

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้ง และการคมนาคม

##### 2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ อาคารชุด นิว คอนเน็กซ์ คอนโด ดอนเมือง (Nue Connex Condo Don Mueang) ของบริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสนามบิน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 5 อาคาร ประกอบด้วยอาคารสูง 14 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) จำนวน 4 อาคาร (อาคาร A,B,C,D) และอาคารสูง 8 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) จำนวน 1 อาคาร (อาคาร E) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 1,178 ห้อง ที่จอดรถยนต์ทั้งหมด 405 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถปกติ 397 คัน และที่จอดรถคนพิการ 8 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สวนหย่อม เป็นต้น ที่ตั้งโครงการแสดงใน รูปที่ 2.1-1

ดำเนินการบนโฉนดที่ดินที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำนวน 2 แปลง แบ่งเป็น โฉนดที่ดินส่วนอาคารชุด 12-0-82.9 ไร่ หรือ 19,531.60 ตารางเมตร และโฉนดที่ดินส่วนถนนภาระจำยอม 0-1-25.7 ไร่ หรือ 502.80 ตารางเมตร ไปเชื่อมกับถนนวิภาวดีรังสิต

โฉนดที่ดินส่วนอาคารชุด จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 12-0-82.9 ไร่ หรือ 19,531.60 ตารางเมตร ของบริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด

แปลงที่	ระวาง	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน	
				(ไร่)	(ตารางเมตร)
1	5136 IV 7442-15	41143	27	12-0-82.9	19,531.60
รวมทั้งหมด				12-0-82.9	19,531.60



1. **โฉนดที่ดินส่วนภาระจำยอม** จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 0-1-25.7 ไร่ หรือ 502.80 ตารางเมตร ของบริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด โดยให้ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วม จำนวน 1 ส่วน ใน 125.70 ส่วน ซึ่งที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางเข้า-ออกรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่น ๆ ทุกชนิด ทั้งบนดิน และใต้ดิน และเรื่องที่ว่าง 12 เมตร เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก และใช้ร่วมในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย และ/หรือประกอบการค้าตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือการใช้ประโยชน์บนที่ดินสามยทรัพย์ รวมถึงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการหรือเพื่อประโยชน์ในการปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือการขออนุญาตปลูกสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินโฉนดเลขที่ 41143 เลขที่ดิน 27 ตำบล และอำเภอเดียวกันตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2564

แปลงที่	ระวาง	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน	
				(ไร่)	(ตารางเมตร)
1	5136 IV 7442-15	41140	24	0-1-25.7	502.80
รวมทั้งหมด				0-1-25.7	502.80

สภาพภูมิประเทศบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการ (สำรวจ ณ เดือนมิถุนายน 2564) เป็นพื้นที่ราบรอกการใช้ประโยชน์ มีระดับใกล้เคียงกับถนนวิภาวดีรังสิตด้านหน้าโครงการ โดยภายในพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ว่างรอกการใช้ประโยชน์ และบ้านพักคนงานก่อสร้างชั่วคราวที่กำลังพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท ฯ ในเครือ ซึ่งจะทำให้ย้ายออกประมาณเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

ทั้งนี้พื้นที่โดยรอบโครงการมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน บ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ ร้านค้า ร้านอาหาร พื้นที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทในเครือฯ และพื้นที่ว่างรอกการใช้ประโยชน์ และมีอาณาเขตติดกับพื้นที่โดยรอบ ดังนี้

- ทิศเหนือ ติดกับ พื้นที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทในเครือ ฯ ถัดไปเป็น บริษัท ไทยพีค่อน และอุตสาหกรรม จำกัด
- ทิศใต้ ติดกับ พื้นที่ว่างรอกการใช้ประโยชน์ ถัดไปเป็นถนนซอยวิภาวดีรังสิต 79, อาคาร คสล. สูง 3 ชั้น และอาคารสำนักงาน ห.จ.ก. ตั้งเจริญโลหะกิจ

ทิศตะวันออก ติดกับ พื้นที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทในเครือฯ ถัดไปเป็น  
กลุ่มอาคารสำนักงานตามแนวถนนพหลโยธิน

ทิศตะวันตก ติดกับ พื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ และถนนวิภาวดีรังสิตเขตทางกว้าง 60.00 เมตร  
ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารสำนักงาน

### 2.1.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้ 2 วิธี ได้แก่ การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทาง  
รถยนต์ มีรายละเอียดดังนี้

การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางรถยนต์

(1) เส้นทางเพื่อเข้าโครงการ การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเข้าได้ ดังนี้

- การเดินทางจากถนนวิภาวดีรังสิต มุ่งทิศเหนือ ขับรถตรงไปบนถนนวิภาวดีรังสิต ประมาณ 1.5 กิโลเมตร ขึ้นทางแยกต่างระดับอนุสรณ์สถาน และขับตรงไปบนถนนพหลโยธิน ประมาณ 1 กิโลเมตรแล้วใช้ช่องทางกลับรถ ซิดซ้ายแล้วขับตรงไปอีกประมาณ 700 เมตร ใช้ช่องทางซ้ายเพื่อใช้ทางออกไปทางคูขนานถนนวิภาวดีรังสิต แล้วขับตรงไป ประมาณ 250 เมตร เลี้ยวซ้าย แล้วขับตรงไปบนทางคูขนานถนนวิภาวดีรังสิตอีก 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ หรือ เลี้ยวซ้ายขับตรงไปบนทางเข้า-ออก อนุสรณ์สถานประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายขับตรงไปบนทางคูขนานถนนวิภาวดีรังสิตประมาณ 220 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ (หมายเหตุ: ทางเข้า-ออกอนุสรณ์สถาน เปิดเวลา 05.30 น. และปิดเวลา 18.00 น. ทั้งวันธรรมดาและวันหยุด)
- การเดินทางจากถนนพหลโยธิน มุ่งทิศเหนือ ขับรถตรงไปบนถนนพหลโยธิน ประมาณ 1 กิโลเมตร ใช้ช่องทางซ้ายเพื่อใช้ทางออกไปทางคูขนานถนนวิภาวดีรังสิต แล้วขับตรงไปประมาณ 250 เมตร เลี้ยวซ้ายแล้วขับตรงไปบนทางคูขนานถนนวิภาวดีรังสิตอีก 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ หรือ เลี้ยวซ้ายขับตรงไปบนทางเข้า-ออกอนุสรณ์สถานประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายขับตรงไปบนทางคูขนานถนนวิภาวดีรังสิต ประมาณ 220 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ (หมายเหตุ: ทางเข้า-ออกอนุสรณ์สถาน เปิดเวลา 05.30 น. และปิดเวลา 18.00 น. ทั้งวันธรรมดาและวันหยุด)
- การเดินทางจากถนนพหลโยธิน มุ่งทิศใต้ ขับรถตรงไปบนถนนพหลโยธินประมาณ 200 เมตร ใช้ช่องทางขวาเพื่อเบี่ยงขวาเข้าสู่ทางคูขนานถนนวิภาวดีรังสิต แล้วขับตรงไปบนทางคูขนานถนนวิภาวดีรังสิตประมาณ 900 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ
- การเดินทางจากถนนลำลูกกา มุ่งทิศตะวันตก ขับรถตรงไปบนถนนลำลูกกาประมาณ 1.5 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพหลโยธิน แล้วขับตรงไปประมาณ 400 เมตร ใช้ช่องทางกลับรถ ซิดซ้ายแล้วขับตรงไปอีกประมาณ 700 เมตร ใช้ช่องทางซ้ายเพื่อใช้ทางออกไปทางคูขนานถนนวิภาวดีรังสิต แล้วขับตรงไปประมาณ 250 เมตร เลี้ยวซ้าย แล้วขับตรงไปบนทางคูขนานถนนวิภาวดีรังสิตอีก

600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ หรือ เลี้ยวซ้ายขับตรงไปบนทางเข้า-ออกอนุสรณ์สถานประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายขับตรงไปบนทางคู่นานถนนวิภาวดีรังสิตประมาณ 220 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ (หมายเหตุ : ทางเข้า-ออกอนุสรณ์สถาน เปิดเวลา 05.30 น. และปิดเวลา 18.00 น. ทั้งวันธรรมดาและวันหยุด)

(2) เส้นทางเพื่อออกโครงการ การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการสามารถออกได้ ดังนี้

