

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้ง และการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

##### 2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ Knightsbridge Space Sukhumvit - Rama 4 (ในทึบบริดจ์ สเปซ สุขุมวิท - พระราม 4) ตั้งอยู่ที่ ถนนพระรามที่ 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ดังรูปที่ 2.1-1 ดำเนินการโดย บริษัท พาร์ค พิลาร์ อาร์ 4 จำกัด โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 32 ชั้น และที่จอดรถอัตโนมัติใต้ดิน 4 ระดับ ความสูง 131.88 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคาเฟ่ 2) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 381 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย 380 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง) โดยในการพัฒนาโครงการจะก่อสร้างบนโฉนดที่ดิน จำนวน 15 แปลง ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1-2-45.2 ไร่ หรือ 2,580.80 ตารางเมตร ซึ่งโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท พาร์ค พิลาร์ อาร์ 4 จำกัด

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	กลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 16 คูหา ถัดไป เป็นถนนพระรามที่ 4 เขตทางกว้างประมาณ 31.04-31.18 เมตร และถัดจากถนนพระรามที่ 4 เป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 11 คูหา
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยภูมิจักร เขตทางกว้างประมาณ 6.20-9.86 เมตร ถัดไป เป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 13 คูหา และกลุ่มบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2-4 ชั้น จำนวน 5 หลัง
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	มีอาณาเขตติดต่อกับ พื้นที่ว่างของอาคารสมาคมอัสสัมชัญ ถัดไปเป็นอาคารโรงแรม พระโขนง (37) ขนาดความสูง 2-3 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคารสมาคมอัสสัมชัญ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถัดไปเป็นธนาคารไทยพาณิชย์ สาขากล้วยน้ำไท ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง



รูปที่ 2.1-1 พื้นที่ตั้งโครงการ

## 2.1.2 การคมนาคมบริเวณพื้นที่โครงการ

### (1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ มี 6 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนสุขุมวิท ทิศทางจากแยกเอกมัย มุ่งหน้าผ่านแยกพระโขนง ตรงไประยะทางประมาณ 550 เมตร เพื่อกลับรถได้สะพานข้ามคลองพระโขนง เข้าถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าแยกพระโขนงระยะทางประมาณ 550 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกพระโขนงเข้าถนนพระรามที่ 4 ระยะทางประมาณ 200 เมตรจะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนประดิพนมยงค์ มุ่งหน้าถนนสุขุมวิท เลี้ยวขวาเข้าถนนสุขุมวิท ระยะทางประมาณ 20 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกพระโขนง เข้าถนนพระรามที่ 4 ระยะทางประมาณ 200 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.3) เส้นทางที่ 3 จากถนนสุขุมวิท ทิศทางจากแยกอ่อนนุช มุ่งหน้าแยกพระโขนง เลี้ยวซ้ายที่แยกพระโขนงเข้าถนนพระรามที่ 4 ระยะทางประมาณ 200 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.4) เส้นทางที่ 4 จากถนนสุขุมวิท เลี้ยวเข้าถนนซอยสุขุมวิท 40 ตรงไประยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกสัญญาณไฟจราจร เข้าถนนพระรามที่ 4 และกลับรถในระยะประมาณ 1 กิโลเมตร เพื่อเข้าถนนพระรามที่ 4 ระยะทางประมาณ 100 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.5) เส้นทางที่ 5 จากถนนพระรามที่ 4 ผ่านแยกกล้วยน้ำไท มุ่งหน้าแยกพระโขนง ระยะทางประมาณ 600 เมตร และกลับรถเข้าถนนพระรามที่ 4 ระยะทางประมาณ 100 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(1.6) เส้นทางที่ 6 จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร (ทางออกอาจนรงค์) มุ่งหน้าถนนอาจนรงค์ ระยะทางประมาณ 150 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกสัญญาณไฟจราจร เพื่อเข้าถนนกล้วยน้ำไท ระยะทางประมาณ 400 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกกล้วยน้ำไท ระยะทางประมาณ 600 เมตร และกลับรถเข้าถนนพระรามที่ 4 ระยะทางประมาณ 100 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 5 เส้นทางหลัก ดังนี้

(2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนพระรามที่ 4 ระยะทางประมาณ 170 เมตร เพื่อกลับรถออกถนนพระรามที่ 4 ระยะทางประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกพระโขนง เพื่อออกถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าแยกเอกมัย เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสุขุมวิท ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ถนนซอยทองหล่อ) และถนนซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ได้อย่างสะดวก

(2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนพระรามที่ 4 ระยะทางประมาณ 170 เมตร เพื่อกลับรถ ออกถนนพระรามที่ 4 ระยะทางประมาณ 350 เมตร และเลี้ยวขวาที่แยกพระโขนง มุ่งหน้าถนนสุขุมวิทระยะทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกสัญญาณไฟจราจร เพื่อออกถนนปรีดิพนมยงค์ได้

(2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนพระรามที่ 4 ระยะทางประมาณ 170 เมตร เพื่อกลับรถ ออกถนนพระรามที่ 4 ระยะทางประมาณ 350 เมตร และเลี้ยวขวาที่แยกพระโขนง เพื่อออกถนนสุขุมวิทมุ่งหน้าแยกอ่อนนุช เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนสุขุมวิท ถนนอ่อนนุช และถนนอุดมสุขได้อย่างสะดวก

(2.4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนพระรามที่ 4 ตรงผ่านแยกกล้วยน้ำไท เป็นเส้นทางที่สามารถกระจายการจราจรไปยังพื้นที่ตามแนวเส้นทางถนนพระรามที่ 4 ถนนเกษมราษฎร์ และถนนรัชดาภิเษกได้

(2.5) เส้นทางที่ 5 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนพระรามที่ 4 ระยะทางประมาณ 750 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกกล้วยน้ำไท มุ่งหน้าถนนกล้วยน้ำไท ระยะทางประมาณ 450 เมตร เลี้ยวที่แยกสัญญาณไฟจราจรมุ่งหน้าออกถนนอาจนรงค์ ระยะทางประมาณ 650 เมตร และเลี้ยวขวาเพื่อไปทางพิเศษเฉลิมมหานคร

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้ระบบขนส่งสาธารณะอื่น ๆ เช่น ระบบขนส่งมวลชน รถจักรยานยนต์รับจ้าง รถยนต์โดยสารสาธารณะ (Taxi) ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน กรุงเทพมหานคร (BTS) ซึ่งสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด ได้แก่ สถานีพระโขนง โดยสถานียังกล่าวตั้งอยู่ถนนสุขุมวิท ทางด้านทิศเหนือของโครงการ มีระยะห่างจากโครงการถึงแนวเขตขานชาลาสถานีรถไฟฟ้าดังกล่าวประมาณ 185 เมตร จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยให้การเดินทางเข้า - ออกโครงการมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น

## 2.2 ประเภท ขนาด และรูปแบบของโครงการ

### 2.2.1 ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 32 ชั้น และที่จอดรถอัตโนมัติใต้ดิน 4 ระดับ ความสูง 131.88 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นคาถฟ้า 2) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 381 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย 380 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง) ทั้งนี้ โครงการมีพื้นที่อาคารรวม เท่ากับ 20,879.41 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 20,387.34 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น

ที่จอดรถอัตโนมัติใต้ดินระดับที่ 4	เป็นพื้นที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 34 คัน พื้นที่ถึงเก็บน้ำ และบันได
ที่จอดรถอัตโนมัติใต้ดินระดับที่ 3	เป็นพื้นที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 34 คัน และบันได
ที่จอดรถอัตโนมัติใต้ดินระดับที่ 2	เป็นพื้นที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 36 คัน และบันได
ที่จอดรถอัตโนมัติใต้ดินระดับที่ 1	เป็นพื้นที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 32 คัน ห้องเครื่องสูบน้ำ และบันได
ชั้น G	เป็นพื้นที่จอดรถ และทางวิ่งรถ จำนวน 22 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 16 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 6 คัน) ห้องควบคุม ห้องช่างเทคนิค ห้องแม่บ้าน ห้องพักรวมฝอยรวม ห้องน้ำ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้น L	เป็นพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 10 คัน ช่องรับส่งรถอัตโนมัติ จำนวน 3 ชุด ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า 1 ห้อง ห้องสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด ห้องจดหมาย ห้องเก็บเอกสาร ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องสำรองไฟฟ้า ห้องน้ำ ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา โถงต้อนรับ ทางเดินบันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 3 - 4	เป็นพื้นที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 9 คัน/ชั้น รวม 2 ชั้น จำนวนรวมทั้งสิ้น 18 คัน และบันได
ชั้นที่ 5	เป็นพื้นที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 26 คัน และบันได
ชั้นที่ 6	เป็นพื้นที่จอดรถแบบอัตโนมัติ จำนวน 26 คัน และบันได
ชั้นที่ 7	เป็นพื้นที่สีเขียว และบันได

