

## รายละเอียดโครงการ

### 2.1 ที่ตั้งโครงการ

#### 2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ BLUE Sukhumvit 105 (บลู สุขุมวิท 105) (ชื่อเดิม โครงการ BLUE 105 (บลู 105) ) รายละเอียดการเปลี่ยนชื่อโครงการ แสดงตั้ง **ภาคผนวก ค 11**) ของนิติบุคคลอาคารชุด บลู สุขุมวิท 105 ตั้งอยู่ที่ซอย ลาซาล 57 ถนนสุขุมวิท 105 แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ดังแสดงที่ตั้งโครงการในรูปที่ 2.1-1 ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 9 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3888 (เลขที่ดิน 2751) โฉนดที่ดินเลขที่ 27447 (เลขที่ดิน 2752) โฉนดที่ดินเลขที่ 3889 (เลขที่ดิน 2753) โฉนดที่ดินเลขที่ 27449 (เลขที่ดิน 2754) โฉนดที่ดินเลขที่ 3890 (เลขที่ดิน 2755) โฉนดที่ดินเลขที่ 3891 (เลขที่ดิน 2756) โฉนดที่ดินเลขที่ 27452 (เลขที่ดิน 2757) โฉนดที่ดินเลขที่ 27453 (เลขที่ดิน 2758) และโฉนดที่ดินเลขที่ 27454 (เลขที่ดิน 2759) รวมขนาดของพื้นที่โครงการทั้งหมด 3-1-18 ไร่ (5,272 ตารางเมตร)

#### 2.1.2 การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้าความกว้าง 3.5 เมตร และทางออกความกว้าง 3.5 เมตร ซึ่งทั้งทางเข้าและทางออกจะอยู่ทางด้านทิศตะวันตกของโครงการโดยจะเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการกับซอยลาซาล 57 และมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการดังนี้

##### 1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- **เส้นทางที่ 1 :** จากแยกถนนศรีนครินทร์-ลาซาล มุ่งหน้าไปทาง ทิศตะวันตกบนถนน สุขุมวิท 105 ประมาณ 1.4 กิโลเมตร เข้าสู่แยกผ่องพลอย (แยกถนนลาซาล-ซอยลาซาล 55-ซอยลาซาล 46) จากนั้นให้กลับรถเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 190 เมตร เข้าสู่แยกซอยลาซาล 57 ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยลาซาล 57 แล้วมุ่งหน้าไปทิศเหนือ ประมาณ 40 เมตร เลี้ยวขวา เข้าสู่โครงการ
- **เส้นทางที่ 2 :** จากแยกลาซาลตัดใหม่ (แยกถนนลาซาล-ถนนเบริง ลาซาล) มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 530 เมตร เข้าสู่แยกผ่องพลอย (แยกถนนลาซาล-ซอยลาซาล 55-ซอยลาซาล 46) แล้วมุ่งตรงไปเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 จากนั้นมุ่งหน้าไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 190 เมตร เข้าสู่แยกซอยลาซาล 57 ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยลาซาล 57 แล้วมุ่งหน้าไปทิศเหนือ ประมาณ 40 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

##### 2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ (ดูรูปที่ 2.1-5 ประกอบ)

- **เส้นทางที่ 1 :** ออกจากโครงการเลี้ยวซ้าย เข้าสู่ซอยลาซาล 57 มุ่งหน้าไป ทางทิศใต้ ประมาณ 180 เมตร เข้าสู่แยกซอยลาซาล 57 ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 ในทิศมุ่ง ตะวันออก ประมาณ 1.98 กิโลเมตร เพื่อเข้าสู่แยกถนนศรีนครินทร์-ลาซาล
- **เส้นทางที่ 2 :** ออกจากโครงการเลี้ยวซ้าย เข้าสู่ซอยลาซาล 57 มุ่งหน้าไป ทางทิศใต้ ประมาณ 180 เมตร เข้าสู่แยกซอยลาซาล 57 ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 ในทิศมุ่ง ตะวันออก ประมาณ 310 เมตร จากนั้นกลับรถเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 500 เมตร เข้าสู่แยกผ่องพลอย (แยกถนนลาซาล-ซอยลาซาล 55-ซอยลาซาล 46) แล้วมุ่งตรงเข้าสู่ถนนสุขุมวิท 105 มุ่งหน้าไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 530 เมตร เพื่อเข้าสู่แยกลาซาลตัดใหม่ (แยกถนนลาซาลถนนเบริง-ลาซาล)



**สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ  
BLUE Sukhumvit 105 (บลู สุขุมวิท 105) มีดังนี้**

- ทิศเหนือ มีเขตติดต่อกับ บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น
  - ทิศตะวันออก มีเขตติดต่อกับ กลุ่มบ้านพักอาศัย สูง 1-2 ชั้น กลุ่มอาคารร้านค้า สูง 1 ชั้น ที่จอดรถ และพื้นที่ว่าง
  - ทิศใต้ มีเขตติดต่อกับ ถนนสุขุมวิท 105 กว้าง 24.00 เมตร
  - ทิศตะวันตก มีเขตติดต่อกับ ซอยลาซาล 57 กว้าง 6.00 เมตร
- ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารร้านค้า สูง 1 ชั้น และพื้นที่ว่าง





อ้างอิง : ข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

รูปที่ 2-1 ที่ตั้งโครงการ และเส้นทางคมนาคมเข้า-ออก พื้นที่โครงการ



## 2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ BLUE Sukhumvit 105 (บลู สุขุมวิท 105) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาด ความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นดาดฟ้า) จำนวน 2 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 387 ห้อง โดยมีรายละเอียดการใช้สอยพื้นที่ภายในอาคาร A และอาคาร B ดังนี้

1) อาคาร A ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 202 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 9,499.40 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถและทางวิ่ง โถงต้อนรับ ห้องนิติบุคคล ห้องควบคุม ห้องน้ำ ห้องปั๊ม ห้องเก็บของ ตู้จดหมาย ห้องซักรีด โถงลิฟต์ ลิฟต์ ถังเก็บน้ำใต้ดิน และบันได

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 28 ห้อง ห้องควบคุมไฟฟ้า (MDB) ห้องพักผ่อน ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได

ชั้นที่ 3 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และพื้นที่จัดสวน

ชั้นที่ 4 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง โถง ห้องสันทนาการ ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และพื้นที่จัดสวน