- ทางคู่นานถนนวิภาวดีรังสิต ทิศมุ่งใต้ ให้เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ ขับตรงไปบนถนนวิภาวดีรังสิต มุ่งสู่ทิศใต้
- ทางคู่นานถนนวิภาวดีรังสิต ทิศมุ่งใต้ ให้เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ ขับตรงไปบนถนนวิภาวดีรังสิต ประมาณ 100 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าซอยพหลโยธิน 79 ขับตรงไปประมาณ 500 เมตร เลี้ยวซ้าย ขับตรงไปบนถนนพหลโยธิน ประมาณ 500 เมตร ใช้ช่องทางซ้ายเพื่อใช้ทางออกไปทางคู่นานถนนวิภาวดีรังสิต แล้วขับตรงไปประมาณ 250 เมตร ซิดขวาใช้ช่องทางกลับรถ ขับตรงไปบนถนนพหลโยธิน ประมาณ 500 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนลำลูกกา ขับตรงไปประมาณ 850 เมตร เพื่อมุ่งสู่ทิศตะวันออกเฉียงเหนือได้ หรือมุ่งสู่ทิศตะวันออกเฉียงใต้ได้ (หมายเหตุ : ถนนพหลโยธินเป็นถนนส่วนบุคคล เปิดเวลา 08.00 น. และปิดเวลา 18.00 น.)
- ถนนวิภาวดีรังสิต ทิศมุ่งใต้ ให้เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ ขับตรงไปบนถนนวิภาวดีรังสิต ประมาณ 1.7 กิโลเมตร ซิดซ้ายใช้ช่องทางกลับรถ เพื่อมุ่งไปยังถนนวิภาวดีรังสิต ทิศมุ่งเหนือ

## 2.2 ประเภท ขนาด และรูปแบบของโครงการ

### 2.2.1 ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการอาคารชุด นิว คอนเน็กซ์ คอนโด คอนเมือง (Nue Connex Condo Don Mueang) ดำเนินโครงการเป็นอาคาร ศสล. จำนวน 5 อาคาร ประกอบด้วยอาคารสูง 14 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) จำนวน 4 อาคาร (อาคาร A,B,C,D) และอาคารสูง 8 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) จำนวน 1 อาคาร (อาคาร E) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,178 ห้อง ที่จอดรถยนต์ส่วนกลาง 405 คัน (ที่จอดรถคนพิการ 8 คัน) พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย สวนหย่อม เป็นต้น มีรายละเอียดขนาดห้องชุด ดังต่อไปนี้

1) จำนวนห้องชุดภายในโครงการ มีรายละเอียดขนาดดังต่อไปนี้

ห้องชุดพักอาศัย	อาคาร A	อาคาร B	อาคาร C	อาคาร D	อาคาร D	รวมทั้งสิ้น
ขนาด ≤ 35.0 ตารางเมตร	213 ห้อง	242 ห้อง	241 ห้อง	241 ห้อง	227 ห้อง	1,164 ห้อง
ขนาด > 35.0 ตารางเมตร	-	-	-	-	14 ห้อง	14 ห้อง
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>213 ห้อง</b>	<b>242 ห้อง</b>	<b>241 ห้อง</b>	<b>241 ห้อง</b>	<b>241 ห้อง</b>	<b>1,178 ห้อง</b>

2) จำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ จำนวนทั้งสิ้น 3,587 คน โดยประเมินจากจำนวนห้องพักอาศัยทั้งหมดของโครงการ และจำนวนพนักงานภายในโครงการ ดังนี้

อาคาร	ขนาดห้อง	จำนวนห้อง	คิดจำนวนคน/ห้อง	คิดเป็นผู้พักอาศัย	จำนวนพนักงาน	รวมผู้พักอาศัย
A	ขนาด $\leq 35.0$ ตร.ม.	213 ห้อง	3 คน	639 คน	5 คน	644 คน
	ขนาด $> 35.0$ ตร.ม.	- ห้อง	5 คน	- คน		
B	ขนาด $\leq 35.0$ ตร.ม.	242 ห้อง	3 คน	726 คน	5 คน	731 คน
	ขนาด $> 35.0$ ตร.ม.	- ห้อง	5 คน	- คน		
C	ขนาด $\leq 35.0$ ตร.ม.	241 ห้อง	3 คน	723 คน	5 คน	728 คน
	ขนาด $> 35.0$ ตร.ม.	- ห้อง	5 คน	- คน		
D	ขนาด $\leq 35.0$ ตร.ม.	241 ห้อง	3 คน	723 คน	5 คน	728 คน
	ขนาด $> 35.0$ ตร.ม.	- ห้อง	5 คน	- คน		
E	ขนาด $\leq 35.0$ ตร.ม.	227 ห้อง	3 คน	681 คน	5 คน	756 คน
	ขนาด $> 35.0$ ตร.ม.	14 ห้อง	5 คน	70 คน		
รวมทั้งสิ้น (1,178 ห้อง)	ขนาด $\leq 35.0$ ตร.ม.	1,164 ห้อง	3 คน	3,492 คน	25 คน	3,587 คน
	ขนาด $> 35.0$ ตร.ม.	14 ห้อง	5 คน	70 คน		

## 2.2.2 กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของโครงการ

กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของโครงการ เน้นการพักอาศัยและการพักผ่อนเป็นหลัก มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสำหรับการใช้ชีวิตสมัยใหม่ในเมืองหลวง มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวม เท่ากับ 50,009.81 ตารางเมตร

### 2.2.3 ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

#### 1) พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

**มาตรา 6/1** ในกรณีที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่น่าออกโฆษณา แก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขออนุญาตทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

**มาตรา 6/2** สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตาม มาตรา 6 กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

#### **มาตรา 15** ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (2) ที่ดินที่มีไว้ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (3) โครงสร้าง หรือสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- (4) อาคารหรือส่วนประกอบของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- (7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้ให้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

#### 2) รายละเอียดทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ

การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ ดำเนินการโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมาจากการเลือกตั้งอันเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ทำหน้าที่ดูแล บำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางพื้นที่สีเขียว ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุดให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา รวมถึงการให้บริการผู้อยู่อาศัยร่วมกัน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อ

ผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยท่านอื่น พร้อมทั้งแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียนในเรื่องต่าง ๆ อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

โครงการจัดการจดทะเบียนอาคารชุด 1 อาคารชุด จำนวน 5 อาคาร ภายใต้นิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 1 นิติบุคคล ประกอบด้วย

- อาคาร A สูง 14 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) มีห้องชุดพักอาศัย 213 ห้อง
- อาคาร B สูง 14 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) มีห้องชุดพักอาศัย 242 ห้อง
- อาคาร C สูง 14 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) มีห้องชุดพักอาศัย 241 ห้อง
- อาคาร D สูง 14 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) มีห้องชุดพักอาศัย 241 ห้อง
- อาคาร E สูง 8 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) มีห้องชุดพักอาศัย 241 ห้อง

มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 1,178 ห้อง บนโฉนดที่ดิน จำนวน 1 แปลง ขนาดพื้นที่รวม 12-0-82.9 ไร่ หรือ 19,531.60 ตารางเมตร สำหรับบริหารโครงการอาคารชุด นิว คอนเน็กซ์ คอนโด คอนเมือง (Nue Connex Condo Don Mueang) โดยมีสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 1 แห่ง บริเวน ชั้นที่ 1 ของอาคาร A ขนาดพื้นที่ 25.00 ตารางเมตร เพื่อบริหารจัดการโครงการต่อไป โดยมีทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางที่ผู้พักอาศัยภายในโครงการสามารถใช้ร่วมกันได้

## 2.3 ลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตยกรรม

### 2.3.1 รูปแบบทางสถาปัตยกรรม และการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

#### 1) รูปแบบทางสถาปัตยกรรม

โครงการอาคารชุด นิว คอนเน็กซ์ คอนโด คอนเมือง (Nue Connex Condo Don Mueang) เป็นอาคารขนาดใหญ่ และอาคารสูง ดำเนินโครงการเป็นอาคาร คสล. จำนวน 5 อาคาร ประกอบด้วยอาคารสูง 14 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) จำนวน 4 อาคาร และอาคารสูง 8 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) จำนวน 1 อาคาร ตัวอาคารออกแบบให้มีลักษณะโปร่ง และโล่ง และจัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง เพื่อเป็นสถานที่พักผ่อนของผู้พักอาศัยภายในโครงการ โดยมีแนวคิดการออกแบบอาคารโครงการ ดังนี้

- การออกแบบอาคาร เน้นความต้องการของกิจกรรมในโครงการ สะท้อนออกมาเป็นรูปแบบสถาปัตยกรรมที่เรียบง่าย ไม่ซับซ้อน โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ และการอนุรักษ์พลังงาน
- การออกแบบพื้นที่โครงการ เนื่องจากเป็นอาคารพักอาศัย จึงต้องคำนึงถึงการวางตัวอาคารให้สัมพันธ์กับทิศทางของแดด ลม ทั้งนี้ต้องมีความสัมพันธ์กับการสัญจรภายในพื้นที่โครงการที่จะต้องเข้าถึงได้ง่าย และสะดวกต่อการเข้าออกในพื้นที่โครงการ



- การเลือกใช้สีและวัสดุ การเลือกใช้สีและวัสดุที่มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน โดยเน้นใช้สีที่ไม่ฉูดฉาดสบายตา รวมถึงเป็นสีที่เกิดจากเนื้อแท้ของวัสดุที่ใช้สำหรับตกแต่งอาคาร วัสดุที่ใช้จะต้องเป็นวัสดุที่ใช้งานง่าย ก่อสร้างได้รวดเร็ว

