

บทที่ 2

รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ Groove Vibes Ladprao 18 (กรุ๊ป ไวบส์ ลาดพร้าว 18) ตั้งอยู่หัวมุมถนนซอยลาดพร้าว 18 และถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 2.1-1) ดำเนินการโดยบริษัท กรุ๊ป คอนโด แอล18 จำกัด ซึ่งโครงการจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 7 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (จอดรถอัตโนมัติใต้ดิน 3 ระดับ และบนอาคาร 10 ระดับ) ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 204 ห้อง โดยจะก่อสร้างบนโฉนดที่ดินจำนวน 3 แปลง ขนาดพื้นที่โครงการ 1-0-48.7 ไร่ (1,794.8 ตารางเมตร)

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบก โดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร ทางด้านทิศใต้เชื่อมกับถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกดังนี้



รูปที่ 2.1-1 แสดงที่ตั้งของโครงการ

1. การเดินทางเข้าสู่โครงการ มี 6 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) เส้นทางที่ 1 จากถนนรัชดาภิเษก ทิศทางจากแยกรัชโยธิน มุ่งหน้าแยกรัชดา-ลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 2.7 กิโลเมตร เลี้ยวขวาที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว เข้าถนนลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 18 ตรงไปตามถนนซอยลาดพร้าว 18 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้น เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 จะพบทางเข้า – ออกโครงการอยู่ทางขวามือ

(2) เส้นทางที่ 2 จากถนนลาดพร้าว ทิศทางจากแยกลาดพร้าว 86 มุ่งหน้าแยกรัชดา-ลาดพร้าว ตรงผ่านแยกรัชดา-ลาดพร้าว เข้าถนนลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนน ซอยลาดพร้าว 18 ตรงไปตามถนนซอยลาดพร้าว 18 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนน ซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 จะพบทางเข้า – ออกโครงการอยู่ทางขวามือ

(3) เส้นทางที่ 3 จากถนนรัชดาภิเษก ทิศทางจากแยกสุทธิสาร มุ่งหน้าแยกรัชดา-ลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1.7 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว เข้าถนนลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 18 ตรงไปตามถนนซอยลาดพร้าว 18 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้น เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 จะพบทางเข้า - ออกโครงการอยู่ทางขวามือ

(4) เส้นทางที่ 4 จากถนนรัชดาภิเษก ทิศทางจากแยกสุทธิสาร ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยรัชดาภิเษก 19 (ถนนซอยโชคชัยร่วมมิตร) ระยะทางประมาณ 60 เมตร เลี้ยวขวา เข้าถนนซอยลาดพร้าว 26 ระยะทางประมาณ 540 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 3 ระยะทาง ประมาณ 250 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยลาดพร้าว 18 ระยะทางประมาณ 50 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้า ถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 จะพบทางเข้า - ออกโครงการอยู่ทางขวามือ

(5) เส้นทางที่ 5 จากถนนวิภาวดีรังสิต ทิศทางจากห้าแยกลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยวิภาวดีรังสิต 20 ระยะทางประมาณ 270 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนน ซอยวิภาวดีรังสิต 20 แยก 3 ระยะทางประมาณ 250 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยวิภาวดีรังสิต 20 แยก 13 ระยะทางประมาณ 340 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยวิภาวดีรังสิต 20 แยก 20 ระยะทางประมาณ 120 เมตร ตรงผ่านคลองน้ำแก้วเข้าถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 10 ระยะทางประมาณ 280 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนน ซอยลาดพร้าว 18 ระยะทางประมาณ 50 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 จะพบ ทางเข้า-ออกโครงการอยู่ทางขวามือ

(6) เส้นทางที่ 6 จากถนนลาดพร้าว ทิศทางจากห้าแยกลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกรัชดา-ลาดพร้าว จากนั้นกลับรถบริเวณแยกรัชดา-ลาดพร้าว เข้าถนนลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนน ซอยลาดพร้าว 18 ตรงไปตามถนนซอยลาดพร้าว 18 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนน ซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 จะพบทางเข้า – ออกโครงการอยู่ทางขวามือ

2. การเดินทางออกจากโครงการ มี 6 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 18 ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร กลับรถ ณ จุดกลับรถ จากนั้นเดินทางตรงไปตามถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกรัชดา-ลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษกที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว สามารถไปยังพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษกได้

(2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 18 ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร กลับรถ ณ จุดกลับรถ จากนั้นเดินทางตรงไปตามถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกรัชดา-ลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร ตรงผ่านแยกรัชดา-ลาดพร้าว สามารถไปยังพื้นที่ตามแนวถนนลาดพร้าว เช่น แยกลาดพร้าว 86 โชคชัย 4 และบางกะปิได้

(3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 18 ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร กลับรถ ณ จุดกลับรถ จากนั้นเดินทางตรงไปตามถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกรัชดา-ลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 1.6 กิโลเมตร เลี้ยวขวาออกถนนรัชดาภิเษกที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว สามารถไปยังพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก เช่น แยกสุทธิสาร แยกห้วยขวาง และแยกพระราม 9 ได้

(4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 18 ระยะทางประมาณ 50 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 3 ระยะทางประมาณ 250 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอย ลาดพร้าว 26 ระยะทางประมาณ 590 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยรัชดาภิเษก 19 (ถนนซอยโชคชัยร่วมมิตร) จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกรัชดา-ลาดพร้าว สามารถตรงผ่านข้ามแยกไปยังพื้นที่ตามแนวถนนรัชดาภิเษก เช่น แยกรัชโยธินได้

(5) เส้นทางที่ 5 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 18 ระยะทางประมาณ 50 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 10 ระยะทางประมาณ 280 เมตร ตรงผ่านคลองน้ำแก้วออกถนนซอยวิภาวดีรังสิต 20 แยก 20 ระยะทางประมาณ 120 เมตร เลี้ยวขวาออกถนนซอยวิภาวดีรังสิต 20 แยก 13 ระยะทางประมาณ 340 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยวิภาวดีรังสิต 20 แยก 3 ระยะทางประมาณ 250 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยวิภาวดีรังสิต 20 ระยะทางประมาณ 270 เมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนวิภาวดีรังสิต สามารถไปยังพื้นที่ตามแนวถนนวิภาวดีรังสิตได้

(6) เส้นทางที่ 6 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 เลี้ยวซ้ายออกถนนซอยลาดพร้าว 18 ระยะทางประมาณ 600 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าแยกลาดพร้าวได้

ทั้งนี้ ตามแนวดถนนลาดพร้าว มีแนวรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน ซึ่งสถานีที่ใกล้เคียงโครงการมากที่สุด คือ สถานีลาดพร้าว มีระยะห่างตามทางเดินเท้าประมาณ 800 เมตร ผู้พักอาศัยภายในโครงการสามารถใช้บริการรถจักรยานยนต์รับจ้างในการเดินทางไปสู่สถานีรถไฟฟ้างดังกล่าว ซึ่งเป็นอีกเส้นทางหนึ่งที่เดินทางเข้า-ออกโครงการสะดวกมากขึ้น