ชั้นที่ 5 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และพื้นที่จัดสวน

ชั้นที่ 6-8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 87 ห้อง (ในแต่ละชั้นแบ่งเป็นห้อง ชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง/ชั้น) ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย หลังคาคสล. บันได ถังเก็บน้ำ ห้องปั๊ม ห้องเครื่องลิฟต์ และ บันได

2) อาคาร B ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 185 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 8,940.41 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถและทางวิ่ง โถงต้อนรับ ห้องน้ำ ห้องควบคุมไฟฟ้า (MDB) ห้องปั๊ม ถังพักน้ำของสระว่ายน้ำ (Surge Tank) ตู้จดหมาย ห้องซักรีด โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง ห้องออกกำลังกาย ห้องน้ำ ห้องชวบน้ำ สระว่ายน้ำ ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และพื้นที่จัดสวน

ชั้นที่ 3 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 26 ห้อง ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และพื้นที่จัดสวน

ชั้นที่ 4-8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 135 ห้อง (ในแต่ละชั้นแบ่งเป็นห้อง ชุดพักอาศัย จำนวน 27 ห้อง/ชั้น) ห้องขยะ ห้องไฟฟ้า ห้องซักล้าง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และพื้นที่จัดสวน

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย หลังคาคสล. บันได ถังเก็บน้ำ ห้องปั๊ม ห้องเครื่องลิฟต์ และบันได





ทั้งนี้ พื้นที่ในแต่ละชั้นของอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ที่ระบุเป็นระเบียบโครงการได้นับเป็นพื้นที่ใช้สอยของโครงการ พร้อมทั้งระบุว่า “ระเบียบ” ไว้ดังแสดงในแบบแปลนภาคผนวก ค-1 สำหรับพื้นที่ภายนอกอาคารบริเวณชั้นล่าง โครงการจัดให้มี พื้นที่สีเขียว ถนนภายในโครงการ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ (ท่อระบายน้ำ บ่อพักน้ำ บ่อดักขยะและตรวจสอบคุณภาพน้ำ) บ่อหน่วงน้ำ หม้อแปลงไฟฟ้า และรั้วโครงการ

อนึ่ง ภายหลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้า จะดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด และจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล มีห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของ อาคาร A ขนาดพื้นที่ 32.00 ตารางเมตร

สำหรับทรัพย์สินส่วนกลางที่ต้องมอบให้กับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อบริหารจัดการต่อไป โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ระบุว่า “ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม” สำหรับทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ สามารถแบ่งตามประเภทการใช้งานต่าง ๆ ดังนี้

### 1) ที่ดิน

- ที่ดินตั้งอาคารชุด โฉนดที่ดินเลขที่ 3888 (เลขที่ดิน 2751) โฉนดที่ดินเลขที่ 27447 (เลขที่ดิน 2752) โฉนดที่ดินเลขที่ 3889 (เลขที่ดิน 2753) โฉนดที่ดินเลขที่ 27449 (เลขที่ดิน 2754) โฉนดที่ดินเลขที่ 3890 (เลขที่ดิน 2755) โฉนดที่ดินเลขที่ 3891 (เลขที่ดิน 2756) โฉนดที่ดินเลขที่ 27452 (เลขที่ดิน 2757) โฉนดที่ดินเลขที่ 27453 (เลขที่ดิน 2758) และโฉนดที่ดินเลขที่ 27454 (เลขที่ดิน 2759)

### 2) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

- เสาค้ำ ฐานราก เสา พื้น
- ผนังรับน้ำหนัก ผนังภายนอกอาคาร
- ดาดฟ้า หลังคา

### 3) อาคารและส่วนของอาคาร จัดให้มีระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด

- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (รวมอุปกรณ์สำนักงานและเฟอร์นิเจอร์)
- ทางเดิน ห้องน้ำส่วนกลาง ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องเครื่องลิฟต์พร้อมอุปกรณ์
- โถงต้อนรับ
- บันไดหลัก บันไดหนีไฟ
- ถังเก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า
- ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสุขาภิบาล พร้อมอุปกรณ์และช่องเดินท่อ
- ห้องพักขยะส่วนกลางและห้องพักขยะประจำชั้น



- ระบบไฟฟ้าส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสุขาภิบาลส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบเตือนอัคคีภัย ป้องกันอัคคีภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบโทรทัศน์ โทรศัพท์ ส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ที่จอดรถยนต์ 135 คัน
- พื้นที่จัดสวน
- สระว่ายน้ำ
- ห้องออกกำลังกาย
- ห้องพักผ่อน
- ห้องซักรีด
- ถนน และทางเดินเท้า

“ในกรณีที่มีการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือ หนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการ จนกว่าจะมีการ ขายห้องชุดหมด และสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรี ประกาศกำหนดสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด (แบบ อข. 22) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 6/1 และ 6/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

## 2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ในโครงการ

โครงการ BLUE Sukhumvit 105 (บลู สุขุมวิท 105) เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตั้งอยู่บน เอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 9 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3888 (เลขที่ดิน 2751) โฉนดที่ดินเลขที่ 27447 (เลขที่ดิน 2752) โฉนดที่ดินเลขที่ 3889 (เลขที่ดิน 2753) โฉนดที่ดินเลขที่ 27449 (เลขที่ดิน 2754) โฉนดที่ดิน เลขที่ 3890 (เลขที่ดิน 2755) โฉนดที่ดินเลขที่ 3891 (เลขที่ดิน 2756) โฉนดที่ดินเลขที่ 27452 (เลขที่ดิน 2757) โฉนดที่ดินเลขที่ 27453 (เลขที่ดิน 2758) และโฉนดที่ดินเลขที่ 27454 (เลขที่ดิน 2759) รวมขนาดพื้นที่ โครงการทั้งหมด 3-1-18 ไร่ (5,272 ตารางเมตร)

1) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	2,323.00	ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด	=	18,460.81	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม	=	$(2,323.00 / 18,460.81) \times 100$	
	=	ร้อยละ 12.58	



**(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 6.5 ที่ดินประเภท ย.6-46 (สีส้ม) ตามกฎกระทรวงที่ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556)**

**2.4 รายละเอียดภายในโครงการ**

**2.4.1 จำนวนผู้พักอาศัยและจำนวนพนักงานในโครงการ**

ปริมาณผู้พักอาศัยภายในโครงการ ประเมินโดยใช้ตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้ “ห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” ทั้งนี้ หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการมีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการจะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้พักอาศัย 2 คน แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ตามค่าที่กำหนดแทน