## 2) การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

BEC คือ เกณฑ์มาตรฐานประสิทธิภาพพลังงานขั้นต่ำในอาคารที่จะขออนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลง ซึ่งได้รับการบรรจุในกฎกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐานหลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ.2563 กระทรวงพลังงาน ประกอบด้วยการออกแบบระบบกรอบอาคาร ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบปรับอากาศ อุปกรณ์ผลิตน้ำร้อน การใช้พลังงานโดยรวมของอาคาร และการใช้พลังงานหมุนเวียนในระบบต่าง ๆ ของอาคาร

โครงการอาคารชุด นิว คอนเน็กซ์ คอนโด คอนเมือง (Nue Connex Condo Don Mueang) ออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ.2563

## 2.3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน และการออกแบบอาคารตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556

ที่ดินประเภท ย.4 บริเวณ ย.4-2 ค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 3 : 1 ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 3 : 1

- พื้นที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคาร (12-0-82.9 ไร่)	= 19,531.60	ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น	= 50,009.81	ตารางเมตร
- ค่า FAR	= 50,009.81 : 19,531.60	
	= 2.56 : 1	

ค่าอัตราส่วนการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นต่อพื้นที่ดิน (FAR) ของโครงการเป็นไปตาม ข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ประเภท ย.4 (สีเหลือง) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่กำหนด FAR ไว้ไม่เกิน 3 : 1

### 2) ที่ว่างของโครงการ

#### 2.1) ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 (OSR)

ข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ประเภท ย.4-2 (สีเหลือง) ต้องมีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.0

ดังนั้นพื้นที่ว่างของโครงการ ขนาดพื้นที่ 14,873.11 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 76.15 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโครงการ แบ่งออกเป็น

- พื้นที่สีเขียวที่ซึมผ่านได้ ร้อยละ 19.06 ของพื้นที่ว่างโครงการ
- พื้นที่จอดรถและทางวิ่งภายนอกอาคาร ร้อยละ 57.09 ของพื้นที่ว่างโครงการ

จากการตรวจสอบความสอดคล้องการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่โครงการกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ซึ่งโครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ย.4 (สีเหลือง) บริเวณ ย.4-2 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่หนาแน่นน้อย

## 2.4 ระบบสาธารณูปโภค

### 2.4.1 ถนน การจราจร และที่จอดรถ

#### 1) ถนน และการจราจรของโครงการ

- ถนนทางเข้า-ออกโครงการ มีจำนวน 1 จุด มีความกว้าง 9.5 เมตร เชื่อมต่อกับถนนภาระจำยอม ก่อนออกสู่ถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณด้านหน้าโครงการ
- สำหรับถนนทางเข้า แนวเขตทางกว้าง 6.0 เมตร และถนนทางออก แนวเขตทางกว้าง 6.0 เมตร เป็นถนนภาระจำยอมคอนกรีตเสริมเหล็ก ไปเชื่อมต่อกับถนนวิภาวดีรังสิต โดยใช้ทางเข้า-ออกร่วมกับหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท ฯ ในเครือ (อยู่ระหว่างการพัฒนาหมู่บ้าน) โดยได้อนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของถนนภาระจำยอม
- ถนนภายในโครงการโดยรอบอาคารเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดทางรถวิ่งกว้าง 6.00 เมตร โดยจัดทิศทางเดินรถไว้ทั้งแบบทิศทางเดียว (One way) และแบบสองทิศทาง (Two way) พร้อมป้ายจราจร และทิศทางจราจรที่ปรากฏบนพื้นทาง เพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถปฏิบัติได้อย่างถูกต้องไม่สับสน
- จัดให้มีป้ายสัญลักษณ์จราจร ไว้บริเวณทางเลี้ยว ทางแยก และจุดอับ เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัย และลดผลกระทบด้านอุบัติเหตุ
- โครงการได้ตรวจสอบความกว้างเขตทางถนนวิภาวดีรังสิต โดยแนวทางหลวงกรุงเทพมหานครทางหลวง ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏถนนวิภาวดีรังสิตบริเวณแปลงที่ดินโครงการ วัดความกว้างเขตทางรวม 60.00 เมตร

#### 2) ที่จอดรถยนต์

การออกแบบจำนวนที่จอดรถยนต์ของโครงการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544

จากการตรวจสอบข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 หมวดที่ 9 อาคารจอดรถที่จอดรถ ที่กัณฑ์และทางเข้า-ออกของรถ

#### 3) จุดเชื่อมต่อทางสาธารณะกับถนนวิภาวดีรังสิต

1. ถนนทางเข้า-ออกโครงการ เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก หน้า 0.23 เมตร
2. สำหรับถนนทางเข้า มีแนวเขตทางกว้าง 6.00 เมตร (ไม่มีไหล่ทาง) รัศมีทางเชื่อม 2.00 เมตร ให้ก่อสร้างทางเชื่อม ที่ กม. 27+625.340 และสำหรับถนนทางออก มีแนวเขตทางกว้าง 6.00 เมตร (ไม่มีไหล่ทาง) รัศมีทางเชื่อม 2.00 เมตร ให้ก่อสร้างทางเชื่อม ที่ กม. 27 +604.157 โดยให้เปิดทางเท้าแบบลดระดับ เป็นถนนภาระจำยอมคอนกรีตเสริมเหล็ก ไปเชื่อมต่อกับถนนวิภาวดีรังสิต โดยใช้ทางเข้า-ออกร่วมกับหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท ฯ ในเครือ (อยู่ระหว่างการพัฒนาหมู่บ้าน) ซึ่งได้รับการอนุญาตจากกรมทางหลวง ตามเอกสารแนวทางหลวงกรุงเทพ กรมทางหลวง

3. บริเวณทางเท้าสาธารณะก่อสร้างทางลาดขึ้น - ลง สำหรับคนพิการ ตามมาตรฐานกรมทางหลวง
4. สำหรับในการเปิดทางเข้า-ออก ของโครงการมีความจำเป็นต้องปรับปรุงทางเท้า และรื้อย้ายต้นไม้บางส่วน (ต้นโมก และต้นชาฮกเกี้ยน จำนวน 57 ตารางเมตร) ของสำนักงานเขตดอนเมือง ริมถนนวิภาวดีรังสิตเข้า เพื่อดำเนินการเปิดทางเข้า -ออก โครงการจึงได้แจ้งความประสงค์ไปยังสำนักงานเขตดอนเมือง เพื่อให้ทางสำนักงานเขตทำการรื้อย้ายต้นไม้ และขอปรับเปลี่ยนไม้พุ่มริมทางเท้า ซึ่งได้รับการอนุญาตจากสำนักงานเขตดอนเมืองแล้ว

#### 2.4.2 น้ำใช้

##### 1) แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ที่จ่ายให้แก่โครงการ ได้แก่ น้ำประปาจากการประปานครหลวง โดยอยู่ในเขตการให้บริการของการประปานครหลวงสาขาประชาชน โดยได้ยืนยันการให้บริการน้ำประปากับโครงการแล้ว

##### 2) ปริมาณการใช้น้ำ

คาดว่าโครงการจะมีปริมาณการใช้น้ำรวมประมาณ 739.24 ลูกบาศก์เมตร/วัน ปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ยคิดที่ 24 ชั่วโมง/วัน เท่ากับ 30.80 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง และปริมาณการใช้น้ำสูงสุดคิดเทียบเท่าที่ 2.0 เท่าของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ยเท่ากับ 61.60 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง

##### 3) ระบบจ่ายน้ำของโครงการ

###### การสำรองน้ำ

โครงการเชื่อมท่อน้ำประปาของโครงการกับท่อน้ำประปาของการประปานครหลวง มีโครงข่ายท่อผ่านบริเวณถนนวิภาวดีรังสิตโดยท่อหลักของโครงการที่นำไปเชื่อมต่อมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร จำนวน 1 จุด บริเวณด้านหน้าโครงการ ต่อท่อน้ำไปยังถังเก็บน้ำใต้ดินของโครงการ

#### 2.4.3 น้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล

##### 1) ปริมาณน้ำเสียของโครงการ

น้ำเสียที่เกิดจากโครงการมาจากกิจกรรมในการดำเนินชีวิตตามกิจวัตรประจำวันของบุคคลทั่วไป เช่น การซักล้าง การอาบน้ำชำระ ห้องส้วม และครัว คาดว่ามีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นของโครงการประมาณ 730.58 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นของโครงการคิดที่ 100% ของปริมาณน้ำใช้ ไม่รวมน้ำใช้สำหรับสระว่ายน้ำที่เกิดจากการระเหยของน้ำ และน้ำที่ใช้รดน้ำพื้นที่สีเขียวของโครงการ

## 2) ระบบระบายน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

น้ำเสียทั้งหมดภายในอาคารจะระบายออกจากแหล่งกำเนิด เพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ซึ่งฝังอยู่ใต้ดินบริเวณถนน และที่จอดรถยนต์รอบอาคาร ระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการประกอบด้วย

- ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe : S) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากโถส้วม โถปัสสาวะภายในห้องส้วม
- ท่อระบายน้ำเสีย จากการชำระล้าง (Waste Pipe : W) เป็นท่อระบายน้ำจากการอาบ และชักล้างของห้องพักทุกห้อง และห้องกิจกรรมอื่น ๆ
- ท่อระบายน้ำเสียจากครัว (Kitchen Waste Pipe : KW) เป็นท่อระบายน้ำจากห้องประกอบอาหารของแต่ละห้องพักอาศัย
- ท่ออากาศ (Vent Pipe : V) เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบระบายน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล ซึ่งได้แก่ ท่อน้ำเสียจากส้วม ท่อน้ำเสียจากการอาบและชักล้าง และระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อจุดประสงค์ในการรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำ ให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนอยู่ในท่อระบายน้ำเพื่อรักษาดักกลิ่น (Trap Seal) ของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้

## 3) ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวนทั้งสิ้น 5 ชุด ซึ่งรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำ การอาบชักล้าง ส่วนครัวจากห้องพักอาศัย และจากห้องพักขยะรวม โดยรวบรวมมาตามท่อรวบรวมน้ำเสีย แล้วเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมแต่ละชุดของอาคาร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนวิภาวดีรังสิต โดยมีผังขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย และรายละเอียดของถังบำบัดน้ำเสียรวม

## 4) การกำจัดก๊าซมีเทนระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

ก๊าซมีเทนเกิดจากการย่อยสลายสารอินทรีย์โดยแบคทีเรียชนิดไม่ใช้ออกซิเจนในสภาวะไร้อากาศ การย่อยสลายสารอินทรีย์จะทำให้เกิดก๊าซมีเทน ( $\text{CH}_4$ ) 60-70 % ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ ( $\text{CO}_2$ ) 28-38% ก๊าซอื่น ๆ เช่น ไฮโดรเจนซัลไฟด์ ( $\text{H}_2\text{S}$ ) และไนโตรเจน ( $\text{N}_2$ ) เป็นต้น ประมาณ 2%

จากการวิจัยของ US.EPA (1991) พบว่าดินประเภทดินร่วนที่มีปริมาณสารอาหารเพียงพอเป็นดินที่มีความเหมาะสมต่อการปลูกพืชคลุมดิน และระบบดินกลบทับชั้นบนควรใช้ดินประเภทดินร่วนมากกว่าดินเหนียวที่มีความหนาแน่นประมาณ 1,450-1,500 กิโลกรัมต่อตารางเมตร เพราะจะช่วยให้กระบวนการมีเทนออกซิเดชันเกิดขึ้นได้ดี (Pokhrel, 1998 ; Chiemchaisri, 2000) และชนิดของดินที่มีความเหมาะสมสำหรับการออกแบบเป็นดินกลบทับบริเวณหลุมฝังกลบมูลฝอย คือ ดินทรายหรือดินร่วนที่ระดับความลึก 40 เซนติเมตร หรือต่ำกว่า (Chiemchaisri, 2000)

จากการศึกษาของ Mancinelli (1985) ในการทดสอบการใช้ดินที่มีแบคทีเรียกลุ่มเมทาโนโทรฟอาศัยอยู่ตามธรรมชาติ มาใช้เป็นดินปิดทับหน้าชั้นขยะของหลุมฝังกลบขยะ ผลที่ได้พบว่ามียัตราการลดก๊าซมีเทน 2,400 ลิตรมีเทนต่อตารางเมตรของดินที่ใช้

การบำบัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการบำบัดด้วยวิธี Biological Oxidation ซึ่งจากการศึกษาหลายๆ ตัวกลางและคุณสมบัติของตัวกลาง พบว่าสามารถกำจัดได้ 100% (ที่ ม ๑ :J.Nikiema.R.Brzeinski.M.Heitz, Elimination of methane generated from landfills by biofiltration, Table1, P263 และจาก Table 3, P268)

โครงการจัดให้มีการบำบัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียรวม ด้วยวิธีการใช้แบคทีเรียที่มีอยู่ในดินธรรมชาติ โดยการเปลี่ยนก๊าซมีเทนผ่านกระบวนการเมตาบอลิซึมของเซลล์เป็นก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ โดยใช้พื้นที่สีเขียวบริเวณใกล้กับบริเวณที่ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียในการบำบัดจัดให้เป็นพื้นที่บำบัดก๊าซมีเทนแบบ Soil Bed

#### 5) การกำจัด Aerosol ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

Aerosol คือ ละอองน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากขั้นตอนการเติมอากาศ ในระบบบำบัดน้ำเสียรวม แล้วกระจายออกสู่บรรยากาศ ซึ่งอาจก่อให้เกิดการแพร่กระจายเชื้อโรค ส่วนใหญ่เกิดขึ้นกับระบบบำบัดน้ำเสียที่เป็นระบบเปิด ซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกับระบบบำบัดน้ำเสียรวมของเทศบาลฯ และท้องถิ่นต่าง ๆ

ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการเป็นบ่อบำบัดน้ำเสียคอนกรีตเสริมเหล็กแบบเติมอากาศจำนวน 1 ชุด เป็นระบบปิดมิดชิดมีเพียงส่วนน้อยที่อยู่เหนือผิวดิน คือ ส่วนฝาบ่อ และส่วนระบายอากาศ ดังนั้นในส่วนละอองน้ำเสียและกลิ่นเหม็นจากการบำบัดจะส่งผลกระทบในระดับน้อยมาก

#### 6) การกำจัดไขมัน และกากตะกอน

##### ปริมาณกากไขมันที่เกิดขึ้นภายในโครงการ

ปริมาณไขมันที่เกิดขึ้น จากการศึกษาคำนวณปริมาณน้ำมันและไขมันในน้ำเสียจากครัวเรือนของกรมควบคุมมลพิษ (2551) พบว่า ปริมาณไขมันจากบ่อดักไขมันของบ้านเรือน เท่ากับ 0.8 กิโลกรัม/วัน-ครัวเรือน ในกรณีที่ไม่มีตะแกรงดักเศษอาหาร โดยคิดเป็น (5คน/ครัวเรือน) 0.16 กิโลกรัม/วัน-คน ซึ่งการดำเนินโครงการ มีการใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด จำนวน 1,178 ห้อง คิดเป็นผู้พักอาศัยทั้งหมด 3,587 คน

## 7) ระบบไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสียรวม

- (1) จัดให้มีมอเตอร์ไฟฟ้าในส่วน of ระบบบำบัดน้ำเสียแยกเฉพาะ
- (2) ค่าใช้จ่ายในการเดินระบบบำบัดน้ำเสียรวมทั้งโครงการ เป็นค่าใช้ไฟฟ้า 71,896.30 บาท/เดือน
  - อาคาร A มีค่าใช้ไฟฟ้าในการเดินระบบบำบัดน้ำเสียประมาณ 11,707.58 บาท/เดือน
  - อาคาร B มีค่าใช้ไฟฟ้าในการเดินระบบบำบัดน้ำเสียประมาณ 15,047.18 บาท/เดือน
  - อาคาร C มีค่าใช้ไฟฟ้าในการเดินระบบบำบัดน้ำเสียประมาณ 15,047.18 บาท/เดือน
  - อาคาร D มีค่าใช้ไฟฟ้าในการเดินระบบบำบัดน้ำเสียประมาณ 15,047.18 บาท/เดือน
  - อาคาร E มีค่าใช้ไฟฟ้าในการเดินระบบบำบัดน้ำเสียประมาณ 15,047.18 บาท/เดือน

## 8) การตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง

โครงการจัดเก็บสถิติ และข้อมูลแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละวัน ตามแบบ ทส.1 และจัดทำรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละเดือน ตามแบบ ทส.2 เพื่อให้สอดคล้องตามบทบัญญัติในมาตรา 80 แห่ง พรบ. ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม แห่งชาติ พ.ศ. 2535 เสนอต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป

ดำเนินการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัด บริเวณบ่อพักน้ำใส จำนวน 1 จุด/ระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งสามารถเก็บตัวอย่างน้ำได้สะดวก ตรวจวัดเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ ดัชนีตรวจวัดเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ.2548 ได้แก่ pH, BOD, SS, Settleable Solids, TDS, Sulfide, TKN และ Fat Oil & Grease

### 2.4.4 ระบบระบายน้ำ

#### ระบบป้องกันน้ำท่วม

จากการตรวจสอบพบว่า บริเวณพื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตดอนเมือง ซึ่งได้รับผลกระทบจากการเกิดอุทกภัยในปี 2554 และจากการสอบถามความคิดเห็นของประชาชนที่อยู่โดยรอบโครงการ พบว่าบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงมีน้ำท่วมขังสูงประมาณ 50-100 เซนติเมตร และท่วมขังอยู่เป็นเวลาประมาณ 1-3 เดือน แต่อย่างไรก็ตามโครงการได้ออกแบบอาคารโครงการ เพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วมขัง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ออกแบบถนนการจราจรด้านหน้าโครงการที่ระดับสูงกว่าถนนวิภาวดีรังสิต ประมาณ +0.30 เมตร
- ออกแบบพื้นอาคารชั้นที่ 1 ของแต่ละอาคาร ที่ระดับสูงกว่าถนนวิภาวดีรังสิต +0.30 เมตร
- จัดให้มีรั้วคอนกรีตเสริมเหล็กทึบ โดยรอบพื้นที่โครงการ