ชั้นที่ 8	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้องเป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 9 - 27	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย จำนวน 18 ห้อง/ชั้น รวม 19 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 342 ห้อง เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 28	เป็นพื้นที่สีเขียว ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องเก็บของ ห้องน้ำชาย - หญิง ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 29	เป็นพื้นที่สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ห้องสปา ห้องประชุม ห้องพักผ่อน ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 30 - 32	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย จำนวน 7 ห้อง/ชั้น รวม 3 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 21 ห้อง เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น ทางเดินบันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นคาเฟ่ 1	เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ พื้นที่สีเขียว ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ถังเก็บน้ำ ทางเดิน และบันได
ชั้นคาเฟ่ 2	เป็นพื้นที่สีเขียว ทางเดิน และบันได

ทั้งนี้ การบริหารจัดการโครงการภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จจะดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งที่ตั้งของห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ที่บริเวณชั้น L ของอาคาร โดยมีขนาดพื้นที่ 23.00 ตารางเมตร ซึ่งภายในจะมีผู้จัดเอกสารต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด อาทิเช่น รายงานการประชุมประจำปี รายรับ-รายจ่าย โดยสามารถเก็บเอกสารได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี ซึ่งเพียงพอต่อการเก็บเอกสารต่างๆ ทั้งนี้ จะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน

#### 1. ประเภทโครงการ

โครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) อาคารพักอาศัยสูง 32 ชั้น และที่จอดรถอัตโนมัติได้ดิน 4 ระดับ จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องพัก 380 ห้อง จำนวนร้านค้า 1 ห้อง จำนวนที่จอดรถยนต์ 228 คัน เป็นจอดรถอัตโนมัติ 222 คัน และชั้น G จำนวน 6 คัน (สามารถใช้จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพได้)

2. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้าง เพื่อความมั่นคง และเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เสาเข็มฐานราก เสา คาน ตามหลักวิศวกรรม

3. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด
4. ระบบลิฟต์โดยสารพร้อมอุปกรณ์
5. ระบบรักษาความปลอดภัย
  - 5.1 ระบบคีย์การ์ดเข้า-ออกอาคาร พร้อมระบบควบคุม
  - 5.2 ระบบป้องกันอัคคีภัย
  - 5.3 ระบบป้องกันฟ้าผ่า
  - 5.4 ระบบโทรทัศน์วงจรปิด CCTV
  - 5.5 บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
6. ระบบไฟฟ้า
  - 6.1 ห้องควบคุมระบบไฟฟ้าหลัก และระบบควบคุมพร้อมอุปกรณ์
  - 6.2 ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ป้ายแสดงทางออกฉุกเฉิน และแสดงสัญลักษณ์ต่างๆ
  - 6.3 ระบบไฟฟ้าแสงสว่างภายในอาคารบริเวณรอบอาคาร
  - 6.4 ห้องมิเตอร์ไฟฟ้าของห้องชุด
7. ระบบประปา และระบบสุขาภิบาล
  - 7.1 ระบบควบคุมการบำบัดน้ำเสีย พร้อมอุปกรณ์
  - 7.2 ถังเก็บน้ำบริเวณใต้ดินและชั้นหลังคา
  - 7.3 ห้องปั้มน้ำประปา ปั้มน้ำประปา และระบบควบคุมพร้อมอุปกรณ์
8. ระบบสัญญาณโทรศัพท์
9. ระบบสันทนการ
  - ชั้น L
    - 9.1 โถงต้อนรับ
    - 9.2 ห้องจดหมาย
    - 9.3 พื้นที่ส่วนส่วนกลาง
    - 9.4 สำนักงานนิติบุคคล
  - ชั้น 28
    - 9.5 ห้องออกกำลังกาย 1 จำนวน 4 ห้อง
  - ชั้น 29
    - 9.6 ห้องพักผ่อน 1 จำนวน 5 ห้อง
    - 9.7 ห้องประชุม
    - 9.8 ห้องสปา
10. ห้องแม่บ้าน/ห้องเก็บของ

11. ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ห้องพักรวมฝอยรวม
12. พื้นที่โถงหน้าลิฟต์ และทางเดินส่วนกลางภายในและภายนอกอาคาร
13. พื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถ
14. ห้องน้ำส่วนกลาง
15. รั้วรอบโครงการ

## 2.3 จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานภายในโครงการ

ในการคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะใช้ค่าตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ "พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป" ซึ่งจากการประเมินพบว่า "โครงการจะมีผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการรวมทั้งสิ้น 1,255 คน"

ประเภทและขนาดพื้นที่ห้องพัก	จำนวนห้อง (ห้อง)	จำนวนผู้พักอาศัย (คน)
1. ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่น้อยกว่า 35 ตารางเมตร	331	993
2. ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร	49	245
3. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)	1	2
4. พนักงานโครงการ	-	15
รวมจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ		1,255

หมายเหตุ : \* สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2556

## 2.4 พื้นที่สีเขียว

โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1,262.95 ตารางเมตร จัดไว้บริเวณชั้นล่างและชั้นบนอาคาร ได้แก่ ชั้นที่ 7 28 29 ชั้นคาเฟ่ 1 และชั้นคาเฟ่ 2 รายละเอียด

- 1) พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 650.65 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 396.50 ตารางเมตร และไม้พุ่ม ไม้คลุมดิน นอกทรงไม้ยืนต้น ขนาดพื้นที่ 259.15 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ จิกน้ำ กระพี้จั่น สะเดา แคนา กันเกรา ลำดวน บุนนาคสำหรับ กระติง พิกุล ไทรเกาหลี หนวดปลาหมึกแคระ สนใบพาย เดหลีใบมัน เล็บครุฑห้าแฉก เฟิร์นฮาวาย และหญ้าม้าเลเซี่ย เป็นต้น
- 2) พื้นที่สีเขียวบนอาคาร ขนาดพื้นที่รวม 612.30 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

2.1) ชั้นที่ 7 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 110.90 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ พุดกุหลาบ ความสูง 3.00 เมตร ส้านขาวดอกขาว ความสูง 0.50 เมตร ขาไก่เขียว ความสูง 0.40 เมตร บุษบา ริมทางดอกขาว ความสูง 0.20 เมตร และหญ้านวลน้อย เป็นต้น

2.2) ชั้นที่ 28 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 85.15 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ไทรเกาหลี ความสูง 2.50 เมตร ยี่โถแฉะชมพู ความสูง 0.40 เมตร และหญ้านวลน้อย เป็นต้น

2.3) ชั้นที่ 29 (ชั้นสรวายน้ำ จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 83.90 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ไทรเกาหลี ความสูง 1.50 เมตร เอื้องหมายนา ความสูง 0.50 เมตร เฟิร์นบอสตัน ความสูง 0.30 เมตร และหญ้านวลน้อย เป็นต้น

2.4) ชั้นคาเฟ่ 1 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 158.15 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ไทรเกาหลี ความสูง 1.50 เมตร แก้ว ความสูง 0.60 เมตร ขาไก่เขียว ความสูง 0.40 เมตร บุษบา ริมทาง ดอกขาว ความสูง 0.20 เมตร และหญ้านวลน้อย เป็นต้น

2.5) ชั้นคาเฟ่ 2 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 174.20 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ หญ้านวลน้อย

## 2.5 ช่วงเวลาการก่อสร้าง

### 2.5.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้าง โดยคาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้างทั้งสิ้นประมาณ 37 เดือน (รวมระยะเวลาในการรื้อถอนอาคารสำนักงานขายชั่วคราว 1 เดือน) ซึ่งมีกำหนดการก่อสร้างดังนี้

1. งานรื้อถอนอาคารสำนักงานขายชั่วคราว	ใช้เวลาประมาณ 1 เดือน
2. งานปรับสภาพพื้นที่และทำฐานรากเสาเข็มเจาะ	ใช้เวลาประมาณ 15 เดือน
3. งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม	ใช้เวลาประมาณ 21 เดือน
4. งานระบบสาธารณูปโภค	ใช้เวลาประมาณ 21 เดือน
5. งานตกแต่งภายในและภายนอก	ใช้เวลาประมาณ 9 เดือน
6. งานเก็บทำความสะอาด	ใช้เวลาประมาณ 3 เดือน

สำหรับรายละเอียดขั้นตอนการก่อสร้าง มีดังนี้

#### 1) งานรื้อถอนอาคารสำนักงานขายชั่วคราว

สภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือนกันยายน 2564 เป็นพื้นที่ว่าง และบางส่วนเป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการ ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และมีการก่อสร้างทางเข้า-ออกชั่วคราวจำนวน 1 แห่ง เชื่อมต่อกับถนนพระรามที่ 4 ซึ่งทางเข้า-ออกดังกล่าวเพื่อใช้รองรับรถที่เข้ามาชมห้อง