**2.4.2 ระบบน้ำใช้**

**1) แหล่งน้ำใช้**

โครงการมีความต้องการน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค 252.51 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 10.52 ลูกบาศก์เมตรต่อชั่วโมง ซึ่งแหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปานครหลวงสาพระโขนง โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปามิเตอร์ เพื่อรับน้ำเข้าระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่แต่ละชั้นต่อไป

**2) ปริมาณน้ำใช้**

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน ทำการประเมินจากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป ทั้งนี้หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการมีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ห้องนอนคู่ประเมินให้มีผู้พักอาศัย 2 คน/ห้อง และห้องนอนเตียงเดี่ยวประเมินให้มีผู้พักอาศัย 1 คน/ห้อง แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ตามค่าที่กำหนดแทน ซึ่งจากการประเมิน พบว่าโครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้นประมาณ 252.51 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

**3) การสำรองน้ำใช้**

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ของแต่ละอาคาร มีรายละเอียดการสำรองน้ำใช้ ดังนี้

**(1) อาคาร A**

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ขนาด 48.25 ลูกบาศก์เมตร และ 83.37 ลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ รวมปริมาตรถังเก็บน้ำใต้ดินทั้ง 2 ถัง ขนาดความจุรวม 131.62 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง ขนาดถังละ



23.62 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาตรถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ขนาดความจุรวม 47.24 ลูกบาศก์เมตร (แบ่งออกเป็น ปริมาณสำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภค 31.50 ลูกบาศก์เมตร และสำรองน้ำสำหรับดับเพลิง 15.74 ลูกบาศก์เมตร)

## (2) อาคาร B

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ขนาด 67.65 ลูกบาศก์เมตร และ 76.72 ลูกบาศก์เมตร ตามลำดับ รวมปริมาตรถังเก็บน้ำใต้ดินทั้ง 2 ถัง ขนาดความจุรวม 144.37 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง ขนาดถังละ 31.12 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาตรถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ขนาดความจุรวม 62.24 ลูกบาศก์เมตร (แบ่งออกเป็น ปริมาณสำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภค 41.50 ลูกบาศก์เมตร และสำรองน้ำสำหรับดับเพลิง 20.74 ลูกบาศก์เมตร)

### 2.4.3 การบำบัดน้ำเสีย

#### 1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องน้ำ น้ำเสียจากการอาบน้ำ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก โดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 สำหรับน้ำเสียจากการล้างห้องพักมูลฝอยคิดปริมาณน้ำเสียร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ ทั้งนี้ น้ำใช้จากสระว่ายน้ำไม่คิดปริมาณน้ำเสีย คิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่จะเกิดขึ้นรวมทั้งหมด 201.72 ลูกบาศก์เมตร/วัน

#### 2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

##### 2.1) ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับอาคารชุดพักอาศัย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย สำหรับอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 ชุด ดังนี้

**ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 (WWT-1)** เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Activated Sludge ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 120 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน โดยสามารถรองรับน้ำเสีย อาคาร A ที่มีปริมาณ 107.16 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ได้อย่างเพียงพอ

**ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 2 (WWT-2)** เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Activated Sludge ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 120 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน โดยสามารถรองรับน้ำเสียจาก อาคาร B ที่มีปริมาณ 94.53 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน (ไม่รวมน้ำเสียจากห้องพักขยะรวม ประมาณ 0.027 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งจะถูkbำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 3 (WWWT-3)) ได้อย่างเพียงพอ

โดยระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุดจะประกอบด้วย ถังดักไขมัน (Grease Trap Tank) ถังแยกตะกอน (Solid Separation Tank) ถังปรับสภาพสมดุล (Equalization Tank) ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) ถังเก็บและย่อยตะกอนส่วนเกิน (Sludge Holding & Digest Tank) และถังเก็บน้ำผ่านการบำบัด (Effluent Tank) โดยน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัด น้ำเสียทั้ง 2 ชุด จะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อพักน้ำพร้อมตะแกรงดักขยะ ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนน สาธารณะบริเวณด้านหน้าของโครงการต่อไป





## 2.2) ระบบบำบัดน้ำเสียสำหรับห้องพัสดุโดยรวม

โครงการจัดให้มีโครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 3 (WT-3) ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเกราะ-กรองเติมอากาศ ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 0.5 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน โดยสามารถรองรับน้ำเสียจากห้องพัสดุโดยรวม ที่มีปริมาณ 0.027 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ได้อย่างเพียงพอ ซึ่งสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะ ด้านหน้าโครงการต่อไป ทั้งนี้ ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 3 (WWT-3) จะประกอบด้วย ส่วนแยกกากตะกอน (Solid Separation Chamber) ส่วนกรองไร้อากาศ (Amaerobic Filter Chamber) ส่วนกรองเติมอากาศ (Contact Aeration Chamber) และส่วนตกตะกอน (Sedimentation Chamber)

## 2.3) การจัดการละอองน้ำ (Aerosol)

จุลินทรีย์ซึ่งได้แก่ แบคทีเรียและเชื้อรา ภายในบ่อเติมอากาศและบ่อเก็บตะกอน อาจ เกาะมากับละอองน้ำ (Aerosol) ที่ไหลผ่านท่อระบายอากาศออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย แพร่กระจายออกสู่ ภายนอก โดยแบคทีเรียและเชื้อราดังกล่าวจะกระจายอยู่ในอากาศหรือทางฝอยละอองน้ำ (Aerosol) ได้ การสัมผัสหรือหายใจเข้าไป อาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพของผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการได้ โครงการจะบำบัด Aerosol ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย

## 2.4) การจัดการก๊าซมีเทน

ก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสียที่ระบายออกสู่ภายนอก จะส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาวะเรือนกระจก ซึ่งเป็นอีกส่วนหนึ่งที่ทำให้อุณหภูมิโลกเพิ่มขึ้น จึงนับว่าเป็นสารที่มีผลกระทบต่อภาวะโลกร้อน เพื่อลดผลกระทบต่อภาวะโลกร้อน โครงการจัดให้มีการกำจัดก๊าซมีเทนที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งออกแบบให้มีการกำจัดก๊าซมีเทนด้วยวิธีการติดตั้งบ่อบำบัดหมักสำหรับกำจัดมีเทน โดยปล่อยให้ก๊าซมีเทนระเหยผ่านดินในบ่อดิน