สำหรับตำแหน่งทางเข้า-ออกอยู่ตรงกับอาคารสำนักงานของบริษัท อินดิเพนเดนซ์ คอมมิวนิเคชั่น เน็ทเวอร์ค จำกัด ซึ่งบริษัทดังกล่าวมีสำนักงานตั้งอยู่ริมถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 โดยมีอาคารขนาดความสูง 6 ชั้น ตั้งอยู่ติดพื้นที่โครงการด้านทิศตะวันตก และอาคารขนาดความสูง 5 ชั้น ตั้งอยู่ปากตรงข้ามพื้นที่โครงการด้านทิศใต้ จากการสำรวจพบว่าอาคารทั้ง 2 แห่ง ไม่มีทางเข้า-ออกรถยนต์ โดยจัดให้จอดรถยนต์บริเวณพื้นที่จอดรถด้านทิศเหนือพื้นที่ดินโครงการ และบางส่วนจอดอยู่ภายในพื้นที่ที่นำมาพัฒนาโครงการ โดยพื้นที่ที่จะนำมาพัฒนาโครงการ ปัจจุบันบางส่วนเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานขายชั่วคราวขนาดชั้นเดียว มีทางเข้า-ออก จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ ทางเข้า-ออกทางที่ 1 ด้านถนนซอยลาดพร้าว 18 และทางเข้า-ออกที่ 2 ด้านถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 ซึ่งอยู่ตรงกับอาคารขนาดความสูง 5 ชั้น ของบริษัท อินดิเพนเดนซ์ คอมมิวนิเคชั่น เน็ทเวอร์ค จำกัด และในอนาคตทางเข้า-ออกที่ 2 จะเป็นตำแหน่งทางเข้า-ออกโครงการเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบพื้นที่โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น และพื้นที่จอดรถ ของบริษัท อินดิเพนเดนซ์ คอมมิวนิเคชั่น เน็ทเวอร์ค จำกัด ถัดไปเป็นถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 10
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนซอยลาดพร้าว 18 เขตทางกว้าง 6.00 เมตร ถัดไปเป็นอาคารชุดพักอาศัย (C place) ขนาดความสูง 8 ชั้น
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 เขตทางกว้าง 6.5 - 6.9 เมตร ถัดไปเป็นทาวน์เฮ้าส์ ขนาดความสูง 2 ชั้น บ้านพักอาศัย ความสูง 2 ชั้น และอาคารสำนักงาน ขนาดความสูง 5 ชั้น อาคาร (บริษัท อินดิเพนเดนซ์ คอมมิวนิเคชั่น เน็ทเวอร์ค จำกัด)
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	อาคารสำนักงาน ขนาดความสูง 6 ชั้น (บริษัท อินดิเพนเดนซ์ คอมมิวนิเคชั่น เน็ทเวอร์ค จำกัด) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น

2.2 ประเภท ขนาด และการบริหารโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 204 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 9,768.96 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายใน อาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นใต้ดิน	ประกอบด้วย	ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 24 คัน ห้องนั่งเล่น ห้องทำงาน/ห้องสมุด ห้องดูหนัง ห้องจดหมาย ห้องออกกำลังกายและสตูดิโอ สระว่ายน้ำ Jacuzzi ห้องไฟฟ้าสำรอง ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องไฟฟ้าและประปา ถังเก็บน้ำ โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 18 ห้อง ที่จอดรถและทางวิ่งรถยนต์ (แบ่งเป็น ที่จอดรถยนต์แบบปกติ จำนวน 7 คัน ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 6 คัน ช่องรับรถ ระบบจอดรถอัตโนมัติ 2 ชุด) ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 3 คัน ที่จอดรถเก็บขนมูลฝอย ที่จอดรถดับเพลิง ห้องพักผ่อนรวม ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น โถงต้อนรับ ห้องสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด ห้องไฟฟ้า และประปา โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 2-5	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง/ชั้น (รวม 116 ห้อง) ที่จอดรถแบบอัตโนมัติจำนวน 30 คัน (5 ระดับ) ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องไฟฟ้าและประปา โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 6	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 32 ห้อง ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 14 คัน (2 ระดับ) ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องไฟฟ้าและประปา โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 7	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 38 ห้อง ห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ห้องไฟฟ้า และประปา โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย	พื้นที่สีเขียว ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ บันได และทางเดิน

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 204 ห้อง ซึ่งมีรายละเอียดมีดังนี้

1) รายการทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคล

การจัดทะเบียนทรัพย์สินของโครงการนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 สามารถจำแนกตามทรัพย์สินของโครงการได้เป็น

- ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุด 204 ห้อง ซึ่งจัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องแต่ละราย
- ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดมิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ดั่งอาคารชุด และที่ดิน หรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมประกอบด้วยรายการต่าง ๆ ดังนี้

(1) โฉนดที่ดินโครงการ

(2) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด ได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น ผนังภายนอกอาคาร หลังคาอาคาร ประตูและหน้าต่างที่ติดกับพื้นที่ส่วนกลาง

(3) ห้องพัสดุเฟอร์นิเจอร์

(4) หม้อแปลงไฟฟ้า และระบบไฟฟ้าส่วนกลาง

(5) สวนและพื้นที่สีเขียวในโครงการ

(6) อาคารหรือส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(7) สถานที่มีไว้เพื่อบริการส่วนอาคารชุด ได้แก่ ที่จอดรถ ทางรถวิ่ง ทางเท้า สวนตกแต่งสวนหย่อม บ่อหน่วงน้ำ ระบบระบายน้ำฝน และรั้วโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ในโฉนดที่ดินโครงการ

2) การบริหารจัดการที่จอดรถภายในโครงการ

ที่จอดรถทั้งหมดภายในโครงการถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ได้จัดให้เป็นกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแต่อย่างใด

3) การบริหารจัดการ

การดำเนินการของโครงการมีรูปแบบการให้บริการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม การบริหารจัดการต่าง ๆ ภายในโครงการจะอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วย เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย แม่บ้าน และเจ้าหน้าที่ธุรการ เป็นต้น สำหรับส่วนงานควบคุมดูแลระบบสาธารณูปโภคและสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ การจัดการขยะมูลฝอย ฯลฯ จะอยู่ในความรับผิดชอบของช่างเทคนิคของโครงการ

2.3 จำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

จากการคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ โดยกำหนดให้ พื้นที่ใช้สอยแต่ละห้องไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละห้อง มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 5 คน ดังนั้นโครงการจะมีผู้พักอาศัย จำนวน 702 คน

2.4 พื้นที่สีเขียว

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวที่บริเวณชั้น 1 และชั้นดาดฟ้า ขนาดพื้นที่รวม 845.36 ตารางเมตร มีรายละเอียด

1) **พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 360.61 ตารางเมตร อยู่ภายนอกอาคาร ปกคลุมดินทั้งหมดรวมทั้งไม่มีโครงสร้างและระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน และพื้นที่สีเขียวทั้งหมดมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 303.80 ตารางเมตร และพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินนอกทรงพุ่มไม้ยืนต้น 56.81 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ปิปปันเกรา แคนา จำปี พุดศุภโชค โมก ถั่วเปรู และหญ้าม้าเลเซีย เป็นต้น และปลูกลงดินโดยตรงทั้งหมด

2) **พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 484.75 ตารางเมตร (ไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร) โดยพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ พุดศุภโชค โมก ถั่วเปรู และหญ้าม้าเลเซีย โดยพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินมีความลึกอยู่ในช่วง 0.35 - 0.50 เมตร เมื่อเปรียบเทียบการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

- ตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ระบุว่า “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว” โดยทางโครงการมีจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ 712 คน ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดรวมทั้งสิ้น 845.36 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 712 ตารางเมตร) จึงมีความสอดคล้องกับแนวทางข้างต้น

2.5 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

2.5.1 ระบบใช้น้ำ

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำน้ำเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปเก็บบนถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าแล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) **ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน** มีจำนวน 2 ถัง แบ่งเป็นสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค จะมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำ เพื่อสูบน้ำไปเก็บไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และสำรองเพื่อการดับเพลิง จะมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชนิดขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล ซึ่งทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันให้คงที่ เพื่อสูบน้ำดับเพลิงเข้าสู่ระบบกระจายน้ำอัตโนมัติของระบบลานจอดรถอัตโนมัติกรณีเกิดเหตุไฟไหม้

(2) ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง แบ่งเป็นสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง แบ่งเป็นสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค จะติดตั้ง Package Booster Pump ซึ่งทำงานร่วมกับ Pressure Switch and Variable Speed เพื่อสูบน้ำมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคารต่อไป และสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง ซึ่งระบบจะทำงานโดยใช้ Package Booster Pump ชุดเดียวกันกับระบบน้ำใช้ ของโครงการจ่ายน้ำสำรองดับเพลิงเข้าท่อขึ้นดับเพลิงภายในอาคาร เพื่อให้ท่อขึ้นดังกล่าวมีน้ำหล่อเลี้ยงใน เส้นท่อตลอดเวลา ซึ่งในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ เมื่อรดดับเพลิงจากสถานีดับเพลิงและกู้ภัยสุทธิสาร จ่ายน้ำ เข้าหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ที่จัดเตรียมไว้ จะสามารถสูบน้ำไปยังหัวฉีดน้ำดับเพลิงพร้อม อุปกรณ์ ในแต่ละชั้นได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากมีน้ำหล่อเลี้ยงอยู่ภายในท่อขึ้นน้ำดับเพลิงแล้ว

