

บทที่ 2 รายละเอียดโครงการ

2.1 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

1. **ชื่อโครงการ** โครงการคัลเจอร์ ทองหล่อ (Culture Thonglor) (เดิมชื่อ โครงการไอดีโอ ทองหล่อ สเตชั่น (IDEO THONGLO STATION))
2. **สถานที่ตั้ง** ซอยสุขุมวิท 59 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
3. **ชื่อเจ้าของโครงการ** บริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด
4. **สถานที่ติดต่อ** เลขที่ 99/1 หมู่ที่ 4 ซอยหมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนนบางนา-ตราด (กม. 10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ รหัสไปรษณีย์ 10540
ผู้ติดต่อ : คุณนิทัศน์ ประคองใจ
อีเมล : Nitat@cel.co.th **โทร** 081-2033329
5. **จัดทำรายงานโดย** บริษัท อีสเทิร์น ไทย คอนซัลต์ติ้ง 1992 จำกัด
6. **โครงการผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ** ตามหนังสือเลขที่ ทส.1010.5/20090 ลงวันที่ 30 ธันวาคม 2564
7. **โครงการเริ่มก่อสร้าง** เสาเข็มฐานรากตั้งแต่วันที่ 29 มกราคม ถึง 16 สิงหาคม พ.ศ. 2566 ส่วนเดือนกันยายน ถึง ธันวาคม พ.ศ. 2566 อยู่ในช่วงงานโครงสร้างอาคาร ปัจจุบันตั้งแต่เดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2567 อยู่ในช่วงงานโครงสร้างอาคารถึงชั้นที่ 11
8. **โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการครั้งล่าสุด** ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม พ.ศ. 2566 เมื่อวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2567

2.2 ที่ตั้งโครงการ

โครงการคัลเจอร์ ทองหล่อ (Culture Thonglor) (เดิมชื่อ โครงการไอดีโอ ทองหล่อ สเตชัน (IDEO THONGLO STATION)) ของบริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 59 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ดังแสดงภาพที่ 2.1) พื้นที่โครงการ ประกอบด้วยพื้นที่พัฒนาโครงการ 3,025.2 ตารางเมตร, พื้นที่อาคารปกคลุมที่ดิน 902.02 ตารางเมตร, พื้นที่ว่าง 2,123.18 ตารางเมตร, พื้นที่ใช้สอยอาคาร 26,125.30 ตารางเมตร ซึ่งมีการโอนที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เอดีซี-เจวี 23 จำกัด เรียบร้อยแล้ว

โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 493 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง สำหรับการคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันตกของโครงการโดยจะเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการกับถนนซอยสุขุมวิท 59 และมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- การเดินทางจากสุขุมวิทจากเอกมัยมุ่งหน้าแยกทองหล่อ กลับรถที่แยกทองหล่อเข้าสู่ถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าแยกเอกมัยแล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 59 ประมาณ 150 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าโครงการได้
- การเดินทางจากแยกสุขุมวิทจากแยกโอศุภมนตรีมุ่งหน้าแยกทองหล่อ ตรงผ่านแยกทองหล่อ ระยะทางประมาณ 200 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 59 ประมาณ 150 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าโครงการได้

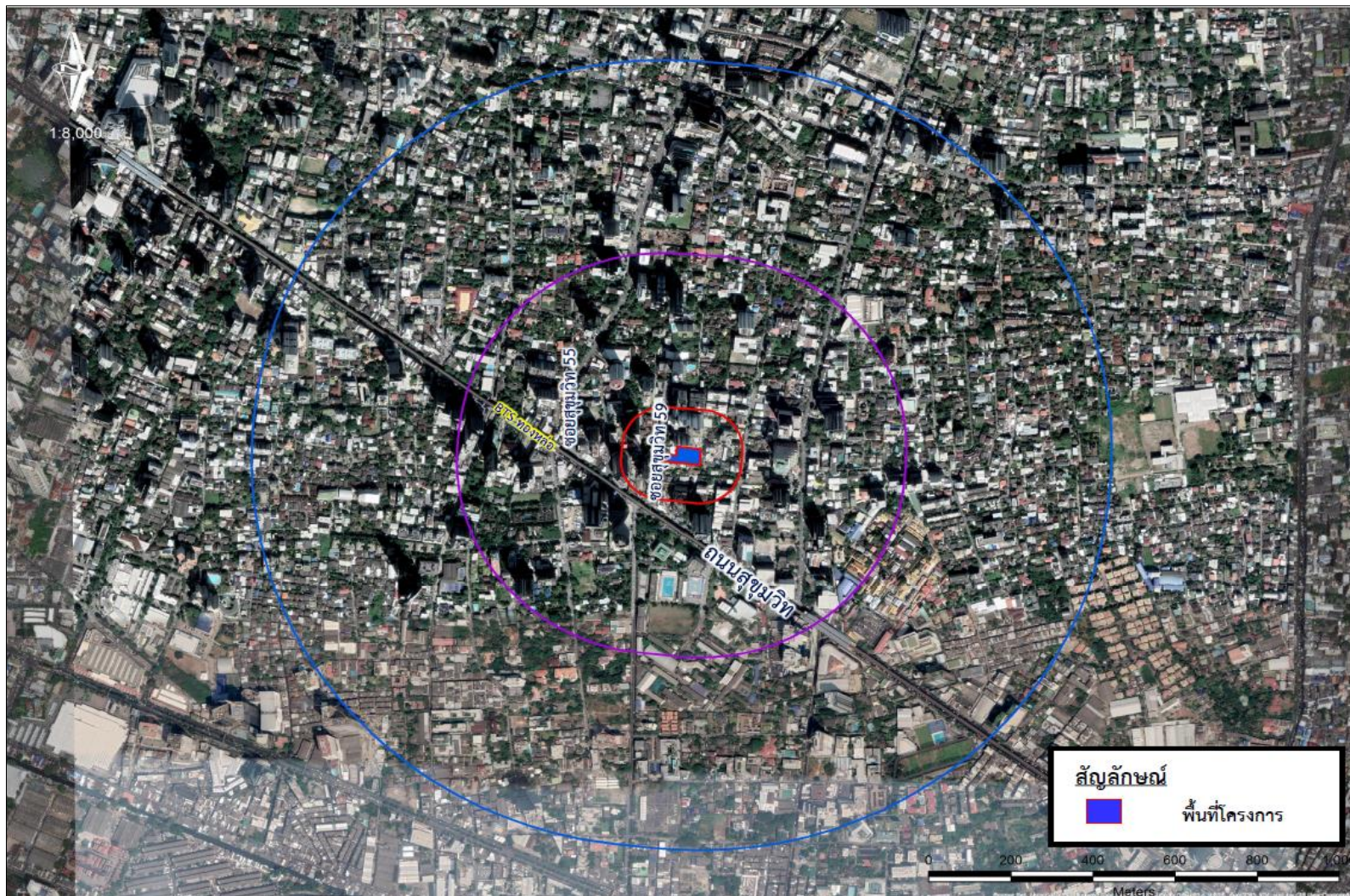
2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศตะวันตก โดยการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอย สุขุมวิท 59 แล้วตรงมาประมาณ 150 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิทตรงผ่านแยกเอกมัย ซึ่งสามารถเดินทางต่อไปยังถนนสุขุมวิท ถนนพระราม 4
- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศตะวันตก โดยการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอย สุขุมวิท 59 แล้วตรงมาประมาณ 150 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิทผ่านแยกเอกมัย ระยะทางประมาณ 230 เมตร กลับรถ ณ จุดกลับรถ (บริเวณถนนซอยสุขุมวิท 61) มุ่งหน้าแยกโอศุภมนตรี เพื่อมุ่งหน้าไปถนนสุขุมวิท ถนนโอศุภมนตรีได้

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการคัลเจอร์ ทองหล่อ (Culture Thonglor) (ภาพที่ 2.2) มีดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	อาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) ความสูง 22 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารสำนักงานขายของโครงการ
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	อาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) ความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร บ้านพักอาศัยความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคารอยู่อาศัยรวม (สำหรับเช่า) ความสูง 3 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และความสูง 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
ทิศใต้	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย ความสูง 2-3 ชั้น โรงจอดรถ ความสูง 2 ชั้น และ บ้านพักอาศัย ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนซอยสุขุมวิท 59 บริเวณด้านหน้าโครงการกว้าง 14.55-17.00 เมตร ^{1/} ถัดไปเป็นพื้นที่กำลังก่อสร้าง

หมายเหตุ : ^{1/} ถนนซอยสุขุมวิท 59 วัดหน้าที่ดินของโครงการไปจนถึงถนนสุขุมวิท กว้าง 14.55-17.00 เมตร ดังแสดงสำเนาหนังสือตรวจสอบทางสาธารณะจากสำนักงานเขตวัฒนา ที่ กท 8503/316 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2564



ภาพที่ 2.1 แผนที่ตั้งโครงการ



ภาพที่ 2.2 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน และขอบเขตพื้นที่รอบพื้นที่โครงการ

2.3 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการคัลเจอร์ ทองหล่อ (Culture Thonglor) (เดิมชื่อ โครงการไอดีโอ ทองหล่อ สเตชัน (IDEO THONGLO STATION)) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 148.05 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับสูงสุด มีห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 493 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 26,125.30 ตารางเมตร (โดยคิดเป็นพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ เท่ากับ 23,646.33 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 26,125.30 ตารางเมตร) โดยมีรายละเอียดแต่ละชั้นประกอบด้วย

อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 36 ชั้น

ชั้นถึงเก็บน้ำใต้ดิน	ประกอบด้วย	ถังเก็บน้ำดับเพลิง ถังเก็บน้ำใต้ดิน 1 ถังเก็บน้ำใต้ดิน 2 ระบบบำบัดน้ำเสีย ห้องปั๊ม และบันได ST-02
ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย	ส่วนต้อนรับ ห้องนิติบุคคล (ขนาดพื้นที่ 37.68 ตารางเมตร) ห้องควบคุมระบบจอดรถ ห้องแม่บ้าน พื้นที่ขนส่งของ ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 6 คัน ลิฟต์จอดรถ ทางรวิงบันได ST-01 บันได ST-02 ทางเดิน ห้องพักผ่อนผ่อนย่อยสลายได้ ห้องพักผ่อนย่อยรีไซเคิล ห้องพักผ่อนผ่อนอันตราย ห้องพักผ่อนผ่อนทั่วไป ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ และคนชรา ห้องรับของที่ชาร์จ EV จำนวน 1 คัน ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้องโถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย	ห้องนั่งเล่น ห้องงานระบบ ห้องเครื่องไฟฟ้าหลัก ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ที่จอดรถแบบอัตโนมัติภายในอาคาร จำนวน 5 คัน ทางเดิน บันได ST-01 บันได ST-02 โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ
ชั้นที่ 3 (มีพื้นที่)	ประกอบด้วย	ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ ภายในอาคาร จำนวน 25 คัน บันได ST-01 บันได ST-02 โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ
ชั้นที่ 4 (ไม่มีพื้นที่)	ประกอบด้วย	ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ ภายในอาคาร จำนวน 25 คัน บันได ST-01 และบันได ST-02
ชั้นที่ 5 (มีพื้นที่)	ประกอบด้วย	ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ ภายในอาคาร จำนวน 25 คัน บันได ST-01 บันได ST-02 โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ

ชั้นที่ 6 (ไม่มีพื้น)	ประกอบด้วย	ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ ภายในอาคาร จำนวน 25 คัน บันได ST-01 และบันได ST-02
ชั้นที่ 7 (มีพื้น)	ประกอบด้วย	ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ ภายในอาคาร จำนวน 25 คัน บันได ST-01 บันได ST-02 โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ
ชั้นที่ 8 (ไม่มีพื้น)	ประกอบด้วย	ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ ภายในอาคาร จำนวน 22 คัน บันได ST-01 และบันได ST-02
ชั้นที่ 9 (มีพื้น)	ประกอบด้วย	ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ ภายในอาคาร จำนวน 25 คัน บันได ST-01 บันได ST-02 โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ห้องปั๊มสำหรับสระว่ายน้ำ และถังสำรองของสระว่ายน้ำ
ชั้นที่ 10 (ไม่มีพื้น)	ประกอบด้วย	ที่จอดรถแบบอัตโนมัติ ภายในอาคาร จำนวน 17 คัน บันได ST-01 และบันได ST-02
ชั้นที่ 11	ประกอบด้วย	ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ พื้นที่พักผ่อน ทางเดิน ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯและคนชรา ห้องซักผ้า บันได ST-01 บันได ST-02 โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ
ชั้น Duct floor	ประกอบด้วย	บันได ST-01 บันได ST-02 ทางเดิน ห้องงานระบบ ถังเก็บน้ำดับเพลิงโถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์ดับเพลิง
ชั้นที่ 12 ถึงชั้นที่ 19	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 21 ห้องต่อชั้น (ประกอบด้วยห้องพักที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 19 ห้องต่อชั้น และห้องพักที่มีขนาด พื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร (2 ห้องนอน) จำนวน 2 ห้อง ต่อชั้น) ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดินบันได ST-01 และบันได ST-02
ชั้นที่ 20 ถึงชั้นที่ 32	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 21 ห้องต่อชั้น (ประกอบด้วยห้องพักที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 19 ห้องต่อชั้น และห้องพักที่มีขนาด พื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร (2 ห้องนอน) จำนวน 2 ห้อง ต่อชั้น) ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดินบันได ST-01 และบันได ST-02

ชั้นที่ 33	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง (ประกอบด้วยห้องพักที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง และห้องพักที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร (2 ห้องนอน) จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดินบันได ST-01 บันได ST-02 ห้องสันทนากการ 1 ห้องสันทนากการ 2 และพื้นที่จัดสวน
ชั้นที่ 34	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง (ประกอบด้วยห้องพักที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง และห้องพักที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร (2 ห้องนอน) จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดินบันได ST-01 และบันได ST-02 และพื้นที่จัดสวน
ชั้นที่ 35	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง (ประกอบด้วยห้องพักที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง และห้องพักที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร (2 ห้องนอน) จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักขยะประจำ โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ บันได ST-01 และบันได ST-02 และพื้นที่จัดสวน
ชั้นที่ 36	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง (ประกอบด้วยห้องพักที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง และห้องพักที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร (2 ห้องนอน) จำนวน 2 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดินบันได ST-01 และบันได ST-02
ชั้นดาดฟ้า 1	ประกอบด้วย	ทางเดินพื้นที่หนีไฟทางอากาศ บันได ST-01 บันได ST-02 โถงลิฟต์สำหรับผู้พิการฯ และคนชรา ลิฟต์สำหรับผู้พิการฯ และคนชรา พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ห้องเครื่องงานระบบ ถังเก็บน้ำ 1 ถังเก็บน้ำ 2 ห้องเครื่องงานระบบ และพื้นที่จัดสวน
ชั้นดาดฟ้า 2	ประกอบด้วย	บันได ST-03 โถงลิฟต์สำหรับผู้พิการฯ และคนชรา ลิฟต์สำหรับผู้พิการฯ และคนชรา และพื้นที่จัดสวน

สำหรับพื้นที่ภายนอกอาคารบริเวณชั้นล่าง โครงการจัดให้มีทางรถวิ่ง พื้นที่สีเขียว บ่อหน่วงน้ำ ระบบระบายน้ำ (รางระบายน้ำ บ่อพักน้ำ บ่อดักขยะ บ่อตรวจคุณภาพน้ำ) และรั้วโครงการ

2.4 การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

โครงการ คัลเจอร์ ทองหล่อ (Culture Thonglor) เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด ทั้งนี้ รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ แสดงดังตารางที่ 2.1

ตารางที่ 2.1

สรุปสัดส่วนการใช้ที่ดินและที่ว่างตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดโครงการ		การออกแบบโครงการ	เกณฑ์
1	พื้นที่พัฒนาโครงการ (ตร.ม.)	3,025.2	-
2	พื้นที่อาคารปกคลุมที่ดิน (ตร.ม.)	902.02	-
3	พื้นที่ว่าง (ตร.ม.)	2,123.18	- ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน (907.56 ตร.ม.) ^{1/} - ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.0 ของพื้นที่อาคารรวม (1,045.01 ตร.ม.) ^{4/}
4	พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตร.ม.)	26,125.30	-
5	อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (BCR)	ร้อยละ 29.82	-
6	อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน	ร้อยละ 70.18	- ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน ^{1/} - ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน ^{2/}
7	อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด	ร้อยละ 235.38	- ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด ^{3/}
8	อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)	ร้อยละ 8.13	- ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.0 ของพื้นที่อาคารรวม ^{4/}
9	อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	8.64 : 1 ^{2/} 8.64 : 1 ^{5/}	- ไม่เกิน 10 ต่อ 1 ^{2/} - ข้อกำหนดของกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนด FAR ของพื้นที่ ย.10-8 ไม่เกิน 8 : 1 แต่ทั้งนี้ ตามข้อ 55 ของกฎกระทรวงฯ ระบุการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาตที่กักเก็บน้ำได้ในส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลบ.ม.ต่อพื้นที่ดิน 50 ตรม. ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วนแต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละ 20 ดังนั้น สำหรับพื้นที่บริเวณนี้จึงสามารถ FAR ได้ไม่เกิน 9.60 : 1 ^{5/}
10	พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ (ตร.ม.)	890.50	- ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่าง ^{4/} (522.51 (ตร.ม.)

หมายเหตุ : ^{1/} ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

^{2/} กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

^{3/} กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

^{4/} กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 (ที่ดินประเภท ย.10-8)

^{5/} โครงการมีปริมาณน้ำหลากส่วนเกิน 237 ลูกบาศก์เมตร (ระยะเวลา 180 นาที ที่อัตราการระบายน้ำออกนอกโครงการ 0.011 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) ซึ่งโครงการจัดให้มีบ่อน้ำความจุรวม 267.80 ลูกบาศก์เมตร เพื่อรองรับน้ำหลากดังกล่าว ทั้งนี้ในการคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ที่โครงการสามารถเพิ่มได้ จากกฎกระทรวงผังเมืองรวมกำหนดต้องไม่เกินร้อยละ 20 ซึ่งพื้นที่อาคารที่ออกแบบนี้ (26,125.30 ตารางเมตร) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินโครงการที่เพิ่มเท่ากับร้อยละ 7.94865 (คำนวณจาก (26,125.30 -24,201.60)*100/24,201.60))



2.5 ระยะการก่อสร้างโครงการ

2.5.1 ขั้นตอนในการก่อสร้างโครงการ

โครงการคัลเจอร์ ทองหล่อ (Culture Thonglor) ได้ออกแบบอาคารให้สามารถต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวได้ โครงการได้รื้อถอนพื้นที่เก็บของชั่วคราว และพื้นที่จอดรถของสำนักงานขายเรียบร้อยแล้ว โดยปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงงานโครงสร้างอาคารถึงชั้นที่ 11

แผนในการดำเนินการก่อสร้าง โดยโครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้างโครงการจะใช้เวลาทั้งสิ้นประมาณ 36 เดือน โดยมีขั้นตอนการก่อสร้างแสดงดังภาพที่ 2.3

แผนงานและขั้นตอนงานก่อสร้างโครงการ

ขั้นตอนงานก่อสร้าง	ระยะรื้อถอน	ระยะก่อสร้าง																																				
	1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	
1. การรื้อถอนสิ่งปลูก สร้างเดิม																																						
2. การก่อสร้างโครงการ																																						
2.1 งานเสาเข็ม และงานฐานราก																																						
2.2 งานโครงสร้างอาคาร และสาธารณูปโภค																																						
2.3 งานตกแต่ง และเก็บ ทำความสะอาด																																						