### 2.4.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

#### 1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาและระเบียง

- (1) หัวรับน้ำฝน (RD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร
- (2) หัวรับน้ำฝน (FD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากระเบียงห้องพัก
- (3) ท่อระบายน้ำฝน (RL) ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนจากหลังคาจากหัวรับน้ำฝน (RD) เพื่อไหลลงสู่บ่อพักน้ำ (Manhole) และท่อระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการต่อไป

#### 2) ระบบระบายน้ำเสียภายในอาคาร

- (1) ล้างและอื่นๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (2) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ทำหน้าที่ในการรับน้ำเสียจากการอาบน้ำท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ทำหน้าที่ในการรับน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพักเข้าสู่ถังดักไขมัน ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย

#### 3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร



ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย กล่าวคือ

3.1) น้ำฝน ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 – 0.60 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 ซึ่งก่อนการพัฒนาโครงการมีปริมาณน้ำฝน เท่ากับ 0.029 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที (อัตราการระบายน้ำสูงสุดที่สามารถระบายออกนอกโครงการได้) และหลังการพัฒนาโครงการมีปริมาณน้ำฝน เท่ากับ 0.136 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที ซึ่งโครงการจัดให้มีการกักเก็บน้ำที่บ่อหน่วงน้ำปริมาตร 238.88 ลูกบาศก์เมตร ออกแบบให้มีอัตราการระบายน้ำออกนอกโครงการ เท่ากับ 0.022 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที (ใช้เครื่องสูบน้ำขนาด 0.022 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที จำนวน 2 ชุด (ทำงาน 1 ชุด และสำรอง 1 ชุด) ในการระบาย ออก) ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายก่อนการพัฒนาโครงการ (ไม่เกิน 0.029 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที ผ่าน) โดยจะ ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

3.2) น้ำเสีย จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ เพื่อบำบัดให้น้ำ เสียที่จะระบายออกนอกโครงการมีคุณภาพน้ำเป็นไปตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภท และบางขนาด (พ.ศ. 2548) ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำทิ้งของโครงการ หลังจากนั้นจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อกักน้ำ พร้อมตะแกรงดักขยะ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป

#### 2.4.5 การจัดการมูลฝอย

##### 1) ปริมาณมูลฝอย

ข้อมูลสัดส่วนประเภทขยะของสำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร ปี 2559 (ที่มา : สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร, ไมโครแมน ปฏิบัติการพลังจิตพิทักษ์โลก, สัดส่วนประเภทขยะ: 2559 แหล่งข้อมูลจาก [http://203.155.220.174/pdf/MicroMan\\_cs6\\_Edit10\\_14.pdf](http://203.155.220.174/pdf/MicroMan_cs6_Edit10_14.pdf)) แบ่งมูลฝอยออกได้เป็น 4 ประเภท ได้แก่

(1) มูลฝอยเปียก (มูลฝอยย่อยสลายได้) สามารถนำมาหมักทำปุ๋ยได้ เช่น เศษ ผัก เปลือกผลไม้ เศษอาหาร ใบไม้ เศษเนื้อสัตว์ เป็นต้น แต่จะไม่รวมถึงซากหรือเศษของพืช ผัก ผลไม้ หรือ สัตว์ที่เกิดจากการทดลองในห้องปฏิบัติการ โดยที่ขยะย่อยสลายนี้นี้เป็นมูลฝอยที่พบมากที่สุด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด

(2) มูลฝอยที่ยังใช้ได้ หรือ ขยะรีไซเคิล คือ ของเสียบรรจุภัณฑ์ หรือวัสดุเหลือ ใช้ ซึ่งสามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ได้ เช่น แก้ว กระดาษ เศษพลาสติก กล่องเครื่องดื่มแบบ UHT กระป๋อง เครื่องดื่ม เศษโลหะ อะลูมิเนียม ยางรถยนต์ เป็นต้น สำหรับขยะรีไซเคิลนี้เป็นมูลฝอยที่พบมากเป็น อันดับที่สอง คิดเป็นร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด

(3) มูลฝอยอันตราย คือมูลฝอยที่มีองค์ประกอบหรือปนเปื้อนวัตถุอันตราย ชนิดต่าง ๆ ซึ่งได้แก่ วัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ วัตถุออกซิไดซ์ วัตถุมีพิษ วัตถุที่ทำให้เกิดโรค วัตถุกัดกร่อน วัตถุที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางพันธุกรรม วัตถุติดไฟ วัตถุที่ก่อให้เกิดการระคายเคือง วัตถุอย่างอื่นไม่ว่าจะเป็น เคมีภัณฑ์หรือสิ่งอื่นใดที่อาจทำให้เกิดอันตรายแก่บุคคล สัตว์ พืช ทรัพย์สินหรือสิ่งแวดล้อม เช่น ถ่านไฟฉาย หลอดฟลูออเรสเซนต์ แบตเตอรี่โทรศัพท์เคลื่อนที่ ภาชนะบรรจุสารกำจัดศัตรูพืช กระป๋องสเปรย์ บรรจุสีหรือ สารเคมี เป็นต้น มูลฝอยอันตรายนี้เป็นมูลฝอยที่มักจะพบได้น้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 3 ของปริมาณ มูลฝอยทั้งหมด

(4) มูลฝอยทั่วไป หรือ มูลฝอยแห้ง คือ มูลฝอยประเภทอื่นนอกเหนือจากมูล ฝอยย่อยสลาย ขยะรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย มีลักษณะที่ย่อยสลายยากและไม่คุ้มค่าสำหรับการนำกลับมา ใช้



ประโยชน์ใหม่ เช่น ท่อพลาสติกใสชนม ถูพลาสติกบรรจุผงซักฟอก พลาสติกห่อลูกอม ซองบะหมี่กึ่งสำเร็จรูป ถูพลาสติกเบื่อนเศษอาหาร โฟมเบื่อนอาหาร พอยล์เบื่อนอาหาร เป็นต้น สำหรับมูลฝอยทั่วไปนี้เป็น มูลฝอยที่พบมากเป็นอันดับที่สอง คิดเป็นร้อยละ 17 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด

จากข้อมูลข้างต้น โครงการได้คำนวณปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการโดยคิดจากอัตราการเกิดขยะในรูปของน้ำหนักขยะมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน) ซึ่งแนวทางการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2560 กำหนดให้มีปริมาณมูลฝอยไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน/วัน หรือ 1 กิโลกรัม/คน/วัน ทั้งนี้ที่ปรึกษากำหนดให้ความหนาแน่นของขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นเท่ากับ 300 กิโลกรัมต่อลูกบาศก์เมตร สำหรับมูลฝอยเปียก และ 150 กิโลกรัมต่อลูกบาศก์เมตร

## 2) การจัดการมูลฝอย

(1) ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ภายในแต่ละชั้น โดยห้องพักขยะมูลฝอยประจำชั้นภายในอาคาร A มีขนาด 2.16 ตารางเมตร และห้องพักขยะ มูลฝอยประจำชั้นภายในอาคาร B มีขนาด 1.625 ตารางเมตร ซึ่งภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้อง จะตั้งถังมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 4 ถัง/ชั้น/ห้อง (ถังมูลฝอยเปียก (ถังสีเขียว) 1 ถัง ถังมูลฝอยทั่วไป (ถังสีน้ำเงิน) 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) 1 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย (ถังสีส้ม) 1 ถัง) (แบบขยายห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของอาคาร A และแบบขยายห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของ อาคาร B แสดงดังรูปที่ 2.6.5-2) จัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของ โครงการ โดยพนักงานของโครงการรวบรวมมูลฝอยใส่ถุงพลาสติกแยกตามประเภทมูลฝอยและมัดปากถุงให้ แน่น โดยใช้รถเข็นพร้อมมีภาชนะวางรองรับ เพื่อช่วยป้องกันไม่ให้เกิดการร่วงตกหล่นขณะลำเลียง หลังจากนั้น ลำเลียงมาต่อไปยังห้องพักมูลฝอยรวมในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อย ที่สุด ทั้งนี้ในการรวบรวมมูลฝอยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น พนักงานทำความสะอาดจะรวบรวมมูลฝอย แต่ละประเภทจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นใส่ถุงพลาสติกแยกสีตามประเภทมูลฝอย ก่อนนำไปเก็บไว้ที่ห้องพัก มูลฝอยรวมของโครงการ โดยมูลฝอยเปียกใช้ถุงพลาสติกสีดำ และมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถุงว่า “มูลฝอยเปียก” มูลฝอยรีไซเคิลใช้ถุงพลาสติกใส มูลฝอยทั่วไปใช้ถุงพลาสติกสีดำ และมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถุงว่า “มูลฝอย ทั่วไป” และมูลฝอยอันตรายใช้ถุงพลาสติกสีส้ม และมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถุงว่า “มูลฝอยอันตราย”

ทั้งนี้ เมื่อเปิดดำเนินโครงการ นอกจากโครงการจะจัดให้มีการคัดแยกมูลฝอยโดยพนักงานทำความสะอาดแล้ว โครงการจะจัดให้มีการติดป้ายประชาสัมพันธ์โครงการภายในพื้นที่โครงการ เพื่อรณรงค์ให้ผู้พักอาศัยของโครงการคัดแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง เช่น ถูพลาสติก และถุงกระดาษ นำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อลดปริมาณมูลฝอยของโครงการ และเพื่อเป็นการ รณรงค์ด้านการคัดแยกมูลฝอย โครงการกำหนดให้มีการติดป้ายประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกประเภทมูลฝอยไว้ในห้องพักมูลฝอยบริเวณชั้นพักอาศัย

(2) ห้องพักมูลฝอยรวม โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมไว้ที่บริเวณ ทิศเหนือของโครงการ (แบบขยายห้องพักขยะรวม) โดยแบ่งเป็น 4 ห้อง โดยมี รายละเอียด ดังนี้

- ห้องพักมูลฝอยเปียก ใช้ในการรองรับมูลฝอยเปียกของโครงการ มีขนาดพื้นที่ 5.28 ตารางเมตร ความจุ 6.34 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.2 เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยเปียกที่เกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน ที่ปริมาณ 5.91 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

- ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล ใช้ในการรองรับมูลฝอยรีไซเคิลของโครงการ มีขนาดพื้นที่ 5.94 ตารางเมตร ความจุ 7.13 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.2 เมตร) จึง



สามารถ รองรับปริมาณมูลฝอยเปียกที่เกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน ที่ปริมาณ 7.09 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

- ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ใช้ในการรองรับมูลฝอยทั่วไปของโครงการ มีขนาดพื้นที่ 3.63 ตารางเมตร ความจุ 4.36 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.2 เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยเปียกที่เกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน ที่ปริมาณ 4.02 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

- ห้องพักมูลฝอยอันตราย ใช้ในการรองรับมูลฝอยอันตรายของโครงการ มีขนาดพื้นที่ 3.30 ตารางเมตร ความจุ 3.96 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.2 เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยเปียกที่เกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 15 วัน ที่ปริมาณ 3.55 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

ห้องพักมูลฝอยแต่ละห้องจะมีประตูปิดมิดชิด และจะเปิดเฉพาะเวลาที่สำนักงานเขต บางนา มาจัดเก็บ ซึ่งห้องพักมูลฝอยรวมจะมีตะแกรงกันแมลง พร้อมติดตั้งระบบระบายอากาศและ ดูดกลิ่น รวมถึงจัดให้มีพนักงานคอยดูแลทำความสะอาดหลังจากสำนักงานเขตบางนาเก็บขนมูลฝอยไป แล้วในทุกๆ วัน ดังนั้น จึงไม่ก่อให้เกิดมูลฝอยตกค้างจนก่อให้เกิดผลกระทบด้านกลิ่นและทัศนียภาพแก่ ผู้ที่อยู่ในโครงการและพื้นที่โดยรอบ

#### 2.4.6 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางนา (ตั้งแต่เดือนมกราคม 2562 การไฟฟ้านครหลวง “เขตประเวศ” ได้เปลี่ยนชื่อเป็นการไฟฟ้านครหลวง “เขตบางนา”) ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียดการติดตั้งระบบไฟฟ้า ดังนี้

- 1) ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้า 1,425 kVA โดยแปลง ไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 kV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน Oil Type ขนาด 1,600 kVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟให้เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยังโหลดต่างๆ ในภาวะปกติ

