

## บทที่ 1

### บทนำและรายละเอียดของโครงการ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

เนื่องจากโครงการ ชาโตว์ อินทาวน์ รัชโยธิน (ชื่อเดิม ชาโตว์ อินทาวน์ แอท เสนาเสเตชั่น) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 309 ห้อง ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตร ขึ้นไป และต้องจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปัจจุบันโครงการดำเนินการอยู่ในระยะดำเนินการ

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ ชาโตว์ อินทาวน์ รัชโยธิน (ชื่อเดิม ชาโตว์ อินทาวน์ แอท เสนาเสเตชั่น) ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ.2567 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส.1009.5/9503 ลงวันที่ 11 กรกฎาคม 2562 ทางนิติบุคคลอาคารชุดชาโตว์ อินทาวน์ รัชโยธิน ระหว่างเจ้าของโครงการ จึงได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เจ ไซแอนติฟิก จำกัด จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

#### 1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

โครงการ ชาโตว์ อินทาวน์ รัชโยธิน (ชื่อเดิม ชาโตว์ อินทาวน์ แอท เสนาเสเตชั่น) ของนิติบุคคลอาคารชุดชาโตว์ อินทาวน์ รัชโยธิน ตั้งอยู่ที่ถนนซอยพหลโยธิน 30 แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร แต่ละอาคารมีความสูง 22.95 เมตร (ความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 309 ห้อง (แบ่งเป็น อาคารชุดพักอาศัย A มีจำนวนห้องชุด 84 ห้อง และอาคารชุดพักอาศัย B มีจำนวนห้องชุด 225 ห้อง) ซึ่งดำเนินการบนโฉนดที่ดิน จำนวน 10 แปลง ขนาดพื้นที่ 2-1-41.2 ไร่ หรือ 3,764.8 ตารางเมตร

### 1.3 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ชาโตว์ อินทาวน์ รัชโยธิน (ชื่อเดิม ชาโตว์ อินทาวน์ แอท เสนาเสตชั่น) ของนิติบุคคลอาคารชุดชาโตว์ อินทาวน์ รัชโยธิน ตั้งอยู่ที่ถนนซอยพหลโยธิน 30 แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร แต่ละอาคารมีความสูง 22.95 เมตร (ความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้น ดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 309 ห้อง (แบ่งเป็น อาคารชุดพักอาศัย A มีจำนวนห้องชุด 84 ห้อง และอาคารชุด พักอาศัย B มีจำนวนห้องชุด 225 ห้อง) ซึ่งดำเนินการบนโฉนดที่ดิน จำนวน 10 แปลง ขนาดพื้นที่ 2-1-41.2 ไร่ หรือ 3,764.8 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันโฉนดทุกแปลงเป็นกรรมสิทธิ์ ของบริษัท พระยาพาณิชย์พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ

โครงการมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ใกล้เคียงดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนซอยพหลโยธิน 30 เขตทางกว้าง 11.0 เมตร ถัดไปเป็นอาคารสำนักงาน (บริษัท แอล พี เอ็ม จำกัด) ขนาดความสูง 6 ชั้น จำนวน 1อาคาร และทาวน์เฮ้าส์ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 7 หลัง
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนเสนานิคม 1 ซอย 12 เขตทางกว้าง 8.3-8.9 เมตร ถัดไปเป็นพื้นที่กำลังก่อสร้าง อาคารพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคารบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง บ้านพักคนงานขนาดชั้นเดียว (ของอาคารพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ที่กำลังก่อสร้าง) และพื้นที่ว่างมีต้นไม้ขึ้นปกคลุม
ทิศใต้	ติดกับ	พื้นที่ว่างมีต้นไม้ขึ้นปกคลุม ถัดไปเป็นหมู่บ้านลุมพินี ทาวน์ เฟลสรัชโยธิน – เสนา (ประกอบด้วย ทาวน์เฮ้าส์ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 71 หลัง)
ทิศตะวันตก	ติดกับ	กลุ่มบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น ถัดไปเป็นโรงเรียนช่างฝีมือทหาร

ทั้งนี้ พื้นที่โครงการตั้งอยู่ห้อมล้อมถนนซอยพหลโยธิน 30 และถนนเสนานิคม 1 ซอย 12 ซึ่งสำนักงานเขตจตุจักร ได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการ ตามหนังสือที่ กท 6503/6526 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2561 ดังนี้

1) ถนนซอยพหลโยธิน 30 ตามหนังสือตอบข้อหารือระบุว่า “ถนนซอยพหลโยธิน 30 เป็นสาธารณะ มีความกว้างจาก แปลงที่ดินโครงการจนถึงถนนพหลโยธิน กว้าง 7.5-11.0 เมตร” ทั้งนี้ ตามสำเนาระวาง UTM ที่แนบกับหนังสือตอบข้อหารือมายัง โครงการระบุความกว้างถนนซอยพหลโยธิน 30บริเวณที่ติดพื้นที่โครงการด้านทิศเหนือมีความกว้าง 11.0 เมตร

2) ถนนเสนานิคม 1 ซอย 12 ตามหนังสือตอบข้อหารือระบุว่า “ถนนเสนานิคม 1 ซอย 12 มีความกว้าง 7.3-15.5 เมตร” ทั้งนี้ ตามสำเนาระวาง UTM ที่แนบกับหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการระบุความกว้างถนนเสนานิคม 1 ซอย 12 บริเวณที่ติดพื้นที่โครงการด้านทิศตะวันออก เขตทางกว้าง 8.3-8.9 เมตร

อนึ่ง จากรายละเอียดตามหนังสือตอบข้อหารือดังกล่าวข้างต้นพบว่า การระบุความกว้างของถนนเสนานิคม 1 ซอย 12 จะระบุความกว้างถนนบริเวณที่แคบสุดเท่ากับ 7.3 เมตร ซึ่งไม่ตรงกับสำเนาระวาง UTM ที่ระบุความกว้างถนนดังกล่าวบริเวณที่ แคบสุดเท่ากับ 8.3 เมตร ทั้งนี้ จากการประสานกับเจ้าหน้าที่สำนักงานเขตจตุจักร ได้รับแจ้งว่า ความกว้างถนนเสนานิคม 1 ซอย 12 เป็นไปตามที่วัดระยะความกว้างจากสภาพจริง โดยได้ระบุไว้ในสำเนาระวาง UTM คือ 8.3 เมตร

