

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

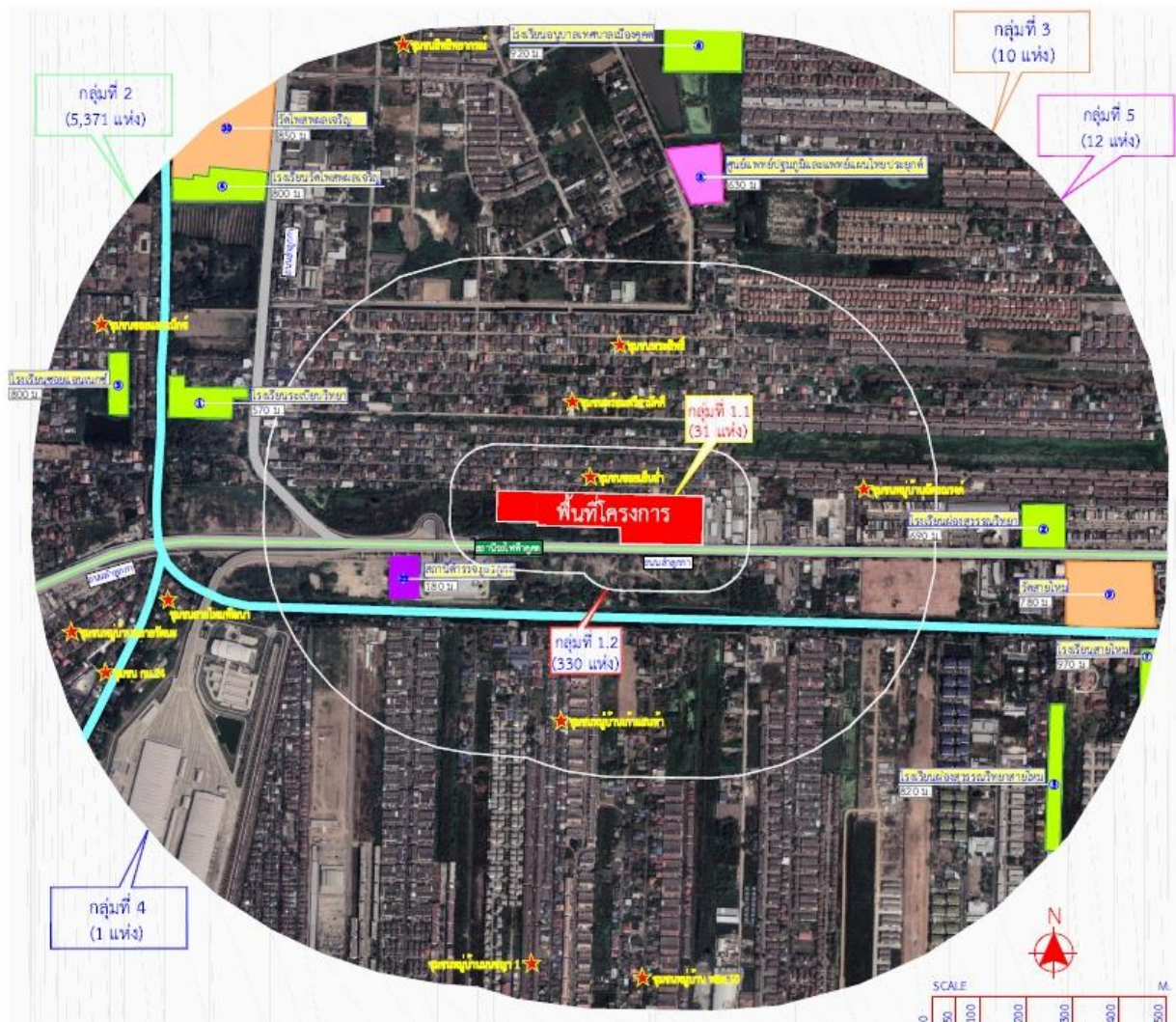
#### 2.1 ที่ตั้ง และการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

##### 2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุด นิว ครอส คูคต สเตชัน เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1) ตั้งอยู่บริเวณ ถนน ลำลูกกา ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ดำเนินการโดย บริษัท คูคต สเตชัน อัลไตแอนซ์ จำกัด มีขนาดพื้นที่โครงการ 11-1-90.0 ไร่ หรือ 18,360 ตารางเมตร จะได้รับการพัฒนาเป็นเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ภายใต้ชื่อโครงการ อาคารชุด นิว ครอส คูคต สเตชัน เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1) ประกอบด้วย อาคาร คสล.สูง 8 ชั้นจำนวน 4 อาคาร อาคาร คสล.สูง 7 ชั้นจำนวน 2 อาคาร และอาคาร ส่วนกลาง คสล. สูง 1 ชั้น จำนวน 4 อาคาร ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ แสดงดังรูปที่ 2.1-1

1) โครงการอาคารชุด นิวครอส คูคต สเตชัน เฟส1 (NueCross KhuKhot Station Phase1) ดำเนินการเป็น

- อาคารชุด คสล. สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร (อาคาร A1-A, A1-B, B1-A และB1-B)
- อาคารชุด คสล. สูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร C1-A และC1-B)
- อาคารส่วนกลาง คสล. สูง 1 ชั้น จำนวน 4 อาคาร (อาคารส่วนกลาง จำนวน 2 อาคาร, ป้อม รปภ. และห้องพักรวม)



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ

## 2.1.2 การคมนาคมบริเวณพื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้ 2 วิธี ได้แก่ การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางรถยนต์ และระบบขนส่งสาธารณะ มีรายละเอียดดังนี้

### 1) การเดินทางด้วยระบบคมนาคมทางรถยนต์

จากการสำรวจเส้นทางที่ใช้ในการมุ่งเข้าและออกโครงการ พบว่าเส้นทางหลักจะใช้ถนนลำลูกกา เป็นเส้นทางหลักในการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ ทั้งนี้รายละเอียดของเส้นทางต่างๆ

## 2.2 ประเภท ขนาด และรูปแบบของโครงการ

### 2.2.1 ประเภท และขนาดของโครงการ

#### 1) โครงการอาคารชุด นิวครอส คูคต สเตชัน เฟส1 (NueCross KhuKhot Station Phase1) ดำเนินการเป็น

- อาคารชุด คสล. สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร (อาคาร A1-A, A1-B, B1-A และB1-B)
- อาคารชุด คสล. สูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร C1-A และC1-B)
- อาคารส่วนกลาง คสล. สูง 1 ชั้น จำนวน 4 อาคาร (อาคารส่วนกลาง จำนวน 2 อาคาร, ป้อม รปภ. และห้องพักรวม)

### 2.2.2 กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของอาคาร

กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของโครงการ การพักอาศัยและการพักผ่อนเป็นหลัก สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้อง Co-Working และสระว่ายน้ำ เป็นต้น

#### 1) โครงการอาคารชุด นิว ครอส คูคต สเตชัน เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1)

มีขนาดพื้นที่ใช้สอย รวมทุกอาคาร เท่ากับ 45,630.00 ตารางเมตร

### 2.2.3 ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยและการโฆษณาขายห้องชุด

1) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 6/1 ในกรณีที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดต้องเก็บสำเนาขอความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำมาออกโฆษณา แก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติ

บุคคลอาคารชุดจัดเก็บ ใว้อย่างน้อยหนึ่งชุด การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐาน และรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 อย่าง ละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือ สัญญา ซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญา จะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- (4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- (7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- (9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)
- (10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- (11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา

## 2) ทรัพย์สินกลางของอาคารชุด

การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการดำเนินการโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมาจากการเลือกตั้งอันเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียว ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุดให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ

เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยท่านอื่น พร้อมทั้งแก้ไขปัญหาร้องเรียนในเรื่องต่างๆ อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

1) โครงการอาคารชุด นิว ครอส กูคต สเตชัน เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1) จัดให้มีการบริหารจัดการภายใต้นิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 1 นิติบุคคล โดยมีสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด 1 แห่ง ตั้งอยู่ระหว่างอาคาร B1-B และ C1-B ขนาดพื้นที่ 60.0 ตารางเมตร ภายในห้องดังกล่าว จัดให้มีโต๊ะ เก้าอี้ จำนวน 8 ชุด รองรับการบริการนิติบุคคล และเจ้าหน้าที่นิติบุคคล เพื่อบริหารจัดการโครงการ และให้บริการผู้พักอาศัยในโครงการ ในการชำระค่าบริการ และแจ้งซ่อมบำรุงต่างๆ

### (1.1) ทรัพย์สินบุคคล เฟส 1 ได้แก่

1. ห้องชุด ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งสิ้น 1,202 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 1,178 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 24 ห้อง รายละเอียดดังนี้
  - อาคาร A1-A มีห้องชุดพักอาศัย 220 ห้อง
  - อาคาร A1-B มีห้องชุดพักอาศัย 220 ห้อง
  - อาคาร B1-A มีห้องชุดพักอาศัย 210 ห้อง
  - อาคาร B1-B มีห้องชุดพักอาศัย 210 ห้อง
  - อาคาร C1-A มีห้องชุด 171 ห้องประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 159 ห้องและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ = 12 ห้อง
  - อาคาร C1-B มีห้องชุด 171 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 159 ห้องและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 12 ห้อง

## 2. ระบบสาธารณูปโภคภายในห้องชุด อาทิ ระบบไฟฟ้า และสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ

และระบบระบายอากาศ

### (1.2) ทรัพย์สินส่วนกลาง เฟส 1 ได้แก่

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด จำนวน 1 แปลง ขนาดพื้นที่รวม 11-1-90 ไร่หรือ 18,360.00 ตารางเมตรบนโฉนดที่ดินเลขที่ 10487 เลขที่ดิน 668

2. สำนักงานของนิติบุคคล ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันตกของโครงการ ตั้งอยู่ระหว่างอาคาร B1-B และ C1-B ขนาดพื้นที่ 60.0 ตารางเมตร พร้อมอุปกรณ์สำนักงานที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อการใช้งาน ประกอบด้วย โต๊ะทำงานเก้าอี้ทำงาน 8 ชุด ตู้เก็บเอกสาร จำนวน 1 ตู้

3. โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุดส่วนของอาคารชุดที่เป็นฐานราก เสาเข็ม เสาคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก คานคอนกรีตเสริมเหล็ก และผนังอาคาร

4. ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับส่วนที่ใช้เพื่อการพักอาศัยอาคารหรือส่วนของอาคารชุด ได้แก่ อาคาร A1-A อาคาร A1-B อาคาร B1-A อาคาร B1-B อาคาร C1-A และอาคาร C1-B และเครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินอื่น ที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด และสิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด ได้แก่

- ทางเดินภายใน และภายนอกอาคาร ทางขึ้น-ลงในอาคาร
- ที่จอดรถยนต์ส่วนกลาง 255 คัน (ที่จอดรถผู้พิการ 6 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ 30 คัน
- โถงน้ำลิฟต์ และลิฟต์
- บันไดและบันไดหนีไฟ
- ห้อง Co-Working และห้องน้ำส่วนกลาง ชาย-หญิง อาคารส่วนกลาง 1
- ห้องออกกำลังกาย และห้องน้ำส่วนกลาง ชาย-หญิง อาคารส่วนกลาง 2
- สระว่ายน้ำ ชั้นล่าง

- โถงต้อนรับ โถงพักคอย
- ห้องจดหมาย ชั้นที่ 1 อาคาร A1-A อาคาร A1-B อาคาร B1-A อาคาร B1-B อาคาร C1-A และอาคาร C1-B
- ห้องซักล้าง ชั้นที่ 1 อาคาร A1-A, A1-B, B1-A และ B1-B จำนวนอาคารละ 1 ห้อง
- ห้องพักขยะประจำชั้น
- ห้องพักขยะรวม ชั้นล่าง
- ป้อม รปภ.
- พื้นที่สีเขียวส่วนกลาง ชั้น 1 และชั้นหลังคาห้อง Co-Working
- ระบบป้องกันและแจ้งเตือนอัคคีภัย
- ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร
- ระบบปรับอากาศ
- ระบบระบายอากาศ
- ระบบระบายน้ำ
- ระบบบำบัดน้ำเสียรวม
- มุกเงิน ขนาด 220 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ชุด
- ระบบป้องกันฟ้าผ่า
- รั้วโครงการ