ตัวอย่าง/ติดต่อที่สำนักงานขายฯและเพื่อเป็นทางเข้า-ออกในช่วงการก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้ หลังจากที่โครงการได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างโครงการจะปิดทางเข้า-ออกชั่วคราวดังกล่าวและขออนุญาตทางเข้า-ออกใหม่ ซึ่งจะเป็นทางเข้า-ออกจุดเดียวกับทางเข้า-ออกที่จะใช้เมื่อเปิดดำเนินการเชื่อมกับถนนพระรามที่ 4

อนึ่ง ลักษณะโครงสร้างของอาคารสำนักงานขายชั่วคราวส่วนใหญ่ประกอบด้วย โครงสร้างเหล็ก และผนังอิฐฉาบปูน ภายในเป็นผนังเบา และกระจก มีใช้อาคาร คสล. แต่อย่างใด โดยมีรายละเอียดขั้นตอนและวิธีการรื้อถอนอาคารสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการ มีดังนี้

(1) เตรียมกันแนวเขตบริเวณพื้นที่รื้อถอน โดยจัดทำรั้ว Metal Sheet (แผ่นเหล็กกริดลอน) ความหนา 1.27 มิลลิเมตร (หรือวัสดุเทียบเท่าหรือดีกว่า ความสูง 6 เมตร บริเวณโดยรอบแนวเขตที่ดินของโครงการเพื่อกันขอบเขตพื้นที่อย่างเป็นสัดส่วน และติดตั้งป้ายห้ามมิให้ผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปภายในบริเวณพื้นที่รื้อถอน

(2) หากจำเป็นที่จะต้องมีนั่งร้านหรือบริเวณที่ต้องมีแผงกันวัสดุตกหล่น เพื่อป้องกันความปลอดภัยให้ดำเนินการได้ก่อน เช่น ทำแผงกันซ้อน (กันวัสดุตกหล่น โดยรอบอาคาร ฟ้าใบกันฝุ่นซึ่งกันโดยรอบอาคาร

(3) เตรียมเส้นทางลำเลียงวัสดุที่จะต้องขนออก และเส้นทางขนอุปกรณ์และเครื่องมือเข้าพื้นที่ และกำหนดทางเข้า-ออกของผู้ปฏิบัติงาน

(4) เตรียมอุปกรณ์รื้อถอนต่าง ๆ และเตรียมกลุ่มฟ้าใบบริเวณที่อาจทำให้เกิดฝุ่นละอองได้

(5) ขนย้ายวัสดุต่าง ๆ ที่สามารถขนย้ายได้ โดยไม่ต้องรื้อถอนจากชั้นล่างสุดถึงชั้นสูงสุด

(6) ถอดแกะอุปกรณ์ในส่วนที่เป็นกระจกหรือส่วนที่แตกหักง่าย รื้อถอนส่วนฝ้าเพดาน เช่น หลอดไฟ คมไฟ วัสดุตกแต่ง รื้อถอนส่วนผนังของอาคารชั้นคาเฟ่ทั้งหมด พร้อมขนย้ายลงชั้นล่าง

(7) ทับ - ดัด คาน เสา ชั้นบนสุด - ย่อย และขนย้ายลงชั้นล่าง

(8) หลังจากทุบอาคารลงมาถึงชั้น 2 จึงใช้รถหัวเจาะขนาดใหญ่ (PC-200) เจาะเจาะย่อยต่อไป ทั้งนี้ ระหว่างการรื้อถอนของแต่ละชั้น จะต้องมีการกันวัสดุตกหล่นรอบข้างอาคารมีการฉีดน้ำดักฝุ่นตลอดเวลา

## 2) งานปรับสภาพพื้นที่และทำฐานราก

โครงการจะปรับสภาพพื้นที่เพื่อเตรียมการก่อสร้าง โดยระดับถนนภายในพื้นที่โครงการภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จสูงกว่าถนนพระรามที่ 4 ด้านหน้าโครงการอยู่ในช่วง 0.00 ถึง 1.35 เมตร หรืออยู่ที่ระดับ 0.00 ถึง + 1.35 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ : 0.00 เมตร ระดับพื้นที่ก่อสร้าง) ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาในการปรับสภาพพื้นที่ และทำฐานรากประมาณ 15 เดือน ทั้งนี้ ในการก่อสร้างอาคารโครงการ จะใช้การเจาะเสาเข็มประเภท Caisson Dilling ทั้งหมด จำนวนรวมทั้งสิ้น 121 ต้น รายละเอียดดังนี้

- เสาเข็มเจาะขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.20 เมตร จำนวน 8 ต้น

- เสาเข็มเจาะขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.0 เมตร จำนวน 113 ต้น

3) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม

ประกอบด้วย งานคอนกรีตผสมเหล็ก ไม้แบบ งานผนัง พื้น เพดาน ประตู หน้าต่าง ฯลฯ โดยในการก่อสร้างโครงการจะใช้นั่งร้านเหล็ก เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้างในระหว่างการก่อสร้างโครงการ วัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างจะถูกขนย้ายเข้ามาเก็บไว้ในพื้นที่โครงการ

ทั้งนี้ งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรมของโครงการ คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 21 เดือน

4) งานระบบสาธารณูปโภค

โครงการจะวางระบบท่อสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบน้ำใช้ ระบบน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ฯลฯ ทั้งภายในและภายนอกอาคาร ควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคารส่วนอื่น ๆ โดยในขั้นตอนนี้อาจใช้เวลาประมาณ 21 เดือน

5) งานตกแต่งภายในและภายนอก

โครงการจะวางระบบท่อระบายน้ำ งานถนนและจราจร ปลูกต้นไม้ จัดสวน ซึ่งส่วนนี้จะใช้เวลาประมาณ 9 เดือน

6) งานเก็บทำความสะอาด

โครงการจะเก็บทำความสะอาดบริเวณพื้นที่โครงการ ภายหลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จซึ่งจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน

## 2.5.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 460 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งมีรถบริการรับ-ส่งคนงาน ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ และไม่อนุญาตให้คนงานพักในพื้นที่โครงการเด็ดขาด แต่ทั้งนี้ จะมีคนงานไม่เกิน 2 คน ที่ทำหน้าที่ควบคุมวัสดุ เวลาดกลางคืน นอกจากนี้ จะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยไม่เกิน 2 คน ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยในพื้นที่โครงการ

ทั้งนี้ ปัจจุบันโครงการยังไม่ได้คัดเลือกและจัดจ้างผู้รับเหมาจึงยังไม่สามารถระบุตำแหน่งบ้านพักคนงานได้ อย่างไรก็ตาม โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพักคนงานตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราว สำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐานวสท. 1010-34)

อนึ่ง นอกจากมาตรการดังกล่าวข้างต้นแล้ว วิธีการที่ดีที่สุดสำหรับมาตรการที่เสนอเพิ่มเติมและเป็นวิธีการที่มีประสิทธิภาพและสำคัญอย่างยิ่ง คือ การคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประวัติการทำงานที่ดีโดยผู้รับเหมาดังกล่าวจะให้ความสำคัญต่อการคัดเลือกคนงานก่อสร้าง โดยมีทะเบียนประวัติคนงานก่อสร้างทุกคน ซึ่งคนงานเหล่านี้จะทราบระเบียบปฏิบัติในการก่อสร้าง ที่จะไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงได้เป็นอย่างดี

### 2.5.3 น้ำใช้

ในการก่อสร้างโครงการใช้คนงานทั้งสิ้นประมาณ 460 คน โดยมีรายละเอียดการคำนวณปริมาณน้ำในช่วงก่อสร้าง ดังนี้

- 1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง
- 2) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง เช่น ผสมปูนซีเมนต์และบ่มคอนกรีต ทำความสะอาดเครื่องมือเครื่องใช้

ต่าง ๆ เป็นต้น โดยคาดว่าน้ำใช้ในส่วนนี้จะมีประมาณ 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้น ความต้องการใช้น้ำทั้งหมดของโครงการในช่วงก่อสร้างจะมีประมาณ 28 ลูกบาศก์เมตร/วัน

### 2.5.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะจัดสร้างห้องส้วมชาย-หญิง สำหรับคนงานก่อสร้างไว้ที่บริเวณด้านทิศใต้ของพื้นที่โครงการ จำนวน 30 ห้อง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำโสโครกจากห้องส้วมจึงมีประมาณ 28 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้) โดยโครงการจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดกรองเติมอากาศแบบผิวสัมผัส จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 35 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร โดยน้ำทิ้งภายหลังการบำบัดแล้วทั้งหมดจะไหลผ่านบ่อดักขยะ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนพระรามที่ 4 บริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป

ทั้งนี้ จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดิน และแห้งไปเองตามธรรมชาติ