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถใช้โครงข่ายเส้นทางคมนาคมทางบกเป็นหลัก โดยโครงการมีทางเข้า-ออก เชื่อมต่อกับถนนซอยพหลโยธิน 30 มีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ ดังนี้

## 1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) **เส้นทางที่ 1** จากพื้นที่เขตบางเขน หลักสี่ ดอนเมือง สามารถใช้เส้นทางถนนพหลโยธินขาเข้า มุ่งหน้าแยก เสนาภิรมย์ โดยเมื่อเดินทางถึงแยกเสนานิคม เลี้ยวซ้ายเข้าถนนเสนานิคม 1 ระยะทาง 750 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าถนนเสนานิคม 1 ซอย 12 เดินทางต่ออีกระยะทาง 230 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยพหลโยธิน 30 ระยะทางประมาณ 30 เมตร จะพบทางเข้าโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ หรือสามารถเดินทางตรงผ่านแยกเสนานิคมไปตามถนนพหลโยธินขาเข้า มุ่งหน้าตรงไปยังถนนซอย พหลโยธิน 30 ซึ่งอยู่ห่างจากแยกเสนานิคมประมาณ 600 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 30 และเดินทางไปตาม ถนนพหลโยธิน 30 ระยะทางประมาณ 1.2 กิโลเมตร จะพบทางเข้าโครงการอยู่ด้านขวามือ

(2) **เส้นทางที่ 2** จากพื้นที่เขตพญาไท จตุจักร ดินแดง สามารถใช้เส้นทางถนนพหลโยธินขาออก มุ่งหน้าแยก เสนาภิรมย์ โดยเมื่อเดินทางถึงแยกเสนานิคม เลี้ยวขวาเข้าถนนเสนานิคม 1 ระยะทาง 750 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าถนนเสนานิคม 1 ซอย 12 เดินทางต่ออีกระยะทาง 230 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยพหลโยธิน 30 ระยะทางประมาณ 30 เมตร จะพบทางเข้าโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ หรือสามารถกลับรถที่แยกเสนานิคม เพื่อเดินทางตามถนนพหลโยธินขาเข้า มุ่งหน้าตรงมายังถนนซอย พหลโยธิน 30 ซึ่งอยู่ห่างจากแยกเสนานิคมประมาณ 600 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 30 และเดินทางไปตาม ถนนพหลโยธิน 30 ระยะทางประมาณ 1.2 กิโลเมตร จะพบทางเข้าโครงการอยู่ด้านขวามือ

(3) **เส้นทางที่ 3** จากพื้นที่เขตบางกะปิ ลาดพร้าว มีนบุรี สามารถใช้เส้นทางถนนลาดพร้าวขาเข้า มุ่งหน้าแยก รัชดา-ลาดพร้าว จากนั้นเลี้ยวขวาเข้าถนนรัชดาภิเษกมุ่งหน้าแยกรัชโยธิน เมื่อถึงแยกรัชโยธิน เลี้ยวขวาเข้าถนนพหลโยธินขาออก มุ่งหน้าแยกเสนานิคม โดยเมื่อเดินทางถึงแยกเสนานิคม เลี้ยวซ้ายเข้าถนนเสนานิคม 1 ระยะทาง 750 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าถนน เสนานิคม 1 ซอย 12 เดินทางต่ออีกระยะทาง 230 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยพหลโยธิน 30 ระยะทาง ประมาณ 30 เมตร จะพบ ทางเข้าโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ หรือสามารถเดินทางตรงผ่านแยกเสนานิคมไปตามถนนพหลโยธินขาเข้า มุ่งหน้าตรงไปยังถนนซอย พหลโยธิน 30 ซึ่งอยู่ห่างจากแยกเสนานิคมประมาณ 600 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 30 และเดินทางไปตาม ถนนพหลโยธิน 30 ระยะทางประมาณ 1.2 กิโลเมตร จะพบทางเข้าโครงการอยู่ด้านขวามือ

(4) **เส้นทางที่ 4** จากพื้นที่เขตบางซื่อ บางพลัด หรืออำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรีสามารถใช้เส้นทางถนน รัชดาภิเษกขาเข้า มุ่งหน้าแยกรัชโยธิน เมื่อถึงแยกรัชโยธิน เลี้ยวซ้ายเข้าถนนพหลโยธินขาออกมุ่งหน้าแยกเสนานิคม โดยเมื่อ เดินทางถึงแยกเสนานิคม เลี้ยวซ้ายเข้าถนนเสนานิคม 1 ระยะทาง 750 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าถนนเสนานิคม 1 ซอย 12 เดินทางต่อ อีกระยะทาง 230 เมตร เลี้ยวขวาเข้าถนนซอยพหลโยธิน 30 ระยะทาง ประมาณ 30 เมตร จะพบทางเข้าโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ หรือสามารถเดินทางตรงผ่านแยกเสนานิคมไปตามถนนพหลโยธินขาเข้า มุ่งหน้าตรงไปยังถนนซอยพหลโยธิน 30 ซึ่งอยู่ห่างจาก แยกเสนานิคมประมาณ 600 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนซอยพหลโยธิน 30 และเดินทางไปตามถนนพหลโยธิน 30 ระยะทาง ประมาณ 1.2 กิโลเมตร จะพบทางเข้าโครงการอยู่ด้านขวามือ

## 2) การเดินทางออกจากโครงการ มี 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

(1) **เส้นทางที่ 1** เลี้ยวขวาออกถนนซอยพหลโยธิน 30 ระยะทางประมาณ 30 เมตร และเลี้ยวซ้ายออกถนน เสนานิคม 1 ซอย 12 ระยะทาง 230 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนเสนานิคม 1 ระยะทางประมาณ 750 เมตร ถึงแยกเสนานิคม ให้เลี้ยวซ้ายออกถนนพหลโยธินขาเข้า สามารถเดินทางไปยังพื้นที่เขตพญาไท จตุจักร ดินแดงได้ หรือกลับรถบริเวณถนนซอย พหลโยธิน 30/1 เพื่อออกถนนพหลโยธินขาออก สามารถเดินทางไปยังพื้นที่เขตบางเขน หลักสี่ ดอนเมือง ได้

(2) **เส้นทางที่ 2** เลี้ยวซ้ายถนนซอยพหลโยธิน 30 เดินทางไปตามถนนซอยพหลโยธิน 30 ระยะทางประมาณ 1.2 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนพหลโยธินขาเข้า สามารถเดินทางไปยังพื้นที่เขตพญาไทจตุจักร ดินแดงได้ หรือกลับรถบริเวณถนนซอยพหลโยธิน 30/1 เพื่อออกถนนพหลโยธินขาออก สามารถเดินทางไปยังพื้นที่เขตบางเขน หลักสี่ ดอนเมือง ได้