ที่มา : บริษัท เอทีซี-เจวี 23 จำกัด, 2564

ภาพที่ 2.3 แผนการก่อสร้างโครงการ



2.5.2 บ้านพักคนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 500 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่ นอกพื้นที่โครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาที่พักให้กับคนงานและรถบริการรับส่งคนงาน นอกจากนี้ผู้รับเหมาจะต้องควบคุมดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อย และไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพักคนงาน

2.5.3 การจัดการบริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 500 คน มีการจัดการพื้นที่ก่อสร้าง ดังนี้

2.5.3.1 น้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประชาสัมพันธ์สุขุมวิทโดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง (ไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง รวมปริมาณการใช้น้ำในช่วงก่อสร้างประมาณ 35.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน รายละเอียดดังนี้

1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดย สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้มีอัตราการใช้น้ำไม่น้อยกว่า 50 ลิตร/คน/วัน

2) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง

น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง ได้แก่ น้ำใช้เพื่อการผสมปูนซีเมนต์ การฉีดยาบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง การทำความสะอาดเครื่องมือ เครื่องใช้ต่างๆ เป็นต้น โดยส่วนนี้จะมีประมาณ 10 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

2.5.3.2 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

โครงการใช้คนงานก่อสร้างสูงสุดจำนวน 500 คน ซึ่งในเขตพื้นที่ก่อสร้างโครงการได้จัดให้มีห้องน้ำไว้ในพื้นที่โครงการจำนวน 25 ห้อง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้นปริมาณน้ำเสียจากห้องน้ำจะมีประมาณ 25.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คำนวณจากร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้) ทั้งนี้ จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ โดยโครงการจะจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ขนาด 25 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

2.5.3.3 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีท่อระบายน้ำชั่วคราว ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 รอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อดักขยะเพื่อให้เศษดินตกตะกอน และกำจัดขยะที่ปนมากับน้ำ ก่อนระบายน้ำจากบ่อดักขยะ ออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้การระบายน้ำสามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดระยะก่อสร้าง โครงการจะต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพท่อระบายน้ำ บ่อดักน้ำชั่วคราว และตะแกรงดักเศษขยะไม่ให้มีวัสดุหรือสิ่งของร่วงลงไปกีดขวางการระบายน้ำ

2.5.3.4 การคมนาคม

ในช่วงก่อสร้างคาดว่าจะมีปริมาณรถเข้า-ออกโครงการ ได้แก่ รถรับ-ส่งเจ้าหน้าที่และคนงานก่อสร้างสูงสุดโดยใช้รถโดยสารขนาดกลาง (6 ล้อ) จำนวน 20 เที่ยว/วัน (25 คน/เที่ยว) และรถขนส่งดินและวัสดุก่อสร้างสูงสุดโดยใช้รถบรรทุกขนาดใหญ่ (10 ล้อ) จำนวน 15 เที่ยว/วัน โดยโครงการจัดให้มีที่จอดรถและทางวิ่งรถโดยรอบโครงการ นอกจากนี้โครงการได้วางแผนให้ทำการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วน และจัดหาที่พักคนงานให้ใกล้กับพื้นที่โครงการ เพื่อลดปัญหาการจราจรของโครงข่ายการจราจรโดยรอบพื้นที่โครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัย เพื่อคอยอำนวยความสะดวก ด้านการจราจร เมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ

2.5.3.5 การจัดการขยะมูลฝอย

1) มูลฝอยจากกิจกรรมการรื้อถอน

มูลฝอยจากกิจกรรมการรื้อถอนของสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่โครงการ ได้แก่ พื้นที่เก็บของชั่วคราว พื้นที่จอดรถของสำนักงานขาย โดยมีพื้นที่สิ่งปลูกสร้างในการรื้อถอนขนาดพื้นที่ 336.24 ตารางเมตร โดยทำการประเมินจากวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร พร้อมทั้งกำหนดวิธีการกำจัดมูลฝอยแต่ละประเภท ซึ่งมีแนวทางดังนี้

- (1) บริษัทผู้พัฒนาโครงการนำกลับมาใช้ใหม่ในการก่อสร้างโครงการอื่น ได้แก่ เหล็ก ไม้
- (2) การส่งกำจัดที่ศูนย์กำจัดและแปรรูปมูลฝอยอ่อนนุช ได้แก่ คอนกรีต
- (3) ประสานไปยังบริษัทที่ได้รับอนุญาตให้มารับไปกำจัด ได้แก่ ยิปซัมบอร์ด กระฉก
- (4) ประสานไปยังผู้บริการรับซื้อของเก่ามารับไปรีไซเคิล ได้แก่ เหล็ก ท่อ สายไฟ

2) มูลฝอยจากกิจกรรมช่วงก่อสร้าง

2.1) ปริมาณมูลฝอยจากการสร้าง

มูลฝอยที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคาร ที่มีพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 26,125.30 ตารางเมตร ทำการประเมินจากวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร พร้อมทั้งกำหนดวิธีการกำจัดมูลฝอยแต่ละประเภท ซึ่งมีแนวทางดังนี้

- (1) บริษัทรับเหมาก่อสร้างนำกลับมาใช้ใหม่ในการก่อสร้างโครงการอื่น ได้แก่ เหล็ก ไม้
- (2) การส่งกำจัดที่ศูนย์กำจัดและแปรรูปมูลฝอยอ่อนนุช ได้แก่ คอนกรีต และอิฐ
- (3) ประสานไปยังบริษัทที่ได้รับอนุญาตให้มารับไปกำจัด ได้แก่ กระเบื้อง เซรามิก ยิปซัมบอร์ด เศษไม้ กระฉก ฝ้าเพดานที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้
- (4) ประสานไปยังผู้บริการรับซื้อของเก่ามารับไปรีไซเคิล ได้แก่ เหล็ก ท่อ สายไฟ ท่อ PVC ต่างๆ

2.2) การจัดการขยะจากการก่อสร้าง

การจัดการมูลฝอยแต่ละประเภทมีดังนี้

(1) มูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้างที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ซ้ำได้ เช่น ไม้แบบและเหล็กเส้น มีการจัดการดังนี้

(1.1) ไม้แบบ โดยทั่วไปไม้แบบจะถูกนำกลับมาใช้งานซ้ำได้เกือบทั้งสิ้น ซึ่งในการใช้งานนั้นส่วนใหญ่ผู้รับเหมาจะส่งไม้ยาวมาใช้งาน และตัดให้เหมาะสมกับลักษณะงานที่ใช้ โดยไม้ที่ถูกใช้แล้วจะนำมาเก็บไว้เพื่องานอื่นที่เหมาะสมต่อไปในภายหลัง ทั้งนี้ในการใช้ไม้ซ้ำในส่วนองงานอื่น อาจจะต้องตัดให้สั้นจนกระทั่งขนาดสั้นลงเป็นเศษไม้ที่ไม่สามารถนำมาใช้ซ้ำได้อีกจะถูกนำไปกำจัด สำหรับไม้แบบประเภท ไม้อัดที่ใช้ในงานก่อสร้างจะมีไม้อัดแบบธรรมดาที่ปกติใช้ซ้ำได้ประมาณ 3-4 ครั้ง ส่วนอีกประเภท ได้แก่ ไม้อัดดำเป็นไม้อัดที่เคลือบด้วยสารอีพอกซี (Epoxy) จะสามารถใช้งานซ้ำได้มากถึง 5-6 ครั้ง และมีราคาแพงกว่า ไม้อัดธรรมดามากกว่า 2 เท่า ทั้งนี้ การใช้ซ้ำของไม้แบบใช้ได้หลายครั้งหรือไม่ ส่วนใหญ่ขึ้นกับการบริหารจัดการของโครงการ ซึ่งถ้ามีการวางแผนการใช้วัสดุที่ดีจะช่วยลดต้นทุนและปริมาณการเกิดมูลฝอยชนิดที่เป็นไม้ได้มาก

(1.2) เหล็กเส้น เศษเหล็กที่สามารถนำไปใช้ซ้ำได้คือเหล็กเส้นที่ตัดไปใช้งานแล้วเหลือเศษขนาดสั้นลง จะเก็บรวบรวมไว้สำหรับใช้ในงานต่อไปที่ต้องการใช้เหล็กเส้นขนาดสั้น เช่น การนำไปใช้ในก่อสร้างพักของคนงานหรือสำนักงานในสถานที่ก่อสร้าง หรือการนำเศษเหล็กเส้นไปเก็บรวบรวมไว้ในโกดังที่รวบรวมเศษวัสดุของผู้พัฒนาโครงการ เพื่อเก็บไว้ใช้ในโครงการก่อสร้างอื่นๆ ที่เหมาะสมต่อไป

(2) มูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ มีการจัดการดังนี้

(2.1) ส่งกำจัดที่ศูนย์กำจัดและแปรรูปมูลฝอยอ่อนนุช ได้แก่ คอนกรีตและอิฐ โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขของศูนย์ฯ ซึ่งโครงการได้ประสานไปยังกองโรงงานกำจัดมูลฝอยสำนักสิ่งแวดล้อม เพื่อยืนยันการเก็บมูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้าง ดังแสดงสำเนาหนังสือรับรองการอนุญาตให้ส่งมูลฝอยวัสดุก่อสร้างจากกิจกรรมการก่อสร้างของโครงการ จากกองกำจัดมูลฝอย สำนักสิ่งแวดล้อม ที่ กท 1105/1384 ลงวันที่ 7 กรกฎาคม 2564 ซึ่งกองกำจัดมูลฝอยมีโครงการเพิ่มประสิทธิภาพในการกำจัดมูลฝอยของกรุงเทพมหานคร ในด้านการกำจัดมูลฝอยจากการก่อสร้าง รื้อถอนสิ่งก่อสร้างและนำกลับมาใช้ประโยชน์ (Recycling) ที่โรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ตั้งอยู่ในศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช ซอยอ่อนนุช 86 ถนนอ่อนนุช เขตประเวศ กรุงเทพมหานครสามารถรองรับมูลฝอยจากการก่อสร้างได้วันละ 500 ตัน (เฉพาะคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังอิฐมวลเบา ผนังอิฐบล็อก ผนังอิฐมอญ และผนังปูนเท่านั้น) ซึ่งโครงการสามารถนำส่งมูลฝอยดังกล่าวได้ในวันและเวลาราชการ เพื่อจะได้นำเข้ากระบวนการแปรรูปแล้วนำกลับมาใช้ประโยชน์ต่อไป โดยมีค่าบริการกำจัดเศษวัสดุก่อสร้าง ตันละ 500 บาทตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าบริการ พ.ศ. 2543