## 2.3 ลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตย์

### 2.3.1 รูปแบบทางสถาปัตยกรรม และการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

1) พระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดมาตรา 6/1 ในกรณีที่ผู้มีการกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารตามมาตรา 6 ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำมาออกโฆษณา แก่บุคคลทั่วไปไม่ว่า จะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่า จะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคาร

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพโฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญา ซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือ สัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา 6/2 สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีการกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตาม มาตรา 6 ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐ มนตรีประกาศกำหนด

ในกรณีที่มีการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือ ชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่า จะมี การขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติ บุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด และสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญา ซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด (แบบ อช.22) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 6/1 และ 6/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

- (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- (4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน



(5) เครื่องมือและเครื่องมือที่ใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

(7) ทรัพย์สินอื่น ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)

**มาตรา 48** มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (1) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่ง ทำการก่อสร้างต่อเติมที่มีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคาร โดยค่าใช้จ่ายของผู้เป็นเจ้าของ

(10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา

## 2) ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการดำเนินการโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด มาจากการเลือกตั้ง ทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาพื้นที่สีเขียว ระบบสาธารณูปโภคของ อาคารชุดให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา รวมถึงการให้บริการผู้อยู่อาศัยร่วมกัน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยท่านอื่น พร้อมทั้งแก้ไขปัญหาต่าง ๆ

## 2.3.2 การใช้ประโยชน์จากที่ดิน และการออกแบบอาคารตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ตามกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา- บึง ยี่โก จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2555

พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง บริเวณหมายเลขที่ 2.11 ซึ่ง ไม่ได้กำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)

1.1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) โครงการอาคารชุด นิว ครอส คูคต สเตชัน เฟส 1 (NueCross Khu Khot Station Phase 1) มีรายละเอียด ดังนี้

- พื้นที่ดินที่แปลงที่ตั้งโครงการ (11-1-90 ไร่) = 18,360.0 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นทุกอาคาร = 45,630.00 ตารางเมตร
- ค่า FAR =  $45,630.00 : 18,360.0 = 2.49 : 1$

### 2) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

ที่ว่างตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 33 (1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใด ชั้นหนึ่งซึ่งมากที่สุดของอาคาร

2.1) อัตราส่วนพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน โครงการอาคารชุด นิว ครอส คูคต สเตชัน เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1) มีรายละเอียด ดังนี้

- พื้นที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการ (11-1-90.0 ไร่) = 18,360.0 ตารางเมตร
- พื้นที่ส่วนปกคลุม = 7,052.00 ตารางเมตร
- พื้นที่ว่างของโครงการ (18,360.4-7,052.0) = 11,308.0 ตารางเมตร
- ร้อยละของพื้นที่ว่าง =  $11,308.0 \times 100 : 18,360.0$

$$= 61.59 \%$$

ดังนั้น โครงการมีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใด ชั้นหนึ่งมากที่สุดของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดไว้

จากการตรวจสอบกับสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปทุมธานี และสำนักงานเทศบาลเมือง คูคต ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา-บึงยี่โก จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2555 พบว่า โครงการอาคารชุด นิว ครอส คูคต สเตชัน เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1) ตั้งอยู่ในบริเวณ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

ดังนั้นการก่อสร้างโครงการอาคารชุด นิว ครอส กูคต สเตชัน เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1) จัดเป็นกิจกรรมหลักที่สามารถดำเนินการได้ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ตามข้อกำหนดกฎกระทรวงบังคับให้ใช้ผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา-บึงยี่โก จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2555

### 3) ความสูงของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ความสูงของอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวดนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุดความสูงของอาคารวัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่ว

3.1) โครงการอาคารชุด นิว ครอส กูคต สเตชัน เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1)

- ถนนลำลูกกา ด้านหน้าโครงการ มีความกว้างเขตทาง 30.00 เมตร

- อาคารที่มีระยะถอยร่น- จากตัวอาคารที่ใกล้ที่สุด (อาคาร C1-A ) มีระยะถอยถึงแนวเขตที่ดิน

โครงการด้านที่ติดกับถนนลำลูกกา เท่ากับ 14.83 เมตร

- รวมระยะจากถนนลำลูกกา ด้านตรงข้ามถึงแนวอาคาร 44.83 เมตร (30.00+14.83) ในการคิดระยะถอยแนวอาคารเพื่อกำหนดความสูงอาคาร

- ดังนั้น ความสูงของอาคารที่ถูกกำหนดโดย SET BACK LINE ซึ่งต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะห่างจากแนวมุขของอาคารที่ใกล้ถนนที่สุดถึงเขตทางของถนนลำลูกกา หรือระยะ 89.66 เมตร (44.83 เมตร × 2)

- การออกแบบความสูงของอาคาร สูงไม่เกิน SET BACK LINE ซึ่งส่วนที่อยู่ใกล้กับถนนลำลูกกา คือ อาคาร C1-A ซึ่งมีความสูง +22.50 เมตร (ระดับพื้นชั้นคาถฟ้า) ไม่เกินระยะ SET BACK LINE

4) ระยะห่างจากผนังอาคารถึงแนวเขตที่ดิน โครงการที่ติดกับที่ดินข้างเคียง อาคารโครงการจัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ไม่ใช่อาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ การออกแบบตัวอาคารจึงได้กำหนดระยะห่างจากผนังอาคารถึงแนวเขตที่ดินโครงการที่ติดกับที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่ชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าว สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดิน หรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) เป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย การออกแบบระยะถอยร่นรอบอาคารมีรายละเอียดดังนี้

4.1) โครงการอาคารชุด นิว ครอส กู๊ด สเตชัน เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1)

ทิศเหนือ ติดกับบ้านพักอาศัย สูง 1-2 ชั้น เลขที่ 1/44, 1/45, 1/46, 2/5, 1/50, 1/51, 1/52, 2/6 และ 1/57 และพื้นที่ว่าง

- จัดให้มีระยะถอยร่นตัวอาคารชั้นล่างห่างจากแนวเขตที่ดิน เท่ากับ 12.19-12.29 เมตรทิศใต้ติดกับถนนลำลูกกา (ทางหลวงหมายเลข 3312) กว้าง 30 เมตร

- จัดให้มีระยะถอยร่นตัวอาคารชั้นล่างห่างจากแนวเขตที่ดิน เท่ากับ 14.37-15.98 เมตรทิศตะวันออกติดกับ สถานีบริการน้ำมัน ปตท. สูง 1-2 ชั้น

- จัดให้มีระยะถอยร่นตัวอาคารชั้นล่างห่างจากแนวเขตที่ดิน เท่ากับ 11.57-12.93 เมตร

5) ระยะถอยร่นของโครงการ

โครงการตั้งอยู่บริเวณถนนลำลูกกา หรือทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312 ซึ่งมีข้อกำหนดระยะถอยร่น (SETBACK) และความสูงของอาคาร ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย 3 ฉบับ ได้แก่

- พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535

- กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

- พระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ.2497 และประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2540

การตรวจสอบระดับน้ำทะเลปานกลาง (MSL : Mean Sea Level )

จากการสำรวจจริงวัดโยงยิดคาพิกัต UTM. (Static Survey) ด้วยเครื่องรับสัญญาณดาวเทียม โดยบริษัท โทโปแมพ เซอร์เวย์ จำกัด สำรวจเดือนมกราคม 2565 อ้างอิงจากหมุด กทม.3051 บริเวณขอบราวสะพานข้าม คลองสาม ถนนลำลูกกา ค่าพิกัดทางราบ N. 1,540,541.072 E. 679,934.953 ค่าระดับน้ำทะเลปานกลาง 4.022 เมตร (รทก.) โยงยิดมายังบริเวณด้านหน้าโครงการ ริมทางท่าถนนลำลูกกา จำนวน 2 จุด คือ GPS01 และ GPS02มีค่าระดับ 2.324 และ 2.312 เมตร (รทก.) ตามลำดับ และค่าระดับโดยเฉลี่ยของพื้นที่โครงการ เฟส 1 = 1.258 เมตรความสูงควบคุมตามประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2540

6) ระยะถอยร่นระหว่างอาคารภายในโครงการ

การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันตามกฎหมายฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้ยกเลิกความในข้อ 48 แห่งกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และให้ใช้ความต่อไปนี้

ข้อ 48 (1) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู่ ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียง ของอาคาร

ต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู่ ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 6.0 เมตร

ข้อ 48 (2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู่ ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

6.1) โครงการอาคารชุด นิว ครอส คูคต สเตชัน เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1)

ออกแบบระยะถอยร่นระหว่างอาคารภายในโครงการ

- ระยะถอยร่นระหว่างอาคาร ด้านที่เป็นผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู่ ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร กับอาคารข้างเคียงภายในโครงการ มีระยะ 19.40 เมตร

- ระยะถอยร่นระหว่างอาคาร ด้านที่เป็นผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบ มีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่างประตู่ ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร กับอาคารข้างเคียงภายในโครงการ มีระยะ 4.00 เมตร

7) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ส่วนที่ 2 พื้นที่ภายในอาคาร

ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตารางเมตร

ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะดังต่อไปนี้ไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้

ระยะดังตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝ้าหรือยอดผนังอาคาร และ ในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึง

ยอดฝาดหรือยอด ผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้

โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนี้ต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่ง ต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร

#### 8) ระยะถอยร่นของระบบบำบัดน้ำเสีย และบ่อหนวนน้ำใต้ดิน

1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้ “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และหมายความรวมถึง (1) ถึง (5)

(1) อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

(2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้วกำแพง หรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

(3) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(4) พื้นทีหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กักเก็บรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา 8 (9)

(5) สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ให้อ้างตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็น A อาคารตามกฎหมายว่า ด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544)

2) กฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่า ด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 ของบทนิยามคำว่า “อาคาร” ในมาตรา 4 มาตรา 5 (3) และ มาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 31 มาตรา 35 มาตรา 48 มาตรา 49 และ มาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้  
ข้อ 1 ให้สิ่งก่อสร้างขึ้นดังต่อไปนี้ เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(1) ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์ เมตรขึ้นไป

(2) สระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป

(3) กำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่ความสูงตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป

(4) โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ 40 กิโลกรัมขึ้นไป

### 2.3.3 สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

โครงการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามกฎกระทรวง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎ กระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2564) โดยสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