สำหรับการรื้อถอนห้องส้วมของคนงานภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาหรือย้ายถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปที่ติดตั้งโดยก่อนรื้อย้ายต้องประสานรถสูบล้างจากสำนักงานเขตคลองเตยมาสูบล้างก่อนในดังดังกล่าวออกทั้งหมด จากนั้นล้างทำความสะอาดถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปโดยใช้วิธีเติมน้ำลงในถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปและสูบล้างหลายๆ ครั้ง ก่อนรื้อและย้ายเพื่อนำไปใช้ในสถานที่ก่อสร้างอื่นๆ หรือนำไปขายให้กับแหล่งรับซื้อ อาทิเช่น บริษัท วงษ์พาณิชย์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นต้น ตามสภาพของถังบำบัดน้ำเสีย

### 2.5.5 การระบายน้ำ

ในช่วงการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจะทำท่อระบายน้ำชั่วคราว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.3 เมตร และความลาดเอียง 1: 200 บริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ซึ่งจุดสุดท้ายของท่อระบายน้ำชั่วคราวจะมีบ่อดักขยะ เพื่อให้ตะกอนดิน หรือเศษหิน กรวด ทราย ที่ไหลมากับน้ำฝนตกตะกอน ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนพระรามที่ 4 บริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป ทั้งนี้ โครงการได้กำหนดให้มีการดูแลขุดลอกตะกอนที่สะสมในบ่อดักน้ำอย่างสม่ำเสมอ

เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำของบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ

## 2.5.6 การจราจร

ในช่วงการก่อสร้างโครงการจะมีรถขนส่งดิน วัสดุก่อสร้าง และรถรับส่งคนงานเข้า-ออกโครงการ 72 เที่ยว/วัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) รถขนส่งดิน ประมาณ 42 เที่ยว/วัน (รถขนส่งดิน 7 คัน คันละ 6 เที่ยว)
- 2) รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง ประมาณ 7 เที่ยว/วัน (รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง 4 คัน คันละ 3 เที่ยว)
- 3) รถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง ประมาณ 24 เที่ยว/วัน (ช่วงเช้า 12 เที่ยว และช่วงเย็น 12 เที่ยว)

## 2.5.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในช่วงการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยจากกิจกรรมการรื้อถอนอาคารสำนักงานขายชั่วคราว และมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง และมูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน รายละเอียดแสดงได้ดังนี้

- 1) มูลฝอยจากกิจกรรมการรื้อถอนอาคารสำนักงานขายชั่วคราว

สภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือนกันยายน 2564 เป็นพื้นที่ว่างและบางส่วนเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานขายชั่วคราวของโครงการ ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โครงการจะดำเนินการรื้อถอนก่อนเริ่มการก่อสร้าง (คาดว่าจะใช้เวลาในการรื้อถอนประมาณ 1 เดือน) คาดว่าจะมีปริมาณเศษวัสดุที่เกิดขึ้นประมาณ 100.80 ตัน คำนวณจากรายการประมาณราคาและวัสดุก่อสร้าง BOQ (Bill of Quantity) โดยสามารถแบ่งประเภทเศษวัสดุได้ 8 ประเภท

- 2) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยมีค่าเท่ากับ 30.47 กิโลกรัม/ตารางเมตร และมีองค์ประกอบหลักคือ คอนกรีตร้อยละ 23 กระเบื้องร้อยละ 18 ฝ้าเพดานร้อยละ 15 เหล็กร้อยละ 13 ไม้ร้อยละ 6 วัสดุบรรจุภัณฑ์ร้อยละ 6 อลูมิเนียมร้อยละ 5 พลาสติกร้อยละ 5 แก้ว/กระจก ร้อยละ 4 ทรายร้อยละ 3 และอื่น ๆ ร้อยละ 2

## 2.5.8 การป้องกันอัคคีภัย

เนื่องจากการก่อสร้างอาคารโครงการ มีกิจกรรมการก่อสร้างที่อาจก่อให้เกิดอัคคีภัยจากการทิ้งขี้หรือการเชื่อมต่อโลหะ ซึ่งเป็นสาเหตุของเพลิงไหม้และก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อชีวิต และทรัพย์สิน

อนึ่ง บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบรายละเอียดโครงการในเรื่องการป้องกันอัคคีภัยในพื้นที่ก่อสร้างตามกฎหมายกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และ

สภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 หมวด 3 งานไฟฟ้าและการป้องกันอัคคีภัย ส่วนที่ 2 การป้องกันอัคคีภัย

## 2.5.9 นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility (CSR))

บริษัท พาร์ค ฟิตลาร์ อาร์ 4 จำกัด ในฐานะผู้พัฒนาโครงการได้กำหนดให้มีนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility (CSR)) ในด้านชุมชน เพื่อพัฒนาสภาพแวดล้อมบริเวณโครงการให้สวยงามและมีทัศนียภาพที่ดีซึ่งดำเนินกิจการภายใต้หลักจริยธรรมการจัดการที่ดีภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย โดยรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกองค์กร อันนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน ตลอดจนการรณรงค์สร้างจิตสำนึกในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมในชุมชน ซึ่งก่อให้เกิดการร่วมแรงร่วมใจพัฒนาสิ่งแวดล้อมในชุมชนให้บังเกิดขึ้นอย่างยั่งยืน โดยมีการระบุวัตถุประสงค์ กลุ่มเป้าหมาย ระยะดำเนินการวิธีการดำเนินงาน ดัชนีตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน งบประมาณ และผู้รับผิดชอบการดำเนินงาน

## 2.5.10 ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการการต้องกำหนดให้มีมาตรการรับเรื่องร้องเรียนจากผู้พักอาศัย/อาคารโดยรอบพื้นที่โครงการ และมาตรการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบระยะก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 1) การรับเรื่องร้องเรียน

1.1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนโครงการกำหนดช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนต่อผู้พัฒนาโครงการ และบริษัทวิศวกรที่ปรึกษาควบคุมการก่อสร้างซึ่งประกอบไปด้วย

(1) หมายเลขโทรศัพท์

(2) เครือข่ายสังคมออนไลน์ (Social Network) (อาทิเช่น เว็บไซต์ของบริษัทเจ้าของโครงการ และแอปพลิเคชันไลน์ เป็นต้น)

(3) กล้องรับความคิดเห็นบริเวณด้านหน้าโครงการ ซึ่งอยู่ในตำแหน่งที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน

(4) เข้าพบโดยตรงที่สำนักงานประจำโครงการ

(5) ทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของบริษัท

### 1.2) ขั้นตอน และกระบวนการ

(1) กรณีผู้ร้องเรียนมาด้วยตนเอง เจ้าหน้าที่โครงการผู้รับผิดชอบรับเรื่องจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1.1) สอบถามข้อมูลจากผู้ร้องโดยกรอกข้อมูลลงในแบบฟอร์ม โดยมีรายละเอียดของผู้ร้องเรียน พร้อมด้วยที่อยู่ของผู้ร้องเรียนที่สามารถตรวจสอบตัวตนได้

(1.2) ระบุเรื่องร้องเรียนพร้อมข้อเท็จจริงหรือพฤติกรรมตามสมควร หรือความเห็น ความต้องการ ข้อเสนอแนะต่างๆ และลงลายมือชื่อผู้ร้อง พร้อมแนบเอกสารยืนยันตัวที่ออกโดยทางราชการ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน ใบขับขี่ของผู้ร้องเรียนมาพร้อมกับคำร้อง

(1.3) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้อง ไปยังวิศวกร/ผู้รับเหมาเรื่องการแก้ไข/เยียวยาเพื่อดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอน

(2) กรณีผู้ร้องเรียนได้ร้องเรียนผ่านช่องทางโทรศัพท์และ/หรือร้องผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เจ้าหน้าที่โครงการผู้รับผิดชอบรับเรื่องจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(2.1) สอบถามชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้

(2.2) สอบถามเรื่องร้องเรียนและปัญหาที่เกิดขึ้น โดยจะต้องสอบถามผู้ร้องเรียนให้ได้รายละเอียดที่ชัดเจน หากมีเอกสารเพิ่มเติม สามารถส่งมายังโครงการเพื่อประกอบข้อร้องเรียน

(2.3) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้องไปยังวิศวกร/ผู้รับเหมาเรื่องการแก้ไข/เยียวยาเพื่อดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอน

(3) กรณีร้องเรียนทางไปรษณีย์ เจ้าหน้าที่โครงการผู้รับผิดชอบรับเรื่องจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(3.1) อ่านเรื่อง ตรวจสอบข้อมูลเอกสารประกอบการร้องเรียนโดยละเอียด

(3.2) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้องไปยังวิศวกร/ผู้รับเหมาเรื่องการแก้ไข/เยียวยาเพื่อดำเนินการตรวจสอบกรณีผลการตรวจสอบพบว่า ความเสียหายเกิดจากโครงการ โครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขปัญหา และเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ ดังแสดงรายละเอียดให้หัวข้อมาตรการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