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐาน ขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า “ที่พักอาศัย ตามที่เกิดขึ้นจริงจะต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน” รวมทั้งกิจกรรมอื่น ๆ ที่มีภายในโครงการจะถูกนำมา คำนวณปริมาณน้ำใช้ร่วมด้วย โดยอ้างอิงอัตราการใช้น้ำจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ จากการประเมิน พบว่า “โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมประมาณ 146 ลูกบาศก์เมตร/วัน และจะมีปริมาณน้ำใช้ในชั่วโมง สูงสุดประมาณ 33 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

3) การสำรองน้ำใช้

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า เมื่อมาคำนวณถังเก็บน้ำมาคำนวณหาปริมาณน้ำที่สำรอง พบว่า สามารถสำรองน้ำ ได้มากกว่า 146 ลูกบาศก์เมตร แสดงว่า ถังเก็บน้ำที่โครงการจัดเตรียมไว้ สำรองน้ำได้อย่างเพียงพอ

2.5.2 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียโครงการประกอบด้วย น้ำจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำ และน้ำเสียจาก การประกอบอาหาร ซึ่งจะมีปริมาณร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ และจากการประเมิน พบว่า โครงการจะมี ปริมาณน้ำเสียประมาณ 116 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบติดตั้งอยู่กับที่ชนิดเดิมอากาศแบบมีตัวกลาง ยึดเกาะจำนวน 1 ชุด ฝังอยู่ใต้ทางวิ่งรถของโครงการ ซึ่งสามารถรองรับปริมาณน้ำเสียทั้งหมดของโครงการ ปริมาณ 116 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

3) การกำจัด Aerosol และก๊าซมีเทน

(1) กำจัด Aerosol

ขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของโครงการซึ่งมีการเติมอากาศในบ่อเติมอากาศ อาจทำให้เกิดละอองน้ำ (Aerosol) ที่มีการปนเปื้อนของเชื้อโรคผ่านท่อระบายอากาศสู่บรรยากาศภายนอก ดังนั้น เพื่อป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โครงการจะบำบัด Aerosol ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยใช้หลักการกำจัดมลพิษทางอากาศด้วยพืช ดิน และจุลินทรีย์ที่อาศัยอยู่ในดินซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการจะมีปริมาณ Aerosol เกิดขึ้น 0.04317 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยโครงการจัดให้มีบ่อดินสำหรับบำบัด Aerosol จำนวน 1 บ่อ มีขนาดพื้นที่ 2.7 ตารางเมตร และมีความลึก 0.4 เมตร ซึ่งสามารถบำบัด Aerosol ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมได้อย่างเพียงพอ

(2) กำจัดก๊าซมีเทน

จากการพิจารณาส่วนต่าง ๆ ของระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ พบว่า ส่วนที่จะทำให้เกิดก๊าซภายในระบบบำบัดน้ำเสียจะเกิดขึ้นภายในบ่อดักไขมัน และบ่อแยกกากตะกอน เนื่องจากเป็นส่วนที่ไม่มีการเติมอากาศ ซึ่งก๊าซที่เกิดขึ้นโดยเฉพาะก๊าซมีเทน (CH_4) เป็นตัวการสำคัญต่อการเกิดภาวะโลกร้อน โดยมีปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียรวม 7.569 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งโครงการจัดให้มีการบำบัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียรวม โดยรวบรวมก๊าซมีเทนไปตามท่อระบายก๊าซไปยังบ่อดินบำบัดก๊าซมีเทน จำนวน 1 บ่อ ขนาดพื้นที่ 3.30 ตารางเมตร และความลึก 1 เมตร ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ด้านทิศใต้ของอาคาร

2.5.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

- 1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาอาคาร ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 และ 4 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคารแล้วไหลลงไปตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 22.5 และ 6 นิ้ว ซึ่งจะไหลลงสู่ระบบท่อระบายน้ำชั้นที่ 1 ต่อไป
- 2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ได้แก่ ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) และท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Waste Pipe)
- 3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร
 - (1) ระบบระบายน้ำฝน ประกอบด้วย รางระบายน้ำ และท่อระบายน้ำ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ โดยโครงการจะมีบ่อหน่วงน้ำ 1 บ่อ ภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง เพื่อสูบน้ำระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 ต่อไป
 - (2) ระบบระบายน้ำทิ้ง น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียแล้วทั้งหมดจะไหลระบายตามท่อระบายน้ำ เข้าสู่บ่อตรวจสอบสภาพน้ำก่อนระบายสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12

4) การระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม โครงการจะกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ได้แก่ จัดให้มีประตูลอยน้ำแบบมือหมุนบริเวณบ่อตรวจสอบสภาพน้ำ เพื่อไม่ให้ น้ำจากนอกโครงการไหลย้อนกลับมาในพื้นที่โครงการ อีกทั้งจัดให้มีการเฝ้าระวัง และติดตามข่าวสารน้ำท่วม หากมีแนวโน้มที่ทำให้มีระดับน้ำท่วมสูง โครงการจะแจ้งให้ผู้พักอาศัยทราบ และประชุมที่นิติอาคารชุด เพื่อหาแนวทางแก้ไขต่อไป รวมถึงตรวจสอบดูแลบ่อพักน้ำของระบบระบายน้ำภายในโครงการเป็นประจำทุกเดือน เพื่อไม่ให้มีการสะสมของตะกอนดิน อันเป็นเหตุให้เกิดการอุดตันเป็นอุปสรรคในการระบายน้ำ

2.5.4 การจัดการขยะมูลฝอย

1) ปริมาณขยะมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษ และถุงพลาสติก มูลฝอยอันตราย ได้แก่ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ เป็นต้น ซึ่งจากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีปริมาณมูลฝอยรวมประมาณ 712 กิโลกรัม/วัน” หรือ “3.56 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

2) การจัดการขยะมูลฝอย

โครงการจัดให้มีการจัดการมูลฝอยภายในอาคาร โดยจัดให้มีห้องพักขยะมูลฝอยตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้นที่ 7 ตั้งอยู่บริเวณ ST1 โดยภายในห้องพักมูลฝอย จะตั้งถังมูลฝอยแยกเป็น 4 ประเภท ซึ่งจะรองรับมูลฝอยแต่ละประเภทในแต่ละชั้นอย่างเพียงพอ โดยจะจัดถังมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 5 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล 2 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 2 ถัง) ถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 1 ถัง (ถังมูลฝอยอันตราย 1 ถัง) สำหรับพื้นที่ส่วนกลางอื่น ตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน และห้องสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 และโครงการจัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 4 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง ถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย 1 ถัง) ไว้ภายในห้องน้ำของพื้นที่ส่วนกลางของชั้นใต้ดิน

ทั้งนี้ ถังมูลฝอยที่ตั้งในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและตามจุดต่าง ๆ จะรองรับถังมูลฝอยแต่ละประเภท โดยถังมูลฝอยแห้งและเปียกรองด้วยถุงดำ ถังมูลฝอยอันตรายรองรับด้วยถุงสีส้ม และถังมูลฝอยรีไซเคิลรองรับด้วยถุงใส โดยพนักงานจะต้องมัดปากถุงให้แน่นและติดฉลากมูลฝอยแต่ละประเภทก่อนการขนย้าย รวมทั้งโครงการจะติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์ภายในอาคารโครงการ รณรงค์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง เพื่อลดปริมาณมูลฝอยของโครงการ

ตำแหน่งห้องพักขยะรวมของโครงการตั้งอยู่ชั้น 1 ของอาคาร มีประตูป้องกันกลิ่น และการแพร่กระจายของเชื้อโรค และโครงการจะต้องเปิดห้องพักมูลฝอยเฉพาะในช่วงที่มีการเก็บจากเขตจัดจักรเท่านั้น รวมถึงกำหนดให้มีการล้างพื้นที่จัดรถเก็บขนมูลฝอยและห้องพักมูลฝอยรวม โดยน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมดังกล่าวจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดของโครงการ

2.5.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้น 1,235 kVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง เขตบางเขน รายละเอียดดังนี้

1) ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 24 kVA ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Dry Type ขนาด 1,600 kVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟฟ้าให้เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติ และในการติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่างจะใช้หลอดไฟ Light Emitting Diode (LED) เพื่อประหยัดไฟภายในโครงการ

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง โครงการจัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน (Generator) ขนาด 250 kVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 8 ชั่วโมง และจัดให้มีแบตเตอรี่ ขนาด 12 V สามารถสำรองไฟฟ้าส่องสว่างได้นาน 2 ชั่วโมง และหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการเป็นชนิด Dry Type (ชนิดแห้ง) ติดตั้งในห้องภายในอาคารบริเวณชั้นใต้ดิน ซึ่งภายในห้องจัดให้มีการระบายอากาศ โดยในการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าโครงการจะประสานให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ อย่างไรก็ตาม ในส่วนของโครงการจะกำหนดให้มีมาตรการ ดังนี้

(1) จัดให้มีพนักงานของโครงการคอยดูแล เฝ้าระวัง กรณีพบสิ่งผิดปกติกับหม้อแปลงไฟฟ้าให้ประสานกับการไฟฟ้านครหลวง เขตบางเขน เพื่อเข้ามาแก้ไขโดยทันที

(2) จัดให้มีเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ภายในห้องเครื่องหม้อแปลงไฟฟ้า

(3) ติดป้ายเตือนแสดงข้อความ “อันตรายไฟฟ้าแรงสูง” และ “เฉพาะเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น” ให้เห็นชัดเจนติดไว้ที่จุดติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า

2.5.6 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการมีรายละเอียดระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ดังนี้

1) ส่วนพักอาศัย

(1) ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยของโครงการ

(1.1) ระบบท่อยื่น ภายในอาคารจะจัดให้มีท่อยื่น ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 2 ท่อ รับน้ำดับเพลิงจากหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร เพื่อส่งน้ำดับเพลิงไปตามท่อยื่น และต่อเข้าสู่เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารกรณีเกิดเพลิงไหม้

นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงไว้ที่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ซึ่งระบบจะทำงานโดยใช้ Package Booster Pump ชุดเดียวกันกับระบบน้ำใช้ของอาคาร จ่ายน้ำสำรองดับเพลิงเข้าที่ถังเก็บน้ำดับเพลิง ซึ่งในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ เมื่อรถดับเพลิงจากสถานีดับเพลิงและกู้ภัยสุทธิสาร จ่ายน้ำเข้าหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) ที่จัดเตรียมไว้จะสามารถจ่ายน้ำไปยังหัวฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ในแต่ละชั้นได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากมีน้ำหล่อเลี้ยงอยู่ในถังเก็บน้ำดับเพลิงแล้ว

(1.2) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร พร้อมข้อต่อชนิดสวมเร็ว จำนวน 2 ชุด โดยติดตั้งไว้บริเวณด้านทิศใต้ใกล้กับถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 ซึ่งตำแหน่งดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำจากรถดับเพลิงของสถานีดับเพลิงและกู้ภัยสุทธิสาร เพื่อส่งน้ำดับเพลิงไปตามท่อขึ้น และจ่ายไปยังท่อดับเพลิงที่ต่อเข้าสู่ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารต่อไป

(1.3) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ โครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) ไว้ภายในอาคาร ได้แก่ บริเวณชั้นใต้ดิน จำนวน 2 ตู้ โดยติดตั้งไว้ที่บริเวณห้องออกกำลังกาย และบริเวณบันได ST2 ชั้นที่ 1-7 จำนวนชั้นละ 2 ตู้

(1.4) ถังดับเพลิงมือถือ โครงการติดตั้งถังดับเพลิงเคมีไว้ภายในตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) ทุกตู้ โดยจัดให้มีถังดับเพลิงมือถือขนาด 10 ปอนด์

2. ระบบเตือนอัคคีภัย

(1) แผงควบคุม ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2) เครื่องตรวจจับควัน เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคารและส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร ซึ่งโครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไว้บริเวณห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องออกกำลังกายและสตูดิโอ ห้องทำงาน ห้องสมุด ห้องนั่งเล่น ครัวว่ายน้ำ ห้องชุดพักอาศัย ห้องพักรมูลฟอยเอร์ประจำชั้น ห้องน้ำ โถงลิฟต์ โถงต้อนรับ และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร

(3) เครื่องตรวจจับความร้อน เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคารและส่งสัญญาณไปตามแผงควบคุม โดยจะติดตั้งไว้ในห้องชุดพักอาศัย ห้องไฟฟ้าสำรอง และทางวิ่งรถบริเวณชั้นที่ 1

(4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือถือ สำหรับส่งสัญญาณเตือนภัยโดยจะติดตั้งไว้บริเวณบันไดและทางเดิน

(5) กริ่งสัญญาณเตือนภัย เป็นกริ่งสัญญาณเตือนภัย โดยจะติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับ

Manual Station

2) ส่วนระบบจอตลอดอัตโนมัติ

1. ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง จัดให้มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 0.95 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 79 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 0.05 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 84 เมตร สูบน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ซึ่งมีน้ำสำรองดับเพลิงปริมาณ 68.64 ลูกบาศก์เมตร เพื่อจ่ายน้ำดับเพลิงไปยังระบบจอตลอดอัตโนมัติกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ สำรองน้ำดับเพลิงได้นาน 72.26 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที)

(2) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) โดยติดตั้งไว้บริเวณบนสุดของระบบจอตลอดอัตโนมัติ และบริเวณผนังอาคารด้านข้างระบบจอตลอดใต้ดินอัตโนมัติ 3 ระดับ และบนอาคาร 10 ระดับ เพื่อให้การจ่ายน้ำครอบคลุมทั้งระบบ

2. ระบบเตือนอัคคีภัย ประกอบด้วย เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) และเครื่องตรวจจับแก๊ส (Gas Detector) ที่ติดตั้งมีทั้งเครื่องตรวจจับแก๊ส LPG และเครื่องตรวจจับแก๊ส CNG ซึ่งในกรณีแก๊สรั่วจากกรณีติดแก๊ส ระบบจะส่งสัญญาณไปตามแผงควบคุม

3. การเข้าดับเพลิงภายในระบบจอตลอดอัตโนมัติ โครงการจัดให้มีช่องทางสำหรับให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงฉีดน้ำดับเพลิงเข้าสู่ระบบจอตลอดอัตโนมัติภายในอาคารชั้นบนไว้บริเวณชั้นที่ 2-5 สำหรับการเข้าดับเพลิงระบบจอตลอดอัตโนมัติชั้นใต้ดินในแต่ละชุด โครงการจัดให้มีบันไดให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงลงไปยังที่จอตลอดอัตโนมัติชั้นใต้ดินอยู่บริเวณชั้นใต้ดินของอาคาร และจัดให้มีการติดตั้งเครื่องดูดระบายควัน จำนวน 1 ชุด/ระบบจอตลอดอัตโนมัติ แต่ละชุดมีอัตราการดูดอากาศ 5,640 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง เพื่อดูดควันจากระบบจอตลอดอัตโนมัติในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ออกสู่ภายนอกอาคารที่บริเวณชั้นดาดฟ้า เพื่อความปลอดภัยของเจ้าหน้าที่ดับเพลิงและกู้ภัย ในการลงไปดับเพลิงในบริเวณดังกล่าว

3) ทางหนีไฟ

โครงการจัดให้มีบันไดที่สามารถใช้หนีไฟภายในอาคาร จำนวน 2 แห่ง รายละเอียดดังนี้

(1) บันได ST1 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นใต้ดินถึงชั้นดาดฟ้า จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นแบบวิถีกล โดยใช้พัดลมอัดอากาศ ทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