### 2.3.4 พื้นที่โครงการตามประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่บริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ.2540

| ประกาศกระทรวงคมนาคม   | การออกแบบโครงการ   |
|---|--|
| <p>อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 58 แห่งพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ.2497 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม ออกประกาศไว้ดังนี้</p> <p>ข้อ 1 ให้ยกเลิกประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศบริเวณสนามบินดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ประกาศ ณ วันที่ 5 มีนาคม 2527</p> <p>ข้อ 2 ให้กำหนดเขตพื้นที่บริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง แขวงตลาดบางเขน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ดังต่อไปนี้</p> <p><b>บริเวณ ก.</b> กำหนดเขตดังนี้</p> <p><b>ด้านเหนือ</b> อาณาบริเวณจากจุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง 21 ขว (ทางวิ่งฝั่งตะวันตก) ที่ต่อออกไป 60 เมตร และจุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง 21 ข้าย (ทางวิ่งฝั่งตะวันออก) ที่ต่อออกไป 60 เมตร กำหนดแนวเส้นตรงลากเป็นมุมฉากออกไปทางซ้ายและทางขวาข้างละ 150 เมตร และจากจุดปลายแนวเส้นตรงทั้งสอง (กำหนดโดย 5 และ 6) กำหนดแนวเส้น ท้ามุม 8.5 องศา กับแนวขนานทางวิ่งที่ต่อออกไป ไปบรรจบเส้นตัดที่ระยะ 15 กิโลเมตร จากหัวทางวิ่งทั้งสอง (กำหนดโดย 1 และ 2) ซึ่งรวมท้องที่ตำบลคลองสาม ตำบลคลองสี่ อำเภอลองหลวง ตำบลบึงยี่โถ ตำบลประจักษ์ศิลป อำเภอบึงบุรี ตำบลคูคต ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ยกเว้นบริเวณใกล้เคียงสถานที่ตั้งเครื่องอำนวยความสะดวกในการเดินอากาศที่ตำบลรังสิต อำเภอบึงบุรี จังหวัดปทุมธานี ตามประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2498</p> <p><b>ด้านใต้</b> อาณาบริเวณจากจุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง 03 ข้าย (ทางวิ่งฝั่งตะวันตก) ที่ต่อออกไป 60 เมตร และจุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง 03 ข้าย (ทางวิ่งฝั่งตะวันออก) ที่ต่อออกไป 60 เมตร กำหนดแนวเส้นตรงลากเป็นมุมฉากออกไปทางซ้ายและทางขวาข้างละ 150 เมตร และจากจุดปลายแนวเส้นตรงทั้งสอง (กำหนดโดย 7 และ 8) กำหนดแนวเส้น ท้ามุม 8.5 องศา กับแนวขนานทางวิ่งที่ต่อออกไป ไปบรรจบเส้นตัดที่ระยะ 15 กิโลเมตร จากหัวทางวิ่งทั้งสอง (กำหนดโดย 3 และ 4) ซึ่งรวมท้องที่เขตบางซื่อ เขตดุสิต เขตพญาไท เขตจตุจักร เขตบางเขน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร</p> <p><b>บริเวณ ข.</b> กำหนดเขตดังนี้</p> <p>อาณาเขตโดยรอบสนามบินดอนเมือง ยกเว้นบริเวณ ก. มีพื้นที่ในรัศมี 6 กิโลเมตร โดยมีจุดศูนย์กลางที่จุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง 21 ขว จุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง 21 ข้าย จุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง 03 ข้าย จุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง 03 ขว จุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง 03 ข้าย/21 ขว (ทางวิ่งฝั่งตะวันตก) และจุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง 03 ข้าย/21 ข้าย (ทางวิ่งฝั่งตะวันออก) ซึ่งรวมท้องที่ตำบลหลักหก ตำบลบ้านใหม่ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี เขตดอนเมือง แขวงจรัลบุรี เขตลาดพร้าว เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ตำบลคูคต ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ตามแผนที่ท้ายประกาศ</p> | <p>- โครงการอาคารชุด นิว ครอส คุกต สเตชัน เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1) ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคาร A1-A สูง +25.75 เมตร (ระดับพื้นหลังคาสูงสุด)</li> <li>- อาคาร A1-B สูง +25.75 เมตร (ระดับพื้นหลังคาสูงสุด)</li> <li>- อาคาร B1-A สูง +25.75 เมตร (ระดับพื้นหลังคาสูงสุด)</li> <li>- อาคาร B1-B สูง +25.75 เมตร (ระดับพื้นหลังคาสูงสุด)</li> <li>- อาคาร C1-A สูง +25.75 เมตร (ระดับพื้นหลังคาสูงสุด)</li> <li>- อาคาร C1-B สูง +25.75 เมตร (ระดับพื้นหลังคาสูงสุด)</li> </ul> <p>- โครงการอาคารชุด นิว ครอส คุกต สเตชัน เฟส 2 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 2) ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคาร D2-A สูง +25.75 เมตร (ระดับพื้นหลังคาสูงสุด)</li> <li>- อาคาร D2-B สูง +25.75 เมตร (ระดับพื้นหลังคาสูงสุด)</li> <li>- อาคาร E2-A สูง +25.75 เมตร (ระดับพื้นหลังคาสูงสุด)</li> <li>- อาคาร E2-B สูง +25.75 เมตร (ระดับพื้นหลังคาสูงสุด)</li> <li>- อาคาร F2-A สูง +25.75 เมตร (ระดับพื้นหลังคาสูงสุด)</li> <li>- อาคาร F2-B สูง +25.75 เมตร (ระดับพื้นหลังคาสูงสุด)</li> </ul> <p>- โดยจากการตรวจสอบบริเวณพื้นที่ที่จะก่อสร้างอาคารฯ ดังกล่าวแล้วพบว่า อยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง บริเวณ ข. มีระยะสูงอนุญาตได้ไม่เกิน 45.00 เมตร จากระดับดินเดิม</p> <p>- โครงการออกแบบอาคารมีความสูงสูงสุด 25.75 เมตร ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนด (ไม่เกิน 45.00 เมตร)</p> |

## 2.4 ระบบสาธารณูปโภค

### 2.4.1 ถนน และการจราจร ถนน และการจราจร

#### 1) ถนน และการจราจรของโครงการ

โครงการอาคารชุด นิวครอส คูคต สเตชัน เฟส 1 (NueCross KhuKhot Station Phase1) มีถนนทางเข้า และ ออก จำนวน สองจุด จุดที่ 1เชื่อมต่อกับถนนลำลูกกา มีความกว้าง 6.00 เมตร และจุดที่ 2 เชื่อมต่อกับถนนภาะจำยอม

โดยถนนภาะจำยอม บริเวณวงเวียนที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกโครงการ เฟส 1 และเฟส 2 มีความกว้าง 7.70 เมตร และมีทางเข้ากว้าง 6.0 เมตร และทางออก กว้าง 6.0 เมตร (หนังสืออนุญาตเปิดทางเข้า-ออกโครงการจาก แขวงทางหลวงกรุงเทพ เลขที่ คค 06074/ส.11/2703 ลงวันที่ 29 สิงหาคม 2565 เชื่อมต่อกับ ถนนลำลูกกา บริเวณด้านหน้าโครงการ มีเขตทางกว้าง 30.00 เมตร (ค่าระดับ  $\pm 0.00$  เมตร) (ดังเอกสาร แขวงทางหลวงกรุงเทพ กรมทางหลวง เลขที่ คค 06074/ส.11/4023 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2564 และถนนภาะจำยอมส่วนที่เหลือด้านในจะยาวต่อเนื่องขนานไปกับเขตที่ดิน

ถนนภายในโครงการรอบอาคารเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดทางรถวิ่งกว้าง 6.00 เมตร จัดการ เติมน้ำแบบสองทิศทาง (Two way) จัดตั้งป้ายสัญลักษณ์จราจรบริเวณถนนภายในโครงการ

#### 2) ที่จอดรถยนต์

จากการตรวจสอบกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479 ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการสรุป ได้ดังนี้

- อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไปให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อ2ครอบครัพิเศษของ2ครอบครัให้คิดเป็น 2ครอบครั

- สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ที่ 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตาราง เมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร

- อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็น ที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ อาคาร 240 ตารางเมตร เศษของ 240 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 240 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่ จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์



- จากหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นการคำนวณพื้นที่ที่จอดรถยนต์จะมี 2 กรณี และให้เลือกใช้จำนวนที่จอดรถในกรณีที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ มีรายละเอียดในแต่ละกรณี

#### 2.1) โครงการอาคารชุด นิว ครอส กู๊ด สเตชั่น เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1)

กรณีที่ 1 คิดจำนวนที่จอดรถจากกิจกรรมภายในอาคารขนาดใหญ่รวมกัน

- ห้องพักขนาด 60 ตารางเมตรขึ้นไป = 10 ห้อง (ห้องพักที่ขนาด 60 ตารางเมตรขึ้นไปต้องมีที่จอดรถ 1 คัน / 2 ห้อง)

- ที่จอดรถที่ต้องจัดให้มี = 5 คัน

กรณีที่ 2 คิดจากขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารขนาดใหญ่

- พื้นที่อาคารขนาดใหญ่ใช้คำนวณที่จอดรถ = 44,204.0 ตารางเมตร อาคารขนาดใหญ่ต้องจัดให้มีที่จอดรถ 1 คัน / 240 ตารางเมตร

- ที่จอดรถที่ต้องจัดให้มี  $44,204 / 240 = 185$  คัน

จากการคำนวณจะเห็นว่ากรณีที่ 2 มีจำนวนที่จอดรถยนต์มากกว่ากรณีที่ 1 ดังนั้น ต้องจัดให้มีที่จอดรถ ไม่น้อยกว่า 185 คันซึ่ง โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ส่วนกลาง 255 คัน

โครงการเฟส 1 จัดให้มีที่จอดรถทั้งหมด 255 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ 30 คัน

- ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 249 คัน เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับทางรถวิ่ง ขนาด 2.4 x 5.0 เมตร และที่จอดรถยนต์ที่ขนานกับทางรถวิ่ง ขนาด 2.5 x 6.0 เมตร

- ที่จอดรถผู้พิการ จำนวน 6 คัน เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ ตั้งฉากกับทางรถวิ่ง ขนาดช่องจอดรถยนต์ 2.4 x 5.0 เมตรและจัดให้มีที่ว่างข้างที่จอดรถกว้างไม่น้อยกว่า 1.0 เมตร

- ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 30 คัน ขนาด 1.0 x 2.0 เมตร

#### 2.4.2 น้ำใช้

ตั้งอยู่ในพื้นที่ให้บริการ น้ำประปาของการประปาส่วนภูมิภาค (ชั้นพิเศษ) สาขารังสิต โดยได้รับรองในการให้บริการจ่ายน้ำประปา ดังหนังสือ เลขที่ มท 55410-26/8577 ลงวันที่ 18 พฤศจิกายน 2564

### 2.4.3 น้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล

1) ปริมาณน้ำเสียของโครงการ น้ำเสียที่เกิดจากโครงการมาจากกิจกรรมการใช้ประโยชน์อาคาร เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม การซักล้าง การอาบน้ำ ชำระ และครัว ปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นของโครงการคิดที่ 100% ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำใช้สำหรับรดน้ำต้นไม้ และ น้ำใช้สำหรับสระว่ายน้ำ)

#### 2) ระบบระบายน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

น้ำเสียทั้งหมดภายในอาคารจะระบายออกจากแหล่งกำเนิด เพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของ โครงการซึ่งฝังอยู่ใต้ดินบริเวณถนนภายในโครงการ ระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ ประกอบด้วย

- ท่อระบายสิ่งปฏิกูล Soil Pipe : S) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากโถส้วม โถปัสสาวะภายในห้องส้วม
- ท่อระบายน้ำเสีย จากการชำระล้าง (Waste Pipe : W) เป็นท่อระบายน้ำจากการอาบน้ำ และซักล้างของห้องพักทุกห้อง และห้องกิจกรรมอื่นๆ
- ท่อระบายน้ำเสียจากครัว (Kitchen Waste Pipe : KW) เป็นท่อระบายน้ำจากห้องครัว และร้านอาหาร
- ท่ออากาศ (Vent Pipe : V) เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบระบายน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล ซึ่งได้แก่ ท่อน้ำเสียจากส้วม ท่อน้ำเสียจากการอาบน้ำและซักล้าง และระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อจุดประสงค์ในการรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำ ให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนอยู่ในท่อระบายน้ำเพื่อรักษาดักกลิ่น (Trap Seal) ของเครื่อง สุญกัณฑ์ไว้

#### 3) ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล

โครงการใช้ระบบบำบัดน้ำเสียรวมรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำ การอาบน้ำ ซักล้าง และส่วนครัวของห้องชุด เป็น ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศ (Activated Sludge) และจัดเตรียมระบบบำบัดน้ำเสียฉุกเฉิน

