้อ 2.1

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

การจราจรภายในโครงการ มีถนนภายในโครงการกว้าง 6.00 เมตร จัดระบบจราจรเดินรถแบบทิศทางเดียว (One Way) พร้อมทั้งมีป้ายจราจร เครื่องหมายจราจรบนพื้นทาง และตำแหน่งติดตั้งกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ครอบคลุมทางเข้า-ออก และพื้นที่จอดรถของโครงการ ชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 1 และพื้นที่ส่วนที่ 2 ดังรูปที่ 2.5.9-1 ถึงรูปที่ 2.5.9-3 และโครงการติดตั้งป้ายจราจร เครื่องหมายจราจรบนพื้นทาง บริเวณชั้นจอดรถ ชั้น 2- ชั้นดาดฟ้า แสดงดังรูปที่ 2.5.9-4 ถึงรูปที่ 2.5.9-8 เพื่อการอำนวยความสะดวกด้านการจราจร และในการออกแบบให้มีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นของที่จอดรถ ความสูง 2.35 เมตร แสดงดังรูปที่ 2.5.9-9 มีจุดแลกบัตรที่มีความสะดวกและปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ สำหรับที่จอดรถโครงการจะจัดเตรียมที่จอดรถไว้จำนวน 421 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถยนต์ปกติ 406 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 15 คัน โดยสรุปจำนวนที่จอดรถได้ดังนี้

ชั้นที่	ที่จอดรถยนต์ปกติ (คัน)	ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (คัน)	รวม
พื้นที่ส่วนที่ 1			
ชั้นล่าง	15	5	20
พื้นที่ส่วนที่ 2			
ชั้นล่าง	14	-	14
ชั้นที่ 2	61	10	71
ชั้นที่ 3	81	-	81
ชั้นที่ 4	81	-	81
ชั้นที่ 5	75	-	75
ชั้นดาดฟ้า	79	-	79
รวมที่จอดรถยนต์ทั้งหมด			421

3) จำนวนที่จอดรถยนต์ของโครงการที่แสดงในใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ [REDACTED] ออกให้ ณ วันที่ [REDACTED] ของอาคารโมริ คอนโดมิเนียม (Mori Condominium) และใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] ออกให้ ณ วันที่ [REDACTED] ของอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk)

จำนวนที่จอดรถยนต์ของโครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ที่แสดงในใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี เลขที่ [REDACTED] ออกให้ ณ วันที่ [REDACTED] ของอาคารโมริ คอนโดมิเนียม (Mori Condominium) และใบรับรองการก่อสร้าง การดัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภท ควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ [REDACTED] 6 ออกให้ ณ วันที่ [REDACTED] ของอาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) ดังนี้

- อาคารโมริ คอนโดมิเนียม (Mori Condominium) : ยื่นขออนุญาตก่อสร้างโครงการ ปิปปูล่า คอนโด เลขที่ใบอนุญาตก่อสร้าง 8 [REDACTED] เป็นอาคาร คสล. จำนวน 27 หลัง ซึ่งไม่มีการระบุ จำนวนที่จอดรถลงในใบรับแจ้งการก่อสร้าง เมื่อมีการปรับปรุงดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. 16 ชั้น และ 1 ชั้น ดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง (อาคารโมริ คอนโดมิเนียม) ได้มียื่นใบรับแจ้งการก่อสร้าง เลขที่ [REDACTED] (มาตรา 39 ตรี) [REDACTED] เป็นอาคารชุดอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม และได้ใบรับรองการก่อสร้าง เลขที่ [REDACTED] (อ.5) [REDACTED] ซึ่งระบุจำนวนที่จอดรถจำนวน 369 คัน จอดที่อาคาร โมริ คอนโดมิเนียม จำนวน 20 คัน และที่เหลือจอดที่อาคาร โมริ วอล์ค จำนวน 349 คัน ดังแสดงรายละเอียด ใบอนุญาตก่อสร้างพร้อมแบบแปลนในภาคผนวก ง-1
- อาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) : มีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. 5 ชั้น และ 1 ชั้นดาดฟ้า ใบรับแจ้งการก่อสร้าง เลขที่ [REDACTED] (มาตรา 39 ตรี) [REDACTED] เป็นอาคารจอดรถและ พาณิชยกรรม และได้ใบรับรองการก่อสร้าง เลขที่ [REDACTED] ระบุที่จอดรถจำนวน 398 คัน ของอาคาร โมริ วอล์ค ตามกฎหมายต้องมีที่จอดรถจำนวน 49 คัน ส่วนที่เหลือเป็นของอาคาร โมริ คอนโดมิเนียมจำนวน 349 คัน ดังแสดงรายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างพร้อมแบบแปลนใน ภาคผนวก ง-2