(2.2) ให้บริษัทรับกำจัดที่มีใบอนุญาตมาจัดเก็บ เช่น บริษัท สุธีรีไซเคิล จำกัด บริษัท เอ็น-เทคโนโลยี คอนซัลแตนท์ จำกัด บริษัท เบตเตอร์ เวิลด์ กรีน จำกัด เป็นต้น ได้แก่ กระเบื้องเซรามิก ยิบซัมบอร์ด เศษ ไม้ กระจก ฝ้าเพดานที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้

(2.3) ให้ประสานไปยังผู้บริการรับซื้อของเก่ามารับไปรีไซเคิล ได้แก่ เหล็ก สายไฟ ท่อ PVC ต่างๆ

3) ดินส่วนเกินจากงานเสาเข็ม งานฐานราก และงานก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน

การขุดดินเพื่อการก่อสร้างโครงการ จะมีปริมาณดินขุด แบ่งออกเป็น

- ดินขุดจากงานเสาเข็ม ปริมาณ 5,920.64 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งจะมีการปนเปื้อนสารเคมี(เบนโทไนท์) ปริมาณ 19.97 ลูกบาศก์เมตร (คำนวณจากการใช้เบนโทไนท์ 2.0 กิโลกรัม/ดินขุด 1 ลูกบาศก์เมตร) ดังนั้น ปริมาณดินขุดจากงานเสาเข็มที่ มีการปนเปื้อนเบนโทไนท์ 5,940.61 ลูกบาศก์เมตร (เอกสารข้อมูลความปลอดภัยของเบนโทไนท์ (Material Safety Data Sheet ; MSDS)

- ดินขุดจากงานฐานราก และงานก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน ปริมาณ 6,923.65 ลูกบาศก์เมตร

โครงการจะมีการนำดินที่ขุดมาปรับถมภายในพื้นที่โครงการ เท่ากับ 3,613.28 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้น จะมีดินที่ขนออกจากพื้นที่โครงการปริมาณ 9,231.01 ลูกบาศก์เมตร ทั้งนี้ทางผู้รับเหมาจะนำดินไปทิ้งยังสถานที่ทิ้งดิน บริเวณแขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ดังภาคผนวกที่ 9

ทั้งนี้โครงการจะทำการถมดินที่นำมาทิ้งในบริเวณดังกล่าวให้มีระดับ + 1.06 เมตร (สูงจากระดับพื้นดินเดิม 2.00 เมตร) ซึ่งจะทำให้สามารถรองรับดินส่วนเกินที่จะนำมาทิ้งได้ทั้งสิ้น 9,231.01 ลูกบาศก์เมตร (คำนวณจาก $4,615.505 \times 2.00 = 9,231.01$ ลูกบาศก์เมตร) ดังนั้น จึงสามารถรองรับดินส่วนเกินในช่วงทำเสาเข็มและฐานรากของโครงการคัลเจอร์ ทองหล่อ (Culture Thonglor) ที่ปริมาณ 9,231.01 ลูกบาศก์เมตรได้อย่างเพียงพอ

อย่างไรก็ตาม โครงการได้มีการกำหนดมาตรการฯ เพื่อป้องกันไม่ให้น้ำที่นำมาทิ้งส่งผลกระทบต่อบริเวณพื้นที่ข้างเคียง ดังนี้

- บริเวณพื้นที่ทิ้งดินส่วนเกินจากการก่อสร้างโครงการ ต้องมีแนวกันชนอยู่ห่างจากขอบเขตที่ดิน 10 เมตร โดยจัดให้มีรั้วรอบแนวเขตที่ดินทุกด้านเพื่อกันขอบเขตพื้นที่อย่างเป็นสัดส่วนสำหรับพื้นที่ทิ้งดินและเพื่อป้องกันการพังทลายหรือการชะล้างของดินไปยังลำรางสาธารณะ รวมถึงพื้นที่ข้างเคียง
- ในการทิ้งดินบริเวณจุดทิ้งดินส่วนเกินจากการก่อสร้างโครงการ ต้องจัดให้มีวิศวกรควบคุมดูแลกิจกรรมดังกล่าวอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงให้น้อยที่สุด

4) มูลฝอยเกิดจากกิจกรรมของคนงาน

มูลฝอยที่เกิดขึ้น ได้แก่ กระดาษ ถุงพลาสติก และเศษอาหาร ผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 23 ถัง (แบ่งเป็น ถังรองรับมูลฝอยเปียก จำนวน 10 ถัง ถังรองรับมูลฝอยทั่วไปจำนวน 4 ถัง ถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ (มูลฝอยรีไซเคิล) จำนวน 6 ถัง และถังรองรับมูลฝอยอันตราย จำนวน 3 ถัง) วางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดและสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยได้อย่างเพียงพอ ได้นาน 3-15 วัน เพื่อให้รถขนมูลฝอยของสำนักงานเขตวัฒนามาเก็บขนกำจัดต่อไป

2.5.3.6 การใช้ไฟฟ้า

การก่อสร้างโครงการ จะขอใช้บริการจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางกะปิ โดยโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงและมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางกะปิมีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่โครงการในช่วงก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.5.3.7 การป้องกันอัคคีภัย

ช่วงการก่อสร้างโครงการ จะใช้เวลาก่อสร้างโดยประมาณ 36 เดือน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการทำงานของเครื่องจักร และเครื่องยนต์ โดยในการใช้เครื่องจักร เครื่องมือหรืออุปกรณ์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ อาจเกิดปัญหาเนื่องจากการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่มีสภาพชำรุด เสียหาย รวมถึงการสูบบุหรี่ของคนงานก่อสร้าง หากทำในพื้นที่ที่ไม่เหมาะสม เช่น พื้นที่ที่อาจจะมีสารไวไฟชนิดละลาย (Solvent) ก็อาจเป็นเหตุให้เกิดปัญหาอัคคีภัยตามมา

ทั้งนี้โครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอัคคีภัยและอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยภายในพื้นที่ก่อสร้าง ตามกฎกระทรวง **“กำหนดมาตรฐานการในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 หมวด 3 ส่วนที่ 2 การป้องกันอัคคีภัย”** ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องระมัดระวังและมีการควบคุมดูแลไม่ให้เกิดขึ้น โดยจัดให้มีพื้นที่สูบบุหรี่เป็นสัดส่วน มีการตรวจสอบและบำรุงรักษาอุปกรณ์เครื่องมือที่ใช้ระบบไฟฟ้าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมใช้งาน และจัดให้มีถังดับเพลิงเคมี แบบมือถือประจำในพื้นที่ก่อสร้างที่สามารถหยิบใช้ได้สะดวกเมื่อจำเป็น เพื่อป้องกันการลุกลามของเพลิงไหม้ในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ภายในพื้นที่โครงการ และต้องมีการขนย้ายเศษวัสดุก่อสร้างที่ไม่ใช้งานออกจากพื้นที่ก่อสร้างเพื่อไม่ให้แหล่งเชื้อเพลิง ซึ่งเป็นมาตรการทั่วไปที่สามารถปฏิบัติได้ อีกทั้งโครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมด้านอุบัติเหตุต่อคนงาน โดยกำหนดตามกระทรวง **“กฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการก่อสร้าง พ.ศ. 2551 หมวด 3 ส่วนที่ 2 การป้องกันอัคคีภัย”**

2.6 รายละเอียดภายในโครงการ

2.6.1 จำนวนผู้พักอาศัยและจำนวนพนักงานในโครงการ

ปริมาณผู้พักอาศัยภายในโครงการ ประเมินโดยใช้ตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้ “ห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” ทั้งนี้ หากใช้พื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการมีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้พักอาศัย 2 คน

2.6.2 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการมีความต้องการน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภค 339.83 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 14.16 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ซึ่งแหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสุโขทัย โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปาผ่านมิเตอร์ เพื่อรับน้ำเข้าสู่โครงการและจ่ายน้ำไปยังถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร จากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ดังกล่าวจะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่ในแต่ละชั้นต่อไป

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน ทำการประเมินจากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ห้องนอนคู่ประเมินให้มีผู้พักอาศัย 2 คน/ห้อง และห้องนอนเดี่ยวประเมินให้มีผู้พักอาศัย 1 คน/ห้อง แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ตามค่าที่กำหนดแทน ซึ่งจากการประเมิน พบว่าโครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 339.83 ลูกบาศก์เมตร/วัน

3) การสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 384.47 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุ 83.93 ลูกบาศก์เมตร

4) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิง ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 132.91 ลูกบาศก์เมตรและสำรองน้ำดับเพลิงที่ถังเก็บน้ำชั้น duct floor ปริมาณรวม 91.42 ลูกบาศก์เมตร

5) การทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรอง

ความปลอดภัยสำหรับการบริโภคเพื่อสุขอนามัยที่ดีของผู้พักอาศัย และจะต้องทำความสะอาด ถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน และชั้นดาดฟ้า ทุกๆ 6 เดือน เพื่อป้องกันตะกอน (Sludging) และสิ่งมีชีวิตขนาดเล็กที่เล็ดลอดเข้าไปแล้วทำให้เกิดการปนเปื้อนของน้ำภายในถังเก็บน้ำสำรองใต้ดินและชั้นดาดฟ้า รวมทั้งป้องกันโรค waterborne สำหรับการล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำดังกล่าว โครงการกำหนดให้มีการทำความสะอาด ถังเก็บน้ำโดยมีวิธีล้างทำความสะอาด ได้แก่ ใช้เครื่องฉีดน้ำความดันสูง เพื่อฉีดล้างสิ่งสกปรกออก จากถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จนสะอาด แล้วใช้เครื่องสูบน้ำสุญญากาศเอาตะกอนออกจากถังเก็บน้ำจนหมด

2.6.3 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องน้ำ น้ำเสียจากการอาบน้ำ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก น้ำเสียจากการล้างห้องพักขยะ โดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำจากสระว่ายน้ำ และน้ำรดน้ำต้นไม้) ซึ่งจากการประเมิน พบว่า โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียรวม 336.38 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

2.1) ระบบบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบน้ำเสีย 1 ชุด เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge Process) มีปริมาตรรวมของบ่อบำบัดน้ำเสีย 350.00 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน สามารถรองรับน้ำเสียของโครงการได้อย่างเพียงพอ (มากกว่า 336.38 ลูกบาศก์เมตร)

โดยระบบบำบัดน้ำเสีย มีส่วนประกอบ ดังนี้ บ่อดักไขมัน บ่อแยกกาก บ่อปรับสมดุล บ่อเติมอากาศ บ่อดกตะกอน บ่อเก็บตะกอน และบ่อดักน้ำใส โดยน้ำทิ้งของโครงการจะไหลเข้าสู่บ่อดักขยะและระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

2.2) การจัดการละอองน้ำ

จุลินทรีย์ ซึ่งได้แก่ แบคทีเรียและเชื้อรา ภายในบ่อเติมอากาศและบ่อตกตะกอน/เก็บตะกอน อาจเกาะมากับละอองน้ำ (Aerosol) ที่ไหลผ่านท่อระบายอากาศออกจากระบบบำบัดน้ำเสียแพร่กระจายออกสู่ภายนอก โดยแบคทีเรียและเชื้อราดังกล่าวจะกระจายอยู่ในอากาศหรือทางฝอยละอองน้ำ (Aerosol) ได้ การสัมผัสหรือหายใจเข้าไป อาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพของผู้พักอาศัยภายในโครงการได้ โครงการจะบำบัด Aerosol ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยอาศัยจุลินทรีย์ในดินเป็นตัวดูดซับ

2.3) การจัดการก๊าซมีเทน

ก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสียที่ระบายสู่ภายนอก จะส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาวะเรือนกระจก ซึ่งเป็นอีกส่วนหนึ่งที่ทำให้อุณหภูมิโลกเพิ่มขึ้น จึงนับว่าเป็นสารที่มีผลกระทบต่อภาวะโลกร้อนเพื่อลดผลกระทบโลกร้อน โครงการจัดให้มีการจำกัดก๊าซมีเทนที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งออกแบบให้มีการกำจัดก๊าซมีเทนด้วยวิธีติดตั้งบ่อบำบัดหมักสำหรับกำจัดมีเทน โดยปล่อยให้ก๊าซมีเทนระเหยผ่านดินในบ่อ

2.6.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาและระเบียง

(1) **หัวรับน้ำฝน (RD)** ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร โดยโครงการออกแบบให้มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร

(2) **หัวรับน้ำฝน (FD)** ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากระเบียงหอพัก โดยโครงการออกแบบให้มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 50 มิลลิเมตร

(3) **หัวรับน้ำฝน (RL)** ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนจากหลังคาจากหัวรับน้ำฝน (RD) เพื่อไหลลงสู่บ่อพักน้ำ (Manhole) และท่อระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการต่อไป โดยโครงการออกแบบให้มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร

2) ระบบระบายน้ำเสียภายในอาคาร

(1) **ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe)** ทำหน้าที่ในการรับน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย โดยโครงการออกแบบให้มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร

(2) **ท่อระบายน้ำโสโครก (Soli Pipe)** ทำหน้าที่ในการรับน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย โดยโครงการออกแบบให้มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร

(3) **ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe)** ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพักเข้าสู่ถังดักไขมัน ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย โดยโครงการออกแบบให้มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย กล่าวคือ

(1) **น้ำฝน** ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 ซึ่งก่อนการพัฒนาโครงการมีปริมาณน้ำฝน เท่ากับ 0.020 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที (อัตราการระบายน้ำสูงสุดที่สามารถระบายออกนอกโครงการได้) และหลังการพัฒนาโครงการมีปริมาณน้ำฝน เท่ากับ 0.082 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที ซึ่งโครงการจัดให้มีการกักเก็บน้ำที่บ่อหน่วงน้ำสำหรับหน่วงน้ำฝนให้ได้ปริมาตร 237.0 ลูกบาศก์เมตร ออกแบบให้มีอัตราการระบายน้ำออกนอกโครงการเท่ากับ 0.011 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายก่อนการพัฒนาโครงการ (ไม่เกิน 0.020 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที) ทั้งนี้อัตราการระบายน้ำออกนอกโครงการ พบว่า จะมีปริมาณน้ำหลากส่วนเกิน เท่ากับ 237.0 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้นบ่อหน่วงน้ำจำนวน 2 บ่อมีปริมาตรรวมทั้งสิ้น 267.80 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับปริมาณน้ำหลากที่เพิ่มขึ้นหลังจากการพัฒนาโครงการได้อย่างเพียงพอ (มากกว่า 237.00 ลูกบาศก์เมตร ผ่าน) แล้วระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ โดยการระบายน้ำออกนอกโครงการนั้นจะใช้เครื่องสูบน้ำชนิด Submersible Pump จำนวน 2 เครื่อง ขนาด 0.011 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที (โดยให้ทำงาน 1 เครื่อง และสำรอง 1 เครื่อง) และเมื่อรวมน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียแล้ว โดยใช้เครื่องสูบน้ำจำนวน 2 ชุด ชุดละ 0.45 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ (ใช้งาน 1 ชุด สำรอง 1 ชุด) จะมีอัตราการระบายน้ำเท่ากับ 0.0185 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายก่อนการพัฒนาโครงการ (ไม่เกิน 0.02 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ (0.020 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที) เพื่อประโยชน์ในการชะลอการระบายน้ำเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วม

(2) **น้ำเสีย** จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ เพื่อทำการปรับปรุงคุณภาพน้ำ/ บำบัดให้น้ำเสียที่จะระบายออกนอกโครงการมีคุณภาพน้ำเป็นไปตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด (พ.ศ. 2548) โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจะกักเก็บไว้บ่อสูบน้ำออก และโครงการจะระบายน้ำทิ้งโดยใช้ปั๊มสูบน้ำ 2.20 กิโลวัตต์ จำนวน 2 เครื่อง (ทำงาน 1 เครื่อง และ สำรอง 1 เครื่อง) ขนาดปั๊มสูบน้ำ 0.45 ลูกบาศก์เมตรต่อวินาที ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำทิ้ง หลังจากนั้นเข้าบ่อพักระบายน้ำแบบมีตะแกรงดักขยะและระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนด้านหน้าโครงการ

2.6.5 การจัดการมูลฝอย

ในระยะดำเนินการโครงการคาดว่าจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นประมาณ 1,594.00 กิโลกรัม/วัน โดยสามารถแบ่งเป็นปริมาณมูลฝอยออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่

- มูลฝอยย่อยสลายได้ประมาณ 797.00 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 50 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)
- มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ (มูลฝอยรีไซเคิล) ประมาณ 478.20 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)
- มูลฝอยทั่วไปประมาณ 270.98 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 17 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)
- มูลฝอยอันตรายประมาณ 47.82 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)

2.6.6 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางกะปิ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียดการติดตั้งระบบไฟฟ้า ดังนี้

1) **ระบบไฟฟ้าปกติ** โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้า 2,303.68 kVA โดยผังระบบจ่ายไฟฟ้าของโครงการ และรายการคำนวณปริมาณไฟฟ้า อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Dry Type ขนาด 1,250 kVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟให้เป็น 240/416 V เพื่อจ่ายไปยังโหลดต่างๆ ในภาวะปกติ โดยตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า ติดตั้งไว้ในห้องเครื่องไฟฟ้า ชั้นที่ 2 ของอาคารโครงการ ดังแสดงในรูปที่ 2.6.6-2

2) **ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน** โครงการมีการติดตั้ง Emergency Light ขนาด 12/24 V สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง สำหรับใช้ในระบบแสงสว่างฉุกเฉินและป้ายทางออก และโครงการมีเครื่องกำเนิดสำรองฉุกเฉินชนิดน้ำมัน ขนาด 750 kVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง โดยติดตั้งไว้ในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ชั้นที่ 2 ของอาคารโครงการ

สำหรับตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า ตั้งอยู่ในห้องเครื่องไฟฟ้าหลัก บริเวณชั้นที่ 2 ของอาคารโครงการ โดยในการติดตั้งโครงการจะตรวจสอบกับมาตรฐานการติดตั้งหม้อแปลงของ กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย (กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย, 2556)

2.6.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ระดับความสูง 148.05 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับสูงสุด) มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 493 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง มีพื้นที่ใช้สอยของอาคาร เท่ากับ 26,125.30 ตารางเมตร ซึ่งมีพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร จัดเป็นอาคารสูงและอาคาร

ขนาดใหญ่พิเศษ โดยในการออกแบบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย โครงการได้ออกแบบและติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันและระงับอัคคีภัยให้สอดคล้องกับกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เช่น มาตรฐานวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย (ว.ส.ท.) และ National Fire Protection Association (NFPA) โดยเฉพาะกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เพื่อเตรียมความพร้อมในการช่วยเหลือตนเองกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ก่อนที่จะขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานภายนอก รวมทั้งผู้ออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการมีคุณสมบัติครบถ้วนและถูกต้องตามกฎหมายกำหนด