#### 4) การกำจัดก๊าซมีเทนระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

##### 4.1) ปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสีย

ก๊าซมีเทนเกิดจากการย่อยสลายสารอินทรีย์โดยแบคทีเรียชนิดไม่ใช้ออกซิเจนในสภาวะไร้อากาศ โดย การย่อยสลายสารอินทรีย์จะทำให้เกิดก๊าซมีเทน (CH<sub>4</sub>) 60-70 % ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO<sub>2</sub>) 28-38 %

ก๊าซอื่นๆ เช่น ไฮโดรเจนซัลไฟด์ ( $H_2S$ ) และ ไนโตรเจน ( $N_2$ ) เป็นต้น ประมาณ 2% ก๊าซมีเทนในระบบบำบัดน้ำเสียจะเกิดขึ้น บริเวณถังแยกกากตะกอนและถังดักไขมัน เนื่องจากการย่อยสลายของสารอินทรีย์ของแบคทีเรียแบบสภาวะไร้ออกซิเจน

#### 4.2) การกำจัดก๊าซมีเทน

โครงการต่อท่อระบายอากาศเพื่อรวบรวมก๊าซมีเทนจากบ่อแยกกากตะกอนลงบ่อดิน ซึ่งเป็นการบำบัด ก๊าซมีเทนด้วยวิธี Biological Oxidation ซึ่ง จากการศึกษาตัวกลางหลากหลายชนิด และคุณลักษณะของตัวกลาง พบ ว่า การใช้ปุ๋ยหมักพร้อมใช้งาน (Mature Compost) โดยเลือกใช้ปุ๋ย กทม. สามารถกำจัดก๊าซมีเทนได้ที่ปริมาณก๊าซชีวภาพ 2,400 ลิตร/ตารางเมตร-วัน

#### 5) การกำจัด Aerosol ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

Aerosol คือ ละอองน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากขั้นตอนการเติมอากาศในระบบบำบัดน้ำเสียรวมแล้วกระจายออก ซึ่งอาจก่อให้เกิดการแพร่กระจายเชื้อโรค ส่วนใหญ่เกิดขึ้นกับระบบบำบัดน้ำเสียที่เป็นระบบเปิด เช่นเดียวกับระบบบำบัดน้ำเสีย รวมของเทศบาลฯ และท้องถิ่นต่างๆ

ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการเป็นบ่อบำบัดน้ำเสียคอนกรีตเสริมเหล็กแบบเติมอากาศ โดยมีเพียงส่วน น้อยที่อยู่เหนือผิวดิน คือส่วนฝายบ่อและส่วนระบายอากาศโดยระบบบำบัดน้ำเสียรวมมีระบบปิดมิดชิด เพื่อป้องกัน อุบัติเหตุจากการตกหล่น ดังนั้น ในส่วนละอองน้ำเสีย และกลิ่นเหม็น จากการบำบัดจะส่งผลกระทบในระดับน้อยมาก

#### 2.4.4 ระบบระบายน้ำ

##### 1) การออกแบบระบบระบายน้ำของโครงการ

โครงการได้รับหนังสือรับรองหลักเกณฑ์ที่สามารถอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำบนถนนสาธารณะจำยอม กับท่อ ระบายน้ำบนถนนลาดลูกกาทัดที่ดินของโครงการ หนังสือเลขที่ คค 06074/ส.11/4022 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 ระบบระบายน้ำภายในโครงการเป็นระบบแบบแยก คือ รางรองรับน้ำฝน แยกกันกับ รางน้ำทิ้งที่ผ่านการ บำบัดแล้ว จากระบบบำบัดน้ำเสียรวม โดยจัดทำระบบระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการ เป็นท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก

## 2.4.5 การจัดการขยะ

### 1) ประเภท และปริมาณของขยะมูลฝอย

ปริมาณขยะทั่วไปที่เกิดขึ้นคิดอัตราการเกิดขยะ 1 กิโลกรัม/คน/วัน ขยะที่เกิดขึ้นภายในโครงการ เป็นขยะจาก ห้องชุดพักอาศัย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ และพนักงานประจำโครงการ ปริมาณขยะมูลฝอยแยกตามประเภทและชนิด ของขยะ (สำนักสิ่งแวดล้อมกรุงเทพมหานคร, 2556) โดยมูลฝอยเปียกให้ใช้ค่าความหนาแน่น 300 กิโลกรัม/ลูกบาศก์ เมตร และขยะประเภทอื่นให้ใช้ค่า 150 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร

### 2) จำนวนห้องชุด และจำนวนผู้พักอาศัยในแต่ละชั้นของอาคารโครงการ

#### 2.1) โครงการอาคารชุด นิวครอส ภูเก็ต สเตชัน เฟส 1 (NueCross KhuKhot Station Phase1)

- อาคารชุด คสล. สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร (อาคาร A1-A, A1-B, B1-A และ B1-B)

- อาคารชุด คสล. สูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร C1-A และ C1-B)

โดยจะนำปริมาณคนที่มีมากที่สุดในแต่ละชั้นของทุกอาคาร (Worst Case) คิดที่ 3 คน/ห้อง มาใช้คำนวณปริมาณขยะเพื่อการรองรับได้ของห้องพักขยะประจำชั้น และที่พักรวม

### 3) ปริมาณขยะในห้องพักขยะแต่ละชั้น และห้องพักรวม

(1) ห้องพักขยะประจำชั้น เฟส 1 มีปริมาณผู้พักอาศัย โดยกรณี Worst Case ปริมาณขยะที่เกิดขึ้นแต่ละชนิด และขนาดถึง รองรับขยะแต่ละชนิด

- อาคาร A1-A, A1-B, B1-A และ B1-B ชั้นที่ 1-8 ของอาคาร จัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้น จำนวน 1 แห่ง/ชั้น ขนาดพื้นที่ห้องพักขยะ 4.14 ตารางเมตร

- อาคาร C1-A และ C1-B ชั้นที่ 2-7 จัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้น จำนวน 1 แห่ง/ชั้น ขนาด พื้นที่ห้องพักขยะ 6.0 ตารางเมตร

- อาคาร C1-A และ C1-B ชั้นที่ 1 เป็นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ไม่ได้จัดให้มีห้องพักขยะประจำ ชั้น โดยห้องชุดพาณิชย์สามารถนำขยะไปทิ้งยังที่พักรวม

- ภายในห้องพักขยะประจำชั้นของทุกอาคาร จัดให้มีถังขยะ จำนวน 5 ถัง ซึ่งเพียงพอในการ รองรับขยะในแต่ละชั้น ดังนี้

- ถังขยะเปียก (ถังสีเขียว) ขนาด 240 ลิตร รองรับขยะเปียกด้วยถุงสีดำ - ถังขยะรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) ขนาด 240 ลิตร รองรับด้วยถุงสีใส

- ถังขยะทั่วไป ขนาด 240 ลิตร (ถังสีน้ำเงิน) รองรับด้วยถุงสีดำ

- ถังขยะอันตราย ขนาด 50 ลิตร (ถังสีส้ม) รองรับด้วยถุงสีส้ม

- ถังขยะติดเชื้อ (Surgical mask) ขนาด 50 ลิตร (ถังสีแดง) รองรับด้วยถุงสีแดง และระบุข้าง ถังว่า ใช้สำหรับทิ้ง หน้ากากอนามัย เท่านั้น

#### 2.4.6 ระบบไฟฟ้า

##### 1) ระบบไฟฟ้าทั่วไป

โครงการอยู่ในพื้นที่การให้บริการของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคอำเภอตำบูลูกกา โดยโครงการได้รับหนังสือ รับรองพื้นที่จ่ายไฟอยู่ในเขตให้บริการ ที่ มท 5310.4/ลก.62478 ลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2564

##### (1.1) โครงการอาคารชุด นิว ครอส คูคต สเตชัน เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1)

โครงการมีความต้องการไฟฟ้า 4,052.86 kVA. โดยติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Type Transformer ขนาด 800kVA. จำนวน 1 ชุด / อาคาร รวม 6 ชุด ไว้บริเวณชั้นล่างภายนอกอาคารเพื่อลดแรงดันไฟฟ้าระบบไฟฟ้าแรงต่ำเข้าสู่อุปกรณ์ควบคุมการจ่ายไฟก่อนจ่ายไปยังแต่ละห้องของโครงการ

##### 2) ระบบป้องกันไฟฟ้ารั่ว และป้องกันฟ้าผ่า

โครงการอาคารชุด นิว ครอส คูคต สเตชัน เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1) เพื่อป้องกันอันตรายที่เกิดจากไฟฟ้า และกระแสไฟฟ้าลัดวงจร และระบบป้องกันฟ้าผ่าแบบตัวนำล่อฟ้า เพื่อป้องกัน อันตรายจากฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้า ส่วนภูมิภาค ส่วนหลอดไฟ และอุปกรณ์ไฟฟ้า อื่นๆ กำหนดใช้เป็นแบบประหยัดพลังงาน

#### 2.4.7 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศภายในอาคารแบ่งเป็น 2 ลักษณะดังนี้

1.1) การระบายอากาศโดยวิธีล้อยอด บริเวณที่ต้องการการหมุนเวียนของอากาศเพิ่มมากขึ้นจะใช้พัดลม ระบายอากาศช่วย ได้แก่ ห้องน้ำ ห้องขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องปั๊มน้ำ เป็นต้น

1.2) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โดยอาศัยช่องเปิดของที่จอดรถยนต์ ห้องชุดพักอาศัย ได้แก่ ประตู และหน้าต่าง แบบกระจกเลื่อน ช่องลม ช่องว่างของอาคาร รวมถึงระเบียงห้องพักอาศัย แต่ละห้อง

#### 2.4.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีอุปกรณ์เตือน และระบบป้องกันอัคคีภัยที่ครบถ้วน ซึ่งสามารถลดอัตราการเกิดอัคคีภัยภายใน โครงการ และระหว่างที่รอการช่วยเหลือจากรดับเพลิงของหน่วยงานราชการที่อยู่บริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการ โดย ออกแบบระบบป้องกัน และเตือนเหตุเพลิงไหม้ของโครงการให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

##### 1. ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ติดตั้งในทุกชั้นของอาคาร

(1) แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (FireAlarmControlPanel:FCP) ทำหน้าที่เป็น ศูนย์รับส่งสัญญาณตรวจรับ เมื่ออุปกรณ์แจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผง ควบคุม และหากมีเหตุเกิดเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร นอกจากนี้ยังมี ตู้ แสดงแผนผังอาคาร (Graphic Annunciator Board : ANN) ชุดจ่ายไฟช่วยพร้อมแบตเตอรี่ ติดตั้ง ในห้องไฟฟ้าบริเวณชั้นที่ 1 ของแต่ละอาคาร

(2) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้ไฟสามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้หรือทราบอย่างทั่วถึง ติดตั้งอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยเสียงและแสง บริเวณ โถงลิฟต์ โถงทางเดิน ห้อง เครื่องปั๊มน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า บันไดหลักและบันไดหนีไฟทุกชั้น ของแต่ละ

(3) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ทำงาน

(3.1) อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยการใช้มือทุบกระจกให้แตกแล้วกดปุ่ม เพื่อแจ้งอัคคีภัยติดตั้งไว้บริเวณ โถง ลิฟต์ โถงทางเดิน ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า

(3.2) เครื่องตรวจจับควัน (SMOKE DETECTOR) ติดตั้งภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง

(3.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (HEAT DETECTOR) ติดตั้ง ภายในส่วนครัวของห้องชุดพักอาศัย ห้องพักขยะประจำชั้น และห้องเก็บของ ของแต่ละอาคาร

#### 2.4.9 ระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการ

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

1. ติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System) ซึ่งเป็นระบบโทรทัศน์วงจรปิดที่สามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยตามจุดต่างๆ โดยคุณสมบัติของกล้องสามารถจับภาพได้ในเวลากลางคืน ซึ่งในการติดตั้งกล้องจะติดตั้งกล้องทำมุม 70 องศา มีระยะที่จับภาพได้ 50 เมตร เป็นระบบที่สามารถ บันทึกภาพได้อย่างน้อย 1 เดือน และสามารถดูภาพย้อนหลังได้