2.5.10 พื้นที่สีเขียว

โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม ออกแบบเต็มพื้นที่ดินของโครงการ โครงการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 646.96 ตารางเมตร (ดังแสดงในรูปที่ 2.5.10-1 ถึง รูปที่ 2.5.10-15) แบ่งเป็น

พื้นที่ส่วนที่ 1 :

บริเวณที่ตั้งอาคาร โมริ คอนโดมิเนียม

- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ขนาด 225.61 ตารางเมตร จัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ขนาด 225.61 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ แคนา หลิว และจัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ได้แก่ เฮลิโตนีเย พลุ หนวดปลาหมึกแคระ เฟิร์นก้างปลา ไอร์สน้ำ สนหอม
- พื้นที่สีเขียวบนโครงสร้างอาคาร ขนาด 112.34 ตารางเมตร

บริเวณที่ตั้งถังเก็บน้ำใช้

- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ขนาด 53.91 ตารางเมตร จัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ขนาด 53.91 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ อโศกอินเดีย และจัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ได้แก่ หญ้ามาเลเซีย
- พื้นที่สีเขียวบนโครงสร้างอาคาร ขนาด 0.48 ตารางเมตร

พื้นที่ส่วนที่ 2 :

บริเวณที่ตั้งอาคารจอดรถ โมริ วอล์ค

- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ขนาด 250.62 ตารางเมตร จัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ขนาด 250.62 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ พิกุล และจัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ได้แก่ หญ้ามาเลเซีย และพยับหมอก
- พื้นที่สีเขียวบนโครงสร้างอาคาร ขนาด 4.00 ตารางเมตร
- บริเวณพื้นที่จอดรถชั้น 2 ถึงชั้นดาดฟ้า ของพื้นที่ส่วนที่ 2 โครงการจัดให้มีสวนแนวตั้ง (ไม่คิดเป็นพื้นที่สีเขียว) พันธุ์ไม้ที่เลือกใช้คือ ต้นลิทวนยู เพื่อช่วยดูดซับมลพิษบริเวณชั้นจอดรถ ดังรูปที่ 2.5.10-16 ถึงรูปที่ 2.5.10-20 และแบบจำลองการปลูกสวนแนวตั้ง ดังรูปที่ 2.5.10-24

ตารางที่ 2.5.10-1

สรุปการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการเปรียบเทียบกับเกณฑ์ที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดต่าง ๆ

ลำดับ	รายละเอียด	หน่วย	ตามเกณฑ์	พื้นที่สีเขียว	หมายเหตุ
1.	แนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด โดยจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว”				
	- พื้นที่สีเขียวทั้งหมด	ตารางเมตร	3,956.00	646.96	ไม่ผ่านเกณฑ์
	- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	ตารางเมตร	1,978.00	530.14	ไม่ผ่านเกณฑ์
	- พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น	ตารางเมตร	989.00	530.14	ไม่ผ่านเกณฑ์
	- อัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยและพนักงาน	ตารางเมตร/คน	1.00 : 1	0.16 : 1	ไม่ผ่านเกณฑ์

หมายเหตุ : พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง ไม่นับรวมบริเวณพื้นที่ปลูกกว้างน้อยกว่า 1.0 เมตร และไม่นับรวมบริเวณที่ซ้อนทับกับงานระบบสาธารณูปโภค