## 2.4.5 การจัดการขยะ

### 1) ลักษณะ และปริมาณของขยะมูลฝอย

ปริมาณขยะทั่วไปเกิดขึ้นทั้งหมด **3,587.00 กิโลกรัม/วัน** (อัตราการเกิดขยะ 1 กิโลกรัม/คน/วัน) หรือ **17.94 ลูกบาศก์เมตร /วัน** ขยะที่เกิดขึ้นภายในโครงการเป็นขยะจากห้องชุดพักอาศัย และพนักงานประจำโครงการ ปริมาณขยะมูลฝอยแยกตามประเภทและชนิดของขยะ (สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร, 2556) โดยมูลฝอยเปียกให้ใช้ค่าความหนาแน่น 300 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร และขยะประเภทอื่นให้ใช้ค่า 150 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร มีรายละเอียดดังนี้

### 2) การรวบรวมขยะมูลฝอยภายในโครงการ

#### 2.1) ถังรองรับขยะ และห้องพักขยะแต่ละชั้น

- ชั้นพักอาศัย จัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้นอาคาร A, B, C, D และ E ขนาดพื้นที่ 1.77, 2.59, 2.03, 2.03 และ 5.96 ตารางเมตร ตามลำดับ บริเวณใกล้กับบันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ภายในห้องพักขยะจัดให้มีถังขยะ ขนาด 150 ลิตร จำนวน 3 ถัง ได้แก่ ขยะเปียก (ถังสีเขียว) ขยะทั่วไป(ถังสีน้ำเงิน) รองรับด้วยถุงสีดำ และขยะรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) รองรับด้วยถุงสีใส และจัดให้มีถังขยะอันตราย (ถังสีส้ม) ขนาด 90 ลิตร จำนวน 1 ถัง รองรับด้วยถุงสีส้ม และ จัดให้มีถังขยะติดเชื้อ (ถังสีแดง) ขนาด 60 ลิตร จำนวน 1 ถัง พร้อมระบุข้างถังว่าใช้สำหรับทิ้งกากอนามัย เท่านั้นรองรับด้วยถุงสีแดง

#### 2.2) การเก็บรวบรวมขยะ

- การคัดแยกขยะ จัดให้มีแม่บ้านคัดแยกขยะประจำชั้นของแต่ละอาคารทุกวัน แบ่งเป็น
  - ขยะทั่วไป และขยะเปียก รวบรวมถุงสีดำทั้งถุงขนลงมาจากห้องพักขยะประจำชั้นทุกวันทางลิฟต์ดับเพลิง มาเก็บไว้ในห้องพักทั่วไป และห้องพักขยะเปียก เพื่อรอการเก็บขนของสำนักงานเขตฯ
  - ขยะรีไซเคิลรวบรวมใส่ถุงสีใสทั้งถุงขนลงมาจากห้องพักขยะประจำชั้นทุกวันทางลิฟต์ดับเพลิงมาเก็บไว้ในห้องพักขยะรีไซเคิล เพื่อรอการเก็บขนของสำนักงานเขตฯ
  - ขยะอันตรายรวบรวมใส่ในถุงสีส้มทั้งถุงขนลงมาจากห้องพักขยะประจำชั้นทุกวันทางลิฟต์ดับเพลิง มาเก็บไว้ในห้องพักขยะอันตราย รอเก็บขนตามกำหนดนัดเก็บของสำนักงานเขตฯ แต่ในกรณีที่มีปริมาณขยะมูลฝอยอันตรายมากเกินไปที่จะเก็บพักไว้ในโครงการ เจ้าหน้าที่โครงการสามารถประสานงานกับทางสำนักงานเขตฯ เพื่อเข้ามาดำเนินการจัดเก็บได้ตลอดเวลา
  - ขยะติดเชื้อ (กากอนามัย) รวบรวมใส่ถุงสีแดงทั้งถุงขนลงมาจากห้องพักขยะประจำชั้นทุกวันทางลิฟต์ดับเพลิง มาเก็บไว้ในห้องพักขยะอันตราย เพื่อรอการเก็บขนของสำนักงานเขตฯ



- การรวบรวมขยะ จัดให้มีแม่บ้านเก็บรวบรวมขยะแต่ละอาคารทุกวัน โดยขนส่งลงทางลิฟต์ดับเพลิงซึ่งอยู่ติดกับห้องพักขยะประจำชั้น และไม่ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ เนื่องจากผู้พักอาศัยจะใช้ลิฟต์โดยสารเป็นหลัก โดยกำหนดช่วงเวลาในการเก็บขนขยะตั้งแต่เวลา 10.00 น. เป็นต้นไป เพื่อหลีกเลี่ยงการกีดขวางทางเดิน และกลิ่นเหม็นรบกวนในขณะที่เก็บขนด้วยรถบรรทุกเก็บขนมูลฝอยมายังห้องพักขยะรวมบริเวณชั้นล่างของโครงการ

### 2.3) ที่พักขยะรวม

ขยะที่เก็บได้จากห้องพักขยะประจำชั้นของแต่ละอาคาร จะขนย้ายไปเก็บยังห้องพักขยะรวมของโครงการบริเวณชั้นล่าง จำนวน 1 แห่ง บริเวณทิศตะวันตกเฉียงใต้ของโครงการ แบ่งออกเป็น ห้องพักขยะเปียกจำนวน 1 ห้อง ห้องพักขยะรีไซเคิล จำนวน 1 ห้อง ห้องพักขยะทั่วไป จำนวน 1 ห้อง และห้องพักขยะอันตรายจำนวน 1 ห้อง ซึ่งห้องพักขยะรวมทุกห้องมีประตูแยกจากกันและปิดมิดชิด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) ห้องพักขยะเปียก มีขนาดพื้นที่ 27.97 ตารางเมตร (สูงกักเก็บ 1.5 เมตร) มีขนาดความจุ 41.96 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับขยะเปียก ได้นาน 7.0 วัน (41.96/5.98) โดยจัดเก็บขยะเปียกรวบรวมใส่ถุงสีดำ
- 2) ห้องพักขยะรีไซเคิล มีขนาดพื้นที่ 34.44 ตารางเมตร (สูงกักเก็บ 1.5 เมตร) มีขนาดความจุ 51.66 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับขยะรีไซเคิล ได้นาน 7.2 วัน (51.66/7.17) โดยจัดเก็บขยะรีไซเคิลรวบรวมใส่ถุงสีใส
- 3) ห้องพักขยะทั่วไป มีขนาดพื้นที่ 19.32 ตารางเมตร (สูงกักเก็บ 1.5 เมตร) มีขนาดความจุ 28.98 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับขยะทั่วไป ได้นาน 7.1 วัน (28.98/4.07) โดยจัดเก็บขยะทั่วไปรวบรวมใส่ถุงสีดำ
- 4) ห้องพักขยะอันตราย มีขนาดพื้นที่ 9.10 ตารางเมตร (สูงกักเก็บ 1.3 เมตร) มีขนาดความจุ 11.83 ลูกบาศก์เมตร พื้นห้องเคลือบด้วย Epoxy resin หนา 2 มิลลิเมตร สามารถรองรับขยะอันตรายได้นาน 16.43 วัน (11.83/0.72) โดยจัดเก็บขยะอันตรายรวบรวมใส่ถุงสีส้ม นอกจากนี้ภายในห้องยังจัดให้มีถังขยะติดเชื้อ (ถังสีแดง) พร้อมระบุข้างถังว่าใช้สำหรับทิ้งหน้ากากอนามัยเท่านั้น จำนวน 1 ถัง ขนาด 120 ลิตร

ลักษณะของห้องพักขยะรวม จะจัดเตรียมไว้ดังนี้

- ผนังโดยรอบคอนกรีตเสริมเหล็กผิวขัดมัน เพื่อป้องกันการกักร้อน และขัดล้างทำความสะอาดได้ง่าย หลังคาเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กผสมน้ำยากันซึมทำผิวซีเมนต์ขัดมัน และพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กผิวปัดระดับขัดมัน

- พื้นห้องพักขยะรวมทุกห้อง เป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผสมน้ำยากันซึม ทา Epoxy resin ชนิดป้องกันการกัดกร่อนจากสารเคมี หนา 2.0 มิลลิเมตร
- ห้องพักขยะรวมทุกห้องมีประตูแยกจากกัน และปิดมิดชิด
- จัดให้มีพัดลมดูดระบายอากาศ ภายในห้องพักขยะเปียก เพื่อลดผลกระทบด้านการส่งกลิ่นรบกวนต่อสิ่งแวดล้อมภายนอก และผู้พักอาศัยภายในโครงการ
- ห้องพักขยะรวม จัดให้มีรางระบายน้ำ เพื่อรวบรวมน้ำจากห้องพักขยะรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมโครงการ
- จัดให้มีแม่บ้านทำความสะอาดทุกครั้ง หลังจากรถเก็บขนขยะเก็บขนเสร็จเรียบร้อยแล้ว