ทั้งนี้ กรณีเรื่องร้องเรียนจำเป็นต้องดำเนินการตรวจสอบโดยทีมช่างผู้เชี่ยวชาญให้ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท พาร์ค พิลาร์ อาร์ 4 จำกัด ประสานผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบตามหลักวิชาการ

### 1.3) ระยะเวลาในการดำเนินการ

#### (1) การตรวจสอบความเสียหายเบื้องต้น

- กรณีผู้ร้องเรียนมาด้วยตนเอง โครงการจะกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ของโครงการเข้าพบในทันที เพื่อตรวจสอบความเสียหาย

- กรณีผู้ร้องเรียนได้ร้องเรียนผ่านช่องทางโทรศัพท์ และ/หรือร้องผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และ/หรือร้องเรียนทางไปรษณีย์ โครงการจะกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ของโครงการตรวจสอบความเสียหาย และติดต่อกลับภายใน 24 ชั่วโมง

(2) การตรวจสอบความเสียหายโดยผู้เชี่ยวชาญ ดำเนินการติดต่อผู้เชี่ยวชาญ และแจ้งสรุปผลการตรวจสอบต่อผู้ร้องเรียนภายใน 7 วัน

1.4) ผู้รับผิดชอบดำเนินการ : ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท พาร์ค พิลลาร์ อาร์ 4 จำกัด และบริษัทวิศวกรที่ปรึกษาควบคุมการก่อสร้าง

1.5) การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ : โครงการต้องถอดบทเรียนเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อป้องกันการเกิดเหตุซ้ำ และกำหนดมาตรการเพิ่มเติมต่อไปในกรณีที่มาตรการเดิมที่เคยกำหนดไว้ไม่สามารถป้องกันผลกระทบได้

1.6) การประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : เมื่อได้รับแจ้งความเสียหาย ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท พาร์ค พิลลาร์ อาร์ 4 จำกัด จะต้องดำเนินการแจ้งข้อร้องเรียนไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพร้อมทั้งนำเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาให้หน่วยงานได้รับทราบ

## 2) การชดเชยเยียวยา

2.1) ขั้นตอน และกระบวนการ : กรณีที่ตรวจสอบแล้วพบว่า ความเสียหายมาจากการก่อสร้างโครงการ จะต้องดำเนินการดังนี้

(1) เจ้าหน้าที่จะต้องสำรวจความเสียหายและประเมินความเสียหายเบื้องต้น

(2) ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท พาร์ค พิลลาร์ อาร์ 4 จำกัด ชดเชยค่าเสียหายโดยหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายหรือการดำเนินการแก้ไขผลกระทบให้กับบุคคลที่ได้รับผลกระทบ ให้เป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ที่ได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวกับโครงการ โดยโครงการจะสำรองจ่ายค่าเสียหายที่เกิดจากการก่อสร้างก่อนครั้งหนึ่ง หรือร้อยละ 50 ของมูลค่าความเสียหายที่ประเมินได้ในเบื้องต้น โดยที่ไม่ต้องรอบริษัทประกันภัย จากนั้นบริษัทผู้รับเหมาจึงดำเนินการเรียกร้องค่าชดเชยความเสียหายจากบริษัทประกันภัยภายหลัง และจะจ่ายส่วนที่เหลือให้ต่อไป ตั้งแต่การรื้อถอน/ก่อสร้างจนถึงเปิดดำเนินการโดยมีระยะเวลารวมทั้งสิ้น 5 ปี

(3) โครงการดำเนินการแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้น แต่ในกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขได้ โครงการต้องดำเนินการชดเชยค่าเสียหายทั้งหมดตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

ทั้งนี้ กรณีที่ทั้ง 2 ฝ่าย (เจ้าของโครงการ และผู้พักอาศัยที่ได้รับผลกระทบ) ไม่สามารถตกลงกันได้ ให้จัดตั้งคณะกรรมการประสานงานเพื่อแก้ไขปัญหาจากการพัฒนาโครงการ (คณะกรรมการ 4 ฝ่าย) ประกอบด้วย เจ้าของโครงการ ผู้ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการ ผู้นำชุมชน และตัวแทนหน่วยงานผู้ให้อนุญาต เพื่อให้เกิดกระบวนการปรึกษาหารือ การคิดและตัดสินใจร่วมกัน ในการกำหนดแนวทางป้องกันแก้ไขและลดผลกระทบที่เกิดจากการพัฒนาโครงการและการชดเชยอย่างเป็นธรรม ทั้งนี้ ในกรณีข้อพิพาทจนหาทางแก้ไขไม่ได้ให้เข้าสู่กระบวนการตามพระราชบัญญัติการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการทั้งหมด

2.2) วงเงินสำรองชดเชยเยียวยาเบื้องต้น : 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาท)

2.3) ระยะเวลาการดำเนินการ

(1) การชดเชยเยียวยาเบื้องต้น : กรณีความเสียหายเกิดจากโครงการ โครงการจะดำเนินการแก้ไขปัญหภายใน 7 วัน หลังจากตรวจสอบความเสียหาย

(2) การดำเนินการแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้น : ขึ้นอยู่กับความเสียหายที่เกิดขึ้น แต่ทั้งนี้ต้องแจ้งกรอบเวลาในการแก้ไขปัญหาให้ผู้ได้รับความเสียหายรับทราบ

#### 2.4) ผู้รับผิดชอบ

(1) การชดเชยเยียวยาเบื้องต้น : ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท พาร์ค พิลลาร์ อาร์ 4 จำกัด

(2) การดำเนินการแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้น : ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท พาร์ค พิลลาร์ อาร์ 4 จำกัด

(3) ดำเนินการชดเชยค่าเสียหายทั้งหมด (กรณีไม่สามารถแก้ไขความเสียหายได้)

2.5) การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ : โครงการต้องถอดบทเรียนเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อป้องกันการเกิดเหตุซ้ำ และกำหนดมาตรการเพิ่มเติมต่อไปในกรณีที่มาตรการเดิมที่เคยกำหนดไว้ไม่สามารถป้องกันผลกระทบได้

2.6) การประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท พาร์ค พิลลาร์ อาร์ 4 จำกัด จะต้องจัดทำผลการดำเนินการแก้ไขปัญหาให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ

## 2.6 รายละเอียดภายในโครงการ

### 2.6.1 ระบบน้ำใช้

#### 1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท โดยจะต่อท่อประปาขนาด 4 นิ้ว จากท่อประปาริมถนนพระรามที่ 4 เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปเก็บยังถังเก็บน้ำชั้นคาถาฟ้า 1 แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคารต่อไป โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำของโครงการ

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน จัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 3 ถัง สำหรับน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1.1) น้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค จำนวน 2 ถัง โดยถังที่ 1 มีความจุ 85.5 ลูกบาศก์เมตร ถังที่ 2 มีความจุ 153 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง มีความจุ 238.5 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 2 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 50 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 160 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นคาถาฟ้า 1 ของโครงการต่อไป

(1.2) น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง จำนวน 1 ถัง ความจุ 123.39 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 1 เครื่อง มีอัตราการสูบ 2.85 ลูกบาศก์เมตร/นาฬิกา ที่ TDH 176 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันน้ำในระดับท่อให้คงที่



(Jockey Pump) อัตราการสูบ 0.114 ลูกบาศก์เมตร/นาฬิกา ที่ TDH 181 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารกรณีเกิดเพลิงไหม้

## 2.6.2 การบำบัดน้ำเสีย

### 1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำล้างและอื่น ๆ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก ซึ่งปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำเติมสระว่ายน้ำ และน้ำสำหรับการรดน้ำต้นไม้) และรวมน้ำทั้งหมดจากการล้างห้องพักมูลฝอยรวม โดยจากการประเมินพบว่า "โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียรวมทั้งสิ้น 250.97 ลูกบาศก์เมตร/วัน"

### 2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณทางวิ่งรถด้านทิศตะวันออกของโครงการ ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศ (Activated Sludge System) จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 260 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถรองรับน้ำเสียทั้งหมดของโครงการปริมาณ 250.97 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

### 3) การกำจัดก๊าซมีเทน และ Aerosol

#### (1) การกำจัดก๊าซมีเทน

บริษัทที่ปรึกษาได้ศึกษาข้อมูลก๊าซต่าง ๆ ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย จากการศึกษาพบว่า ก๊าซทั่วไปที่พบในน้ำเสีย ได้แก่ ไนโตรเจน ออกซิเจน คาร์บอนไดออกไซด์ ไฮโดรเจนซัลไฟด์ แอมโมเนีย และมีเทน ซึ่งก๊าซไนโตรเจน ออกซิเจน และคาร์บอนไดออกไซด์ จะเป็นชนิดแรกที่พบในบรรยากาศทั่วไป และพบในน้ำที่สัมผัสอากาศ ส่วนก๊าซไฮโดรเจนซัลไฟด์ แอมโมเนีย และมีเทน จะเกิดจากการย่อยสลายสารประกอบอินทรีย์ในน้ำเสีย