2. ติดตั้งระบบการควบคุมประตูอัตโนมัติ (Access Control) ควบคุมการเข้า-ออกอาคารของผู้พักอาศัย โดยใช้ระบบคีย์การ์ดที่ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเข้าอาคาร สำหรับบุคคลภายนอกที่เข้ามาติดต่อต้องมีการแลกบัตรประชาชนก่อนเข้าอาคาร และภาพของผู้มาติดต่อจะถูกบันทึกไว้ด้วยกล้อง CCTV บริเวณทางเข้า-ออกโดยอัตโนมัติ

#### 2.4.10 พื้นที่นันทนาการ และพื้นที่สีเขียว

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวเป็นพื้นที่พักผ่อนนันทนาการของผู้พักอาศัยภายในโครงการ การออกแบบพื้นที่สีเขียวได้หลีกเลี่ยงตำแหน่งของการปลูกต้นไม้ไม่ให้ซ้อนทับกับระบบท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย โดยพื้นที่สีเขียวที่ กว้างน้อยกว่า 1.0 เมตร และพื้นที่สีเขียวภายใต้แนวอาคาร ในแนวระบบสาธารณูปโภค ไม่นำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียว ออกแบบพื้นที่สีเขียว ให้เป็นสวนหย่อมและ พื้นที่นันทนาการเป็นไปตามแนวทางของสผ. สำหรับรายละเอียดการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการเป็นตามเกณฑ์มีรายละเอียดดังนี้

| พื้นที่สีเขียวตามข้อกำหนด   | พื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์ที่ต้องจัดให้มี     | โครงการจัดให้มี        |
|---|---|------------------------|
| 1. ตามแนวทางของสผ. กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร/1 คน และต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง ของพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ทั้งนี้ต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ | 1 คน ต่อ 1 ตารางเมตร                      | 1 คน ต่อ 1.0 ตารางเมตร |
| 1.1 พื้นที่สีเขียวทั้งหมด (จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงาน 3,684 คน)   | 3,684.00 ตารางเมตร                        | 3,691.07 ตารางเมตร     |
| 1.2 พื้นที่สีเขียวที่อยู่บนดิน (ชั้นล่าง) ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดในโครงการ)   | 1,842.00 ตารางเมตร                        | 3,566.15 ตารางเมตร     |
| 1.3 พื้นที่สีเขียวที่เป็นไม้ยืนต้น (ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่อยู่บนดินในโครงการ)  | 921.00 ตารางเมตร                          | 2,849.14 ตารางเมตร     |
| 2. ตามแผนปฏิบัติการเงินนโยบายด้านการจัดพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืนกำหนดให้ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ “ที่ว่าง” ที่โครงการต้องจัดให้มีตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดให้พื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์กำหนดดังกล่าว              |   |                        |
| 2.1 ขนาดที่ดินของโครงการ  | 11-1-90.0 ไร่<br>หรือ 18,360.00 ตารางเมตร |                        |
| 2.2 พื้นที่สีเขียวยั่งยืนที่อยู่บนดินไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร = $(18,360 \times (30/100)) \times (50/100)$   | 2,754.00 ตารางเมตร                        | 2,849.14 ตารางเมตร     |

## 1.2) การจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ

จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 3,691.07 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนผู้พักอาศัยภายในโครงการต่อพื้นที่สีเขียว (3,684 คน ต่อ 3,691.07 ตารางเมตร หรือ 1 คน ต่อ 1.0 ตารางเมตร)

| ชั้น                      | ขนาดพื้นที่สีเขียว | ชนิดพันธุ์ไม้ที่ปลูก   |
|---------------------------|--------------------|--|
| ชั้นล่าง                  | 3,566.15 ตารางเมตร | <p><u>ไม้ยืนต้น</u> มีขนาดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 2,849.14 ตารางเมตร ปลูกไม้ยืนต้น จำนวน 439 ต้น ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ต้นแคนา จำนวน 150 ต้น</li> <li>- ต้นสะเดา จำนวน 199 ต้น</li> <li>- ต้นจิกน้ำ จำนวน 29 ต้น</li> <li>- ต้นมะฮอกกานี จำนวน 61 ต้น</li> </ul> <p><u>ไม้พุ่มและไม้คลุมดิน</u> ได้แก่ ต้นหวดปลาหมึกกระ ตันไทรเกาหลี ต้นพุทศุภโชค ต้นขาไก่เขียว ต้นกระดุมทองเหลือง ต้นหลิวใบ และหญ้าม้าเลเชีย</p> |
| ชั้นหลังคาห้อง Co-WORKING | 124.92 ตารางเมตร   | <u>ไม้พุ่มและไม้คลุมดิน</u> ได้แก่ หญ้าม้าเลเชีย   |
| รวมขนาดพื้นที่สีเขียว     |                    | 3,691.07 ตารางเมตร   |



## 2.5 การดำเนินการก่อสร้าง

โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้าง หลังจากที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารโครงการ โดยคาดว่าจะใช้เวลา ก่อสร้างทั้ง 2 เฟส รวมมีระยะเวลาก่อสร้าง ประมาณ 27 เดือน โดยดำเนินการก่อสร้างเฟส 1 ก่อน โดยมีระยะห่าง ประมาณ 7 เดือน หลังจากดำเนินการก่อสร้างฐานรากแล้วเสร็จจึงจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างเฟส 2

### 2.5.1 ขั้นตอนการก่อสร้าง

#### 1) โครงการอาคารชุด นิว ครอส กู๊ด สเตชั่น เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1 )

โครงการก่อสร้างแปลนอาคาร คสล. สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร, อาคาร คสล. สูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ระบบบำบัดน้ำเสีย และบ่อหน่วงน้ำ ออกแบบแปลนระบบเสาเข็มเจาะ ดังนี้

- อาคาร A1-A เสาเข็มกด ขนาดเสาเข็ม 0.4x0.4 เมตร ความลึกของเสาเข็ม 22.0 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกทุกพลอดภัย 65 ตัน/ตัน จำนวน 219 ตัน
- อาคาร A1-B เสาเข็มตอก ขนาดเสาเข็ม 0.4x0.4 เมตร ความลึกของเสาเข็ม 22.0 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกทุกพลอดภัย 65 ตัน/ตัน จำนวน 219 ตัน
- อาคาร B1-A เสาเข็มกด ขนาดเสาเข็ม 0.4x0.4 เมตร ความลึกของเสาเข็ม 22.0 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกทุกพลอดภัย 65 ตัน/ตัน จำนวน 219 ตัน
- อาคาร B1-B เสาเข็มกด ขนาดเสาเข็ม 0.4x0.4 เมตร ความลึกของเสาเข็ม 22.0 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกทุกพลอดภัย 65 ตัน/ตัน จำนวน 219 ตัน
- อาคาร C1-A เสาเข็มกด ขนาดเสาเข็ม 0.4x0.4 เมตร ความลึกของเสาเข็ม 22.0 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกทุกพลอดภัย 65 ตัน/ตัน จำนวน 177 ตัน
- อาคาร C1-B เสาเข็มตอก ขนาดเสาเข็ม 0.4x0.4 เมตร ความลึกของเสาเข็ม 22.0 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกทุกพลอดภัย 65 ตัน/ตัน จำนวน 177 ตัน
- ระบบบำบัดน้ำเสีย (WWTP-1) เสาเข็มกด ขนาดเสาเข็ม 0.22x0.22 เมตร ความลึกของเสาเข็ม 14.5 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกทุกพลอดภัย 13 ตัน/ตัน จำนวน 80 ตัน
- ระบบบำบัดน้ำเสีย (WWTP-2) เสาเข็มกด ขนาดเสาเข็ม 0.22x0.22 เมตร ความลึกของเสาเข็ม 14.5 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกทุกพลอดภัย 13 ตัน/ตัน จำนวน 80 ตัน
- ระบบบำบัดน้ำเสีย (WWTP-3) เสาเข็มตอก ขนาดเสาเข็ม 0.22x0.22 เมตร ความลึกของเสาเข็ม 14.5 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกทุกพลอดภัย 13 ตัน/ตันจำนวน 80 ตัน
- บ่อหน่วงน้ำ (RT-1) เสาเข็มตอก ขนาดเสาเข็ม 0.22x0.22 เมตร ความลึกของเสาเข็ม 14.5 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกทุกพลอดภัย 13 ตัน/ตันจำนวน 222 ตัน

- ระบบบำบัดน้ำเสียฉุกเฉิน (PT-1) เสาเข็มกด ขนาดเสาเข็ม 0.22x0.22 เมตร ความลึกของเสาเข็ม 14.5 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกปลอดภัย 13 ตัน/ตันจำนวน 40 ตัน

## 2) ปริมาณดินขุด ดินถม

สภาพภูมิประเทศบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการ เฟส 1 เป็น A พื้นที่ราบ มีระดับพื้นที่เฉลี่ยต่ำกว่าถนนลำลูกกาด้านหน้าโครงการ ประมาณ 0.8 เมตร

### 2.1) โครงการอาคารชุด นิว ครอส ภูเก็ต สเตชัน เฟส 1 (Nue Cross Khu Khot Station Phase 1)

- ปริมาณดินขุดในช่วงก่อสร้างรากเสาเข็ม 12,799.86 ลูกบาศก์เมตร
- ปริมาณดินถมกลับ และดินที่ใช้ในการปรับพื้นที่โครงการ 22,842.45 ลูกบาศก์เมตร

## 3) การขนส่งดิน และแหล่งดิน

โครงการ เฟส 1 จะต้องนำดินจากภายนอกเข้ามาปรับพื้นที่ 10,042.59 ลูกบาศก์เมตร ผู้รับเหมาจะเป็นผู้ดำเนินการนำดินมาจาก พื้นที่บริเวณถนน 3015 ตำบลบึงคอไห อำเภอลำลูกกา โดยใช้ถนนลำลูกกาเป็นเส้นทางหลักในการขนส่งดิน

- โครงการ เฟส 1 จะมีการขนส่งนำดินเข้ามาปรับถมในโครงการ ประมาณ 34 วัน

## 4) พระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543

โครงการ เฟส 1 จะมีการขนส่งนำดินเข้ามาปรับถมในโครงการ ประมาณ 34 วัน โดยจะปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงกำหนดมาตรการป้องกันการพังทลายของดินหรือสิ่งปลูกสร้างในการขุดดินหรือถมดิน พ.ศ. 2548 ซึ่งออกตามอำนาจของพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543

## 5) งานโครงสร้าง และสถาปัตยกรรมอาคารโครงการ

เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก อยู่ในพื้นที่อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี (พื้นที่โซน 7 ของ พื้นที่ในกรุงเทพมหานคร) ออกแบบให้อาคารมีรูปทรงตัว L และรูปทรงตัว I

### 2.5.2 ระบบสาธารณูปโภคภายในพื้นที่ก่อสร้าง

การทำงานแต่ละช่วงของการก่อสร้างจะมีการใช้คนงานในจำนวนที่ไม่เท่ากัน เนื่องจากทางโครงการยังไม่ได้ คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง คาดการณ์ว่าในแต่ช่วงที่จะมีการใช้คนงานมากที่สุด คือ ช่วงงานสถาปัตยกรรม และตกแต่ง ภายใน งานระบบประกอบอาคาร และงานภายนอกและงานภูมิสถาปัตย์ ในการก่อสร้าง ช่วงเดือนที่ 15-17 มีคนงาน ก่อสร้างประมาณ 400 คน/เฟส รวม 800 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่ภายนอกโครงการ มีการจัดรถบริการ รับ-ส่งคนงานระหว่างพื้นที่ก่อสร้าง และบ้านพักคนงาน จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในพื้นที่โครงการตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อเฝ้าอุปกรณ์ก่อสร้าง และสำรวจรักษาความปลอดภัยในพื้นที่โครงการ และบริเวณโดยรอบโครงการ รวมทั้งติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) บริเวณโดยรอบพื้นที่ ก่อสร้าง