#### 2.4.6 ระบบไฟฟ้า

##### 1) ระบบไฟฟ้าทั่วไป

โครงการใช้ไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งอยู่ในพื้นที่การให้บริการของการไฟฟ้านครหลวง เขตบางเขน คาดว่าโครงการจะมีปริมาณความต้องการไฟฟ้าประมาณ 3,992.43 kVA โดยติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Immerse Type Transformer จำนวน 3 ชุด ประกอบด้วย ขนาด 1,000 kVA จำนวน 1 ชุด และขนาด 1,600 kVA จำนวน 2 ชุด ไว้บริเวณชั้นล่างภายนอกอาคาร เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าให้เป็นระบบไฟฟ้าแรงต่ำเข้าสู่อุปกรณ์ควบคุมการจ่ายไฟก่อนจ่ายไปยังแต่ละห้องของโครงการ

##### 2) ระบบไฟฟ้าสำรอง

ระบบไฟฟ้าสำรองเป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้าแบบขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล และแบตเตอรี่ ทั้งนี้ได้จัดให้มีระบบป้องกันเสียงดัง และระบบกำจัดเขม่าควันจากการทำงานของเครื่อง โดยจ่ายแยกไปยังตู้เมนสวิตช์ไฟฟ้าฉุกเฉิน (Main Distribution Board : MDB) เพื่อจ่ายไฟฟ้าให้กับเครื่องใช้ไฟฟ้ากรณีไฟฟ้านครหลวงเกิดขัดข้อง มีรายละเอียดดังนี้

- อาคาร A เลือกใช้เครื่องกำเนิดไฟฟ้า ขนาด 250 KVA จำนวน 1 ชุด ติดตั้งไว้บริเวณชั้นล่างนอกอาคาร ด้านทิศตะวันตกของอาคาร
- อาคาร B และอาคาร C เลือกใช้เครื่องกำเนิดไฟฟ้า ขนาด 550 KVA จำนวน 1 ชุด ติดตั้งไว้บริเวณชั้นล่างนอกอาคาร ด้านทิศตะวันตกของอาคาร B
- อาคาร D และอาคาร E เลือกใช้เครื่องกำเนิดไฟฟ้า ขนาด 300 KVA จำนวน 1 ชุด ติดตั้งไว้บริเวณชั้นล่างนอกอาคาร ด้านทิศเหนือของอาคาร D

### 3) ระบบป้องกันไฟฟ้ารั่ว และป้องกันฟ้าผ่า

โครงการจัดให้มีระบบสายดิน เพื่อป้องกันอันตรายที่เกิดจากไฟฟ้ารั่ว และกระแสไฟฟ้าลัดวงจร และระบบป้องกันฟ้าผ่าแบบตัวนำล่อฟ้า เพื่อป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง นอกจากนี้ยังจัดให้มีสายสัญญาณโทรศัพท์สายนอก 1 จุด/อาคาร สายใน 1 จุด/อาคาร และสายสัญญาณโทรทัศน์อย่างน้อย 1 จุด ในทุกห้องพัก ส่วนหลอดไฟ และอุปกรณ์ไฟฟ้าอื่น ๆ กำหนดใช้เป็นแบบประหยัดพลังงาน

#### 2.4.7 ระบบระบายอากาศ

##### 1) ระบบระบายอากาศภายในอาคาร

ระบบระบายอากาศภายในห้องชุดพักอาศัยแบ่งเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

1.1) การระบายอากาศโดยวิธีกล บริเวณที่ต้องการการหมุนเวียนของอากาศเพิ่มมากขึ้นจะใช้พัดลมระบายอากาศช่วย ได้แก่ ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องเก็บของ ห้องน้ำ ห้องนิตินุกล ห้องออกกำลังกาย ห้องสันทนาการ โถงต้อนรับ ห้องเครื่องปั้มน้ำ และห้องจดหมาย เป็นต้น

1.2) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โดยอาศัยช่องเปิดของพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย ได้แก่ ประตูหน้าต่าง แบบกระจกเลื่อน ช่องลม และบันไดหลัก-หนีไฟ รวมถึงระเบียงห้องชุดพักอาศัยแต่ละห้อง และโถงทางเดิน

##### 2) ระบบระบายอากาศของบันไดหลัก บันไดหนีไฟ

สำหรับอาคาร A, B, C และ D มีจำนวน 2 แห่ง/อาคาร ประกอบด้วย บันไดหลัก และหนีไฟ (ST-1 และ ST-2) และสำหรับอาคาร E มีจำนวน 3 แห่ง/อาคาร ประกอบด้วย บันไดหลัก และหนีไฟ (ST-1, ST-2 และ ST-3) มีรายละเอียดดังนี้

##### (1) อาคาร A, อาคาร B, อาคาร C และอาคาร D จำนวน 2 แห่ง/อาคาร

- บันไดหนีไฟ ST-1 กว้าง 1.20 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) ถึงชั้นดาดฟ้าระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดระบายอากาศไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น
- บันไดหนีไฟ ST-2 กว้าง 1.20 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดระบายอากาศไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น

##### (2) อาคาร E จำนวน 3 แห่ง

- บันไดหนีไฟ ST-1 กว้าง 1.20 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) ถึงชั้นที่ 8 ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดระบายอากาศไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น
- บันไดหนีไฟ ST-2 กว้าง 1.20 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดระบายอากาศไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น

- บันไดหนีไฟ ST-3 กว้าง 0.90 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 8 ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดระบายอากาศไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น

#### 2.4.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีอุปกรณ์เตือน และระบบป้องกันอัคคีภัยที่ครบถ้วน ซึ่งสามารถลดอัตราการเกิดอัคคีภัยภายในโครงการ และระหว่างที่รอการช่วยเหลือจากรถดับเพลิงของหน่วยงานราชการที่อยู่บริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการ โดยออกแบบระบบป้องกัน และเตือนเหตุเพลิงไหม้ของโครงการให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

#### 2.4.9 ระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการ

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอยู่ในโครงการตลอดเวลา 24 ชั่วโมง เพื่ออำนวยความสะดวกและตรวจสอบความสงบเรียบร้อยของผู้พักอาศัยในโครงการ และประตูเปิด-ปิดด้วยระบบ Key Card นอกจากนี้ยังจัดให้มีระบบสัญญาณโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ติดตั้งไว้ในแต่ละชั้นของโครงการ รายละเอียดดังนี้

1. **ติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System)** ซึ่งเป็นระบบโทรทัศน์วงจรปิดที่สามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยตามจุดต่าง ๆ โดยคุณสมบัติของกล้องสามารถจับภาพได้ในเวลากลางคืนซึ่งในการติดตั้งกล้องจะติดตั้งกล้องทำมุม 70 องศา มีระยะที่จับภาพได้ 50 เมตร เป็นระบบที่สามารถบันทึกภาพได้อย่างน้อย 1 เดือน และสามารถดูภาพย้อนหลังได้

2. **ติดตั้งระบบการควบคุมประตูอัตโนมัติ (Access Control)** ควบคุมการเข้า - ออกอาคารของผู้พักอาศัย โดยใช้ระบบคีย์การ์ดที่ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเข้าอาคารโดยข้อมูลของผู้พักอาศัยจะถูกบันทึกไว้ในบัตร สำหรับบุคคลภายนอกที่เข้ามาติดต่อต้องมีการแลกบัตรประชาชนก่อนเข้าอาคาร และภาพของผู้มาติดต่อจะถูกบันทึกไว้ด้วยกล้อง CCTV บริเวณทางเข้า-ออกโดยอัตโนมัติ และติดตั้ง Reader ที่ลิฟต์ทุกตัวเพื่อป้องกันมิให้บุคคลภายนอกใช้ลิฟต์

#### 2.4.10 พื้นที่นันทนาการ และพื้นที่สีเขียว

พื้นที่สีเขียว และพื้นที่สำหรับพักผ่อนนันทนาการของโครงการ เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้พักอาศัยสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ในการพักผ่อน และออกกำลังกายได้ อีกทั้งพื้นที่ข้างเคียงซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยจัดให้มีพื้นที่สีเขียวอยู่ประชิดแนวเขตที่ดินของโครงการ ทำให้เกิดความต่อเนื่องของพื้นที่สีเขียวระหว่างโครงการ กลายเป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ที่เปิดโล่ง ทำให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการสามารถมองเห็นได้อย่างสบายตา

การออกแบบพื้นที่สีเขียวทางโครงการได้หลีกเลี่ยงตำแหน่งของการปลูกพรรณไม้ไม่ให้ซ้อนทับกับระบบท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย พื้นที่บ่อดินกำจัดก๊าซมีเทน พื้นที่บำบัดละอองลอยและรื้อของโครงการ