- 2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการมีการติดตั้ง Battery ขนาด 12/24 V สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง สำหรับใช้ในระบบแสงสว่างฉุกเฉินและป้ายทางออกอีกด้วย

สำหรับหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการเป็นหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน (Oil Type) จะติดตั้งไว้ภายนอกอาคาร บริเวณด้านทิศใต้ของโครงการ (ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า และแสดงระยะห่างของหม้อแปลงไฟฟ้ากับแนวเขตที่ดินของโครงการและอาคารข้างเคียงในพื้นที่โดยรอบ

#### 2.4.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการ BLUE Sukhumvit 105 (บลู สุขุมวิท 105) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคาร ชุด) ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อนสร้างถึงระดับพื้นดาดฟ้า) จำนวน 2 อาคาร ซึ่งมีพื้นที่อาคารรวมแต่ละอาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร จึงไม่เข้าข่ายอาคารสูงและ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ แต่เพื่อให้โครงการสามารถพึ่งพาตัวเองได้ในระดับหนึ่งในช่วงระหว่างที่รถดับเพลิงของสถานีดับเพลิงพระโขนงยังเดินทางมาไม่ถึงโครงการ



#### 2.4.8 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

##### 1) ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

##### (1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านซึ่งมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยโครงการจะจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

##### (2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่าง ๆ ของอาคาร เช่น ห้องปั๊ม ห้องน้ำ ห้องซักрид ห้องไฟฟ้า ห้องขยะ ห้องควบคุมไฟฟ้า (MDB) เป็นต้น

##### 2) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งภายในแต่ละห้องพักชุดพักอาศัย รวมถึงส่วนต่างๆ ภายในอาคาร โดยอาคาร A มีขนาดภาระความร้อนรวมโดยประมาณ 469.0 ตันความเย็น และอาคาร B มีขนาดภาระความร้อนรวมโดยประมาณ 418.0 ตันความเย็น

#### 2.5.9 การคมนาคม

##### 1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า ความกว้าง 3.50 เมตร จำนวน 1 แห่ง และทางออก ความกว้าง 3.50 เมตร จำนวน 1 แห่ง โดยทางเข้าและทางออกของโครงการจะอยู่ทางด้านทิศตะวันตกเชื่อมต่อกับซอยลาซาล 57 ความกว้างเขตทาง 6.00 เมตร มีแนวศูนย์กลางปากทางเข้าโครงการอยู่ห่างจากจุดหักมุมของของทางแยกซอยลาซาล 57 เท่ากับ 39.15 เมตร ซึ่งสอดคล้องกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ข้อ 89 ที่กำหนดให้แนวศูนย์กลาง ปากทางเข้าออกของรถ ต้องไม่อยู่ในที่ที่เป็นทางร่วมทางแยก และจะต้องอยู่ห่างจากจุดเริ่มต้นโค้งหรือหักมุม ของขอบทางแยกสาธารณะมีระยะไม่น้อยกว่า 20 เมตร

##### 2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

ถนนภายในโครงการมีความกว้าง 3.50 - 6.00 เมตร โดยมีทางเข้าและทางออกของโครงการจะอยู่คนละตำแหน่ง ทั้งนี้ การจัดระบบจราจรภายในโครงการส่วนใหญ่พิจารณาให้เป็นระบบเดินรถแบบทิศทางเดียว (One Way) โดยไม่มีการตัดกระแสการจราจร พร้อมทั้งมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรบนพื้นทางอย่างชัดเจน มีป้ายสัญลักษณ์จราจร ป้ายสัญลักษณ์กระแຈโค้งนูน และกล้อง CCTV ติดตั้งตามจุดต่าง ๆ ภายในโครงการ สำหรับที่จอดรถโครงการจะจัดเตรียมที่จอดรถไว้อย่างเพียงพอโดยจะจัดให้มีที่จอดรถบริเวณชั้น 1 รวมจำนวนทั้งสิ้น 135 คัน





#### 2.4.10 พื้นที่สีเขียว

การออกแบบพื้นที่สีเขียวจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในแต่ละส่วนอย่างเพียงพอ โดยโครงการได้มีการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 1,215.12 ตารางเมตร แบ่งเป็น

- พื้นที่สีเขียวชั้น 1 ขนาด 917.76 ตารางเมตร จัดไว้บริเวณภายนอกอาคารทั้งหมดทั้งนี้ พื้นที่สีเขียวชั้น 1 ที่โครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการจะมีความกว้างของพื้นที่ปลูก ไม่น้อยกว่า 1 เมตร ไม่ซ้อนทับกับงานระบบสุขาภิบาลของโครงการ และอยู่นอกแนวอาคารปกคลุมดิน โดย พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง จัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ขนาด 801.05 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ มะฮอกกานี จิกน้ำ กันเกรา แคนา ปับ พยอม แก้วมุกดา และกระบก รวมถึงจัดให้มีพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ได้แก่ โมก (สูง 2.50 เมตร) หนวดปลาหมึกแคะ หญ้ามาเลเซีย หญ้าวลน้อย คริสติน่า ลิ้นกระบือ ขาไก่เขียว ขาไก่ต่าง ด้อยติ่งเทศ พุดศุภโชค แดงซาสี บุษบาฮาวาย และพยับหมอก
- พื้นที่สีเขียวชั้น 2 ขนาด 98.91 ตารางเมตร ทั้งนี้ พื้นที่สีเขียวชั้น 2 ที่โครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการจะอยู่นอกแนวอาคารปกคลุม โดยโครงการออกแบบปลูกไม้ยืนต้น ได้แก่ พุดกุหลาบ และแก้วมุกดา และปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ได้แก่ โมก (สูง 1.50 เมตร) หนวดปลาหมึกแคะ หญ้ามาเลเซีย ด้อยติ่งเทศ พุดศุภโชค และบุษบาฮาวาย ซึ่งโครงการจัดให้มีระบบระบายน้ำบริเวณที่ปลูกพื้นที่สีเขียว และกระบะดินที่ปลูกมีความสูงไม่น้อยกว่า 0.30 เมตร ซึ่งเพียงพอต่อการเจริญเติบโตของพืชได้
- พื้นที่สีเขียวชั้น 3 ขนาด 26.78 ตารางเมตร ทั้งนี้ พื้นที่สีเขียวชั้น 3 ที่โครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการจะอยู่นอกแนวอาคารปกคลุม โดยโครงการออกแบบปลูกไม้พุ่มและ ไม้คลุมดิน ได้แก่ หญ้าวลน้อย ซึ่งโครงการจัดให้มีระบบระบายน้ำบริเวณที่ปลูกพื้นที่สีเขียว และกระบะดินที่ ปลูกมีความสูงไม่น้อยกว่า 0.30 เมตร ซึ่งเพียงพอต่อการเจริญเติบโตของพืชได้
- พื้นที่สีเขียวชั้น 4 ขนาด 109.39 ตารางเมตร ทั้งนี้ พื้นที่สีเขียวชั้น 4 ที่โครงการ นำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการจะอยู่นอกแนวอาคารปกคลุม โดยโครงการออกแบบปลูกไม้พุ่มและ ไม้คลุมดิน ได้แก่ โมก (สูง 1.50 เมตร) และหญ้าวลน้อย ซึ่งโครงการจัดให้มีระบบระบายน้ำบริเวณที่ปลูกพื้นที่ สีเขียว และกระบะดินที่ปลูกมีความสูงไม่น้อยกว่า 0.30 เมตร ซึ่งเพียงพอต่อการเจริญเติบโตของพืชได้ พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า ขนาด 62.28 ตารางเมตร ทั้งนี้ พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า ที่ โครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่ สีเขียวรวมของโครงการจะอยู่นอกแนวอาคารปกคลุม โดยโครงการออกแบบปลูกไม้ พุ่มและไม้คลุมดิน ได้แก่ โมก (สูง 1.50 เมตร) และหญ้าวลน้อย ซึ่งโครงการจัดให้มีระบบระบายน้ำบริเวณที่ ปลูกพื้นที่สีเขียว และกระบะดินที่ ปลูกมีความสูงไม่น้อยกว่า 0.30 เมตร ซึ่งเพียงพอต่อการเจริญเติบโตของพืชได้