2.6.8 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบระบายอากาศ

1.1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ โดยบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอาคารที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ โดยจัดให้มีพื้นที่ช่องเปิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่

1.2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่าง ๆ ของอาคาร ได้แก่ ห้องปั้มน้ำ ห้องควบคุม ห้องพัสดุฝอยย่อยสลایได้ ห้องพัสดุฝอยทั่วไป ห้องพัสดุฝอยรีไซเคิล ห้องพัสดุฝอยอันตราย ห้องสำรองไฟฟ้า ที่จอดรถ และบริเวณโรงลิฟต์ดับเพลิง ติดตั้งระบบอัดอากาศภายในช่องบันไดหนีไฟที่สามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

2) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งภายในแต่ละชั้น โดยติดตั้งบริเวณโถงต้อนรับ ห้องนิติบุคคล ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ห้องนั่งเล่น ห้องออกกำลังกาย สันทนาการ 1 ห้องสันทนาการ 2 มีขนาดความเย็นรวมประมาณ 700.30 ตันความเย็น

2.6.9 การคมนาคม

1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันตกเชื่อมกับถนนซอยสุขุมวิท 59 สำหรับโครงการอำนวยความสะดวกเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

การจราจรภายในโครงการ มีถนนภายในโครงการกว้างอย่างน้อย 6 เมตร โดยรอบโครงการการจัดระบบจราจรภายในโครงการพิจารณาให้เป็นระบบเดินรถแบบทิศทางเดียวและสองทิศทาง เพื่อลดการตัดกระแสระจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ พร้อมทั้ง มีการติดตั้งกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

ป้ายเตือน ป้ายจราจรสัญลักษณ์ บนพื้นผิวจราจรต่างๆ และเพิ่มสัญลักษณ์จราจรที่พื้นทางเข้า-ออก
 อย่างชัดเจน สำหรับที่จอดรถของโครงการ ทางโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถรวมทั้งหมด 200 คัน แบ่งออกเป็น
 จอดรถยนต์อัตโนมัติ จำนวน 194 คัน และที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน
 6 คัน (กฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร
 พ.ศ. 2479 กำหนดให้ "อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่
 ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร
 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่
 มากกว่าเป็นเกณฑ์") ทั้งนี้ โครงการมีพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ 23,646.33 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีที่จอดรถ
 $23,646.33 / 120 = 198$ คัน ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าโครงการได้จัดให้มีจำนวนที่จอดรถอย่างเพียงพอและ
 สอดคล้องกับกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว และสรุปจำนวนที่จอดรถในแต่ละชั้นสำหรับที่จอดรถโครงการจะจัดเตรียม
 ที่จอดรถไว้อย่างเพียงพอ โดยจะจัดให้ที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พักอาศัยไว้ในบริเวณชั้น 1 เป็นที่จอดรถสำหรับผู้
 พักการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 6 คัน และชั้นที่ 2-ชั้นที่ 10 เป็นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน
 194 คัน

การออกแบบทางเข้า-ออกโครงการ ตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการขออนุญาตตัดคันหิน
 ทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ. 2531 โดย "การตัดคันหินทางเท้า
 หมายความว่า การตัดคันหินทางเท้าเพื่อทำทางเข้าออกในที่สาธารณะ โดยให้พื้นที่ทางเข้าออกอยู่ระดับเดียวกับ
 ทางเท้าและลาดลงบรรจบกับผิวจราจรตรงขอบหิน มีความลาดชัน ร้อยละ 25 หรือมีส่วนลาดยาวไม่เกิน
 75 เซนติเมตร รัศมีผายปากเท่ากับความกว้างของทางเท้า แต่ไม่เกิน 5 เมตร"

การออกแบบตำแหน่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
 พ.ศ. 2544 ข้อ 103 ตำแหน่งติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล จะต้องมียะทางเดินรถจาก
 ปากทางเข้าออกของรถ หรือปากทางเข้าของรถ ถึงอาคารจอดรถไม่น้อยกว่า 20 เมตร ยกเว้นกรณีอาคารจอด
 รถไม่เกิน 20 คัน ระยะทางดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 6 เมตร และในกรณีอาคารจอดรถเกิน 200 คันขึ้นไป
 ระยะทางดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 60 เมตร หรือพื้นที่จอดรถได้ไม่น้อยกว่า 10 คัน นั้น โครงการติดตั้งระบบ
 เคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล จะต้องมียะทางเดินรถจากปากทางเข้าออกของรถ 108.92 เมตร
 (ไม่น้อยกว่า 60 เมตร) สอดคล้องตามข้อกำหนดดังกล่าว

2.6.10 พื้นที่สีเขียว

การออกแบบพื้นที่สีเขียวจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในแต่ละส่วนอย่างเพียงพอ โดยโครงการได้มีการ
 ออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 1,597.00 ตารางเมตร

- **พื้นที่สีเขียวของโครงการ** แบ่งเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ขนาด 883.50 ตารางเมตร จัดไว้
 บริเวณภายนอกอาคารทั้งหมด ทั้งนี้พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ที่โครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการจะ
 มีความกว้างของพื้นที่ปลูกไม่น้อยกว่า 1 เมตร ไม่ซ้อนทับกันงานระบบสาธารณูปโภคใต้ดินของโครงการ และอยู่

นอกแนวอาคารปกคลุมดิน โดยพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง จัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ขนาด 476.00 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ เสม็ดแดง จิกน้ำ เสลา ป๊อบ เลียน ตะแบกนา บุหง่าสำหรับ ชงโค มะฮอกกานี และจัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ได้แก่ ไทร เกาหลี หนวดปลาหมึกแคระ สนในพาย ขาไก่เขียว เขียวหมื่นปี เฟิร์นบอสตัน เสน่ห์จันทร์แดง เตยหอม จั๋งจีน สีน้ผึ้ง ถั่วบราซิล กล้วยาณน้อย สะระแหน่ประดับ ย่าหยาดดอกขาว ปริกฮอลล์แลนด์

- พื้นที่สีเขียวชั้น 33 ขนาด 116.75 ตารางเมตร ทั้งนี้ พื้นที่สีเขียวชั้น 33 ที่โครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการจะอยู่นอกแนวอาคารปกคลุม
- พื้นที่สีเขียวชั้น 34 ขนาด 10.25 ตารางเมตร ทั้งนี้ พื้นที่สีเขียวชั้น 34 ที่โครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการจะอยู่นอกแนวอาคารปกคลุม
- พื้นที่สีเขียวชั้น 35 ขนาด 121.50 ตารางเมตร ทั้งนี้ พื้นที่สีเขียวชั้น 35 ที่โครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการจะอยู่นอกแนวอาคารปกคลุม
- พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า 1 ขนาด 258.75 ตารางเมตร ทั้งนี้ พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า 1 ที่โครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการจะอยู่นอกแนวอาคารปกคลุม
- พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า 2 ขนาด 206.25 ตารางเมตร ทั้งนี้ พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า 2 ที่โครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการจะอยู่นอกแนวอาคารปกคลุม

โดยพื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้าโครงการเลือกปลูกกล้วยาณน้อย มีความหนาของชั้นดิน 0.30 เมตร (ไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร) ทั้งนี้ ความหนาดังกล่าวไม่รวมวัสดุที่ใช้รองปลูก

2.6.11 ความปลอดภัยภายในโครงการ

โครงการคัลเจอร์ ทองหล่อ (Culture Thonglor) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ระดับความสูง 148.05 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับสูงสุด) มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 493 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 1 ห้อง คาดว่าจะมีจำนวนผู้พักอาศัย 1,584 คน พนักงานของโครงการ 10 คน รวมทั้งสิ้น 1,594 คน ซึ่งในการผ่านเข้า - ออกอาคารอาจส่งผลกระทบต่อในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยภายในโครงการ ดังนั้นโครงการจึงจัดให้มีระบบความปลอดภัยภายในโครงการ ดังนี้

1) ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพื่อสามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยตามจุดต่าง ๆ โดยโครงการติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิดไว้บริเวณต่าง ๆ ภายในโครงการ ได้แก่ ทางเข้า-ออกโครงการ ส่วนต้อนรับ โถงทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง สระว่ายน้ำ ทางเดินภายในอาคารทุกชั้น และถนนภายในโครงการ

2) ระบบประตูคีย์การ์ด (Access Door) เป็นระบบที่ควบคุมการเข้า หรือ ออก อัตโนมัติใช้บัตรเป็นอุปกรณ์สำหรับเข้าผ่าน เพื่อป้องกันบุคคลภายนอกเข้าออกภายในพื้นที่โครงการหรือภายในอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งโครงการติดตั้ง Gate Barrier Access Control ใกล้เคียงทางเข้า-ออกของโครงการ สำหรับการเข้า

ออกพื้นที่อาคารโครงการติดตั้งระบบ Access Control ด้วยระบบ keycard ซึ่งเป็นระบบควบคุมการเข้า-ออกด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัยที่ใช้กับบัตรอิเล็กทรอนิกส์หรือสมาร์ทการ์ดผู้ใช้จะถูกกำหนดสถานะในการเข้า-ออกในแต่ละพื้นที่นอกจากนี้ยังสามารถตรวจสอบข้อมูลวันเวลาของผู้ใช้ที่เข้า-ออกในพื้นที่นั้น โดยชั้นที่ 1 ติดตั้งภายในโถงระบบลิฟต์โดยสารและประตูลิฟต์ดับเพลิงของชั้น 1 ทั้งนี้ระบบประตูคีย์การ์ด จะตัดระบบอัตโนมัติในกรณีระบบเตือนอัคคีภัยทำงานสำหรับประตูปันไคหลักและบันไดหนีไฟทุกตัว (ST-01 และ ST-02) เป็นแบบผลักเข้าสู่บันไดได้อย่างเดียว ยกเว้นชั้นที่ 1 เป็นแบบผลักออกสู่ภายนอกได้อย่างเดียว