### 2.5 การดำเนินการก่อสร้าง

#### 2.5.1 ขั้นตอนการก่อสร้าง

สภาพพื้นที่โครงการในช่วงเดือนมิถุนายน 2564 มีสภาพเป็นบ้านพักคนงานก่อสร้างชั่วคราวของบริษัท ฯ ในเครือ มีระดับใกล้เคียงกับถนนวิภาวดีรังสิตด้านหน้าโครงการ โดยคาดว่าจะใช้เวลาการก่อสร้างทั้งสิ้นประมาณ 30 เดือน

#### งานเตรียมการรื้อถอนบ้านพักคนงานชั่วคราว และการก่อสร้าง

งานเตรียมการรื้อถอนบ้านพักคนงานก่อสร้างชั่วคราว และการก่อสร้าง เริ่มจากส่วนงานรังวัดขอบเขตพื้นที่ส่วนต่าง ๆ และการจัดทำรั้วกันเขตบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง พร้อมวางแผนการดำเนินการก่อสร้างให้เป็นสัดส่วน และสะดวกต่อการปฏิบัติงานก่อสร้าง โดยมีการเตรียมพื้นที่โครงการก่อนเริ่มการก่อสร้างโครงการดังนี้

- สร้างรั้ว Metal Sheet ความสูง 6 เมตร รอบพื้นที่โครงการ รวมถึงป้ายเตือนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อป้องกันผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องเข้ามาในเขตพื้นที่ตลอดเวลาของการทำงาน โดยรายละเอียดของรั้วให้เป็นไปตามข้อบังคับอาคาร และมาตรฐานความปลอดภัยจากการก่อสร้าง
- ขนย้ายเศษวัสดุจากการรื้อถอนออกนอกพื้นที่โครงการอย่างสม่ำเสมอ โดยใช้รถบรรทุกและคลุมด้วยผ้าใบอย่างมิดชิด
- ติดตั้งป้ายประกาศบริเวณด้านหน้าโครงการ เพื่อให้ทราบว่าเป็นการก่อสร้างโครงการอาคารชุด นิว คอนเน็กซ์ คอนโด คอนเมือง (Nue Connex Condo Don Mueang) ดำเนินโครงการเป็นอาคารคอนกรีต จำนวน 5 อาคาร ประกอบด้วยอาคารสูง 14 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) จำนวน 4 อาคาร และอาคารสูง 8 ชั้น กับ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) โดยระบุชื่อเจ้าของโครงการ สถาปนิก

และวิศวกรควบคุมการก่อสร้าง ระยะเวลาการก่อสร้าง เลขที่ใบอนุญาตก่อสร้าง และเบอร์โทรติดต่อผู้รับผิดชอบที่สามารถติดต่อได้ 24 ชั่วโมง

- ติดตั้งแผงกันฝุ่น และเศษสิ่งของตกหล่น โดยเฉพาะด้านที่ติดกับบ้านพักอาศัยข้างเคียง
- จัดให้มีการใช้ผ้าใบก่อสร้าง (Mesh Sheet) ชนิดกันไฟลาม โดยรอบอาคารที่ก่อสร้าง เพื่อป้องกันฝุ่นละอองกระจายออกสู่ภายนอก
- ต้องมีการจัดทำประกาศ คำเตือนให้ได้ตามวัตถุประสงค์ของความปลอดภัยหรือตามข้อบังคับอาคารและติดตั้งในตำแหน่งที่เหมาะสม
- ทุกทางเข้าออกพื้นที่ก่อสร้าง รวมถึงพื้นที่เปิดต่าง ๆ ต้องมีความสว่างเพียงพอและมีการทำสิ่งป้องกันให้เป็นไปตามข้อบังคับอาคาร และมาตรฐานความปลอดภัยจากการก่อสร้าง
- จัดเตรียมระบบไฟฟ้า น้ำประปาเข้าพื้นที่ และจัดเตรียมเครื่องฉีดน้ำ
- จัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับคนงาน เช่น น้ำดื่ม ห้องน้ำ ห้องส้วม ให้ได้ตามมาตรฐานความปลอดภัยขณะก่อสร้างและคู่มือการป้องกันอันตราย และควบคุมสภาพแวดล้อมในงานก่อสร้าง

## 2.5.2 รายละเอียดเกี่ยวกับคนงานก่อสร้าง

การทำงานแต่ละช่วงของการก่อสร้างจะมีการใช้คนงานในจำนวนที่ไม่เท่ากัน เนื่องจากทางโครงการยังไม่ได้คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง คาดการณ์ว่าในแต่ช่วงที่จะมีการใช้คนงานมากที่สุด คือ ช่วงงานโครงสร้าง ประมาณ 300 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่ภายนอกโครงการ มีการจัดรถบริการรับ - ส่งคนงานระหว่างพื้นที่ก่อสร้าง และบ้านพักคนงาน จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในพื้นที่โครงการตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อเฝ้าอุปกรณ์ก่อสร้าง และสำรวจรักษาความปลอดภัยในพื้นที่โครงการ และบริเวณโดยรอบโครงการ รวมทั้งติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) บริเวณโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง

## 2.6 การป้องกัน และระงับอัคคีภัย ช่วงก่อสร้าง

### 1) การป้องกันอัคคีภัย ตามกฎกระทรวง กำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความ

#### ปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ.2551

กำหนดให้มีแผนป้องกันอัคคีภัย ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหาร และการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ.2551 ในพื้นที่ก่อสร้างไว้ดังนี้

กฎกระทรวง กำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ.2551	การดำเนินการของโครงการ ช่วงก่อสร้าง
<p>หมวด 3 งานไฟฟ้าและการป้องกันอัคคีภัย ส่วนที่ 2 การป้องกันอัคคีภัย</p> <p>ข้อ 25 ห้ามนายจ้างเก็บวัตถุไวไฟหรือวัตถุระเบิดไว้ในอาคารซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและที่พักอาศัยของลูกจ้างในเขตก่อสร้างเว้นแต่เก็บไว้ในที่ซึ่งปลอดภัยเท่าที่จำเป็นแก่การใช้งานประจำวันเท่านั้น</p> <p>ข้อ 26 ให้นายจ้างดูแลมิให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในบริเวณที่มีการกักเก็บวัตถุไวไฟหรือวัตถุระเบิด และจัดทำป้าย "อันตราย" "ห้ามสูบบุหรี่" "ห้ามทำให้เกิดประกายไฟ" หรือ "ห้ามพกพาอุปกรณ์สำหรับจุดไฟหรือติดไฟ" หรือป้ายซึ่งมีข้อความอื่นที่มีความหมายในทำนองเดียวกัน ตามสภาพหรือคุณสมบัติของวัตถุไวไฟหรือวัตถุระเบิดไว้ให้เห็นได้ชัดเจน ณ บริเวณนั้น</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จัดให้มีห้องเก็บอุปกรณ์ และสารเคมีที่ไวไฟ ให้อยู่ในที่ปลอดภัย และอยู่ห่างจากวัตถุที่ก่อให้เกิดประกายไฟ เพื่อป้องกันการเกิดอัคคีภัย และจัดทำป้าย "อันตราย" หรือ "ห้ามทำให้เกิดประกายไฟ" ให้เห็นได้ชัดเจน ณ บริเวณนั้น</li> <li>- ดูแลมิให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในบริเวณที่มีการกักเก็บวัตถุไวไฟ</li> <li>- จัดให้มีห้องเก็บอุปกรณ์ และสารเคมีที่ไวไฟ ให้อยู่ในที่ปลอดภัย และอยู่ห่างจากวัตถุที่ก่อให้เกิดประกายไฟ เพื่อป้องกันการเกิดอัคคีภัย และจัดทำป้าย "อันตราย" หรือ "ห้ามทำให้เกิดประกายไฟ" ให้เห็นได้ชัดเจน ณ บริเวณนั้น</li> </ul>

<p>กฎกระทรวง กำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ.2551</p>	<p>การดำเนินการของโครงการ ช่วงก่อสร้าง</p>
<p><b>ข้อ 27</b> ให้นายจ้างจัดให้มีเครื่องดับเพลิงแบบเคลื่อนย้ายได้ที่เหมาะสมกับชนิดของเชื้อเพลิง และต้องมีขนาดบรรจุไม่น้อยกว่าเครื่องละ 4 กิโลกรัม โดยให้มืออย่างน้อย 1 เครื่องในทุกจุดที่มีงานเชื่อมโลหะงานสีที่มีส่วนผสมของสารตัวทำละลายที่ไวไฟหรือติดไฟ งานที่อาจจะก่อให้เกิดอัคคีภัยได้ หรือบริเวณที่มีการกักเก็บวัตถุไวไฟหรือวัตถุระเบิดในการติดตั้งเครื่องดับเพลิงทุกจุดจะต้องให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารหรือสถานที่ก่อสร้างไม่เกิน 1.4 เมตร และอยู่ในที่ซึ่งสามารถมองเห็นและใช้สอยได้โดยสะดวกและจัดให้มีการตรวจสอบเครื่องดับเพลิงให้อยู่ในสภาพใช้งานได้อย่างน้อยหกเดือนต่อครั้ง</p> <p><b>ข้อ 28</b> ให้นายจ้างจัดให้มีทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ รวมทั้งป้ายแสดงทางหนีไฟทุกชั้นของอาคารซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และต้องดูแลไม่ให้มีกองวัสดุเครื่องจักร หรือสิ่งอื่นใดกีดขวางทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ ทั้งนี้ ทางหนีไฟต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.10 เมตร และบันไดหนีไฟถ้าเป็นบันไดชั่วคราวจะต้องมีความมั่นคงแข็งแรง และปลอดภัยแก่ผู้ใช้</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ติดตั้งถังดับเพลิงเคมีในพื้นที่ก่อสร้างบริเวณที่อาจเกิดเพลิงไหม้ได้ง่ายโดยเฉพาะในช่วงการตกแต่งอาคารซึ่งมีสารไวไฟ และงานเชื่อมโลหะ</li> <li>- จัดให้มีการตรวจสอบเครื่องดับเพลิงให้อยู่ในสภาพใช้งานได้อย่างน้อย 6 เดือนต่อครั้ง</li> <li>- จัดให้มีทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ รวมทั้งป้ายแสดงทางหนีไฟทุกชั้นของอาคาร ซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และต้องดูแลไม่ให้มีกองวัสดุเครื่องจักร หรือสิ่งอื่นใดกีดขวางทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ ทั้งนี้ ทางหนีไฟต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.10 เมตร และบันไดหนีไฟถ้าเป็นบันไดชั่วคราวจะต้องมีความมั่นคงแข็งแรง และปลอดภัยแก่ผู้ใช้</li> </ul>