จากตารางที่ 2.5.10-1 พบว่าการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการไม่สอดคล้องตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม แต่เนื่องจากเดิมอาคาร โมริ คอนโดเนียม และอาคาร โมริ วอล์ค โบนาญตักก่อสร้างฯ (แบบ อ.1) และปัจจุบันได้รับใบรับรองอาคาร (แบบ อ.5) เรียบร้อยแล้วโดยไม่เข้าข่ายโครงการที่ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวตามแนวทางดังกล่าว อย่างไรก็ตามโครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพิ่มเติมให้มากที่สุด คิดเป็นพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 646.96 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่างทั้งหมด 530.14 ตารางเมตร และบนที่สีเขียวบนโครงสร้าง 116.82 ตารางเมตร พร้อมทั้งจัดให้มีสวนแนวตั้ง (ไม่คิดเป็นพื้นที่สีเขียว) บริเวณพื้นที่จอดรถชั้น 2 ถึงชั้นดาดฟ้าของพื้นที่ส่วนที่ 2 พันธุ์ไม้ที่โครงการเลือกใช้คือ ต้นลิทวนยู เพื่อช่วยเพิ่มทัศนียภาพที่สวยงามและช่วยดูดซับมลพิษบริเวณชั้นจอดรถ ดังรูปที่ 2.5.10-16 ถึงรูปที่ 2.5.10-20 และแบบจำลองการปลูกสวนแนวตั้ง ดังรูปที่ 2.5.10-24 ทั้งนี้เพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงพื้นที่สีเขียวไปใช้ประโยชน์อื่น โครงการเพิ่มเติมมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการดังแสดงในบทที่ 5

2.5.11 การจัดการสระว่ายน้ำภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำเพื่อให้บริการแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการบริเวณชั้นล่างของพื้นที่ส่วนที่ 1 ทั้งนี้โครงการจะกำหนดมาตรการให้สอดคล้องตาม “คำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน” อย่างไรก็ตาม โครงการได้จัดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของสระว่ายน้ำให้ครบถ้วนและครอบคลุมทุกประเด็น รายละเอียดมีดังต่อไปนี้

ด้านโครงสร้างสระว่ายน้ำ

- 1) โครงสร้างสระว่ายน้ำ พื้น ผนังไม่ให้มีรอยแตกหรือรอยร้าวซึม และอยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ
- 2) จัดให้มีรางระบายน้ำล้นให้มีฝาปิด แข็งแรงอยู่ในสภาพดี และไม่มีน้ำล้นออกจากราง
- 3) จัดให้มีหลอดไฟ/แสงสว่างให้เพียงพอทั่วบริเวณสระว่ายน้ำ เพื่อให้มองเห็นได้ชัดเจน ในกรณีที่มี

การเปิดใช้สระในเวลากลางคืน

- 4) จัดให้มีห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ตู้เก็บสิ่งของ ที่วางหรือเก็บรองเท้า สำหรับผู้ใช้บริการ
- 5) จัดให้มีบริเวณล้างตัวก่อนลงสระว่ายน้ำ

ด้านความปลอดภัยและอุบัติเหตุจากการจมน้ำบริเวณสระว่ายน้ำ

- 1) จัดให้มีป้ายบอกความลึกของสระว่ายน้ำให้อยู่ในสภาพดีและสามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน
- 2) จัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ เช่น ไม้ช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ โฟมช่วยชีวิต (RICK BOARD) เครื่องช่วยหายใจสำหรับเด็กและผู้ใหญ่ และแจ้งหมายเลขของสถานที่สำคัญ ไว้ เช่น โรงพยาบาล สถานีตำรวจ เป็นต้น โดยให้อุปกรณ์ต่างๆ อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานได้ตลอดเวลาไว้