#### (1.1) ก๊าซออกซิเจนที่ละลายน้ำ (Dissolved Oxygen)

มีความจำเป็นต่อการหายใจของเชื้อจุลินทรีย์ที่ต้องการอากาศรวมถึงสิ่งมีชีวิตอื่น ๆ และต่อระบบบำบัดน้ำเสีย เช่น Aerated Lagoon ปริมาณออกซิเจนขึ้นกับอุณหภูมิ ความบริสุทธิ์ของน้ำ (ความเค็ม สารแขวนลอย) ความดันก๊าซในบรรยากาศ และก๊าซที่ละลายในน้ำ การมีออกซิเจนในน้ำเสียช่วยลดการเกิดกลิ่นเหม็น

#### (1.2) ก๊าซไฮโดรเจนซัลไฟด์ (Hydrogen Sulfide)

เกิดจากการสลายตัวของสารอินทรีย์ที่มีซัลเฟอร์ หรือจากการรีดิวซ์ซัลไฟด์ และซัลเฟต เป็นก๊าซไม่มีสี ไม่ติดไฟ ให้กลิ่นก๊าซไข่เน่า ทำให้เกิดสีดำในน้ำเสียและสลัดจ์ เนื่องจากรวมตัวกับเหล็กเป็น  $\text{FeS}$  ส่วนสารระเหยอื่น ๆ ที่มีความสำคัญ ได้แก่ Indole Skatole และ Mercaptan ซึ่งเกิดจากการย่อยสลายในสภาพไร้อากาศและทำให้เกิดกลิ่นในน้ำเสียมากกว่าไฮโดรเจนซัลไฟด์

### (1.3) มีเทน (Methane)

เป็นผลพลอยได้จากการย่อยสลายสารอินทรีย์ในสภาพไร้อากาศ มีเทนเป็นก๊าซไม่มีสี ไม่มีกลิ่น ติดไฟและระเบิดได้ ดังนั้น ในระบบบำบัดควรมีที่รวบรวมก๊าซและให้ความระมัดระวังในการปฏิบัติงาน

### (2) การกำจัด Aerosol

เป็นอนุภาคของของเหลวขนาดเล็ก ที่ฟุ้งกระจายในอากาศและลอยในอากาศได้เป็นเวลานานๆ ซึ่งละอองน้ำ (Aerosol) ที่เกิดขึ้นในระบบบำบัดน้ำเสียส่วนใหญ่จะเกิดจากเครื่องเติมอากาศบริเวณผิวน้ำที่มีการตีน้ำที่ระดับผิวน้ำด้านบนเพื่อให้กระจายเป็นเม็ดเล็กๆ ขึ้นมาสัมผัสกับอากาศเพื่อรับออกซิเจน ซึ่งทำให้โอกาสที่จะเกิดการฟุ้งกระจายของละอองน้ำ (Aerosol) ที่มีการปนเปื้อนของเชื้อโรคออกสู่บรรยากาศภายนอกเกิดขึ้นได้มาก

## 2.6.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา ประกอบด้วยหัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำจากชั้นดาดฟ้า 2 แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ซึ่งจะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบอาคาร และจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำต่อไป

### 2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร

(2.1) ท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร (Kitchen Waste Pipe) จะมีท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 6 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหารเข้าสู่ถังดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

(2.2) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) จะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 4 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากห้องน้ำและอื่นๆ เข้าสู่ถังเกรอะภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

(2.3) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) จะมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 6 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่าง 1 เข้าสู่ถังเกรอะภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

### 3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร โครงการแบ่งการระบายน้ำออกเป็น 2 ส่วน รายละเอียดดังนี้

(3.1) ระบบระบายน้ำฝน ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ความลาดเอียง 1 : 200 โดยมีบ่อพักการระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำ ซึ่งทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่โครงการเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ ก่อนที่จะระบายออกสู่ภายนอกโครงการ โดยโครงการจะจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำจำนวน 1 บ่อ มีความจุ 210.32 ลูกบาศก์เมตร ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศเหนือของโครงการ เป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความมั่นคงแข็งแรง โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง

สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 0.07 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ที่ TDH 6 เมตร เพื่อสูบน้ำจากบ่อ หนองน้ำเข้าสู่ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 400 มิลลิเมตร ไปยังบ่อตรวจสอบสภาพน้ำพร้อมตะแกรง ดักขยะก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนพระรามที่ 4 (ซึ่งเป็นท่อรวมที่รองรับน้ำทิ้งและน้ำฝน) บริเวณ ด้านหน้าโครงการ จากนั้นน้ำจะไหลตามท่อระบายน้ำไปทางด้านทิศตะวันออก ซึ่งจะถูกรวบรวมไปตามท่อ ระบายน้ำตลอดริมถนนสุขุมวิท ก่อนระบายลงคลองพระโขนงต่อไป โดยมีรายละเอียดลำดับท้องที่ท่อ ระบายน้ำภายในโครงการ

#### 4) ข้อมูลน้ำท่วมบริเวณโครงการ

โครงการตั้งอยู่ที่ถนนพระรามที่ 4 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร จากข้อมูล สำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร เรื่องจุดอ่อนน้ำท่วมของพื้นที่เขตคลองเตย พบว่ามี 5 จุด ได้แก่

- (1) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณหมู่บ้านคลองเตยนิเวศน์
- (2) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณชุมชนหัวโค้ง
- (3) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณวัดสะพาน
- (4) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณชุมชนหมู่บ้านเปรมฤทัย
- (5) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณคลองเตยนอก

ทั้งนี้ พื้นที่โครงการตั้งอยู่บริเวณถนนพระรามที่ 4 อยู่ในจุดเฝ้าระวังน้ำท่วม และจากการ ประสานกับเจ้าหน้าที่สำนักงานเขตคลองเตย เพื่อสอบถามข้อมูลน้ำท่วมบริเวณพื้นที่โครงการ ได้รับคำชี้แจงว่า อาจมีน้ำท่วมขังบ้างในกรณีที่ฝนตกหนัก ระบบท่อระบายน้ำระบายไม่ทัน แต่อย่างไรก็ตาม น้ำจะระบายจน แห้งหมดภายในระยะเวลา 1-2 ชั่วโมง อย่างไรก็ตาม โครงการจัดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ที่อาจเกิดน้ำท่วมโครงการ ดังนี้

(1) จัดให้มีการเฝ้าระวัง และการติดตามข่าวสารเหตุการณ์น้ำท่วม หากมีแนวโน้มที่ทำให้ระดับ น้ำท่วมสูงขึ้น โครงการจะแจ้งผู้พักอาศัย และพนักงานภายในโครงการทราบ และประชุมทีมนิเทศดูแล อาคารชุด เพื่อหาแนวทางป้องกันร่วมกันต่อไป

(2) ตรวจสอบดูแลบ่อพักน้ำของระบบระบายน้ำภายในโครงการเป็นประจำทุกเดือน เพื่อป้องกัน ไม่ให้มีการสะสมของตะกอนดินในบ่อพักน้ำที่เป็นสาเหตุให้เกิดการอุดตัน ซึ่งเป็นอุปสรรคในการระบายน้ำ

#### 2.6.4 การจัดการมูลฝอย

##### 1) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยย่อยสลายได้ ได้แก่ เศษอาหาร และ มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษ ขวดพลาสติกเป็นต้น ซึ่งจากการประเมิน พบว่า "โครงการจะมีปริมาณมูลฝอย รวม 6.3 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 1,255 กิโลกรัม/วัน "

##### 2) การจัดการมูลฝอย

โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นบริเวณชั้นพักอาศัยทุกชั้น จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ตั้งอยู่ใกล้กับโถงลิฟต์ดับเพลิงโดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้องจะตั้งถังมูลฝอย 200 ลิตร จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยรีไซเคิล ภายในรองด้วยถุงสีขาวขุ่น สีเหลือง หรือสีขาวใส และถังมูลฝอยย่อยสลายได้ ภายในรองด้วยถุงสีดำ ถังมูลฝอย 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง (ถังมูลฝอยทั่วไปภายในรองด้วยถุงสีน้ำเงิน) และถังมูลฝอย 50 ลิตร จำนวน 1 ถัง (ถังมูลฝอยอันตราย ภายในรองด้วยถุงสีส้ม) ซึ่งเพียงพอในการรองรับมูลฝอยแต่ละประเภทได้อย่างเพียงพอ

สำหรับภายในห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องพักผ่อน และห้องออกกำลังกาย โครงการจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 3 ถัง/ห้อง (ถังมูลฝอยทั่วไป 1 ถัง ถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง) ไว้ภายในแต่ละห้องดังกล่าว