(2) บันได ST2 (บันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นใต้ดินถึงชั้นดาดฟ้า จัดให้มีระบบระบายอากาศเป็นวิถีกล โดยใช้พัดลมอัดอากาศ ทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

ทั้งนี้ ทางออกสู่บันไดทุกแห่งจะมีประตูหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟ โดยประตูหนีไฟของโครงการเป็นประตูหนีไฟแบบก้านโยก สามารถเปิดย้อนเข้ามาภายในอาคารได้พร้อมทั้งจะติดตั้งป้ายบอก

ทางออกฉุกเฉิน ซึ่งแสดงให้เห็นได้ชัดเจนและไม่ใช้สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่น ๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียงกัน สำหรับป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้สัญลักษณ์หนีไฟพร้อมระบุคำว่า “ทางหนีไฟ” และ “FIRE EXIT” โดยตัวอักษรใช้สีขาวบนพื้นสีเขียว และมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติและภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุก ๆ ชั้นของอาคาร

โครงการจะติดตั้งแบบแปลนแผนผังแต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่าง ๆ ทุกห้อง ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น ติดไว้ที่บริเวณหน้าโถงบันไดทุกชั้นภายในอาคาร ซึ่งเป็นตำแหน่งที่เห็นชัดเจน และเก็บแบบแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นไว้ในห้องสำนักงานนิติบุคคล อาคารชุด ซึ่งตั้งอยู่ชั้นที่ 1 ของอาคาร เพื่อให้สามารถตรวจสอบตำแหน่งต่าง ๆ ภายในอาคารกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ได้โดยสะดวก ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

4) แผนป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย แผนการป้องกันและการระงับอัคคีภัย ประกอบไปด้วย 3 ระยะ ได้แก่ ระยะก่อนเกิดเหตุ ขณะเกิดเหตุ และหลังเกิดเหตุ รายละเอียดดังนี้

(1) ระยะก่อนเกิดเหตุ ในภาวะปกติ ซึ่งไม่มีเหตุเพลิงไหม้ เป็นการป้องกันไม่ให้เกิดเหตุเพลิงไหม้ และการเตรียมความพร้อมเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ขึ้น ประกอบด้วยแผนการดำเนินงาน 3 แผน ดังนี้

-ต้องตรวจตราเฝ้าระวังป้องกันและจัดตั้งเหตุของการเกิดเพลิงไหม้ รวมทั้งการบำรุงรักษาเครื่องมืออุปกรณ์ต่าง ๆ ให้มีความพร้อมในการใช้งานอยู่เสมอ

-ต้องรณรงค์ให้ผู้พักอาศัยในโครงการและเจ้าหน้าที่ต้นตอและตระหนักในการป้องกันและระงับอัคคีภัยในโครงการ รวมทั้งให้เจ้าหน้าที่ได้มีความรู้ที่ถูกต้องเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัยโดยกำหนดให้เจ้าหน้าที่นิติบุคคลเป็นผู้รับผิดชอบหลัก

-ต้องฝึกซ้อมและฝึกอบรมการดับเพลิงเบื้องต้นกับสำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กรุงเทพมหานคร หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายใน 1 ปี หลังเปิดใช้อาคาร และอบรมทุก ๆ 3 ปี รวมทั้งประสานให้เจ้าหน้าที่สถานีดับเพลิงและกู้ภัยสุทธิสาร มาฝึกซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

(2) ระยะเกิดเหตุ เป็นการดำเนินมาตรการต่าง ๆ เพื่อให้ปฏิบัติการเกิดอัคคีภัยเป็นไปอย่างชัดเจน ไม่สับสน เกิดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของคนในอาคารให้น้อยที่สุด

โดยเริ่มจากผู้พบเหตุการณ์ พิจารณาว่าสามารถดับเพลิงได้ด้วยตนเองหรือไม่ ถ้าดับไม่ได้ จะเข้าสู่แผนปฏิบัติการเพลิงไหม้ โดยให้ผู้ประสาทยส่งเสียงสัญญาณ หรือสวิตช์แจ้งเพลิงไหม้ที่อยู่ใกล้ที่สุด เพื่อให้ทีมดับเพลิงของโครงการเข้าระงับเหตุเบื้องต้น โดยใช้ถังดับเพลิงแบบมือถือ ในขณะที่เดียวกันให้ช่างประจำอาคารตัดกระแสไฟฟ้าทันที แต่ถ้าหากทีมดับเพลิงไม่สามารถดับเพลิงได้ สามารถใช้ระบบฉีดต่อสู้สัญญาณจากห้องควบคุมอัคคีภัยไปยังส่วนต่าง ๆ ภายในอาคารทั่วทั้งอาคาร เพื่อบรรเทาผู้พักอาศัยและพนักงานออกนอกอาคาร และประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

เข้าสู่แผนปฏิบัติการเมื่อเกิดไฟไหม้ขั้นรุนแรง และเมื่อเข้าสู่แผนปฏิบัติการดับเพลิงขั้นฉุกเฉิน จะต้องมีการอพยพหนีไฟคนภายในไปยังจุดรวมพล และเมื่อเหตุการณ์อัคคีภัยสิ้นสุดลง ทางโครงการจะสำรวจและประเมินความเสียหาย และจัดทำแผนการช่วยเหลือผู้ประสบภัย

2.5.7 ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ

1) ระบบปรับอากาศ ระบบปรับอากาศของอาคารโครงการ เป็นส่วนแยก ติดตั้งแต่ละห้องชุดพักอาศัย และพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีขนาดความเย็นรวมประมาณ 341 ตันความเย็น

2) ระบบระบายอากาศ มีทั้งระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ เช่น ประตู หน้าต่าง และโดยทางกล จะมีการติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณพื้นที่ที่ไม่มีการปรับอากาศของอาคาร

2.5.8 การจราจร

1) การเดินทางเข้า-ออกโครงการ การเดินทางเข้า-ออกโครงการสามารถใช้รถยนต์ ตามเส้นทางที่ระบุในหัวข้อที่ 2.1

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 และจัดให้มีการเดินรถภายในโครงการแบบ 2 ทิศสวนกัน โดยมีลูกศรบอกทิศทางสำหรับที่จอดรถโครงการได้มีการจัดเตรียมที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติจำนวน 86 คัน และที่จอดรถปกติจำนวน 7 คัน นอกจากนี้โครงการยังจัดพื้นที่สำหรับจอดรถจักรยานยนต์จำนวน 3 คัน เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับผู้ใช้งานพาหนะดังกล่าว

2.6 ช่วงเวลาการก่อสร้าง

2.6.1) ขั้นตอนการก่อสร้าง

สภาพพื้นที่โครงการก่อนพัฒนา เดือนมีนาคม 2563 เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานขายชั่วคราว ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร และโรงจอดรถยนต์ (ของบริษัท กรุฟ คอนโด แอล18 จำกัด) โดยโครงการจะต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อนก่อสร้างอาคารโครงการ คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 15 วัน โดยรายละเอียดขั้นตอนการรื้อถอน และมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านต่าง ๆ มีดังนี้

(1) ขั้นตอนเตรียมการ

(1.1) ดำเนินการติดตั้งรั้วและระบบ Protection รอบพื้นที่การรื้อถอน โดยติดตั้งรั้ว Metal Sheet และผ้าใบกันฝุ่น

(1.2) เครื่องมือและเครื่องจักรในการทำงาน ได้แก่ Back Hoe ดัดหัวหนีบ

(2) รื้อถอนงานโครงสร้าง

(2.1) รื้อถอนอาคาร จะทำการรื้อถอนภายในและรื้อถอนโครงสร้างอาคารตามลำดับ โดยใช้ระบบบีบอัดคอนกรีตจากบนลงล่าง เพื่อลดผลกระทบด้านเสียงและสั่นสะเทือนกับอาคารข้างเคียง สำหรับการขนย้ายเศษวัสดุใช้ถนนซอยลาดพราว 18 ส่วนการจอดรถคนงานและเครื่องจักรเล็กสามารถจอดบริเวณพื้นที่ว่างภายในพื้นที่โครงการ เนื่องจากบริเวณพื้นที่โครงการมีพื้นที่ว่างเพียงพอในการใช้จอดรถและเครื่องจักร