2.6.12 การจัดการส้วม

โครงการออกแบบให้มีส้วมสาธารณะบริเวณชั้นที่ 11 ของโครงการ โดยโครงการเลือกการออกแบบส้วมสาธารณะเป็นส้วมสาธารณะแบบกลือ ดังนั้น บริษัทที่ปรึกษาได้ประเมินความเหมาะสมรวมถึงหลักเกณฑ์ด้านสุขลักษณะของส้วมสาธารณะของโครงการตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่องการควบคุมการประกอบกิจการส้วมสาธารณะ หรือกิจการอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน

ดังนั้น โครงการซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย มีกิจการหลักเพื่อการอยู่อาศัย ส้วมสาธารณะของโครงการถือเป็นบริการให้กับผู้พักอาศัยร่วม มิใช่ส้วมสาธารณะที่เป็นบริการสาธารณะ จึงไม่ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านส้วมสาธารณะตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 แต่อย่างไรก็ตาม โครงการจะจัดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านส้วมสาธารณะโดยนำคำแนะนำ ของกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 มาประยุกต์ใช้ในรายละเอียดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบในการให้บริการส้วมสาธารณะภายในโครงการ รวมทั้งมาตรการดูแล บำรุงรักษา จัดการส้วมสาธารณะ และมาตรการตรวจสอบส้วมสาธารณะเพื่อสุขภาพและความปลอดภัยของผู้ใช้บริการส้วมสาธารณะ

2.7 การรับเรื่องร้องเรียน

2.7.1 การรับเรื่องร้องเรียนระยะรื้อถอนและระยะก่อสร้าง

1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน จำนวน 3 ช่องทาง ได้แก่

- กล้องรับเรื่องร้องเรียนที่ป้อมยามหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ
- โทรศัพท์ หรือ อีเมลของผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียน ซึ่งก่อนการก่อสร้าง โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่จากโครงการเข้าพบผู้พักอาศัยข้างเคียง เพื่อแจ้งชื่อผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียน หมายเลขโทรศัพท์ และอีเมล รวมทั้งแสดงไว้ในป้ายประกาศหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ
- แจ้งด้วยตนเองที่สำนักงานก่อสร้างโครงการที่ตั้งอยู่ภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

2) ขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน (ภาพที่ 2.4)

ผู้เสียหายแจ้งเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวข้างต้น หลังจากนั้นเจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนจะต้องดำเนินการตรวจสอบ ทำบันทึก และรายงานข้อร้องเรียนให้ผู้บังคับบัญชา/เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องรับทราบ หลังจากนั้นจะมีเจ้าหน้าที่โครงการตรวจสอบและแก้ปัญหาข้อร้องเรียน โดยปัญหาที่แก้ไขได้ทันทีโครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขให้ทันที และแจ้งรายงานผลให้ผู้ร้องเรียนรับทราบ ภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากได้รับเรื่องร้องเรียน หากปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ทันที โครงการจะมีการดำเนินการชดเชยความเสียหาย แบ่งออกเป็น 2 ระยะ ได้แก่

- การชดเชยความเสียหายเบื้องต้นโดยเจ้าของโครงการ : ในระหว่างรอขั้นตอนการสำรวจความเสียหายและพิจารณาค่าสินไหมจากบริษัทประกันภัยที่โครงการได้จัดทำกรมธรรม์ประกันความเสียหายไว้ เจ้าของโครงการจะต้องรับผิดชอบในการดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนหรือชดเชยความเสียหายเบื้องต้นให้กับผู้เสียหายก่อน โดยแจ้งผลการดำเนินการแก้ไขให้ผู้เสียหายรับทราบภายใน 24 ชั่วโมง และจัดให้มีวงเงินสำรองในการดำเนินการแก้ไขความเสียหายเบื้องต้นในระยะก่อสร้างโครงการ จำนวน 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาทถ้วน) ในกรณีเกิดความเสียหายต่ออาคารข้างเคียงโครงการจะต้องชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเบื้องต้นร้อยละ 30 ของมูลค่าความเสียหายที่ประเมินได้ในเบื้องต้นโดยไม่ต้องรอบริษัทประกันภัย จากนั้นโครงการจึงดำเนินการเรียกร้องค่าชดเชยความเสียหายจากบริษัทประกันภัยภายหลัง โดยมีวงเงินประกันภัย 50,000,000 บาท (ห้าสิบล้านบาท)

- การชดเชยความเสียหายโดยบริษัทประกันภัย : เจ้าของโครงการต้องประสานงานกับบริษัทประกันภัยที่โครงการได้จัดทำกรมธรรม์ประกันความเสียหายไว้ ภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากรับทราบว่าเรื่องร้องเรียนเป็นปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ทันที หลังจากนั้นตัวแทน 3 ฝ่าย ได้แก่ ตัวแทนโครงการ ตัวแทนผู้เสียหาย และตัวแทนบริษัทประกันภัย จะสำรวจความเสียหายร่วมกัน ให้แล้วเสร็จภายใน 1 สัปดาห์ หลังจากได้รับเรื่องร้องเรียน หลังจากนั้นบริษัทประกันภัยจะพิจารณาค่าสินไหม และดำเนินการชดเชยค่าเสียหายให้กับผู้เสียหาย ให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หรือตามความเหมาะสมหลังจากได้รับเรื่องร้องเรียน ในกรณีทั้ง 2 ฝ่าย (เจ้าของโครงการและผู้พักอาศัยที่ได้รับผลกระทบ) ไม่สามารถตกลงร่วมกันได้หรือมีข้อขัดแย้งกัน โครงการจะกำหนดให้มีกระบวนการตามพระราชบัญญัติการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท พ.ศ. 2562 แล้วถ้าหากการดำเนินการดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายเจ้าของโครงการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด

3) การติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์ช่วงก่อสร้างโครงการ

จัดให้มีการติดตั้งป้ายความกว้างไม่น้อยกว่า 2.4 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 4.8 เมตร เพื่อแจ้งการก่อสร้างโครงการ บริเวณแนวรั้วด้านที่ติดกับถนนสุขุมวิท 59 (บริเวณด้านหน้าโครงการ) ให้เห็นอย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังนี้

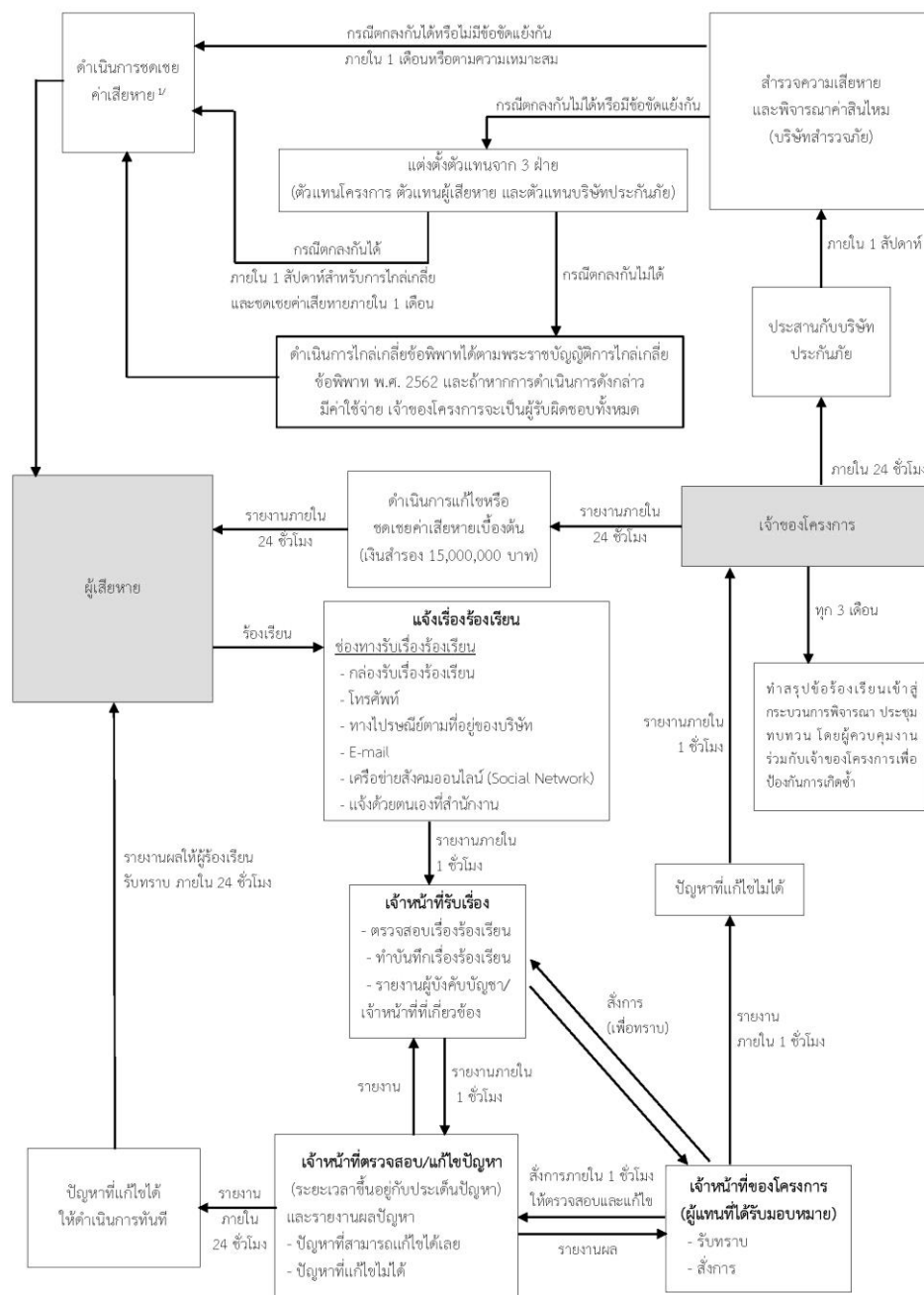
1. แผนงานการก่อสร้างโครงการ

2. ตารางสรุปและตารางฉบับสมบูรณ์ของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