(3) **เส้นทางที่ 3** เลี้ยวซ้ายถนนซอยพหลโยธิน 30 เดินทางไปตามถนนซอยพหลโยธิน 30 ระยะทางประมาณ 1.2 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนพหลโยธินขาเข้า เดินทางตรงไปแยกรัชโยธิน จากนั้นเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก เพื่อไปยังพื้นที่เขตบางกะปิ ลาดพร้าว มีนบุรี

(4) **เส้นทางที่ 4** เลี้ยวซ้ายถนนซอยพหลโยธิน 30 เดินทางไปตามถนนซอยพหลโยธิน 30 ระยะทางประมาณ 1.2 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนพหลโยธินขาเข้า เดินทางตรงผ่านแยกรัชโยธิน จากนั้นไปกลับรถบริเวณถนนซอยพหลโยธิน 24 เพื่อออกถนนพหลโยธินขาออก เมื่อถึงแยกรัชโยธินเลี้ยวซ้ายออกถนนรัชดาภิเษก เพื่อไปยังพื้นที่เขตบางซื่อ บางพลัด หรืออำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้บริการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิตสะพานใหม่ คูคต ซึ่งจะเปิดให้บริการในอนาคต โดยสถานีรถไฟฟ้าที่อยู่ใกล้โครงการมากที่สุด ได้แก่ สถานีรัชโยธิน ซึ่งสถานียังคงอยู่ด้านบนพหลโยธิน มีระยะห่างจากโครงการประมาณ 1.7 กิโลเมตร โดยในการเดินทางจะสามารถใช้รถจักรยานยนต์รับจ้างเพื่อมาใช้บริการรถไฟฟ้าสถานีรัชโยธินได้ ซึ่งจะทำให้การเดินทางมายังโครงการสามารถทำได้อย่างสะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น และสามารถช่วยลดผลกระทบด้านการจราจรบนถนนโครงข่ายบริเวณใกล้เคียงโครงการได้

#### 1.4 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการมีเนื้อที่ทั้งหมด 2-1-41.2 ไร่ หรือ 3,764.8 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 309 ห้อง (แบ่งเป็น อาคารชุดพักอาศัย A มีจำนวนห้องชุด 84 ห้อง และอาคารชุดพักอาศัย B มีจำนวนห้องชุด 225 ห้อง) ที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 124 คัน (แบ่งเป็น ที่จอดรถแบบปกติจำนวน 76 คัน และที่จอดรถแบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล(ระบบไฮดรอลิค) แบบ 2 ชั้น จำนวน 24 ช่องจอด สามารถจอดรถยนต์ได้รวม 48 คัน (2 คัน/ช่องจอด)) มีพื้นที่อาคารปกคลุมดินเท่ากับ 1,869.00 ตารางเมตร และมีพื้นที่เปิดโล่ง/พื้นที่นอกอาคารเท่ากับ 1,895.80 ตารางเมตร ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ ที่จอดรถและพื้นที่อื่นๆ เช่น ทางเดิน ถนน เป็นต้นโดยอาคารของโครงการมีระยะถอยร่นจากแนวเขตที่ดินประมาณ 2.0-14.3 เมตร

##### การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 309 ห้อง ที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 124 คัน โดยอาคาร A มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 4,733.5 ตารางเมตร ส่วนอาคาร B มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 9,996.00 ตารางเมตร ซึ่งห้องชุดพักอาศัย มีความสูงจากระดับพื้นถึงพื้น 2.7 เมตร และห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด มีความสูงจากระดับพื้นถึงพื้น 3.0 เมตร

นอกจากนี้ ในแบบแปลนแต่ละชั้นของแต่ละอาคาร โครงการได้ระบุตำแหน่งพื้นที่ระเบียงอย่างชัดเจนสำหรับพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของโครงการมีส่วนที่เป็นทางเดินของเจ้าหน้าที่ เพื่อเข้าใช้ประโยชน์ห้องเครื่อง รวมถึงพื้นที่จัดสวนเพื่อให้ผู้พักอาศัยเข้าใช้ประโยชน์ โครงการได้จัดทำกำแพงทึบสูง 1.8 เมตร แบ่งกันพื้นที่ใช้ประโยชน์ดังกล่าวและพื้นที่ด้านนอกที่ไม่มีการเข้าใช้งานออกจากกัน

## 1.5 อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน ร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน และร้อยละของพื้นที่ว่าง

ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และกฎหมายฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้คำจำกัดความที่เกี่ยวข้องกับโครงการไว้ ดังนี้

“พื้นที่อาคาร” หมายความว่า พื้นที่ของพื้นที่อาคารแต่ละชั้นที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตด้านนอกของคาน หรือภายในพื้นที่นั้น หรือภายในความเขตด้านนอกของผนังอาคาร และหมายความรวมถึงเฉลียงหรือระเบียงด้วย แต่ไม่รวมพื้นที่ดาดฟ้าและบันไดนอกหลังคา

“พื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร” หมายความว่า พื้นที่ของแปลงที่ดินที่นำมาใช้ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ไม่ว่าจะเป็นที่ดินตามหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับซึ่งเป็นที่ดินที่ต่อกัน

“ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักรถยนต์ ที่พักรถจักรยานยนต์ หรือที่จอดรถ ที่อยู่นอกอาคารก็ได้และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

รายละเอียดการคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารโครงการรวมต่อพื้นที่ดิน ร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน และร้อยละของพื้นที่ว่าง มีดังนี้

- โครงการมีพื้นที่ทั้งหมด 2-1-41.2 ไร่ หรือ 3,764.8 ตารางเมตร จำแนกเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 1,869.0 ตารางเมตร และพื้นที่เปิดโล่ง/พื้นที่นอกอาคาร 1,895.8 ตารางเมตร

- พื้นที่อาคารรวมคิดค่าธรรมเนียมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน (FAR) รวม 2 อาคารเท่ากับ 14,729.5 ตารางเมตร (ประกอบด้วย อาคาร A มีพื้นที่อาคาร 4,733.5 ตารางเมตร และอาคาร B มีพื้นที่อาคาร 9,996.0 ตารางเมตร)