นอกจากนี้ โครงการได้จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยติดเชื้อสำหรับทิ้งน้ำกากอนามัยไว้ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ขนาด 60 ลิตร จำนวน 1 ถัง (ภายในรองด้วยถุงสีแดง) โดยกำหนดให้พนักงานรวบรวมจากถังมูลฝอยสำหรับทิ้งน้ำกากอนามัยมาวางไว้ที่ห้องพักมูลฝอยอันตราย โดยกำหนดให้สวมถุงมือทุกครั้งเพื่อป้องกันการสัมผัสโดยตรงที่อาจเกิดอันตรายได้

#### 2.6.5 ระบบโทรทัศนวงจรรวม

โครงการติดตั้งระบบโทรทัศนวงจรรวมภายในอาคารประกอบด้วย จานดาวเทียมระบบกระจายสัญญาณ และสายสัญญาณ โดยระบบดังกล่าวได้เตรียมเพื่อไว้รองรับระบบทีวีดิจิตอล

#### 2.6.6 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้น 1,500 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวงโดยระบบไฟฟ้าของอาคารจะแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่

1) ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการจะรับกระแสไฟฟ้า โดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง โดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย ขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง (Dry Type) ขนาด 2,000 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 24 KV เป็น 220/380 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ และมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 1,500 KVA

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองในกรณีไฟฟ้าปกติขัดข้อง ได้แก่ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน ขนาด 300 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง

#### 2.6.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการจะออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัย และเตือนอัคคีภัยของโครงการ ดังนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย มีรายละเอียดดังนี้

1.1) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) โครงการจัดให้มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 1 เครื่อง มีอัตราการสูบ 2.85 ลูกบาศก์เมตร/นาฬิกา ที่ TDH 176 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันน้ำในระดับท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 0.144 ลูกบาศก์เมตร/นาฬิกา ที่ TDH 181 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่างๆ ของอาคารกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

อนึ่ง ในการออกแบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งได้คำนวณแรงดันทั้งหมดที่เกี่ยวข้องโดยมีแรงดันรวมเท่ากับ 150 เมตร ดังนั้น จากแรงดันเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่ออกแบบที่แรงดันสุทธิ (Total Dynamic Head) เท่ากับ 176 เมตรน้ำ จึงเพียงพอที่จะสูบน้ำดับเพลิงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

1.2) ระบบท่อยืน (Stand Pipe) โครงการจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) จำนวน 2 ท่อมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 และ 8 นิ้ว โดยจะรับน้ำดับเพลิงจากถังสำรองน้ำดับเพลิงของโครงการ และรับน้ำดับเพลิงจากกรดดับเพลิงของสถานดับเพลิงและกู้ภัยคลองเตย

1.3) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) จะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (FDC) ขนาด 6 x 2/2 x 2/ นิ้วมิลลิเมตร พร้อม Check Valve จำนวน 6 ชุดโดยจัดไว้บริเวณใกล้กับทางเข้า-ออกโครงการ จำนวน 3 ชุด และบริเวณใกล้กับที่จอดรถดับเพลิง จำนวน 3 ชุด ซึ่งตำแหน่งติดตั้งดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำจากกรดดับเพลิงของสถานดับเพลิง และกู้ภัยคลองเตย

1.4) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย

- ที่จอดรถอัตโนมัติใต้ดินระดับที่ 1-4 ติดตั้งไว้บริเวณบันได ST-03 จำนวน 1 ตู้/ชั้น
- ชั้น G และชั้นที่ 28-32 ติดตั้งไว้บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ตู้
- ชั้น L ติดตั้งไว้บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง และทางเดินรถ จำนวน 2 ตู้ โดยแต่ละตู้มีระยะห่างกันมากที่สุด 7.30 เมตร (ไม่เกิน 64 เมตร)

- ชั้นที่ 3-4 ติดตั้งไว้บริเวณพื้น ค.ส.ล. จำนวน 1 ตู้
- ชั้นที่ 5-6 ติดตั้งไว้บริเวณพื้น ค.ส.ล. จำนวน 2 ตู้/ชั้น โดยแต่ละตู้มีระยะห่างกันมากที่สุด 10 เมตร (ไม่เกิน 64 เมตร)

- ชั้นที่ 7 ติดตั้งไว้บริเวณพื้น ค.ส.ล. จำนวน 2 ตู้/ชั้น โดยแต่ละตู้มีระยะห่างกันมากที่สุด 9.10 เมตร (ไม่เกิน 64 เมตร)

- ชั้นที่ 8 - 27 ติดตั้งไว้บริเวณพื้น ค.ส.ล. จำนวน 3 ตู้/ชั้น โดยแต่ละตู้มีระยะห่างกันมากที่สุด 9.60 เมตร (ไม่เกิน 64 เมตร)

1.5) ถังดับเพลิงมือถือชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ (CO<sub>2</sub>) โครงการจัดให้มีถังดับเพลิงมือถือชนิด CO<sub>2</sub> ขนาด 10 ปอนด์ ติดตั้งไว้บริเวณห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า และห้องเครื่องสำรองไฟฟ้า

1.6) ถังดับเพลิงชนิดผงเคมีแห้ง (ABC) โครงการจัดให้มีถังดับเพลิงชนิดผงเคมีแห้ง ABC ขนาด 10 ปอนด์ ติดตั้งไว้บริเวณห้องเครื่องสูบน้ำ

1.7) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปียกมีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา ซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน ฉีดน้ำบริเวณที่เกิดเหตุครอบคลุมพื้นที่ 16 ตารางเมตร/จุด โดยจะติดตั้งไว้บริเวณห้องชุดพักอาศัย ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องควบคุม ห้องเก็บเอกสาร ห้องประชุม ห้องสปา ห้องพักผ่อนห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อนรวม ห้องน้ำชาย-หญิง ที่จอดรถอัตโนมัติ โถงลิฟต์ บันได และโถงทางเดินทั่วทั้งอาคาร เป็นต้น

1.8) ลิฟต์ดับเพลิง โครงการจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด มีขนาดพื้นที่หน้าโถงลิฟต์ 6.50 ตารางเมตร ทั้งนี้ ลิฟต์ดับเพลิงมีคุณสมบัติตามกฎหมายฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

## 2) ระบบเตือนอัคคีภัย

2.1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) จะทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร ซึ่งโครงการติดตั้งแผงควบคุมภายในบริเวณห้องควบคุมความปลอดภัยอยู่บริเวณชั้น G

2.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร ซึ่งโครงการติดตั้งเครื่องตรวจจับควันภายในห้องพักอาศัยทุกห้อง โถงต้อนรับ ห้องจดหมาย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องพักผ่อน ห้องประชุม ห้องควบคุมห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรอง ห้องช่างเทคนิค ห้องแม่บ้าน ห้องออกกำลังกาย ระบบจอดรถอัตโนมัติ ห้องพักผ่อนรวม ห้องเครื่องลิฟต์ โถงลิฟต์ บันได และทางเดินภายในอาคาร

2.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปตามแผงควบคุม ซึ่งโครงการติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนภายในห้องพักผ่อนรวม ห้องพักผ่อนประจำชั้น และห้องสปา เป็นต้น

2.4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย โดยติดตั้งไว้ในอาคารบริเวณทางเดิน

2.5) กระดิ่งแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Alarm Bell) เป็นกระดิ่งแจ้งเหตุเพลิงไหม้ โดยติดตั้งไว้บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง และทางเดิน

2.6) โทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉิน (Fire Alarm Telephone) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัยโดยติดตั้งไว้ในอาคารบริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง และบันได

2.7) ระบบเครื่องตรวจจับก๊าซ (Gas Leak Detector) เป็นระบบตรวจจับก๊าซ ซึ่งได้แก่อากาศ LPG และ CNG โดยติดตั้งไว้บริเวณที่จอดรถอัตโนมัติ และกำหนดให้รถที่ติดก๊าซ LPG และ CNG จอดบริเวณที่จอดรถชั้นใต้ดินระดับที่ 1 ถึงระดับที่ 4 และชั้น G เท่านั้น

## 2.6.8 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

### 1) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการจะเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งภายในแต่ละห้องชุดพักอาศัย โดยมีขนาดความเย็นรวมทั้งโครงการประมาณ 1,276 ตัน

2) ระบบระบายอากาศ จะมีทั้งระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และระบบระบายอากาศโดยวิธีกล รายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะมีระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยจะจัดให้มีอัตราการระบายอากาศ และพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล เพื่อทำการหมุนเวียนอากาศในอัตราที่ไม่น้อยกว่ากฎหมายที่กำหนด ทั้งบริเวณที่มีพื้นที่ปรับอากาศ และพื้นที่ที่ไม่มีการปรับอากาศ ทั้งนี้ จะติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่าง ๆ ของอาคาร เช่น ภายในห้องพักอาศัย ห้องออกกำลังกายห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ห้องนิทรรศการอาคารชุด ห้องพักผ่อนรวม ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น และห้องสปา ห้องพักผ่อน เป็นต้น