### 2.5.3 การป้องกันอัคคีภัย ช่วงก่อสร้าง

1) การป้องกัน อัคคีภัย ตามกฎกระทรวง กำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ.2551

#### 2) แผนป้องกันและระงับ อัคคีภัย ช่วงก่อสร้าง

จัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย ช่วงก่อสร้าง เพื่อกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบ และใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ มีรายละเอียดดังนี้

ผู้รับผิดชอบด้านการป้องกัน และระงับอัคคีภัยโครงการ ช่วงก่อสร้าง คือ เจ้าของโครงการ (บริษัท ภูเก็ต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด) หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท (ผู้จัดการโครงการ)

แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย ช่วงก่อสร้าง แบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอน มีรายละเอียด ดังนี้

(1) การปฏิบัติก่อนเกิดภัย (ACTIVE SAFETY) : เป็นการป้องกัน และลดอัตราเสี่ยงในการเกิดอัคคีภัย และเป็นการเตรียมพร้อมปฏิบัติงานเมื่อเกิดเหตุอัคคีภัยแบ่งออกเป็น 4 แผนได้แก่

(1.1) แผนการตรวจตรา เน้น การป้องกันอัคคีภัยตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับ งานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 โดยจัดให้มีการตรวจตรา 4 ช่วงเวลา เพื่อให้สอดคล้องกับการทำงาน ดังนี้

- ก่อนเริ่มงาน ตรวจโดยเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.) ทุกวัน โดยตรวจตราบริเวณที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย อุปกรณ์ดับเพลิงให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน สถานที่และ วัตถุที่เป็นเชื้อเพลิง ของเสียที่ติดไฟง่ายแหล่งกำเนิด ความร้อน และเครื่องมือเครื่องจักร

- ระหว่างทำงาน กรณีที่การทำงานมีความเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย เช่น การทำงานที่มีประกายไฟ ต้องให้คนงานก่อสร้าง ทำงานด้วยความระมัดระวัง

- หลังเลิกงาน ตรวจตราความเรียบร้อยของพื้นที่ก่อสร้างว่าไม่มีสิ่งใดเป็นสาเหตุก่อให้เกิดเพลิงไหม้ โดยเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.) ทุกวัน

- ช่วงเวลากลางคืน ที่ไม่มีการทำงาน ตรวจตราความเรียบร้อยของพื้นที่ก่อสร้างว่าไม่มีสิ่งใด เป็นสาเหตุก่อให้เกิดเพลิงไหม้โดยเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย (รปภ.) ทุกคืน

(1.2) แผนการอบรม ผู้รับเหมาและควบคุมงานประสานงานกับสำนักป้องกันและบรรเทา สาธารณภัย เข้ามาอบรมและสาธิต ด้านการป้องกันและระงับอัคคีภัย ดังนี้

- อบรมให้ความรู้ด้านการดับเพลิงเบื้องต้น

- ฝึกอบอรมการใช้เครื่องดับเพลิง การปฐมพยาบาล และการช่วยเหลือในกรณีฉุกเฉิน

- อบรมให้ความรู้เบื้องต้น เกี่ยวกับแผนการป้องกัน และระงับอัคคีภัยให้พนักงานและคนงาน ก่อสร้างใหม่ก่อนเข้าทำงาน

- การอพยพหนีไฟ เส้นทางหนีไฟและจุดรวมพล

(1.3) แผนการรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย เป็นการกระตุ้น และจูงใจ เพื่อให้ความรู้เรื่องการป้องกันเหตุการณ์เกิดเพลิงไหม้ โดยจัดทำประชาสัมพันธ์ ดังนี้

- จัดทำบอร์ดแผนผัง แสดงบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง และตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิงแนวป้องกันต่างๆ ให้พนักงานทุกคนรับทราบ

- จัดทำแผนผังอาคารแสดงทางออก ทางหนีไฟ อุปกรณ์ดับเพลิง ติดตามทางเข้าออกและบอร์ดประชาสัมพันธ์ก่อนเริ่มการทำงานทุกวัน เจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.) ต้องพูดคุย ดักเตือน สร้างความตระหนักต่อการเกิดอัคคีภัย แจ้งจุดเสี่ยงอันตรายในพื้นที่ก่อสร้างที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงในบางจุด

(1.4) แผนการจัดเตรียมระบบป้องกันอัคคีภัยระหว่างการก่อสร้างอาคาร ตามคำแนะนำในการจัดเตรียมระบบป้องกัน อัคคีภัยระหว่างการก่อสร้างอาคารของสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) เพื่อพิจารณาโอกาสที่จะเกิดเพลิงไหม้ในอาคารที่ อยู่ระหว่างการก่อสร้าง สามารถแบ่งออกเป็น 3 ช่วง (วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยใน พระบรมราชูปถัมภ์ [วสท.], มาตรฐาน การป้องกันอัคคีภัย, พิมพ์ครั้งที่ 2, 2555, ภาคผนวก ก. คำแนะนำในการจัดเตรียมระบบป้องกันอัคคีภัย ระหว่างการก่อสร้างอาคาร) ตามขั้นตอน การก่อสร้าง ดังนี้

(1) ช่วงงานโครงสร้าง โอกาสที่จะเกิดเพลิงไหม้ในช่วงนี้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากสัปดาห์ ก่อสร้าง ขณะนั้น ได้แก่ คอนกรีต และเหล็กเปรี๊ญ ส่วนใหญ่ และเชื้อเพลิงที่มีอยู่ ได้แก่ ไม้แบบหล่อ คอนกรีต มีความ หนา ต้องใช้เวลานานจึงจะลุกไหม้ นอกจากนี้อาคารมักจะเปียกชื้น เนื่องจากมีน้ำที่ใช้บ่มคอนกรีต และ โอกาสที่จะทราบจุดกำเนิดไฟค่อนข้างง่าย เนื่องจาก ยังไม่มีงานก่อผนังหรือปิดอาคาร ซึ่งถ้าเกิดเพลิงไหม้ ขึ้นจะสามารถระงับได้อย่างรวดเร็ว โดยจัดให้มีแผนป้องกัน และดับเพลิง ดังนี้

- จัดเตรียมน้ำสำรองสำหรับดับเพลิงไว้ภายในถังเก็บน้ำใต้ดิน หลังจากที่มีการก่อสร้างช่วงฐานราก และระบบสาธารณูปการชั้นใต้ดินแล้วเสร็จ เพื่อในกรณีเกิด เหตุเพลิงไหม้สามารถนำน้ำสำรองดังกล่าวมา ใช้ดับเพลิงได้ทันที

- จัดให้มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิงแบบหาลมประจำพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อใช้สูบน้ำจากถัง เก็บน้ำสำรอง เบื้องต้น เพื่อดับเพลิงในกรณีที่ยังไม่สามารถดับเพลิงได้ และใช้เพื่อควบคุมเพลิงไหม้ไม่ให้ขยายวงกว้าง ใน ระหว่างรอรอดดับเพลิงมาระงับเหตุเพลิง ไหม้ โดยเลือกเครื่องสูบน้ำ ขนาดท่อสูบน้ำ และจำนวนเครื่องสูบน้ำ ให้เหมาะสม กับขนาดโครงการ

- จัดให้มีถังดับเพลิงให้เพียงพอกับชนิดของงานก่อสร้างในแต่ละชั้น โดยแบ่งถังดับเพลิงออกเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกวางประจำอยู่ในตำแหน่งที่ได้กำหนดไว้ตาม แผนการดับเพลิง เพื่อให้สามารถใช้งานได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ ส่วนที่สองวางไว้ในตำแหน่งต่าง ๆ ที่ทำงานแล้วเสี่ยงต่อการการเกิดประกายไฟ

(2) ช่วงงานสถาปัตยกรรม-งานระบบไฟฟ้า-เครื่องกล ส่วนที่ 1 โอกาสที่จะเกิดเพลิงไหม้เริ่ม จะมีมากขึ้นกว่าการก่อสร้างในช่วงงานโครงสร้างเนื่องจากมีวัสดุที่ติดไฟได้เช่น วงกบ ประตูท่อ PVC เป็นต้น และจะมีงานที่ก่อให้เกิดประกายไฟเช่นงานเชื่อมท่อถึงน้ำดับเพลิงที่ระบบปรับอากาศเป็นต้น ประกอบกับทัศนวิสัยของอาคารแต่ละชั้นเริ่มมีมุมที่เป็นมุมอับ เนื่องจากการทำผนังภายในทำให้โอกาสตรวจสอบกรณีเกิดเพลิงไหม้ทำได้ยากขึ้น อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดเพลิงไหม้ในช่วงนี้ยังมีน้อย เนื่องจากวัสดุส่วนใหญ่ยังเป็นวัสดุที่ไม่ติด ไฟหรือติดไฟได้ยากเนื่องจากมีความหนา เช่น วัสดุที่ทำวงกบ เป็นต้น โอกาสที่จะเกิดเพลิงไหม้อาจมาจากเศษวัสดุ การสูบบุหรี่ และไฟฟ้าที่ใช้กับเครื่องมือ อาจเกิดการลัดวงจร เป็นต้น โดยจัดให้มีแผนป้องกัน และดับเพลิง ดังนี้

- ตรวจสอบปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงภายในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ช่วงก่อสร้างให้มีปริมาณเพียงพอสำหรับดับเพลิง และตรวจสอบเครื่องสูบน้ำดับเพลิงแบบหาลมและเครื่องดับเพลิงแบบมือถือให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ตลอดเวลา

- ในกรณีทำงานระบบสุขาภิบาลติดตั้งแล้ว ให้ดำเนินการติดตั้งระบบป้องกันเพลิงไหม้ควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคาร ซึ่งประกอบด้วยระบบท่อเย็น ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง และหัวรับน้ำดับเพลิง เพื่อในกรณีที่ก่อสร้างไปยังระดับชั้นสูง ของอาคาร หากเกิดเพลิงไหม้จะได้ใช้ระบบดับเพลิงดังกล่าวเพื่อควบคุมเพลิง

(3) ช่วงงานตกแต่งภายใน และงานไฟฟ้า-เครื่องกล ส่วนที่ 2 สำหรับอาคารโครงการเป็น อาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยสำหรับขาย จะมีการตกแต่งก่อนข้างน้อย ส่วนใหญ่จะมี เฉพาะประตูทางเข้าแต่ละห้องชุดที่ทำด้วยไม้ส่วนภายในจะมีการตกแต่งเฉพาะฝ้าและ ห้องน้ำเท่านั้น ทำให้โอกาสที่จะเกิดเพลิงไหม้มีน้อย โดยจัดให้มีแผนป้องกัน และดับเพลิงดังนี้

- ถังเก็บน้ำสำรองแล้วเสร็จและมีการเติมน้ำสำรองไว้ตลอดเวลา

- เปิดเดินระบบเชื่อมต่อเข้ากับระบบจ่ายน้ำดับเพลิงไปยังตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง พร้อมจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการดูแลระบบจ่ายน้ำดับเพลิงเป็นประจำ และในกรณีฉุกเฉิน

- ติดตั้ง ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง สายดับเพลิง และเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ประจำอยู่ในตำแหน่งที่สามารถครอบคลุมได้ทั้งอาคาร และมีการอบรมเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ ให้สามารถใช้สายดับเพลิงได้ถูกต้อง

- กำจัดเศษวัสดุก่อสร้างและบรรจุภัณฑ์ได้แก่เศษไม้กล่องกระดาษถึงทินเนอร์ ถึงสี่ เป็นต้น แล้วควบคุมให้มีปริมาณของเศษวัสดุดังกล่าวกระจายอยู่ตามที่ต่าง ๆ ให้น้อยที่สุด โดยหลังเลิกงานให้คนงานก่อสร้างนำลงมาทิ้งในบริเวณที่จัดเก็บด้านล่างอาคารเป็นประจำทุกวัน