(2.2) ขนย้าย เศษปูน และเศษวัสดุอื่น ๆ ออกนอกพื้นที่โครงการอย่างสม่ำเสมอ โดยใช้รถบรรทุก และคลุมด้วยผ้าใบสำหรับมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิม เพื่อป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับบ้าน/อาคารข้างเคียง

(2.3) จัดให้มีการคลุมอาคารในกรณีพื้นที่ที่จำกัดและเพื่อป้องกันไม่ให้เศษวัสดุจากการรื้อถอนตกกระเด็นออกไปกระทบพื้นที่ข้างเคียง

(2.4) มีการวางแผนการจัดการเศษวัสดุที่เกิดจากการรื้อถอนอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย เศษวัสดุที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพหรือสิ่งแวดล้อมต้องดำเนินการกำจัดอย่างถูกต้อง

(2.5) ตรวจสอบและป้องกันความเสียหายของเส้นทางการลำเลียงเศษวัสดุที่จะนำไปทิ้ง ต้องไม่สร้างความเดือดร้อนและเสียหายให้กับชุมชนหรือเส้นทาง เช่น การฉีบน้ำล้างล้อรถก่อนออกนอกเขตรื้อถอน การคลุมผ้าใบรถขนส่งไม้ เศษปูนหรือดินที่จะนำออกนอกเขตรื้อถอนเสมอ เป็นต้น

(2.6) หลีกเลี่ยงการลำเลียงเศษวัสดุช่วงเวลาเร่งด่วน เพื่อป้องกันผลกระทบการจราจรหรืออุบัติเหตุบนท้องถนน

2) งานปรับสภาพพื้นที่ และทำฐานราก

1) งานเสาเข็ม (Pilling) ประกอบด้วย งานเคลื่อนย้ายเครื่องจักร และอุปกรณ์เข้าพื้นที่งานสำรวจและงานขุดเจาะดิน งานเสาเข็มจะเป็นระบบเสาเข็มกดแบบ JIP (JACK IN PILING) (หรือเทียบเท่า) โดยใช้เสาเข็มขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความยาว 22 เมตร จำนวน 196 ต้น

2) งานฐานรากและโครงสร้างใต้ดิน (Foundation and Substructure Work) ได้แก่ งานก่อสร้างชั้นใต้ดิน ถึงเก็บน้ำใต้ดิน ระบบบำบัดน้ำเสีย และบ่อน้ำใต้ดิน การขุดดินในช่วงก่อสร้างจะมีดินที่ขุดจากการก่อสร้างฐานราก ก่อสร้างชั้นใต้ดิน และระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ และนำดินที่ขุดดังกล่าวปรับพื้นที่ภายในโครงการ โดยมีปริมาณดินที่ต้องขนออกภายนอกโครงการประมาณ 4,870 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งในการขนส่งดินออกนอกโครงการจะใช้รถบรรทุก 6 ล้อ ซึ่งในการขนส่งดินอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้พักอาศัยใกล้เคียง ตลอดจนผู้ที่อยู่ตามแนวเส้นทางที่รถขนส่งดินผ่าน ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดจากการขนส่งอย่างเคร่งครัด

3) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม รวมระบบสาธารณูปโภค

โครงการจะใช้นั่งร้านเหล็ก เพื่อเกิดความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยแก่คนงาน ซึ่งในระหว่างก่อสร้างวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้างจะถูกขนย้ายเข้ามาเก็บไว้ในพื้นที่โครงการ และกำหนดให้มีมาตรการในการป้องกันอันตราย ที่อาจจะเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ได้แก่

1. จัดเก็บอุปกรณ์ไว้เป็นหมวดหมู่อย่างเป็นระเบียบ เพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการใช้งาน
 2. มีการเตรียมเครื่องมือ และอุปกรณ์ในการป้องกันอันตรายที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง เช่น หมวกแข็งนิรภัย ปลั๊กเสียบหูป้องกันเสียง ที่ครอบหู แวนตาสำหรับคนงานเชื่อม เป็นต้น รวมทั้งเครื่องมือปฐมพยาบาลเบื้องต้น
 3. กำหนดเขตก่อสร้างและเขตอันตรายในระหว่างการก่อสร้าง โดยจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยควบคุมการเข้าและออกพื้นที่โครงการ เพื่อไม่ให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งอาจได้รับอันตรายได้
 4. ควบคุมการกวาดแขวน (Boom) ของเครนให้อยู่เฉพาะภายในพื้นที่โครงการเท่านั้น
 5. ตรวจสอบสภาพของเครื่องจักรก่อนนำมาใช้งาน เพื่อป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ
- เมื่อทำฐานรากเสร็จเรียบร้อยแล้ว โครงการจะดำเนินการวางระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่นระบบน้ำใช้ ระบบน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ฯลฯ ทั้งภายในและภายนอกอาคารควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคารส่วนอื่น ๆ

4) งานตกแต่งและเก็บทำความสะอาด

โครงการจะวางระบบท่อระบายน้ำ งานถนนและจราจร ปลูกระเบียงไม้ จัดสวน โดยทำควบคู่ไปกับการตกแต่งภายใน และโครงการจะเก็บทำความสะอาดบริเวณพื้นที่โครงการภายหลังการก่อสร้างเสร็จสิ้น

2.6.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการใช้คนงานประมาณ 150 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยภายนอกโครงการ มีการจัดรถรับ-ส่งคนงานระหว่างพื้นที่ก่อสร้างกับบ้านพักคนงาน

อย่างไรก็ตาม แม้ว่าพื้นที่โครงการจะไม่มีมีการก่อสร้างบ้านพักคนงาน แต่โครงการต้องกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพักคนงาน (นอกพื้นที่โครงการ) ตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราว ทั้งในเรื่องข้อกำหนดผังบริเวณบ้านพักคนงาน อาคารบ้านพักอาศัย ห้องน้ำ ห้องส้วมของคนงาน นอกจากนี้ ผู้รับเหมาต้องควบคุมและดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อยเพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อความเดือดร้อนรำคาญต่อชุมชนข้างเคียงพื้นที่บ้านพักคนงาน

2.6.3 น้ำใช้

1) ปริมาณการใช้น้ำ น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้างจะใช้น้ำประปานครหลวง สำนักงานประชาสัมพันธ์ฯ สามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ น้ำใช้อุปโภค-บริโภคของพนักงานก่อสร้าง และน้ำใช้สำหรับการก่อสร้าง เช่น การผสมปูนซีเมนต์และบ่อคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือ เป็นต้น

2) การจัดการน้ำใช้ โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำสำหรับใช้ภายในพื้นที่ก่อสร้าง

2.6.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคนงานก่อสร้างไว้ในบริเวณพื้นที่โครงการ โดยโครงการจะใช้ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเดิมอากาศ โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัมต่อลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนน ซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 ต่อไป

2.6.5 การระบายน้ำ

ในช่วงการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราว ความกว้าง 0.4 เมตร ความลึก 0.5 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 บริเวณด้านทิศเหนือ และด้านทิศตะวันตกของโครงการ และจัดให้มีบ่อดักขยะเพื่อให้เศษตะกอนดินหรือเศษหิน กรวด ทราย ที่ไหลมากับน้ำฝนตกตะกอนก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยลาดพร้าว 18 และถนน ซอยลาดพร้าว 18 แยก 12 ต่อไป

2.6.6 การจราจร

ในช่วงก่อสร้างโครงการมีรถขนส่งดิน วัสดุก่อสร้าง และรถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง เข้า-ออก โครงการประมาณ 25 เที่ยว/วัน ดังนี้

1) รถขนส่งดิน	ประมาณ	12	เที่ยว/วัน (รถบรรทุกดิน 4 คัน)
2) รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง	ประมาณ	5	เที่ยว/วัน
3) รถคอนกรีตผสมเสร็จ	ประมาณ	3	เที่ยว/วัน
4) รถรับ-ส่ง คนงานก่อสร้าง	ประมาณ	5	เที่ยว/วัน