## 2.6.9 การจราจร

### 1) การคมนาคมเข้า-ออกโครงการ

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลักซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า - ออก จำนวน 1 แห่ง มีความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนพระรามที่ 4 ด้านทิศเหนือของโครงการ

### 2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

สำหรับการจราจรภายในโครงการจะจัดให้มีการเดินรถแบบทิศทางเดียว (One Way) โดยจัดให้มีป้ายและสัญลักษณ์บนพื้นทาง เช่น ป้ายทางเข้า-ออก ป้ายแนะนำการเดินรถ สันนุนชะลอความเร็วเพื่อให้การเดินรถภายในโครงการมีความคล่องตัวและปลอดภัย

สำหรับที่จอดรถยนต์โครงการจะจัดเตรียมไว้ จำนวนรวมทั้งสิ้น 228 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 222 คัน และที่จอดรถทั่วไปสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 6 คัน

#### 2.6.10 นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility (CSR))

บริษัท พาร์ค ฟิลดาร์ อาร์ 4 จำกัด ในฐานะผู้พัฒนาโครงการได้กำหนดให้มีนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility (CSR)) ในด้านชุมชน เพื่อพัฒนาสภาพแวดล้อมบริเวณโครงการให้สวยงามและมีทัศนียภาพที่ดีซึ่งดำเนินการภายใต้หลักจริยธรรมการจัดการที่ดีภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย โดยรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกองค์กร อันนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืน ตลอดจนการรณรงค์สร้างจิตสำนึกในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมในชุมชน ซึ่งก่อให้เกิดการร่วมแรงร่วมใจพัฒนาสิ่งแวดล้อมในชุมชนให้บังเกิดขึ้นอย่างยั่งยืน โดยมีการระบุวัตถุประสงค์ กลุ่มเป้าหมาย ระยะดำเนินการ วิธีการดำเนินงาน คำนึงตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน งบประมาณ และผู้รับผิดชอบการดำเนินงาน

#### 2.6.11 การรับเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

##### 1. มาตรการรับเรื่องร้องเรียนจากผู้พักอาศัย /อาคารโดยรอบพื้นที่โครงการ

1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน โครงการกำหนดช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งประกอบไปด้วย

- (1) จดหมาย
- (2) หมายเลขโทรศัพท์
- (3) กล่องรับความคิดเห็นบริเวณป้อมยามด้านหน้าโครงการ
- (4) เข้าพบโดยตรงที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

##### 2) ขั้นตอน และกระบวนการ

##### 2.1) กรณีผู้ร้องเรียนมาด้วยตนเอง ผู้จัดการอาคารดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) สอบถามข้อมูลจากผู้ร้องโดยกรอกข้อมูลลงในแบบฟอร์มโดยมีรายละเอียดของผู้ร้องเรียน พร้อมด้วยที่อยู่ของผู้ร้องเรียนที่สามารถตรวจสอบตัวตนได้

(2) ระบุเรื่องร้องเรียนพร้อมข้อเท็จจริงหรือพฤติกรรมตามสมควรหรือความเห็น ความต้องการ ข้อเสนอแนะต่างๆและลงลายมือชื่อผู้ร้องเรียน พร้อมแนบเอกสารยืนยันตัว เช่น เอกสารที่ออกโดยทางราชการ เช่น บัตรประจำตัวประชาชน ใบขับขี่ของผู้ร้องเรียนมาพร้อมกับคำร้อง

(3) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้องนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอน

2.2) กรณีผู้ร้องเรียนได้ร้องเรียนผ่านช่องทางโทรศัพท์ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการดังต่อไปนี้



(1) สอบถามชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้

(2) สอบถามเรื่องร้องเรียนและปัญหาที่เกิดขึ้น โดยจะต้องสอบถามผู้ร้องเรียนให้ได้รายละเอียดที่ชัดเจน หากมีเอกสารเพิ่มเติม สามารถส่งมายังโครงการเพื่อประกอบข้อร้องเรียน

(3) สรุปประเด็นการร้องเรียน และดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้อง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอน

2.3) กรณีร้องเรียนทางไปรษณีย์ นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) อ่านเรื่อง ตรวจสอบข้อมูลเอกสารประกอบการร้องเรียนโดยละเอียด

(2) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้องผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอนกรณีผลการตรวจสอบพบว่า ความเสียหายเกิดจากโครงการ โครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขปัญหา และเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ ดังแสดงรายละเอียดให้หัวข้อมาตรการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

ทั้งนี้ กรณีเรื่องร้องเรียนจำเป็นต้องดำเนินการตรวจสอบโดยทีมช่างผู้เชี่ยวชาญให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดประสานผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบตามหลักวิชาการ

3) ระยะเวลาในการดำเนินการ

3.1) การตรวจสอบความเสียหายเบื้องต้น

- กรณีผู้ร้องเรียนมาด้วยตนเอง โครงการจะกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ของโครงการเข้าพบในทันที เพื่อตรวจสอบความเสียหาย

- กรณีผู้ร้องเรียนได้ร้องเรียนผ่านช่องทางโทรศัพท์ และ/หรือร้องผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และ/หรือร้องเรียนทางไปรษณีย์ โครงการจะกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ของโครงการตรวจสอบความเสียหาย และติดต่อกลับภายใน 24 ชั่วโมง

3.2) การตรวจสอบความเสียหายโดยผู้เชี่ยวชาญ ดำเนินการติดต่อผู้เชี่ยวชาญและแจ้งสรุปผลการตรวจสอบต่อผู้ร้องเรียนภายใน 7 วัน

4) ผู้รับผิดชอบดำเนินการ : ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

5) การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ : โครงการต้องถอดบทเรียนเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อป้องกันการเกิดเหตุซ้ำ และกำหนดมาตรการเพิ่มเติมต่อไปในกรณีที่มาตรการเดิมที่เคยกำหนดไว้ไม่สามารถป้องกันผลกระทบได้

6) การประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : เมื่อได้รับแจ้งความเสียหาย ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องดำเนินการแจ้งข้อร้องเรียนไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งนำเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาให้หน่วยงานได้รับทราบ

## 2. มาตรการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

1) ขั้นตอน และกระบวนการ กรณีที่ตรวจสอบแล้วพบว่า ความเสียหายมาจากโครงการ จะต้องดำเนินการดังนี้

(1) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสำรวจความเสียหาย และประเมินความเสียหายเบื้องต้น

(2) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้น แต่ในกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขได้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการชดเชยความเสียหายทั้งหมดตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

2) วงเงินสำรองชดเชยเยียวยาเบื้องต้น: 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาท) (วงเงินเดียวกับระยะก่อสร้างใช้ตลอดทั้งโครงการ) โดยในกรณีที่เกิดความเสียหายต่ออาคารข้างเคียงโครงการจะต้องชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นก่อนโดยในเบื้องต้นครึ่งหนึ่ง หรือร้อยละ 50 ของมูลค่าความเสียหายที่ประเมินได้ในเบื้องต้น โดยไม่ต้องรอบริษัท ประกันภัย จากนั้นโครงการจึงดำเนินการเรียกร้อง ค่าชดเชยความเสียหายจากบริษัทประกันภัยภายหลัง และจะจ่ายส่วนที่เหลือให้ต่อไป

3) ระยะเวลาการดำเนินการ:

- การดำเนินการแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้น : ขึ้นอยู่กับความเสียหายที่เกิดขึ้นแต่ทั้งนี้ ต้องแจ้งกรอบเวลาในการแก้ไขปัญหาให้ผู้ได้รับความเสียหายรับทราบ

4) ผู้รับผิดชอบ: บริษัท พาร์ค พิลาร์ อาร์ 4 จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบครอบคลุมระยะเวลาดังตั้งแต่ก่อสร้างต่อเนื่องช่วงเปิดดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้วเสร็จ 1 โดยมีระยะเวลารวมทั้งสิ้น 5 ปี หลังจากนั้นจะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ตามมติของคณะกรรมการอาคารชุด)

5) การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ: โครงการต้องถอดบทเรียนเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อป้องกันการเกิดเหตุซ้ำ และกำหนดมาตรการเพิ่มเติมต่อไปในกรณีที่มาตรการเดิมที่เคยกำหนดไว้ไม่สามารถป้องกันผลกระทบได้

6) การประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท พาร์ค พิลาร์อาร์ 4 จำกัด จะต้องจัดทำผลการดำเนินการแก้ไขปัญหาให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้รับทราบนอกจากนี้ กรณีที่ไม่สามารถตกลงกันได้ ให้เข้าสู่กระบวนการตามพระราชบัญญัติการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท พ.ศ. 2562