- สัดส่วนพื้นที่อาคารรวมทั้งหมดต่อพื้นที่โครงการของอาคาร (Floor Area Ratio: FAR) คำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{FAR} &= \frac{\text{ผลรวมของพื้นที่อาคารทุกชั้น}}{\text{พื้นที่โครงการ}} \\ &= \frac{14,729.5}{3,764.8} \\ &= 3.91 \end{aligned}$$

สัดส่วนพื้นที่อาคารรวมทั้งหมดต่อพื้นที่โครงการของอาคาร FAR เท่ากับ 3.91 : 1 (ไม่เกิน 4 : 1 ตามกฎหมายให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

- อัตราส่วนของพื้นที่ว่างตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโครงการ คำนวณได้ดังนี้

พื้นที่ดินโครงการ	=	3,764.80	ตร.ม.
พื้นที่อาคารปกคลุมดินทั้งหมด	=	1,869.00	ตร.ม.
ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	3,764.80 – 1,869.00	
	=	1,895.80	ตร.ม.
คิดเป็นร้อยละ	=	(1,895.80 / 3,764.80) × 100)	
	=	50.36	ของพื้นที่โครงการ

พื้นที่ที่ไม่มีอาคารปกคลุมหรือพื้นที่ว่างมีค่าร้อยละ 50.36 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโครงการ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

- อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 คำนวณได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{FAR} &= \frac{\text{พื้นที่ที่ไม่มีอาคารปกคลุม} \times 100}{\text{ผลรวมของพื้นที่อาคารทุกชั้น}} \\ &= \frac{1,895.80 \times 100}{14,729.50} \\ &= \text{ร้อยละ 12.87} \end{aligned}$$

อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) มีค่าร้อยละ 12.87 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 7.5 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518)

- พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้

1) พื้นที่ว่างตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ย.5-13 (สีส้ม) กำหนดให้มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินไม่น้อยกว่าร้อยละ 7.5 และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

พื้นที่อาคารรวม 2 อาคาร	=	14,729.50	ตร.ม.
พื้นที่ว่างตามข้อกำหนดผังเมืองรวมฯ	=	(14,729.50 × 7.5) / 100	
	=	1,104.71	ตร.ม.
ต้องจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้	=	ร้อยละ 50 ของที่ว่างตามข้อกำหนด	

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

$$= (1,104.71 \times 50) / 100$$
$$= 552.36 \text{ ตร.ม.}$$

โครงการจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้

$$= 716.22 \text{ ตร.ม.}$$

คิดเป็นร้อยละ

$$= (716.22 \times 100) / 1,104.71$$
$$= 64.8 \% \text{ ของพื้นที่ว่าง}$$

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518)

2) พื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร

อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

พื้นที่ดินโครงการ

$$= 3,764.80 \text{ ตร.ม.}$$

พื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร

$$= (3,764.80 \times 30) / 100$$
$$= 1,129.44 \text{ ตร.ม.}$$

ต้องจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้

$$= \text{ร้อยละ 50 ของที่ว่างตาม}$$

ข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

$$= (1,129.44 \times 50) / 100$$
$$= 564.72 \text{ ตร.ม.}$$

โครงการจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้

$$= 716.22 \text{ ตร.ม.}$$

คิดเป็นร้อยละ

$$= (716.22 \times 100) / 1,129.44$$
$$= 63.41 \% \text{ ของพื้นที่ว่าง}$$

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร)

สรุปได้ว่า โครงการมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินโครงการ (FAR) เท่ากับ 3.91:1 (ไม่เกิน4:1) และอัตราส่วนของ ที่ว่างตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 เท่ากับร้อยละ 50.36 ของพื้นที่โครงการ(ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดินโครงการ) โดยมีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมเท่ากับร้อยละ 12.87 (ไม่น้อยกว่า 7.5) และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ เพื่อปลูกต้นไม้คิดเป็นร้อยละ 64.8 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และ คิดเป็นร้อยละ 63.41 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร

## 1.6 ผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการ

บุคลากรในโครงการ ประกอบด้วย ผู้พักอาศัยในโครงการและเจ้าหน้าที่/พนักงานของโครงการ ซึ่งมีส่วนสำคัญในการนำมาประเมิน/ออกแบบระบบต่างๆ ทางด้านวิศวกรรม เพื่อให้สามารถบริการผู้ใช้อาคารได้อย่างพอเพียง เช่น ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

### 1) ผู้พักอาศัย

โครงการจัดเป็นอาคารชุดพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียม ซึ่งภายในอาคารจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 309 ห้อง โดยกำหนดจำนวนผู้เข้าพักประเมินตามขนาดของพื้นที่ห้องพัก(อ้างอิงจากเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป) ซึ่งผลการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยตามประเภทและขนาดของห้องพัก

### 2) พนักงานประจำโครงการ

พนักงานประจำโครงการ ได้แก่ เจ้าหน้าที่สำนักงาน แม่บ้าน และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยมีจำนวน 10 คน

## 1.7 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

### 1.7.1 ระบบน้ำใช้

#### 1) การประเมินปริมาณน้ำใช้

กิจกรรมที่ก่อให้เกิดการใช้น้ำของโครงการ ส่วนใหญ่มาจากการใช้น้ำในส่วนน้ำอาบ ชักล้าง และน้ำซักโครกของผู้พักอาศัยเป็นส่วนใหญ่ นอกนั้นเป็นการใช้น้ำในห้องน้ำ/ห้องส้วมของห้องออกกําลังกาย และสำนักงาน เป็นต้นโดยโครงการมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้นประมาณ 225 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

#### 2) แหล่งน้ำใช้

โครงการได้ขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สาขาพญาไท โดยโครงการจะประสานกับการประปานครหลวง สาขาพญาไทเพื่อวางแผนท่อประปายังด้านหน้าโครงการ โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำจากท่อประธานผ่านท่อขนาด 4 นิ้ว เพื่อรับน้ำเข้าสู่โครงการและจ่ายน้ำไปยังถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน (ตั้งอยู่ใต้อาคาร B) จากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดิน (ตั้งอยู่ใต้อาคาร B) ไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคาร A และ B โดยน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าดังกล่าวจะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่แต่ละชั้นของแต่ละอาคารต่อไป รวมปริมาณน้ำภายในถังสำรองน้ำของโครงการเท่ากับ 296.29 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถรองรับปริมาณน้ำใช้ได้อย่างเพียงพอ