3. รายละเอียด/ผังรับเรื่องร้องเรียน และขั้นตอนการชดเชยความเสียหาย

4. สำเนาตารางกรมธรรม์ประกันภัย

5. ระบุชื่อ เบอร์โทรศัพท์ของผู้รับผิดชอบในการควบคุมการก่อสร้าง และช่องทางรับเรื่องราวร้องทุกข์กับชุมชนใกล้เคียง ประกอบด้วย ชื่อ-นามสกุล ผู้รับเรื่องร้องเรียน หมายเลขโทรศัพท์ เครือข่ายสังคมออนไลน์ (Social Network) (อาทิ เว็บไซต์ของบริษัทเจ้าของโครงการ และแอปพลิเคชันไลน์ เป็นต้น) เพื่อให้ผู้ที่อยู่ใกล้เคียงและสัญจรผ่านไปมาสามารถติดต่อได้โดยตรง ในกรณีรับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการ



หมายเหตุ :^{1/} เจ้าของโครงการได้จัดทำประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินของบุคคลภายนอกเนื่องจากการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย รื้อถอนอาคารในวงเงิน 50,000,000 บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน) ซึ่งครอบคลุมตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามกฎหมายกระทรวงกำหนดอาคารที่ต้องทำประกันภัย ความรับผิดชอบตามกฎหมาย พ.ศ. 2564 โดยจะประสานงานกับบริษัทประกันภัยที่โครงการได้จัดทำกรมธรรม์ประกันความเสียหายไว้ทันที

ภาพที่ 2.4 ผังดำเนินการเพื่อตรวจสอบและแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียน
(ระยะรื้อถอนและระยะก่อสร้าง)

2.7.2 การรับเรื่องร้องเรียนระยะดำเนินการ

1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน จำนวน 3 ช่องทาง ได้แก่

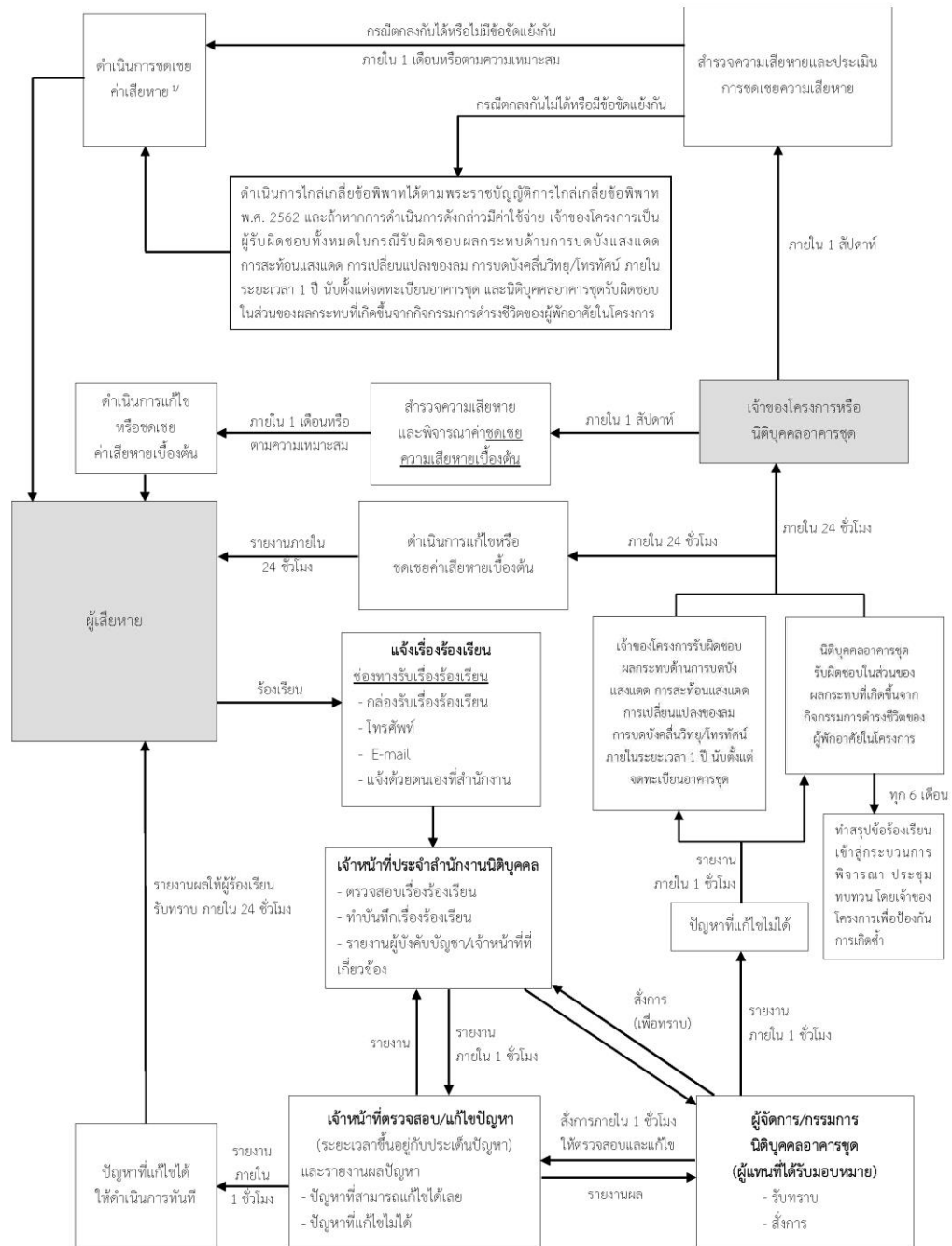
- กล้องรับเรื่องร้องเรียนที่ป้อมยามหน้าโครงการ
- โทรศัพท์ หรือ อีเมลของผู้รับชอบในการรับเรื่องร้องเรียน ซึ่งก่อนการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วเสร็จจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่จากโครงการเข้าพบผู้พักอาศัยข้างเคียง เพื่อแจ้งชื่อผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียน หมายเลขโทรศัพท์ และอีเมล รวมทั้งแสดงไว้ในป้ายประกาศที่ป้อมยามหน้าโครงการ
- แจ้งด้วยตนเองที่ห้องนิติบุคคลอาคารชุดโครงการ

2) ขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน (ภาพที่ 2.5)

ผู้เสียหายแจ้งเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวข้างต้น หลังจากนั้นเจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนที่ห้องนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องดำเนินการตรวจสอบ ทำบันทึก และรายงานข้อร้องเรียนให้ผู้บังคับบัญชา/เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องรับทราบ หลังจากนั้นจะมีเจ้าหน้าที่โครงการตรวจสอบและแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียน โดยปัญหาที่แก้ไขได้ทันทีโครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขให้ทันที และแจ้งรายงานผลให้ผู้ร้องเรียนรับทราบ ภายใน 24 ชั่วโมง หากปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ทันที โครงการต้องจัดให้มีการจัดการปัญหาและดำเนินการแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้น แบ่งออกเป็น 2 ระยะ ได้แก่

- การชดเชยความเสียหายเบื้องต้นโดยเจ้าของโครงการหรือนิติบุคคลอาคารชุด : ในระหว่างรอขั้นการสำรวจความเสียหายและพิจารณาค่าชดเชยความเสียหายร่วมกัน เจ้าของโครงการหรือนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องรับผิดชอบในการดำเนินการแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนหรือชดเชยความเสียหายเบื้องต้นให้กับผู้เสียหายก่อน โดยแจ้งผลการดำเนินการแก้ไขให้ผู้เสียหายรับทราบภายใน 24 ชั่วโมง

- การชดเชยความเสียหายโดยเจ้าของโครงการหรือนิติบุคคลอาคารชุด : โครงการจะมีการดำเนินการชดเชยความเสียหาย โดยเจ้าของโครงการรับผิดชอบผลกระทบด้านการบดบังแสงอาทิตย์ การสะท้อนแสงแดด การเปลี่ยนของลม การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์ ภายในระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่จดทะเบียนอาคารชุด และโครงสร้างอาคาร ภายในระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่จดทะเบียนอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุด รับผิดชอบในส่วนของผลกระทบที่เกิดจากกิจกรรมการดำรงชีวิตของผู้พักอาศัยในโครงการ โดยเจ้าของโครงการหรือนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องประสานงานกับผู้ร้องเรียน ภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากทราบว่าเรื่องร้องเรียนเป็นปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ทันทีหลังจากนั้นตัวแทนจาก 2 ฝ่าย ได้แก่ ตัวแทนเจ้าของโครงการหรือนิติบุคคลอาคารชุด และตัวแทนผู้เสียหายจะสำรวจความเสียหายร่วมกันให้แล้วเสร็จภายใน 1 สัปดาห์ หลังจากได้รับข้อร้องเรียน หลังจากนั้นเจ้าโครงการหรือนิติบุคคลอาคารชุดจะพิจารณาดำเนินการชดเชยค่าเสียหายให้กับผู้เสียหาย ให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หรือตามความเหมาะสม หลังจากได้รับข้อร้องเรียน ในกรณีทั้ง 2 ฝ่าย (เจ้าของโครงการและผู้พักอาศัยที่ได้รับผลกระทบ) ไม่สามารถหาข้อตกลงร่วมกันได้หรือมีข้อขัดแย้งกัน โครงการจะกำหนดให้มีกระบวนการตามพระราชบัญญัติการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท พ.ศ. 2562 แล้วถ้าหากการดำเนินการดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายเจ้าโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด



ภาพที่ 2.5 ผังดำเนินการเพื่อตรวจสอบและแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียน (ระยะดำเนินการ)