- 3) กำหนดให้มีข้อปฏิบัติสำหรับผู้ที่มาใช้บริการติดไว้ในบริเวณสระว่ายน้ำให้มองเห็นชัดเจน เช่น
 - ต้องสวมชุดว่ายน้ำที่สะอาด
 - ต้องชำระล้างร่างกายก่อนลงสระทุกครั้ง
 - ผู้ที่เป็นโรคตาแดง โรคผิวหนัง เป็นหวัด หนูน้ำหนวก หรือโรคติดต่ออื่นๆ ห้ามลงเล่นในสระว่ายน้ำ
 - ห้ามนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาในบริเวณสระว่ายน้ำ
 - ห้ามนำอาหาร และเครื่องดื่ม หรือขวดแก้ว เข้าภายในพื้นที่สระว่ายน้ำ
 - เด็กอายุต่ำกว่า 10 ปี ต้องมีผู้ปกครองหรือผู้ฝึกสอนคอยดูแล
 - วิธีการปฐมพยาบาลช่วยคนจมน้ำ

ผังแสดงตำแหน่งอุปกรณ์ช่วยชีวิตบริเวณสระว่ายน้ำของโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 2.5.11-1

ด้านคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ

- 1) จัดให้มีอุปกรณ์/เครื่องมือสำหรับใช้ทำความสะอาดสระว่ายน้ำ ได้แก่ เครื่องดูดตะกอน แปรงขัดสระชนิดลวดทองเหลืองและพลาสติก รวมทั้งตะแกรงข้อนวัสดุแขวนลอย
- 2) ตรวจสอบและทำความสะอาดสระว่ายน้ำและพื้นที่โดยรอบอย่างสม่ำเสมอ
- 3) จัดให้มีผู้ควบคุมดูแล ซึ่งผ่านการฝึกอบรมการดูแลคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำตามหลักสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อม เพื่อให้มีความรู้เกี่ยวกับการควบคุมคุณภาพน้ำและการดูแลรักษาสระว่ายน้ำ

นอกจากนี้ โครงการจะกำหนดให้มีมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำภายในสระว่ายน้ำ ดังนี้

- 1) ตรวจวัดวันละ 2 ครั้ง ก่อนเปิดและหลังปิดบริการ ได้แก่
 - ปริมาณคลอรีนอิสระคงเหลือ (Free Chlorine)
 - ค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH)
- 2) ตรวจวัดเดือนละ 1 ครั้ง จำนวน 2 จุด (ส่วนลึก 1 จุด และส่วนตื้น 1 จุด) ขณะที่ผู้ใช้สระว่ายน้ำมากที่สุด ได้แก่
 - ปริมาณโคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria)
 - ปริมาณฟิคอลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria)
- 3) ตรวจวัดปีละ 1 ครั้ง จำนวน 2 จุด (ส่วนลึก 1 จุด และส่วนตื้น 1 จุด) ขณะที่ผู้ใช้สระว่ายน้ำมากที่สุด ได้แก่
 - คลอรีนที่รวมกับสารอื่น (Combined chlorine)
 - ค่าความเป็นด่าง (Alkalinity)
 - ความกระด้าง (Calcium hardness)
 - กรดไซยานูริก (Cyanuric acid)
 - คลอไรด์ (Chloride)
 - แอมโมเนีย (Ammonia)
 - ไนเตรท (Nitrate)
 - จุลินทรีย์หรือตัวบ่งชี้จุลินทรีย์ที่ทำให้เกิดโรค ได้แก่ *Escherichia coli*, *Staphylococcus aureus* และ *Pseudomonas aeruginosa*

2.5.12 ความปลอดภัยภายในโครงการ

โครงการมีลักษณะเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย

พื้นที่ส่วนที่ 1 อาคารโมริ คอนโดเนียม (Mori Condominium) ประกอบด้วย

- อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 16 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร (ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 20 ห้อง)
- อาคารออกกกำลังกาย ห้องน้ำส่วนกลาง สระว่ายน้ำ และห้องพักผ่อน
- ที่จอดรถยนต์ จำนวน 20 คัน