กฎกระทรวง กำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ.2551	การดำเนินการของโครงการ ช่วงก่อสร้าง
ข้อ 29 การก่อสร้างอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตร ขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ให้นายจ้างจัดให้มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่สามารถได้ยินโดยทั่วถึงกันทั้งอาคาร	- จัดให้มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่สามารถได้ยินโดยทั่วถึงกันทั้งอาคาร

## 2) แผนป้องกัน และระงับอัคคีภัย ช่วงก่อสร้าง

จัดให้มีแผนป้องกัน และระงับอัคคีภัย ช่วงก่อสร้าง เพื่อกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบ และใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ

ผู้รับผิดชอบด้านการป้องกันและระงับอัคคีภัยโครงการ ช่วงก่อสร้าง คือ เจ้าของโครงการ บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี จำกัด หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ (ผู้จัดการโครงการ)

แผนป้องกัน และระงับอัคคีภัย ช่วงก่อสร้าง แบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอน มีรายละเอียดดังนี้

(1) การปฏิบัติก่อนเกิดภัย (ACTIVE SAFETY) : เป็นการป้องกันและลดอันตรายในการเกิดอัคคีภัยและเป็นการเตรียมพร้อมปฏิบัติงานเมื่อเกิดเหตุอัคคีภัย แบ่งออกเป็น 4 แผน ได้แก่

1.1) แผนการตรวจตรา เน้นการป้องกันอัคคีภัยตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ.2551 โดยจัดให้มีการตรวจตรา 4 ช่วงเวลา เพื่อให้สอดคล้องกับการทำงาน ดังนี้

- ก่อนเริ่มงาน ตรวจโดยเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.) ทุกวัน โดยตรวจตราบริเวณที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย อุปกรณ์ดับเพลิงให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน สถานที่และวัตถุที่เป็นเชื้อเพลิง ของเสียที่ติดไฟง่ายแหล่งกำเนิดความร้อน และเครื่องมือเครื่องจักร
- ระหว่างทำงาน กรณีที่การทำงานมีความเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย เช่น การทำงานที่มีประกายไฟ ต้องให้คนงานก่อสร้าง ทำงานด้วยความระมัดระวัง
- หลังเลิกงาน ตรวจตราความเรียบร้อยของพื้นที่ก่อสร้างว่า ไม่มีการเก็บวัสดุที่เป็นเชื้อเพลิงในอาคาร โดยเฉพาะไม้แบบ และค้ำยันจะต้องไม่ใช่ไม้ที่เป็นวัสดุติดไฟ โดยเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.) ทุกวัน

- ช่วงเวลากลางคืนที่ไม่มีการทำงาน ตรวจสอบความเรียบร้อยของพื้นที่ก่อสร้างว่า ไม่มีการเก็บวัสดุที่เป็นเชื้อเพลิงในอาคาร โดยเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย (รปภ.) ทุกคืน
- 1.2) แผนการอบรม ผู้รับเหมาและควบคุมงานประสานงานกับสำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยเข้าอบรมและสาธิต ด้านการป้องกันและระงับอัคคีภัย ดังนี้
  - อบรมให้ความรู้ด้านการดับเพลิงเบื้องต้น
  - ฝึกอบรมการใช้เครื่องดับเพลิง การปฐมพยาบาล และการช่วยเหลือในกรณีฉุกเฉิน
  - อบรมให้ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยให้พนักงานและคนงานก่อสร้างใหม่ก่อนเข้าทำงาน
  - การอพยพหนีไฟ เส้นทางหนีไฟ และจุดรวมพล
- 1.3) แผนการรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย เป็นการกระตุ้นและจูงใจ เพื่อให้ความรู้เรื่องการป้องกันเหตุกรณีเกิดเพลิงไหม้ โดยจัดทำประชาสัมพันธ์ ดังนี้
  - จัดทำบอร์ดแผนผังแสดงบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง และตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิงแนวป้องกันต่าง ๆ ให้พนักงานทุกคนรับทราบ
  - จัดทำแผนผังอาคารแสดงทางออก ทางหนีไฟ อุปกรณ์ดับเพลิง ติดตามทางเข้าออกและบอร์ดประชาสัมพันธ์

## 2.7 การรับเรื่องร้องเรียนและการจัดการปัญหาและชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

### การรับเรื่องร้องเรียน

จัดให้มีแผนขั้นตอนการประสานงานรับเรื่องร้องเรียน แบ่งออกเป็น 2 ช่วง ประกอบด้วย

- 1) แผนขั้นตอนการประสานงานรับเรื่องร้องเรียนระยะก่อนก่อสร้าง และระยะก่อสร้าง
- 2) แผนขั้นตอนการประสานงานรับเรื่องร้องเรียนระยะเปิดดำเนินการ

โครงการจัดให้มีรายละเอียดการรับเรื่องร้องเรียนทั้งในช่วงก่อนก่อสร้าง ช่วงก่อสร้าง และช่วงเปิดดำเนินการโดยมีรายละเอียดต่าง ๆ ดังนี้

### 1) การจัดการปัญหาและชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบระยะก่อนก่อสร้าง และระยะก่อสร้าง

1. ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง สามารถแจ้งปัญหาที่ได้รับตามช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนต่าง ๆ ของโครงการ ไม่น้อยกว่า 3 ช่องทาง ได้แก่

- (1) โทรศัพท์
- (2) Social Network (Line กลุ่ม)
- (3) จดหมายร้องเรียน
- (4) กล้องรับฟังความคิดเห็น

(5) เจ้าหน้าที่มวลชนสัมพันธ์ของโครงการ

## 2. ขั้นตอนและกระบวนการรับเรื่องร้องเรียน และระยะเวลาแล้วเสร็จในแต่ละขั้นตอน

- (1) เมื่อได้รับเรื่องร้องเรียนแล้ววิศวกรควบคุมการก่อสร้าง ต้องแจ้งผู้จัดการหน่วยงานก่อสร้าง ทันทีภายใน 1 ชั่วโมง
- (2) ผู้จัดการหน่วยงานก่อสร้าง (บริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด) ตรวจสอบและสืบหาข้อเท็จจริงทันทีและแจ้งให้ผู้จัดการโครงการทราบภายใน 1 ชั่วโมง ผู้จัดการโครงการแจ้งแนวทางแก้ไขปัญหากลับภายใน 3 วัน
- (3) เมื่อผู้จัดการหน่วยงานก่อสร้าง (บริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด) ตรวจสอบแล้วพบว่าปัญหาการร้องเรียนเกิดขึ้นจากโครงการ ต้องดำเนินการแก้ไขทันที
  - กรณีปัญหาเร่งด่วนที่สามารถแก้ไขได้ทันที ดำเนินการแก้ไขปัญหาโดยทันทีภายใน 1 วัน และแจ้งผลการแก้ไขให้ผู้ร้องเรียนรับทราบภายใน 1 วัน
  - กรณีปัญหาต้องได้รับการตรวจสอบ หรือต้องใช้ระยะเวลาในการแก้ไข ต้องหาแนวทางและวิธีการแก้ปัญหาหรือชดเชยเยียวยาเบื้องต้นที่ยอมรับได้ทั้งสองฝ่ายและดำเนินการแก้ไขปัญหาภายใน 7 วัน
- (4) ผู้จัดการหน่วยงานก่อสร้าง (บริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด) ติดตามผลความก้าวหน้าในกรณีที่ต้องใช้เวลาในการแก้ไขปัญหาจนกว่าจะแก้ไขแล้วเสร็จเป็นระยะทุก 7 วัน
  - แก้ไขแล้วเสร็จ แจ้งผลการแก้ไขให้ผู้ร้องเรียนทราบทันที