- ห้ามไม่ให้มีการเก็บถังก๊าซหุงต้มไว้ภายในอาคารระหว่างการก่อสร้างให้นำถังก๊าซ หุงต้มออกจากพื้นที่ทำงาน หลังเลิกงานทุกครั้ง รวมทั้งวัสดุที่เป็นเชื้อเพลิงไวไฟ เช่น ถังก๊าซหุงต้ม ถัง ก๊าซออกซิเจน และ ถังน้ำมันชนิดต่าง ๆ ให้นำไปเก็บภายนอก อาคาร และตรวจสอบดูแลอยู่ตลอดเวลา

**(2) การปฏิบัติขณะเกิดภัย (PASSIVE SAFETY) :** เป็นการบริหารจัดการในภาวะฉุกเฉิน ขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้ ประกอบด้วย 2 แผน ได้แก่ แผนการดับเพลิง และแผนอพยพหนีไฟ ดังนี้

(2.1) แผนการดับเพลิง เพื่อเป็นการควบคุมเหตุเพลิงไหม้ที่จะเกิดขึ้นจึงต้องมีการวางแผนดับเพลิงเพื่อลดอัตราการเกิดอันตรายหรือหากเกิดเพลิงไหม้จะต้องเร่งรีบระงับ ให้ลดลงหรือควบคุม ไม่ให้เกิดขึ้นกว่าเดิมและจะต้องทำให้ลดลงหรือหมดสิ้นไป เพื่อไม่ให้เกิดอันตรายต่อบุคคล หรือความเสียหายของทรัพย์สิน

การจัดระดับความรุนแรงของอันตรายจากเหตุเพลิงไหม้ แบ่งได้ 3 ระดับ คือ

**ระดับที่ 1** เป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นแล้ว พนักงานและคนงานก่อสร้างสามารถควบคุม สถานการณ์การเกิดเพลิงไหม้ได้ และไม่ทำให้ขยายตัวลุกลามไปยังพื้นที่รอบข้าง โดยมีแผน ดังนี้

- เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ผู้พบเห็นเหตุเพลิงไหม้ประเมินสถานการณ์ว่าสามารถดับเพลิงได้ ด้วยตนเองได้หรือไม่ ถ้าดับเพลิง ได้ให้ดำเนินการดับเพลิงทันที – เมื่อระงับเหตุเพลิง ไหม้ ได้แล้วให้รายงานเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยวิชาชีพ (จป.) จากนั้นเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยวิชาชีพ (จป.)แจ้งเหตุให้ผู้จัดการก่อสร้างโครงการ

- ผู้จัดการก่อสร้างโครงการ ตรวจสอบ และบันทึกสาเหตุการเกิดเพลิงไหม้ พร้อมทั้งหาวิธีการป้องกัน เพื่อไม่ให้เกิดขึ้นซ้ำ และแจ้งต่อผู้อำนวยการดับเพลิง หรือ ผู้ควบคุมแผนฯ

**ระดับที่ 2** เป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นแล้ว พนักงานและคนงานก่อสร้างไม่สามารถควบคุม สถานการณ์เพลิงไหม้ไว้ได้ หัวหน้างานพิจารณาแล้วเห็นว่าต้องใช้แผนการดับเพลิงเบื้องต้น เพื่อป้องกันไม่ให้เพลิงลุกลามไปยังบริเวณใกล้เคียง โดยมีแผนดังนี้

- เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ผู้พบเห็นเหตุเพลิงไหม้ประเมินสถานการณ์ว่าไม่สามารถดับเพลิง ได้ด้วยตนเองให้รีบแจ้งผู้จัดการก่อสร้างโครงการ พนักงาน และคนงานก่อสร้าง เข้า ระงับเหตุเพลิง ไหม้เบื้องต้นทันที

- เมื่อระงับเหตุเพลิง ไหม้ได้แล้ว ให้รายงานเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยวิชาชีพ (จป.) จากนั้นเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยวิชาชีพ (จป.)แจ้งเหตุให้ผู้จัดการก่อสร้างโครงการ

- ผู้จัดการก่อสร้างโครงการ ตรวจสอบ และบันทึกสาเหตุการเกิดเพลิงไหม้ พร้อมทั้งหาวิธีการป้องกัน เพื่อไม่ให้เกิดขึ้นซ้ำ และแจ้งต่อผู้อำนวยการดับเพลิง หรือผู้ควบคุมแผนฯ

ระดับที่ 3 เป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นแล้ว หน่วยงานที่เกิดเหตุใช้แผนการดับเพลิงเบื้องต้น แล้วไม่สามารถควบคุมสถานการณ์เพลิงไหม้ไว้ได้ หัวหน้างานพิจารณาแล้วว่าเพลิงอาจลุกลามไปยังบริเวณใกล้เคียงได้ และคาดว่าเหตุการณ์จะรุนแรงมากขึ้น ต้องแจ้งสำนักป้องกัน และบรรเทาสาธารณภัย หมายเลขโทรศัพท์ 02-581-7119-21 และ โทร. 1784 ซึ่งผู้รับ ผิดชอบอาคาร หรือเจ้าของโครงการหรือ ผู้รับผิดชอบแผนต้องอยู่อำนวยความสะดวกกับเจ้าหน้าที่ดับเพลิง จากสำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย โดยมีแผนดังนี้

- เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ผู้พบเห็นเหตุเพลิงไหม้ประเมินสถานการณ์ว่าไม่สามารถดับเพลิง ได้ด้วยตนเองให้รีบแจ้งผู้จัดการก่อสร้างโครงการ พนักงาน และคนงานก่อสร้าง เข้าระงับเหตุเพลิงไหม้เบื้องต้นทันที

- หากไม่สามารถระงับเหตุเพลิงไหม้ได้ให้แจ้งผู้อำนวยการดับเพลิง หรือผู้ควบคุมแผนฯ แจ้งสำนักงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยจังหวัดปทุมธานี ผ่านหมายเลขโทรศัพท์ 02-581-7119-21 และ โทร. 1784 เพื่อเข้ามาระงับเหตุเพลิงไหม้

- ผู้อำนวยการดับเพลิง หรือผู้ควบคุมแผนฯ แจ้งให้พนักงาน และคนงานก่อสร้างเข้าใจ สถานการณ์ และเตรียมพร้อมอพยพถ้าจำเป็น โดยเข้าสู่แผนการอพยพหนีไฟต่อไป

- เมื่อเจ้าหน้าที่ดับเพลิงจากภายนอกมาถึง ให้พนักงาน หรือคนงานก่อสร้าง หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง นำทางหรือแจ้ง เส้นทางต่อ เจ้าหน้าที่ดับเพลิง เพื่อเข้าระงับเหตุได้อย่างรวดเร็ว

- ผู้จัดการก่อสร้างโครงการ ตรวจสอบ และบันทึกสาเหตุการเกิดเพลิงไหม้ พร้อมทั้งหาวิธีการป้องกัน เพื่อไม่ให้เกิดขึ้นและแจ้งต่อผู้อำนวยการดับเพลิงหรือผู้ควบคุมแผนฯ

(2.2) แผนการอพยพหนีไฟ เพื่อให้การอพยพพนักงาน และคนงานก่อสร้างออกจากตัวอาคารที่ก่อสร้างหรือสถานที่เกิดเหตุในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ เป็นไปอย่างรวดเร็วและปลอดภัย สามารถตรวจสอบได้ว่ามีพนักงานติดอยู่ภายในอาคารหรือไม่ แผนอพยพหนีไฟเมื่อเกิดเหตุ เพลิงไหม้มีข้อปฏิบัติ ดังนี้

- เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ในระดับที่ 3 (ไม่สามารถควบคุมสถานการณ์เพลิงไหม้ไว้ได้ และอาจลุกลามไปยังบริเวณใกล้เคียงได้) ผู้อำนวยการดับเพลิงหรือผู้ควบคุมแผนฯ แจ้งให้ทุกฝ่ายหยุดปฏิบัติหน้าที่ และรอฟังประกาศให้อพยพจากศูนย์อำนาจการดับเพลิง ผู้อำนวยการดับเพลิง สั่งการให้ทำการดับเพลิงเบื้องต้น และติดตามสถานการณ์การเกิด เหตุอยู่ตลอดเวลา เพื่อคอยช่วยเหลือหรืออำนวยความสะดวกในการเข้าระงับเหตุ

- หากมีความจำเป็นต้องอพยพ ให้ผู้อำนวยการดับเพลิงหรือผู้ควบคุมแผนฯ ประกาศให้ พนักงาน และคนงานก่อสร้างอพยพหนีไฟไปที่จุดรวมพล และเมื่อไปถึงจุดรวมพลให้เข้า แถวตามแต่ละหน่วยงาน เพื่อทำการเช็คชื่อและจำนวนพนักงาน จากนั้น รอฟังคำสั่ง จากศูนย์อำนาจการดับเพลิง ต่อไป

- ผู้จัดการก่อสร้างโครงการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตรวจสอบเช็คชื่อ และจำนวน ของ พนักงานและคนงานก่อสร้าง แล้วรายงานต่อผู้อำนวยการดับเพลิง หรือผู้ควบคุมแผนฯ หากยอครบ ผู้อำนวยการดับ

เพลิง หรือผู้ควบคุมแผนฯ แจ้งให้พนักงาน และคนงาน ก่อสร้างอยู่ในจุดรวมพลจนกว่าเหตุการณ์จะสงบ หากยอไม่ครบ ผู้อำนวยการดับเพลิง หรือผู้ควบคุมแผนฯ แจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงภายนอกค้นหาผู้ติดค้าง และผู้ได้รับบาดเจ็บ

- ดำเนินการช่วยเหลือผู้ติดค้าง พร้อมทั้งปฐมพยาบาลเบื้องต้น จากนั้น นำผู้ป่วยหรือผู้บาดเจ็บส่งต่อไปยังสถานพยาบาลที่ใกล้ที่สุด

- เมื่อค้นหาผู้ติดค้าง และผู้ได้รับบาดเจ็บ แล้วเสร็จให้รายงานสถานการณ์และผลการค้นหาให้ผู้อำนวยการดับเพลิง หรือผู้ควบคุมแผนฯ รับทราบ

- ผู้อำนวยการดับเพลิงหรือผู้ควบคุมแผนฯ แจ้งสถานการณ์ที่เกิดขึ้น และให้ข้อมูลข่าวต่อผู้อพยพหนีไฟ

- เมื่อเหตุการณ์สงบลงให้ประเมินผลการปฏิบัติงาน ดำรวจและประเมินความเสียหายและรวบรวมข้อมูลและปัญหาเพื่อปรับปรุงให้ดีขึ้น

**(3) การปฏิบัติหลังเกิดภัย (RENOVATE) :** เป็นการบริหารจัดการหลังอัคคีภัยสิ้นสุดลงแล้ว ประกอบด้วย

(3.1) การรายงานตัวและประเมินผลการปฏิบัติงาน หลังจากทีศูนย์อำนาจการดับเพลิงประกาศยกเลิกเหตุการณ์เพลิงไหม้แล้ว ชุดปฏิบัติการของศูนย์อำนาจการดับเพลิงทุกคนต้องมา รายตัวต่อผู้อำนวยการดับเพลิง ที่ศูนย์อำนาจการดับเพลิง เพื่อทำการประเมินผลการปฏิบัติงานและปัญหาที่เกิดขึ้น ขณะที่กำลังปฏิบัติงาน โดยให้เจ้าหน้าที่ปลอดภัยเป็นผู้บันทึกและสรุปไว้เป็นข้อมูลในการปรับปรุงการปฏิบัติงานในครั้งต่อไป

(3.2) การสำรวจและประเมินความเสียหาย เมื่อมีการสรุปผลการปฏิบัติงานและปัญหาในการปฏิบัติงานแล้ว ชุดปฏิบัติการศูนย์อำนาจการดับเพลิง จะต้องออกสำรวจพื้นที่ที่เกิดเหตุอีกครั้ง เพื่อรวบรวมความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดและสรุปความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการเกิด เหตุเพลิงไหม้