พื้นที่ส่วนที่ 2 อาคารโมริ วอล์ค (Mori walk) ประกอบด้วย

- อาคาร ความสูง 5 ชั้น และชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 อาคาร (ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 23 ห้อง)
- ที่จอดรถยนต์ จำนวน 401 คัน

พื้นที่ส่วนที่ 3 พื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำใช้

รวมโครงการมีจำนวนห้องชุดทั้งหมด 1,083 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 1,040 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 43 ห้อง รวมจำนวนที่จอดรถยนต์ 421 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถยนต์ปกติ 406 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 15 คัน

ซึ่งในการผ่านเข้า-ออกอาคารพื้นที่ส่วนที่ 1 และพื้นที่ส่วนที่ 2 อาจส่งผลกระทบในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยภายในโครงการ ดังนั้น โครงการจึงจัดให้มีระบบความปลอดภัยภายในโครงการดังนี้

1) ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

เพื่อสามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยตามจุดต่าง ๆ โดยโครงการติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิดไว้บริเวณต่าง ๆ ภายในโครงการ อาทิ ทางเข้า-ออกโครงการ โถงลิฟต์ ลิฟต์ และถนนภายในโครงการ เป็นต้น ตำแหน่งห้องควบคุมระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) โดยอยู่ที่ห้องนิติบุคคลอาคารชุด ชั้นล่างของพื้นที่ส่วนที่ 1 ดังรูปที่ 2.5.12-1 ทั้งนี้มีเจ้าหน้าที่ในการควบคุมระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ที่ชั้น 1 ของอาคารโมริ คอนโดเนียม ตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อความปลอดภัยแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ ซึ่งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ของพื้นที่ส่วนที่ 1 และพื้นที่ส่วนที่ 2 ควบคุมและบันทึกภาพ ที่ห้องนิติบุคคลของอาคารชุด ชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 1 เพียงจุดเดียว พื้นที่ส่วนที่ 2 ส่งสัญญาณภาพจากกล้อง CCTV ที่ตู้ Rack มายังพื้นที่ส่วนที่ 1 ด้วยอุปกรณ์ เชื่อมสัญญาณ UBNT อุปกรณ์ UBNT รับสัญญาณ และส่งสัญญาณภาพ ไปยังห้องนิติบุคคลอาคารชุด ชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 1 ด้วยสาย UTP พื้นที่ตั้งถังเก็บน้ำส่งสัญญาณภาพ ไปยังห้องนิติบุคคลของอาคารชุด ชั้นล่าง ของพื้นที่ส่วนที่ 1 ด้วยสาย UTP

นอกจากนี้ ทางโครงการจะจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำตลอดเวลา (ตลอด 24 ชั่วโมง) เพื่อคอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยและคอยสังเกตผู้ต้องสงสัยที่อาจจะแอบแฝงเข้ามาแล้วลักลอบขึ้นไปบนตัวอาคารเพื่อทำการโจรกรรมทรัพย์สินของผู้พักอาศัยได้

2.6 ระเบียบปรับปรุงโครงการ

2.6.1 ขั้นตอนการปรับปรุงโครงการ

โครงการ โมริ คอนโดมิเนียม แต่ละอาคารของโครงการได้รับใบอนุญาตก่อสร้างและปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว ปัจจุบันยังไม่ได้เปิดดำเนินการ หลังจากโครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม จึงจะดำเนินการกิจกรรมการปรับปรุงโครงการ ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน โดยมีระยะเวลาดำเนินการปรับปรุง แสดงดังตารางที่ 2.6.1-1 ทั้งนี้การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะปรับปรุงโครงการได้คำนึงถึงกิจกรรมที่ในส่วนที่ต้องปรับปรุง ดังแสดงในบทที่ 5