อนึ่ง ในการขนส่งดินจะมีเฉพาะในช่วง 2 เดือนแรกของการก่อสร้างโครงการเท่านั้น ซึ่งในช่วงการก่อสร้างโครงการจะกำหนดให้มีจุดจอดรถขนส่งดินและวัสดุอุปกรณ์ รวมทั้งคนงานในช่วงการทำฐานราก ชั้นใต้ดินและช่วงงานโครงสร้างอาคาร โดยได้แสดงตำแหน่งจุดจอดรถขนส่งดิน รถขนส่ง วัสดุก่อสร้าง และรถรับ-ส่ง คนงานก่อสร้าง

2.6.7 การจัดการมูลฝอย

1) ช่วงรื้อถอน ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงรื้อถอนสามารถแบ่งได้ 2 ประเภท รายละเอียดดังนี้

(1) มูลฝอยจากกิจกรรมการรื้อถอน

โครงการจะนำเศษวัสดุซึ่งเป็นเศษวัสดุประเภทที่ไม่สามารถนำไปขายหรือนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ เช่น แผ่นคอนกรีต คอนกรีตเสริมเหล็ก เศษเหล็กเส้น เศษหิน และเศษปูน ขนออกนอกโครงการ โดยจะจัดให้มีสถานที่กองวัสดุไว้ภายในพื้นที่โครงการ ก่อนเคลื่อนย้ายออกนอกโครงการ

(2) มูลฝอยจากคนงานในช่วงการรื้อถอน

ในการจัดการมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมของคนงาน โครงการกำหนดให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ดังนี้

(2.1) จัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 4 ถัง (แบ่งเป็น ถังมูลฝอยแห้งจำนวน 1 ถัง ถังมูลฝอยเปียกจำนวน 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิลจำนวน 1 ถัง และถังมูลฝอยอันตรายจำนวน 1 ถัง) วางไว้ในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง และในแต่ละวันต้องจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการรวบรวมมูลฝอยตามจุดต่าง ๆ เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตจตุจักรมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

(2.2) โครงการต้องให้คนงานทิ้งมูลฝอยลงในภาชนะรองรับที่ได้จัดเตรียมไว้อย่างเคร่งครัด

(2.3) ประสานกับสำนักงานเขตจตุจักรให้มาจัดเก็บมูลฝอยไม่ให้ตกค้าง

2) ช่วงก่อสร้าง

(1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง โครงการจะต้องแยกขยะมูลฝอยเป็นประเภทที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ และขยะมูลฝอยเป็นประเภทที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ และในการจัดการมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมของคนงาน โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด ดังนี้

(1.1) จัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 6 ถัง (แบ่งเป็น ถังมูลฝอยแห้งจำนวน 1 ถัง ถังมูลฝอยเปียกจำนวน 2 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิลจำนวน 2 ถัง และถังมูลฝอยอันตรายจำนวน 1 ถัง) วางไว้ในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง และในแต่ละวันต้องจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการรวบรวมมูลฝอยตามจุดต่าง ๆ เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตจตุจักรมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

(1.2) กำชับให้คนงานทิ้งมูลฝอยลงในภาชนะรองรับที่ได้จัดเตรียมไว้อย่างเคร่งครัด

(1.3) จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบความสะอาดของที่ตั้งถังมูลฝอย พื้นที่พักขยะและกำชับให้พนักงานปฏิบัติตามหลักสุขอนามัยอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันกลิ่นรบกวนผู้พักอาศัยข้างเคียง

(1.4) หากบริเวณพื้นที่พักขยะของโครงการส่งผลกระทบต่อด้านกลิ่นรบกวน โครงการต้องจัดหาวิธีหรือสารเคมีทางชีวภาพมาช่วยกำจัดกลิ่น

(1.5) ควบคุมไม่ให้มีสัตว์พาหะนำโรคในพื้นที่โครงการ หากพบต้องกำจัดทันที

(1.6) บริษัท กรุ๊ป คอนโด แอล18 จำกัด จะต้องนำรายละเอียดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่ได้รับความเห็นชอบ ดิปรประกาศบริเวณด้านหน้าโครงการให้เห็นอย่างชัดเจน

2.6.8 การไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตบางเขน โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง เขตบางเขนจะสามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.6.9 การป้องกันอัคคีภัย

กิจกรรมการก่อสร้างอาจก่อให้เกิดอัคคีภัยจากการทิ้งขี้เถ้า การเชื่อม ซึ่งเป็นสาเหตุให้เกิดเพลิงไหม้ก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สิน ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ดังนี้

1) จัดให้มีถังดับเพลิงเคมีติดตั้งในพื้นที่ก่อสร้าง โดยแบ่งเป็นแต่ละช่วงกิจกรรม ดังนี้

(1) ในช่วงทำฐานราก ต้องติดตั้งถังดับเพลิงเคมี ชนิด 4A5B ขนาด 10 ปอนด์ บริเวณแนวเขตที่ดินรอบโครงการ จำนวน 8 ถัง

(2) ในช่วงที่ขึ้นโครงสร้างและตกแต่ง ต้องติดตั้งถังดับเพลิงเคมี ชนิด 4A5B ขนาด 10 ปอนด์ จำนวน 2 ถัง/ชั้น

2) ในระหว่างก่อสร้างต้องจัดให้มีจุดรวมพล โดยจะใช้พื้นที่ว่างภายนอกอาคาร ได้แก่ บริเวณพื้นที่ว่าง ขนาดพื้นที่ประมาณ 40 ตารางเมตร สามารถรองรับคนได้ 160 คน ซึ่งเพียงพอต่อคนงาน 150 คน

3) โครงการจะต้องประสานสถานีดับเพลิงและกู้ภัยสุทธิสาร มาฝึกซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อย 1 ครั้ง

4) โครงการต้องจัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยในช่วงก่อสร้าง โดยแบ่งเป็นแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย 3 ช่วงหลัก ดังนี้

(1) ระยะก่อนเกิดเหตุ จะประกอบด้วยแผนป้องกันอัคคีภัยทั้งหมด 3 แผน คือ แผนการอบรม แผนการรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย และแผนการตรวจตราพื้นที่ มีจุดประสงค์เพื่อลดอัตราความเสี่ยงการเกิดอัคคีภัย และเป็นการป้องกันการเกิดเหตุอัคคีภัยเบื้องต้น

(2) ระยะเกิดเหตุ จะประกอบด้วยแผนการดับเพลิง และแผนบรรเทาความเสียหายจากอัคคีภัย ทั้งหมด 3 แผน คือ แผนการดับเพลิง แผนการอพยพหนีไฟ และแผนการบรรเทาทุกข์ สำหรับแผนบรรเทาทุกข์ จะเป็นแผนที่มีการปฏิบัติต่อเนื่องไปจนถึงระยะหลังเกิดเหตุ

(3) ภายหลังเกิดเหตุ จะประกอบด้วยแผน ทั้งหมด 2 แผน คือ แผนบรรเทาทุกข์ ซึ่งดำเนินการต่อเนื่องจากภาวะเกิดอัคคีภัย และแผนการปฏิรูปฟื้นฟู ซึ่งดำเนินการเมื่อเหตุอัคคีภัยทุเลาลงแล้ว

5) โครงการต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยที่ได้รับการฝึกอบรม การซักซ้อม การปฏิบัติตัวกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ คอยดูแลควบคุมงานก่อสร้าง

6) โครงการจะต้องจัดให้มีแผนผังแสดงเส้นทางอพยพหนีไฟในช่วงที่ขึ้นโครงสร้างและ ตกแต่งอาคาร โดยแสดงเส้นทางอพยพหนีไฟบริเวณบันไดอาคารให้ชัดเจน

2.7 การรับเรื่องร้องเรียนและการจัดการปัญหาและชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

(1) การรับเรื่องร้องเรียนในช่วงรื้อถอน/ก่อสร้าง

(1.1) ช่องทางรับเรื่องร้องเรียน สามารถแจ้งปัญหาที่ได้รับตามช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน ต่าง ๆ ของโครงการ ไม่น้อยกว่า 3 ช่องทาง ได้แก่