### 3) ระบบการจ่ายน้ำของโครงการ

ระบบการจ่ายน้ำของโครงการเป็นระบบการจ่ายน้ำเย็น (Cold Water Supply System) โดยที่ระบบการจ่ายน้ำจะใช้เครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 0.72 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 30 เมตร เพื่อสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร B ไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคาร A และ B และจ่ายน้ำให้กับพื้นที่ใช้สอยส่วนต่าง ๆ ของอาคาร โดยถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าจะติดตั้ง Booster Pump จำนวน 2 เครื่อง แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 0.57 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 25 เมตร เพื่อเพิ่มแรงดันในการจ่ายน้ำไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารโครงการ

ทั้งนี้ ถังเก็บน้ำที่ตั้งอยู่ใต้ดินนั้น จะตั้งอยู่บนฐานรากอาคาร ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการ เพื่อป้องกันปัญหาด้านสุขภาพอนามัยของผู้พักอาศัยภายในโครงการ นอกจากนี้ โครงการได้ออกแบบถังเก็บน้ำให้สามารถทำความสะอาดได้สะดวก ดังนี้

(1) กำหนดให้ภายในถังเก็บน้ำเคลือบสารป้องกันการปนเปื้อนสารพิษจากคอนกรีตโครงสร้าง สารเคลือบที่ใช้จะเลือกใช้ชนิดที่ปลอดภัยต่อการอุปโภคบริโภค

(2) กำหนดให้ล้างถังเก็บน้ำสำรองของโครงการปีละ 1 ครั้ง โดยสลับกันล้างระหว่างถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อการใช้น้ำของผู้พักอาศัยในโครงการ

(3) จัดให้มีฝาล้างถังเก็บน้ำใต้ดินจำนวน 2 ฝาล้าง ขนาด 0.8x0.8 เมตร เพื่อให้สามารถเข้าไปทำความสะอาดถังเก็บน้ำได้สะดวกและปลอดภัย

#### 1.7.2 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

##### 1) การประเมินปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

แหล่งกำเนิดน้ำเสียหลักของโครงการ มาจากกิจกรรมต่างๆ ของส่วนห้องพัก ได้แก่ น้ำอาบ น้ำชักล้าง น้ำชักโครก เป็นต้น นอกนั้นเป็นน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมของสำนักงาน และส่วนอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลประเมินได้จากปริมาณน้ำใช้ สำหรับน้ำเสียจากโครงการจะคิดอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ในส่วนห้องพักอาศัยและกิจกรรมต่าง ๆ หรือคิดเป็นปริมาณน้ำเสียประมาณ 180 ลูกบาศก์เมตร/วัน

##### 2) ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในอาคาร

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำ และอุปกรณ์อื่นๆ ที่ใช้น้ำของอาคาร จะถูกระบายเข้าสู่ระบบท่อรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ไปยังระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ ซึ่งระบบรวบรวมน้ำเสียของโครงการประกอบด้วยท่อชนิดต่างๆ ดังนี้

1) ท่อรวบรวมน้ำเสีย (Waste Pipe: W) ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียจากการชำระล้างร่างกาย การชักล้างและน้ำล้างห้องพักผ่อน เพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

2) ท่อรวบรวมสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe: S) ทำหน้าที่รวบรวมสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ต่างๆ ในอาคารเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

3) ท่อรวมน้ำเสียจากครัว (Kitchen Waste Pipe : K) ทำหน้าที่รวมน้ำเสียจากการประกอบอาหาร เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

4) ท่อระบายอากาศ (Vent Pipe: V) ทำหน้าที่ระบายอากาศจากระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล เพื่อรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนภายในท่อระบายน้ำเพื่อรักษาที่ดักกลิ่นของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้

### 3) รายละเอียดระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศจำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 200 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยระบบบำบัดน้ำเสียถูกออกแบบให้บำบัดน้ำเสียที่มีปริมาณความสกปรกในรูป BOD เข้าระบบที่ 325 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียจะมีประสิทธิภาพในการกำจัดปริมาณความสกปรกในรูป BOD เท่ากับร้อยละ 94 ทำให้ BOD ที่ออกจากระบบมีค่าเท่ากับ 20 มิลลิกรัม/ลิตร ตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข

ทั้งนี้ ในการประเมินประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสีย บริษัทที่ปรึกษาจะใช้ตัวเลขปริมาณน้ำเสียสูงสุดตามที่ผู้ออกแบบได้กำหนด โดยมีรายละเอียดการประเมินประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ดังนี้

3.1) บ่อดักไขมัน (Grease Trap Tank) จำนวน 1 ถัง ความจุ 24 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำเสียจากการประกอบอาหารปริมาณ 60 ลูกบาศก์เมตร/วัน (อ้างอิงจากผู้ออกแบบงานระบบ) ออกแบบให้มีระยะเวลากักเก็บน้ำเสียประมาณ 8 ชั่วโมง ก่อนจะไหลเข้าสู่บ่อเกรอะต่อไป

3.2) บ่อเกรอะ (Septic Tank) รองรับน้ำเสียประมาณ 140 ลูกบาศก์เมตร/วัน (อ้างอิงจากผู้ออกแบบงานระบบ) โดยมีความจุ 130 ลูกบาศก์เมตร ถูกออกแบบให้มีระยะเวลากักเก็บน้ำเสียประมาณ 15 ชั่วโมง ก่อนจะไหลเข้าสู่ถังเติมอากาศหลักต่อไป

3.3) บ่อสูบน้ำเสีย (Equalization Tank) รองรับน้ำเสียประมาณ 200 ลูกบาศก์เมตร/วัน (อ้างอิงจากผู้ออกแบบงานระบบ) โดยมีความจุ 37 ลูกบาศก์เมตร ถูกออกแบบให้มีระยะเวลากักเก็บน้ำเสียประมาณ 4 ชั่วโมงภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 0.4ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 7.5 เมตร เพื่อสูบน้ำเสียเข้าสู่บ่อเติมอากาศต่อไป

3.4) บ่อเติมอากาศ (Aeration Tank) รองรับน้ำเสียประมาณ 200 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยมีความจุ 155 ลูกบาศก์เมตร ถูกออกแบบให้มีระยะเวลากักเก็บน้ำเสียประมาณ 18.6 ชั่วโมง กำหนดอัตราส่วน F/M เท่ากับ 0.11 MLSS เท่ากับ 3,400 มิลลิกรัม/ลิตร มีปริมาณความต้องการ O<sub>2</sub> เท่ากับ 5.69 กิโลกรัมออกซิเจน/ชั่วโมง ซึ่งภายในบ่อเติมอากาศจะติดตั้งเครื่องเติม