#### 2.4.11 การจัดการสระว่ายน้ำภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำเพื่อให้บริการแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการบริเวณชั้นที่ 2 ของอาคาร B โดยสระว่ายน้ำมีพื้นที่ 86.00 ตารางเมตร และมีความลึก 1.20 เมตร ทั้งนี้โครงการจะกำหนดมาตรการให้สอดคล้องตาม “คำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่องการควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน” อย่างไรก็ดี โครงการได้จัดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบของสระว่ายน้ำให้ครบถ้วนและครอบคลุมทุกประเด็น รายละเอียดมีดังต่อไปนี้

##### ด้านโครงสร้างสระว่ายน้ำ

- 1) โครงสร้างสระว่ายน้ำ พื้น ผนังไม่ให้มีรอยแตกหรือรอยร้าวซึม และอยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ
- 2) จัดให้มีรางระบายน้ำล้นให้มีฝาปิด แข็งแรงอยู่ในสภาพดี และไม่มีน้ำล้นออกจากราง



3) จัดให้มีหลอดไฟ/แสงสว่างให้เพียงพอทั่วบริเวณสระว่ายน้ำ เพื่อให้มองเห็นได้ชัดเจน  
ใน กรณีที่มีการเปิดใช้สระในเวลากลางคืน

4) จัดให้มีห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ตู้เก็บสิ่งของ ที่วางหรือเก็บรองเท้า สำหรับผู้ใช้บริการ

5) จัดให้มีอ่างล้างมือ ที่ล้างเท้า และบริเวณล้างตัวก่อนลงสระว่ายน้ำ

ด้านความปลอดภัยและอุบัติเหตุจากการจมน้ำบริเวณสระว่ายน้ำ

1) จัดให้มีป้ายบอกความเสี่ยงของสระว่ายน้ำให้อยู่ในสภาพดีและสามารถมองเห็นได้อย่าง

2) จัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ เช่น ไม้ช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ โฟมช่วยชีวิต (RICK BOARD) เครื่องช่วยหายใจสำหรับเด็กและผู้ใหญ่ และโทรศัพท์สายตรงไว้ใช้ในบริเวณสระว่ายน้ำและแจ้งหมายเลขของสถานที่สำคัญๆ ไว้ เช่น โรงพยาบาล สถานีตำรวจ เป็นต้น โดยให้อุปกรณ์ต่างๆ อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานได้ตลอดเวลาไว้

3) กำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ประจำสระว่ายน้ำตลอดเวลาที่เปิดให้บริการ เพื่อควบคุม ดูแล และให้ความช่วยเหลือในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน ทั้งนี้ เจ้าหน้าที่ประจำสระว่ายน้ำต้องมีความรู้เกี่ยวกับการปฐมพยาบาลเบื้องต้นได้อย่างถูกต้องวิธี

4) กำหนดให้มีข้อปฏิบัติสำหรับผู้ที่มาใช้บริการติดไว้ในบริเวณสระว่ายน้ำให้มองเห็น  
ชัดเจน

- ต้องสวมชุดว่ายน้ำที่สะอาด
- ต้องชำระล้างร่างกายก่อนลงสระทุกครั้ง
- ผู้ที่เป็นโรคตาแดง โรคผิวหนัง เป็นหวัด หนูน้ำหนวก หรือโรคติดต่ออื่นๆ ห้ามลงเล่น

ใน

- ห้ามนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาในบริเวณสระว่ายน้ำ
- ห้ามนำอาหาร และเครื่องดื่ม หรือขวดแก้ว เข้าภายในพื้นที่สระว่ายน้ำ
- เด็กอายุต่ำกว่า 10 ปี ต้องมีผู้ปกครองหรือผู้ฝึกสอนคอยดูแล
- วิธีการปฐมพยาบาลช่วยคนจมน้ำ

ด้านคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ

1) จัดให้มีอุปกรณ์/เครื่องมือสำหรับใช้ทำความสะอาดสระว่ายน้ำ ได้แก่ เครื่องดูดตะกอน  
แปรงขัดสระชนิดลวดทองเหลืองและพลาสติก รวมทั้งตะแกรงข้อนิวสติกแขวนลอย

2) ตรวจสอบและทำความสะอาดสระว่ายน้ำและพื้นที่โดยรอบอย่างสม่ำเสมอ

3) จัดให้มีผู้ควบคุมดูแล ซึ่งผ่านการฝึกอบรมการดูแลคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำตามหลัก  
สุขาภิบาลสิ่งแวดล้อม เพื่อให้มีความรู้เกี่ยวกับการควบคุมคุณภาพน้ำและการดูแลรักษาสระว่ายน้ำ