- (1) โทรศัพท์
- (2) เข้าพบโดยตรงที่สำนักงานประจำโครงการ
- (3) กล้องรับความคิดเห็นที่ป้อมยามหน้าพื้นที่โครงการ
- (4) ป้ายประชาสัมพันธ์โครงการ

(1.2) ขั้นตอนกระบวนการ ระยะเวลา และผู้รับผิดชอบ

- (1) ผู้ที่ได้รับผลกระทบแจ้งเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางตามข้อ 1.1
- (2) เจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียน บันทึกและรายงานข้อร้องเรียนให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบทันที
- (3) ผู้ปฏิบัติงานแจ้งผู้รับเหมาภายใน 1 วัน โดยผู้รับเหมาต้องเข้าประเมิน ตรวจสอบ สำนวณ และประเมินความเสียหายทันที หากปัญหานั้นแก้ไขได้ต้องแก้ไขทันที และแจ้งผลให้ผู้เสียหายทราบ ภายใน 24 ชั่วโมง หากแก้ไขไม่ได้ ผู้รับเหมาต้องแจ้งตัวแทนโครงการภายใน 3 ชั่วโมง และโครงการจะต้อง ดำเนินการแก้ไขและชดเชยความเสียหายภายใน 7 วัน

(2) การจัดการปัญหาและการชดเชยเยียวยา การจัดการปัญหาและชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ ช่วงรื้อถอน/ก่อสร้าง

(2.1) ขั้นตอนกระบวนการ ระยะเวลา และผู้รับผิดชอบ เมื่อเจ้าหน้าที่ของโครงการได้รับข้อ ร้องเรียน และได้ตรวจสอบความเสียหาย หากเป็นความเสียหายแก้ไขไม่ได้ทันที โครงการต้องดำเนินการ ดังนี้

(1) แก้ไขความเสียหายเบื้องต้นโดยโครงการ ซึ่งโครงการจะต้องรับผิดชอบใน การแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนหรือความเสียหายเบื้องต้นโดยแจ้งการแก้ไขให้ทราบทุก 7 วัน และโครงการ จะต้องจัดให้มีวงเงินสำรองเพื่อเยียวยาผลกระทบเบื้องต้นจำนวน 5 ล้านบาท เพื่อใช้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายที่

เกิดขึ้นในการแก้ไขปัญหาในระหว่างประสานกับบริษัทประกันภัย ในขณะที่เดียวกันโครงการจะต้องประสานบริษัทประกันพิสูจน์ความเสียหายที่เกิดขึ้นภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากทราบว่าปัญหาแก้ไขไม่ได้

(2) กรณีตกลงกันได้สำรวจความเสียหายพิจารณาค่าสินไหมและดำเนินการแก้ไขความเสียหายให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หลังจากได้รับข้อสรุปจากการสำรวจความเสียหาย

(3) กรณีตกลงกันไม่ได้ ให้จัดตั้งคณะกรรมการ 3 ฝ่าย ได้แก่ ตัวแทนโครงการ ตัวแทนผู้เสียหาย และตัวแทนบริษัทประกัน เพื่อสำรวจความเสียหายร่วมกัน หลังจากนั้นบริษัทประกันพิจารณาค่าสินไหมและดำเนินการแก้ไขความเสียหายให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หลังจากได้รับข้อสรุปจากการสำรวจความเสียหายร่วมกัน

(2.2) มาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ ถอดบทเรียนจากผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยเจ้าหน้าที่โครงการจะต้องบันทึกเหตุการณ์และจัดทำรายงานให้ผู้บังคับบัญชาและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดวิธีการทำงานและมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ไม่ให้เกิดเหตุการณ์ซ้ำ

(2.3) การประสานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โครงการจะต้องจัดให้มีการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ต่อหน่วยงานอนุญาต (สำนักงานเขตจตุจักร) ปีละ 2 ครั้ง และสำเนาแจ้งสำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)

(3) การจัดการปัญหาและชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบช่วงเปิดดำเนินการ

3.1) ขั้นตอนกระบวนการ ระยะเวลา และผู้รับผิดชอบ เมื่อเจ้าหน้าที่ของโครงการได้รับข้อร้องเรียน และได้ตรวจสอบความเสียหาย หากเป็นความเสียหายแก้ไขไม่ได้ทันที โครงการต้องดำเนินการดังนี้

(1) หากเป็นปัญหาส่วนที่เจ้าของโครงการต้องรับผิดชอบ (ในระยะเวลา 1 ปี หลังจากจดทะเบียนเป็นอาคารชุด) ได้แก่ ผลกระทบด้านการบดบังแสงแดด การบังทิศทางลม คลื่นวิทยุโทรทัศน์ โครงการจะต้องแก้ไขปัญหา จัดให้มีวงเงินสำรองเพื่อเยียวยาผลกระทบเบื้องต้นไม่เกิน 5 ล้านบาท เพื่อใช้สำรองจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการแก้ไขปัญหาในระหว่างประสานบริษัทประกันภัย โดยแจ้งการแก้ไขให้ทราบภายใน 7 วัน (หากไม่แล้วเสร็จตามกำหนดให้แจ้งผลทุก ๆ 7 วัน) ในขณะเดียวกันโครงการต้องประสานบริษัทประกันภัยพิสูจน์ความเสียหายที่เกิดขึ้นภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากทราบว่าปัญหาแก้ไขไม่ได้

(2) กรณีตกลงกันได้สำรวจความเสียหายพิจารณาค่าสินไหมและดำเนินการแก้ไขความเสียหายให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หลังจากได้รับข้อสรุปจากการสำรวจความเสียหาย

(3) กรณีตกลงกันไม่ได้ ให้จัดตั้งคณะกรรมการ 3 ฝ่าย ได้แก่ ตัวแทนโครงการ ตัวแทนผู้เสียหาย และตัวแทนบริษัทประกัน เพื่อสำรวจความเสียหายร่วมกัน หลังจากนั้นบริษัทประกันพิจารณาค่าสินไหมและดำเนินการแก้ไขความเสียหายให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หลังจากได้รับข้อสรุปจากการสำรวจร่วมกัน

(4) หากเป็นปัญหาส่วนที่ดินบุคคลอาคารชุดต้องรับผิดชอบ ได้แก่ ผลกระทบที่เกิดจากการดำรงชีวิตของผู้พักอาศัยในโครงการ นิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการแก้ไขปัญหาโดยแจ้งการแก้ไขให้ทราบภายใน 7 วัน (หากไม่แล้วเสร็จตามกำหนดให้แจ้งผลทุก ๆ 7 วัน) ในขณะเดียวกันจะต้องประสานบริษัทประกันภัยพิฐานความเสียหายที่เกิดขึ้นภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากทราบว่าปัญหาแก้ไขไม่ได้

(5) กรณีตกลงกันได้สำรวจความเสียหายพิจารณาค่าสินไหมและดำเนินการแก้ไขความเสียหายให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หลังจากได้รับข้อสรุปจากการสำรวจความเสียหาย

(6) กรณีตกลงไม่ได้ ให้จัดตั้งคณะกรรมการ 3 ฝ่าย ได้แก่ ตัวแทนนิติบุคคลอาคารชุด ตัวแทนผู้เสียหาย และตัวแทนบริษัทประกัน เพื่อสำรวจความเสียหายร่วมกัน หลังจากได้รับแจ้งปัญหา หลังจากนั้น บริษัทประกันพิจารณาค่าสินไหม และดำเนินการแก้ไขความเสียหายให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หลังจากได้รับข้อสรุปจากการสำรวจร่วมกัน

3.2) มาตรการฯ ไม่ให้เกิดซ้ำ ถอดบทเรียนจากผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยเจ้าหน้าที่นิติบุคคลที่รับเรื่องจะต้องบันทึกเหตุการณ์และจัดทำรายงานให้ผู้บังคับบัญชาและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดแนวทางการออกกฎระเบียบ เพื่อเป็นมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ป้องกันไม่ให้เกิดเหตุการณ์ซ้ำ

3.3) การประสานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง นิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของโครงการ (กรณียังไม่จดทะเบียนอาคารชุด) จะต้องจัดให้มีการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร ปีละ 2 ครั้ง และสำเนาแจ้งสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.))