อากาศ จำนวน 4 เครื่อง แต่ละเครื่องมีอัตราการจ่ายอากาศ 2.2 กิโลกรัมออกซิเจน/ ชั่วโมง จากนั้นน้ำทิ้งจะไหลเข้าบ่อตกตะกอนต่อไป

**3.5) บ่อตกตะกอน (Sedimentaion Tank)** มีความจุ 43.71 ลูกบาศก์เมตร มีพื้นที่ผิวตกตะกอนประมาณ 26.25 ตารางเมตร มีระยะเวลากักเก็บ 3.0 ชั่วโมง ทำหน้าที่ตกตะกอนของจุลินทรีย์ (Floc) ที่ปะปนมากับน้ำเสียเพื่อให้ใส ซึ่งปริมาณตะกอนบางส่วนที่เกิดขึ้นในบ่อตกตะกอนจะถูกสูบกลับไปยังบ่อเติมอากาศ สำหรับน้ำส่วนใสจะไหลล้นไปยังบ่อเก็บน้ำผ่านการบำบัดต่อไป

**3.6) บ่อเก็บน้ำผ่านการบำบัด (Effluent Tank)** จำนวน 1 ถัง มีความจุ 45 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่รองรับน้ำใสจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยภายในจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 0.8 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 7.5 เมตร เพื่อสูบน้ำทิ้งบางส่วนกลับมาใช้ประโยชน์รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ สำหรับน้ำทิ้งส่วนที่เหลือจะสูบน้ำออกสู่ท่อระบายสาธารณะริมถนนซอยพหลโยธิน 30 ต่อไป

สำหรับระบบบำบัดน้ำเสียจากส่วนต่าง ๆ ของโครงการได้รับการออกแบบตามมาตรฐานการออกแบบทางวิศวกรรมที่เป็นที่ยอมรับ ซึ่งน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะมีคุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข มีปริมาณความสกปรกในรูปบีโอดี ระบายออกไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร โดยโครงการจะตรวจคุณภาพน้ำก่อนเข้าระบบบำบัดน้ำเสียที่บ่อสูบน้ำเสีย และตรวจคุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียที่บ่อเก็บน้ำผ่านการบำบัดก่อนระบายออกสู่ระบบระบายน้ำริมถนนซอยพหลโยธิน 30 ต่อไป

อนึ่ง ในการกำจัดกากไขมันในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ออกแบบให้มีบ่อดักไขมันความจุ 24ลูกบาศก์เมตร ซึ่งจากรายการคำนวณระบบบำบัดน้ำเสียที่ได้ออกแบบจะสามารถกักเก็บกากไขมันได้ประมาณ 10วัน โดยในการกำจัดกากไขมันดังกล่าว โครงการจะประสานให้รถสูบกากไขมันของสำนักงานเขตจตุจักรเข้ามาสูบน้ำมันจากบ่อดักไขมัน เพื่อนำไปกำจัดอย่างถูกวิธีต่อไป

ปัจจุบัน สำนักงานเขตจตุจักรได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการ โดยระบุว่า “สำนักงานเขตจตุจักรขอรับรองและยืนยันว่าสามารถดำเนินการจัดเก็บมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล รวมถึงการสูบและเก็บกากไขมันจากระบบบำบัดน้ำเสียโครงการนี้ได้”

เนื่องจากโครงการจัดให้มีตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสียอยู่ใต้ดินบริเวณที่จอดรถด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการการจัดการในช่วงการบำรุงรักษาระบบ ดังนี้

1. การซ่อมบำรุงหรือการทำความสะอาดจะทำเพียงทีละส่วน (partial maintenance) เพื่อไม่ให้งานปิดกั้นบริเวณเป็นวงกว้าง และจะทยอยทำเพื่อให้การกระทบการสัญจรแต่ละครั้งใช้เวลาไม่มาก
2. กำหนดการทำงานโดยหลีกเลี่ยงชั่วโมงเร่งด่วน เพื่อหลีกเลี่ยงการกระทบกับผู้พักอาศัยภายในโครงการ
3. การกั้นบริเวณจะกั้นเพียงเฉพาะส่วนทำงาน ซึ่งยังสามารถใช้งานถนนได้อย่างเพียงพอไม่น้อยกว่าความกว้างช่องจราจร
4. อุปกรณ์ในระบบน้ำเสียมียุติการปฏิบัติงานได้ในช่วง (stand by) หากอุปกรณ์ชำรุด สามารถนำไปซ่อมโดยยังเหลืออุปกรณ์สำรองใช้งานได้ต่อเนื่อง

#### 4) การนำน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดกลับมาใช้ประโยชน์

น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วมีปริมาณ 180 ลูกบาศก์เมตร มีค่า BOD ออก ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร(มาตรฐานน้ำทิ้งอาคารประเภท ข กำหนดค่า BOD ออก ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร) จะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อเก็บน้ำผ่านการบำบัดมีความจุ 45 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 บ่อ ซึ่งโครงการจะติดตั้งระบบรดน้ำต้นไม้อัตโนมัติ โดยใช้ระบบท่อน้ำซึมดิน โดยน้ำทิ้งจากบ่อเก็บน้ำที่ผ่านการบำบัดที่จัดเตรียมไว้จะถูกสูบผ่านระบบรดน้ำต้นไม้ที่ฝังดิน เพื่อไปใช้รดน้ำต้นไม้ในพื้นที่สีเขียวของโครงการ สำหรับน้ำส่วนที่เหลือจากการรดต้นไม้จะไหลผ่านท่อระบายน้ำภายในโครงการเพื่อระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยพหลโยธิน 30 ด้านหน้าโครงการต่อไป โดยมีรายละเอียดการประเมินปริมาณน้ำทิ้งที่นำมาใช้รดน้ำต้นไม้ ดังนี้

พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 ของโครงการ	=	718.88	ตร.ม.
อัตราการใช้น้ำสำหรับรดน้ำต้นไม้	=	6	ล./ตร.ม.-วัน
(อ้างอิง : ดร.เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์)			
รดน้ำต้นไม้วันละ 2 ครั้ง อัตราการใช้น้ำรดน้ำต้นไม้			
	=	12	ล./ตร.ม.-วัน
ปริมาณน้ำที่ใช้รดน้ำต้นไม้	=	$718.88 \times 12$	
	=	8,626.56	ล./วัน
	=	8.6	ลบ.ม./วัน