ตารางที่ 2.6.1-1

แผนงานการปรับปรุงโครงการ

ขั้นตอนการปรับปรุงโครงการ	แผนงานการปรับปรุงโครงการ (เดือนที่)		
	1	2	3
1. พื้นที่สีเขียว (เพิ่มเติม) ตามที่เสนอในรายงานฯ			
2. ปรับปรุงห้องพัสดุผลรวมแบ่งแยกห้องขยะมูลฝอยตามประเภทขยะ			
3. ติดตั้งถังเก็บน้ำใช้สำเร็จรูป (เพิ่มเติม)			

2.6.2 คนงาน

ในการปรับปรุงโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 40 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาที่พักให้กับคนงานและรถบริการรับส่งคนงาน นอกจากนี้ ผู้รับเหมาจะต้องควบคุมดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อย และไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพักคนงาน

2.6.3 น้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในระยะปรับปรุงโครงการ จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขานนทบุรี โดยน้ำใช้ระยะปรับปรุงโครงการสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง (ไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการปรับปรุงโครงการ รวมปริมาณการใช้น้ำในช่วงปรับปรุงประมาณ 4.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน รายละเอียดมีดังนี้

1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้างในพื้นที่ปรับปรุงโครงการ

ประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้มีอัตราการใช้น้ำไม่น้อยกว่า 50 ลิตร/คน/วัน

จำนวนคนงาน	=	40	คน
อัตราการใช้น้ำ	=	50	ลิตร/คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	=	$(40 \times 50) / 1,000$	
	=	2.00	ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) น้ำใช้เพื่อการปรับปรุงโครงการ

น้ำใช้เพื่อการปรับปรุงโครงการ ได้แก่ การทำความสะอาดเครื่องมือ เครื่องใช้ต่าง ๆ เป็นต้น โดยส่วนนี้จะมีประมาณ 2.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน

รวมปริมาณการใช้น้ำในพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 4.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.6.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการใช้คนงานก่อสร้างสูงสุดจำนวน 40 คน ในระยะปรับปรุงโครงการคนงานสามารถใช้ห้องน้ำส่วนกลางบริเวณชั้น 1 ของอาคารห้องพักขยะได้ โดยโครงการได้เชื่อมกับระบบบำบัดน้ำเสียรวมเมืองทองธานีไว้เรียบร้อยแล้ว

2.6.5 การระบายน้ำ

โครงการมีระบบระบายน้ำเรียบร้อยแล้ว เมื่อน้ำทั้งจากกิจกรรมปรับปรุงโครงการ เช่น การล้างเครื่องมือ อุปกรณ์ต่าง ๆ จึงสามารถระบายลงท่อระบายน้ำของโครงการได้ โดยไม่ไหลนองไปยังพื้นที่ข้างเคียง จึงคาดว่าจะไม่มีผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียงและการระบายน้ำของชุมชนโดยรอบ

2.6.6 การจราจร

ระยะปรับปรุงโครงการจะมีการใช้รถในการขนส่งสูงสุดประมาณ 4 เที่ยว/วัน ดังนี้

1) รถกระบะ 4 ล้อ ขนส่งเจ้าหน้าที่/พนักงาน ประมาณ 2 เที่ยว/วัน

2) รถบรรทุก 6 ล้อ ขนวัสดุก่อสร้าง/ต้นไม้ ประมาณ 2 เที่ยว/วัน

ทั้งนี้ เพื่อลดผลกระทบต่อชุมชนบริเวณใกล้เคียงและป้องกันการชำรุดของถนนที่ใช้ในการขนส่งวัสดุและอุปกรณ์ โครงการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะปรับปรุงโครงการ ดังแสดงในบทที่ 5

2.6.7 การใช้ไฟฟ้า

โครงการใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตนนทบุรี ซึ่งการไฟฟ้าฯ สามารถให้บริการแก่โครงการในระยะปรับปรุงโครงการได้อย่างเพียงพอ

2.6.8 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

โครงการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะปรับปรุงโครงการ ให้ผู้รับเหมาและคนงานปฏิบัติงานเพื่อความปลอดภัยและป้องกันอุบัติเหตุในการก่อสร้างที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สิน ดังแสดงในบทที่ 5