นอกจากนี้ โครงการจะกำหนดให้มีมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำภายในสระว่ายน้ำ  
จำนวน 1 จุด ดังนี้

- 1) ตรวจวัดความเป็นกรด-ด่าง (pH) ทุกวัน วันละ 2 ครั้ง
- 2) ตรวจวัดปริมาณคลอรีนอิสระคงเหลือ (Free Chlorine) วันละ 2 ครั้ง



3) ตรวจวัดดัชนีต่อไปนี้ทุก 1 เดือน ได้แก่

- ปริมาณโคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria)
- ปริมาณฟิคอลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria)
- จุลินทรีย์ หรือตัวบ่งชี้จุลินทรีย์ ที่ทำให้เกิดโรค ได้แก่ *Escherichia coli*,

*Staphylococcus aureus* la *Pseudomonas aeruginosa*

ด้านการบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ

ระบบของสระว่ายน้ำโครงการจะมีการบำบัดแบบหมุนเวียน โดยน้ำจากสระว่ายน้ำจะระบายเข้าสู่ Surge Tank จากนั้นจะผ่านกระบวนการกรอง และพักไว้ในถังเก็บก่อนส่งกลับเข้าสู่สระว่ายน้ำตามรอบเวลา อย่างไรก็ตามในช่วงที่มีการซ่อมบำรุงสระว่ายน้ำ (Maintenance) ซึ่งจะมีการดำเนินการประมาณปีละ 1 ครั้ง ทางโครงการจะมีการระบายน้ำจากสระว่ายน้ำ (ปริมาตร 103.20 ลูกบาศก์เมตร) เพื่อไปพักยังบ่อหน่วงน้ำของโครงการที่มีปริมาตร 238.88 ลูกบาศก์เมตร ก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกโครงการในอัตราการระบายที่ไม่เกินอัตราการระบายก่อนการพัฒนาโครงการ (ไม่เกิน 0.029 ลบ.ม./วินาที)

**2.4.12 ความปลอดภัยภายในโครงการ**

โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีขนาดความสูง 8 ชั้น ระดับความสูง 22.95 เมตร (วัดความสูงจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 2 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 387 ห้อง เมื่อเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงาน รวมทั้งสิ้น 1,182 คน ซึ่งในการผ่านเข้า – ออกอาคารอาจส่งผลกระทบต่อในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยภายในโครงการ ดังนั้น โครงการจึงจัดให้มีระบบความปลอดภัยภายในโครงการ ดังนี้

1) ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

เพื่อสามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยตามจุดต่างๆ โดยโครงการติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิดไว้บริเวณต่าง ๆ ภายในโครงการ ได้แก่ ทางเข้า-ออกโครงการ ที่จอดรถ โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ ห้องนิติบุคคล ห้องพักผ่อน ห้องออกกำลังกาย ทางเดินภายในอาคารทุกชั้น และถนนภายในโครงการ

2) ระบบประตูคีย์การ์ด (Access Door)

การเข้า-ออกอาคารภายในโครงการ ใช้ระบบ Access Control ด้วยระบบ Keycard ซึ่งเป็นระบบควบคุมการเข้า-ออกอัตโนมัติที่ใช้กับบัตรอิเล็กทรอนิกส์หรือสมาร์ทการ์ด ผู้ใช้จะถูกกำหนดสถานะในการเข้า-ออกในแต่ละพื้นที่นอกจากนี้ยังสามารถตรวจสอบข้อมูลวันเวลาของผู้ใช้ที่เข้า-ออกในพื้นที่นั้น โดยจะติดตั้งระบบ Keycard ที่บริเวณประตูทางเข้า-ออกโถงลิฟต์

นอกจากนี้ ทางโครงการจะจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำ ตลอดเวลา (ตลอด 24 ชั่วโมง) เพื่อคอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยและคอยสังเกตผู้ต้องสงสัยที่อาจจะแอบแฝงเข้ามาแล้วลักลอบขึ้นไปบนตัวอาคารเพื่อทำการโจรกรรมทรัพย์สินของผู้พักอาศัยได้



## 2.5 การรับเรื่องร้องเรียน

### 2.5.1 การรับเรื่องร้องเรียนระยะดำเนินการ

#### 1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน จำนวน 3 ช่องทาง ได้แก่

- ช่องรับเรื่องร้องเรียนที่ป้อมยามหน้าโครงการ
- โทรศัพท์ หรือ อีเมลล์ของผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียน ซึ่งเจ้าของโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่จากโครงการเข้าพบผู้พักอาศัยข้างเคียง เพื่อแจ้งชื่อผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียน หมายเลขโทรศัพท์ และอีเมลล์ รวมทั้งแสดงไว้ในป้ายประกาศที่ป้อมยามหน้าโครงการ

- แจ้งด้วยตนเองที่แผนกต้อนรับของโครงการที่ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร

#### 2) ขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน

ผู้เสียหายแจ้งเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวข้างต้น หลังจากนั้นเจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนจะต้องดำเนินการตรวจสอบ ทำบันทึก และรายงานข้อร้องเรียนให้ผู้บังคับบัญชา/เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องรับทราบ หลังจากนั้นจะมีเจ้าหน้าที่โครงการตรวจสอบและแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียน โดยปัญหาที่แก้ไขได้ทันทีโครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขให้ทันที และแจ้งรายงานผลให้ผู้ร้องเรียนรับทราบ ภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากได้รับเรื่องร้องเรียน หากปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ทันที โครงการจะมีการดำเนินการ ชดเชยความเสียหาย โดยเจ้าของโครงการจะต้องรับผิดชอบในการดำเนินการแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียน โดย ผู้จัดการกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (ผู้แทนที่ได้รับมอบหมาย) จะประสานกับผู้ร้องเรียนภายใน 1 สัปดาห์ หลังจากได้รับเรื่องร้องเรียน หลังจากนั้นคนกลางร่วมกับตัวแทนโครงการ ตัวแทนของผู้ได้รับความเสียหายเข้า สำนวนความเสียหายและพิจารณาค่าชดเชยความเสียหาย ภายใน 1 สัปดาห์ หลังจากได้รับเรื่อง ร้องร้องเรียน และดำเนินการชดเชยค่าเสียหายให้กับผู้เสียหาย ให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือนหรือตามความเหมาะสม หลังจากได้รับข้อร้องเรียน