ดังนั้น โครงการจะนำน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียประมาณ 180 ลูกบาศก์เมตร/วัน มารดน้ำต้นไม้ภายในโครงการประมาณ 8.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน และจะระบายน้ำทิ้งส่วนที่เหลือประมาณ 171.4 ลูกบาศก์เมตร/วัน ผ่านท่อระบายน้ำ และไหลเข้าสู่บ่อดักขยะก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยพหลโยธิน 30 ต่อไป

#### 5) ระบบกำจัดละอองลอย (Aerosol) และก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสีย

โครงการได้จัดให้มีระบบกำจัดละอองลอย (Aerosol) และก๊าซมีเทน ที่อาจเกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ เพื่อลดผลกระทบต่อภาวะโลกร้อนอันเนื่องมาจากการระบายก๊าซมีเทนออกสู่บรรยากาศโดยตรงและผลกระทบต่อสุขภาพของผู้พักอาศัยในโครงการจากเชื้อโรคที่ปะปนมากับละอองน้ำเสีย ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

##### 1) ระบบกำจัดละอองลอย (Aerosol)

การบำบัดน้ำเสียของโครงการซึ่งมีการเติมอากาศอาจทำให้เกิดละอองน้ำ (Aerosol) ที่มีการปนเปื้อนของเชื้อโรคผ่านท่อระบายอากาศออกสู่บรรยากาศภายนอก ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โครงการจะบำบัด Aerosol ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยใช้หลักการกำจัดมลพิษทางอากาศด้วยพืช ดินและจุลินทรีย์ที่อาศัยอยู่ในดิน โดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการมีปริมาณ Aerosol เกิดขึ้นประมาณ 0.042 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยต้องการบ่อดินสำหรับบำบัด Aerosol ขนาดพื้นที่ 1.75 ตารางเมตร ซึ่งโครงการจัดให้มีบ่อดินขนาดพื้นที่ 10 ตารางเมตร จึงสามารถบำบัด Aerosol ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียได้อย่างเพียงพอ

## 2) ระบบกำจัดก๊าซมีเทน

โครงการได้จัดให้มีระบบกำจัดก๊าซมีเทน ที่อาจเกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ เพื่อลดผลกระทบต่อ  
ภาวะโลกร้อนอันเนื่องมาจากการระบายก๊าซมีเทนออกสู่บรรยากาศโดยตรง ปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียของ  
โครงการมีปริมาณก๊าซมีเทนเกิดขึ้น 0.0096 ลูกบาศก์เมตร/วินาที นอกจากนี้โครงการมีปริมาณก๊าซมีเทนเกิดขึ้นจากห้องพักมูล  
ฝอย 0.028 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ดังนั้น รวมมีปริมาณก๊าซมีเทนเกิดขึ้น 0.0376 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยต้องการบ่อดินสำหรับ  
บำบัดก๊าซมีเทน 6.87 ตารางเมตร ซึ่งโครงการได้จัดเตรียมบ่อดินซึ่งเป็นบ่อดินเดียวกับบ่อดินสำหรับบำบัด Aerosol ขนาดพื้นที่ 10  
ตารางเมตร ซึ่งบ่อดินดังกล่าวสามารถกำจัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียและอากาศที่เกิดจากห้องพักมูลฝอยเปียก  
รวมทั้งกำจัดละอองลอยในแต่ละวันได้อย่างเพียงพอ

### 1.7.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

#### 1) ระบบระบายน้ำฝน

การระบายน้ำฝนสำหรับชั้นหลังคาของอาคาร A และ B จะใช้หัวรับน้ำฝนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว  
และภายในอาคารจะใช้ท่อระบายน้ำฝนแนวดิ่งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 6 และ 8 สำหรับระบบระบายน้ำภายนอกอาคารจะใช้  
ท่อระบายน้ำคอนกรีต ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.5 0.6 และ 0.8 เมตร และจัดให้มีบ่อพักน้ำ (Manhole) เป็นระยะๆ เพื่อทำ  
หน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการไปยังบ่อหนึ่งน้ำ ซึ่งอยู่ทางด้านทิศเหนือของโครงการ และระบายน้ำออกสู่ท่อ  
ระบายน้ำริมถนนซอยพหลโยธิน 30 ต่อไป

#### 2) ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

โครงการได้ออกแบบระบบระบายน้ำฝน ประกอบด้วยท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.5 0.6 และ 0.8  
เมตร ความลาดเอียง 1:200 โดยมีบ่อพักการระบายตลอดแนวระบายน้ำ เพื่อรวบรวมน้ำฝนเข้าสู่บ่อหนึ่งน้ำ โดยโครงการจัดให้มี  
ระบบหนึ่งน้ำไว้ในท่อระบายน้ำ (คิดปริมาตรน้ำในท่อ 70 %ของปริมาตรท่อ) ความจุ 52.47 ลูกบาศก์เมตร และบ่อหนึ่งน้ำ  
จำนวน 1 บ่อ ความจุ 75.6 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้นโครงการสามารถหนึ่งน้ำได้รวม 128.07 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งจากการพัฒนา  
โครงการจะมีปริมาณน้ำหลากที่เกิดขึ้น 120.7 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งระบบท่อระบายน้ำและบ่อหนึ่งน้ำของโครงการสามารถหนึ่งน้ำ  
ได้อย่างเพียงพอ สำหรับการระบายน้ำออกสู่ภายนอกโครงการจะจำกัดอัตราการระบายน้ำออกโดยใช้เครื่องสูบน้ำอัตราสูบ 0.78  
ลูกบาศก์เมตร/นาที่ (0.013 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) เพื่อควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่เกินก่อนการพัฒนาโครงการ 1.56 ลูกบาศก์  
เมตร/นาที่ (0.026 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) และระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยพหลโยธิน 30 ต่อไป

สำหรับการป้องกันน้ำท่วม เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ภายในถนนซอยพหลโยธิน 30 แขวงจตุจักร เขตจตุจักร  
ซึ่งจากข้อมูลสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร เรื่องจุดอ่อนน้ำท่วมของพื้นที่เขตจตุจักรมี 10 จุด คือ

- (1) จุดอ่อนน้ำท่วม 1 เขตจตุจักร
- (2) ถนนกำแพงเพชร 2 (หมอชิต 2)
- (3) ซอยท่านผู้หญิงพหลฯ
- (4) ซอยพหลโยธิน 28
- (5) ซอยพหลโยธิน 33
- (6) ซอยพหลโยธิน 35
- (7) ซอยลาดพร้าว 1