(3.3) แผนการปฏิรูปฟื้นฟู เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยรวบรวมข้อมูลและปัญหาต่างๆ และนำเข้าที่ประชุมคณะกรรมการความปลอดภัย เพื่อหาแนวทางปรับปรุงให้ดีขึ้น



## 2.6 การรับเรื่องร้องเรียนและการจัดการปัญหาและชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

### 2.6.1 การรับเรื่องร้องเรียน

โครงการจัดให้มีการกำหนดแผนขั้นตอนการประสานงานรับเรื่องร้องเรียน เพื่อให้การดำเนินโครงการมีประสิทธิภาพ ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม และปัญหาขัดแย้งกับประชาชน โดยรอบ โดยมีรายละเอียด การรับเรื่องร้องเรียน และแผนการดำเนินการรับเรื่องร้องเรียนทั้ง ช่วงก่อนก่อสร้าง ช่วงก่อสร้าง และช่วงเปิดดำเนินการ ดังนี้

#### 1) ช่วงก่อนก่อสร้าง และช่วงก่อสร้าง

1. ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง สามารถแจ้งปัญหาที่ได้รับตามช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนต่างๆ ของโครงการ ไม่น้อยกว่า 3 ช่องทาง ได้แก่

- (1) โทรศัพท์
- (2) Social Network (Line กลุ่ม)
- (3) จดหมายร้องเรียน
- (4) กล่องรับฟังความคิดเห็น
- (5) เจ้าหน้าที่มวลชนสัมพันธ์ของโครงการ

#### 2. ขั้นตอน และกระบวนการรับเรื่องร้องเรียน และระยะเวลาแล้วเสร็จในแต่ละขั้นตอน

(1) เมื่อได้รับเรื่องร้องเรียนแล้ววิศวกรควบคุมการก่อสร้าง ต้องแจ้งผู้จัดการหน่วยงานก่อสร้างทันที ภายใน 1 ชั่วโมง

(2) ผู้จัดการหน่วยงานก่อสร้าง ตรวจสอบและสืบหาข้อเท็จจริงทันที และแจ้งให้ผู้จัดการโครงการทราบ ภายใน 1 ชั่วโมง ผู้จัดการโครงการแจ้งแนวทางแก้ไขปัญหาลงกลับภายใน 3 วัน

(3) เมื่อผู้จัดการหน่วยงานก่อสร้าง ตรวจสอบแล้วพบว่าปัญหาการร้องเรียนเกิดขึ้นจากโครงการ ต้อง ดำเนินการแก้ไขทันที

- กรณีปัญหาเร่งด่วนที่สามารถแก้ไขได้ทันที ดำเนินการแก้ไขปัญหาโดยทันทีภายใน 1 วัน และแจ้งผลการแก้ไขให้ผู้ร้องเรียนรับทราบภายใน 1 วัน

- กรณีปัญหาต้องได้รับการตรวจสอบ หรือต้องใช้ระยะเวลาในการแก้ไข ต้องหาแนวทางและวิธีการแก้ปัญหาหรือชดเชยเยียวยาเบื้องต้นที่ยอมรับได้ทั้งสองฝ่ายและดำเนินการแก้ไขปัญหา ภายใน 7 วัน

(4) ผู้จัดการหน่วยงานก่อสร้าง ติดตามผลความก้าวหน้าในกรณีที่ต้องใช้เวลาในการแก้ไขปัญหาจนกว่า จะแก้ไขแล้วเสร็จเป็นระยะทุก 7 วัน

- แก้ไขแล้วเสร็จ แจ้งผลการแก้ไขให้ผู้ร้องเรียนทราบทันที

- หากการแก้ไขปัญหาเกินระยะเวลาที่กำหนดภายใน 15 วัน ให้แจ้งสาเหตุหรือข้อขัดข้อง แผนการแก้ไขข้อขัดข้อง ระยะเวลาที่สามารถดำเนินการและแก้ไขปัญหามาให้แล้วเสร็จ ให้ผู้ร้องเรียนทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน หลังจากนั้นแจ้งความคืบหน้าการแก้ไขปัญหาทุก 7 วัน

- ปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ข้อยุติ

กรณีตกลงกันได้ ดำเนินการแก้ไขหรือชดเชยเยียวยาขึ้นต้น ภายใน 7 วัน

กรณีที่ตกลงกันไม่ได้ และไม่ได้ข้อยุติให้จัด คณะกรรมการประสานงานเพื่อระงับข้อพิพาทในการพัฒนาโครงการที่ครอบคลุมตั้งแต่ช่วงระยะเวลาก่อนก่อสร้าง ช่วงก่อสร้าง ช่วงก่อสร้างแล้วเสร็จ ก่อนเริ่มเปิดโครงการ และจะต้องประกอบไปด้วย เจ้าของโครงการ ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากโครงการ บุคคลหรือหน่วยงานที่เป็นกลางและทั้งสองฝ่ายยอมรับในการเจรจา ปรีกษาหรือ การคิดและตัดสินใจร่วมกันเพื่อกำหนดแนวทางป้องกัน แก้ไขและลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการและการชดเชยความเสียหายภายใน 7 นับตั้งแต่วันที่ที่มีแนวโน้มจะมีข้อพิพาทเกิดขึ้น แต่ถ้าหากไม่สามารถเจรจา ปรีกษาหรือตัดสินใจร่วมกันได้ ให้ถือว่าเป็นข้อพิพาทที่ไม่อาจตกลงและหาข้อยุติได้จึงให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการไกล่เกลี่ยระงับข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยเจ้าของโครงการจะรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการทั้งหมด (ถ้ามี)

(5) เมื่อแก้ไขปัญหาเรียบร้อยแล้ว ต้องแจ้งผลการแก้ไขต่อผู้ร้องเรียนภายใน 1 วัน และแจ้งผลการแก้ไข ต่อผู้จัดการโครงการและกรรมการผู้จัดการรับทราบ

3. ผู้รับผิดชอบดำเนินการ ได้แก่ บริษัท ภูเก็ต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด เจ้าของโครงการ

4. การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ

- ผู้จัดการโครงการ ทำบันทึกข้อร้องเรียน ผลการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค กำหนดมาตรการป้องกัน ไม่ให้เกิดซ้ำ และสรุป ผลการแก้ไขเข้าสู่การประชุมทบทวนกับผู้จัดการโครงการและกรรมการผู้จัดการต่อไป

5. การประสานงานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- ผู้จัดการโครงการ สรุปผลบันทึกข้อร้องเรียน ผลการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค กำหนดมาตรการป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำ โดยจัดทำรายงานผลการรับเรื่องร้องเรียนทุก 6 เดือน และจัดส่งรายงานให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ เทศบาลเมืองภูเก็ต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

## 2) ช่วงเปิดดำเนินการ

1. ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการ สามารถแจ้งปัญหาที่ได้รับตามช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนต่างๆ ของโครงการ ไม่น้อยกว่า 3 ช่องทาง ได้แก่

- (1) โทรศัพท์
- (2) จดหมายร้องเรียน
- (3) สำนักงานนิติบุคคล เฟส 1

## 2. ขั้นตอนและกระบวนการรับเรื่องร้องเรียน และระยะเวลาแล้วเสร็จในแต่ละขั้นตอน

(1) เมื่อได้รับเรื่องร้องเรียนแล้วนิติบุคคลอาคารชุด (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด ให้แจ้งเจ้าของโครงการ บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด) รับเรื่องร้องเรียน และแจ้งให้คณะกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุดทราบภายใน 1 วัน

(2) เมื่อนิติบุคคลอาคารชุด (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด ให้แจ้งเจ้าของโครงการ บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด) ตรวจสอบปัญหาทันที หากพบว่าปัญหาการร้องเรียนเกิดขึ้นจาก โครงการให้ดำเนินการดังนี้

- กรณีปัญหาเร่งด่วนหรือปัญหาสามารถแก้ไขได้ ดำเนินการแก้ไขปัญหภายใน 7 วัน และแจ้งผลการแก้ไขให้ผู้ร้องเรียนรับทราบภายใน 7 วัน

- กรณีปัญหาการรับเรื่องร้องเรียน ต้องได้รับการตรวจสอบอย่างละเอียด หรือต้องใช้ระยะเวลาในการแก้ไข ต้องดำเนินการเข้าพูดคุยประสานงานกับผู้ร้องเรียน เพื่อหาแนวทางและวิธีการแก้ ปัญหาพร้อมมาตรการชดเชยเยียวยาที่ยอมรับได้ทั้งสองฝ่ายภายใน 7 วัน

(3) กรณีปัญหาการรับเรื่องร้องเรียน ต้องได้รับ การตรวจสอบอย่างละเอียด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุดให้แจ้งเจ้าของโครงการ บริษัท คูคต สเตชัน อัลโลแอนซ์ จำกัด) ตรวจสอบและติดตามผลการแก้ไขปัญหา ทุก 7 วัน

- แก้ไขแล้วเสร็จ แจ้งผลการแก้ไขให้ผู้ร้องเรียนทราบภายใน 15 วัน

- หากการแก้ไขปัญหากเกินระยะเวลากำหนดภายใน 15 วัน ให้แจ้งสาเหตุหรือข้อขัดข้อง แผนการแก้ไขข้อขัดข้อง ระยะเวลาที่สามารถดำเนินการและแก้ไขปัญหาให้แล้วเสร็จ ให้ผู้ร้องเรียนทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน หลังจากนั้นแจ้งความคืบหน้าการแก้ไขปัญหากทุก 7 วัน

- ปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ข้อยุติ

กรณีตกลงกันได้ ดำเนินการแก้ไขหรือชดเชยเยียวยาขึ้นต้น ภายใน 7 วัน

กรณีที่ตกลงกันไม่ได้ และไม่ได้ข้อยุติให้จัด คณะกรรมการประสานงานเพื่อระงับข้อพิพาทในการพัฒนาโครงการที่ครอบคลุมตั้งแต่ช่วงระยะเวลาก่อนก่อสร้าง ช่วงก่อสร้าง ช่วงก่อสร้างแล้วเสร็จ ก่อนเริ่มเปิดโครงการ และจะต้องประกอบไปด้วย เจ้าของโครงการ ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากโครงการ บุคคลหรือ

หน่วยงานที่เป็นกลางและทั้งสองฝ่ายยอมรับในการเจรจา ปรีกษาหารือ การคิดและตัดสินใจร่วมกันเพื่อกำหนดแนวทางป้องกัน แก้ไขและลดผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการและการชดเชยความเสียหายภายใน 7 นับตั้งแต่วันที่ที่มีแนวโน้มจะมีข้อพิพาทเกิดขึ้น แต่ถ้าหากไม่สามารถเจรจา ปรีกษาหารือหรือตัดสินใจร่วมกันได้ ให้ถือว่าเป็นข้อพิพาทที่ไม่อาจตกลงและหาข้อยุติได้จึงให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการไกล่เกลี่ยระงับข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยเจ้าของโครงการจะรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการทั้งหมด (ถ้ามี)

3. ผู้รับผิดชอบดำเนินการ ได้แก่ นิติบุคคลอาคารชุด (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด ให้แจ้งเจ้าของโครงการ บริษัท ภูเก็ต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด)

#### 4. การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ

- ผู้จัดการนิติบุคคล ทำบันทึกข้อร้องเรียน ผลการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค รวมทั้งกำหนดมาตรการป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำ และสรุปผลการแก้ไขเข้าสู่การประชุมทบทวนกับคณะกรรมการนิติบุคคล (กรณี ยังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของโครงการ บริษัท ภูเก็ต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด) ต่อไป

#### 5. การประสานงานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- ผู้จัดการนิติบุคคล (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของโครงการ บริษัท ภูเก็ต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด) สรุปผลบันทึกข้อร้องเรียน ผลการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค รวมทั้งกำหนดมาตรการ ป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำ โดยจัดทำรายงานผลการรับเรื่องร้องเรียนทุก 6 เดือน และจัดส่งรายงานให้ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ เทศบาลเมืองภูเก็ต และหน่วย งานที่เกี่ยวข้อง