(8) ซอยลาดพร้าว 29

(9) ซอยลาดพร้าว 31

(10) ซอยลาดพร้าว 35

ทั้งนี้ พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในถนนซอยพหลโยธิน 30 ซึ่งไม่เป็นจุดอ่อนน้ำท่วมดังกล่าว

### 3) ระบบระบายน้ำที่ผ่านการบำบัด

น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะถูกระบายเข้าสู่บ่อเก็บน้ำที่ผ่านการบำบัดเพื่อนำน้ำทิ้งส่วนหนึ่งไปใช้ประโยชน์ในการรดน้ำต้นไม้และส่วนที่เหลือจะถูกระบายผ่านท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ไปยังบ่อดักขยะจากนั้นจะระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยพหลโยธิน 30 ต่อไป

## 1.7.4 การจัดการมูลฝอย

### 1) แหล่งกำเนิดและปริมาณมูลฝอยของโครงการ

แหล่งกำเนิดมูลฝอยของโครงการมาจากกิจกรรมของผู้พักอาศัยในส่วนต่างๆ ได้แก่ ห้องพักอาศัย และห้องออกกำลังกาย เป็นต้น มูลฝอยที่เกิดขึ้นมีลักษณะเป็นมูลฝอยชุมชน ส่วนใหญ่ประกอบด้วย พลาสติก กระดาษและเศษอาหารสด ปริมาณมูลฝอยของโครงการประเมินได้จากเกณฑ์อัตราการเกิดมูลฝอยที่ 1 กิโลกรัม/คน/วัน

ทั้งนี้ จากข้อมูลองค์ประกอบของมูลฝอยชุมชนประกอบไปด้วย มูลฝอยเปียกประมาณร้อยละ 46 และมูลฝอยแห้งประมาณร้อยละ 54 สามารถจำแนกเป็นมูลฝอยแห้งทั่วไปประมาณร้อยละ 9 มูลฝอยที่สามารถนำ กลับมาใช้ใหม่ประมาณร้อยละ 42 และมูลฝอยอันตราย ร้อยละ 3 (การจัดการวัสดุรีไซเคิลมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์, 2552) สำหรับปริมาณมูลฝอยของโครงการ 1,207 กิโลกรัม สามารถจำแนกประเภทของมูลฝอยแต่ละประเภท

### 2) การเก็บรวบรวมมูลฝอยของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของแต่ละอาคาร (อาคาร A และ B) บริเวณชั้นพักอาศัยชั้นละ 1 แห่ง ภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นจะมีถังรองรับมูลฝอยขนาด 120 ลิตร แยกประเภทมูลฝอย ได้แก่

- ถังรองรับมูลฝอยเปียก (ถังสีเขียว) ภายในมีถุงสีเขียวรองรับมูลฝอยอีกชั้น
- ถังรองรับมูลฝอยแห้ง (ถังสีฟ้า) ภายในมีถุงสีดํารองรับมูลฝอยอีกชั้น
- ถังรองรับมูลฝอยรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) ภายในมีถุงสีเหลืองรองรับมูลฝอยอีกชั้น
- ถังรองรับมูลฝอยอันตราย (ถังสีแดง) ภายในมีถุงสีแดงรองรับมูลฝอยอันตรายอีกชั้น

นอกจากนี้ ยังมีภาชนะรองรับมูลฝอยตั้งไว้บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เช่น บริเวณห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำโถงทางเดิน โถงลิฟต์ และโถงพักคอย เป็นต้น โดยจะจัดภาชนะรองรับมูลฝอยให้เพียงพอกับปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจริง

สำหรับการเข้าเก็บรวบรวมมูลฝอยในแต่ละชั้นเป็นหน้าที่ของพนักงานทำความสะอาดของโครงการ ซึ่งจะเก็บรวบรวมมูลฝอยวันละ 1 ครั้ง ในช่วงบ่าย โดยมูลฝอยเหล่านี้จะถูกรวบรวมใส่ถุงแยกสีจำแนกตามประเภท และมัดปากถุงให้แน่น

จากนั้น จะบรรจุใส่ภาชนะรองรับมูลฝอย เพื่อป้องกันการปนเปื้อนหรือการรั่วไหลของน้ำชะขยะจากมูลฝอย โดยมีรถเข็นสำหรับขนย้าย มูลฝอยผ่านลิฟต์โดยสาร เพื่อขนย้ายมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นไปยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการ ซึ่งรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตจตุจักรสามารถจอดได้ที่บริเวณพื้นที่โครงการ โดยกำหนดให้ที่จอดรถคันที่ 74 เป็นจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอย ซึ่งโครงการจะติดตั้งป้ายบอกช่วงเวลาที่มาเก็บขนมูลฝอยให้เห็นชัดเจน เพื่อไม่ให้ผู้พักอาศัยนำรถมาจอดในช่วงเวลาที่รถมาเก็บขนมูลฝอย

### 3) ห้องพักมูลฝอยและการกำจัดมูลฝอย

โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันออกของโครงการ ซึ่งมีประตูปิดมิดชิด โดยแบ่งเป็นพื้นที่ห้องพักมูลฝอยแห้ง มูลฝอยเปียก มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย แยกกันอย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **ห้องมูลฝอยแห้ง** มีขนาดพื้นที่ 1.85 ตารางเมตร ความจุประมาณ 2.22 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงกองมูลฝอย 1.2 เมตร) รองรับมูลฝอยแห้ง ได้แก่ มูลฝอยทั่วไปปริมาณ 0.72 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ โดยสามารถรองรับได้ 3.08 เท่า ( $2.22/0.72 = 3.08$ ) โดยมูลฝอยแห้งจะใส่ถุงรองรับมูลฝอยสีด่างไว้ภายในห้องมูลฝอยแห้งซึ่งจะวางไว้อย่างเป็นระเบียบ

- **ห้องมูลฝอยเปียก** มีขนาดพื้นที่ 4.68 ตารางเมตร ความจุประมาณ 5.62 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงกองมูลฝอย 1.2 เมตร) รองรับมูลฝอยเปียก ได้แก่ มูลฝอยย่อยสลายได้ปริมาณ 1.85 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ 3.04 เท่า ( $5.62/1.85 = 3.04$ ) โดยมูลฝอยเปียกจะใส่ถุงรองรับมูลฝอยสีเขียวตั้งไว้ภายในพื้นที่ห้องมูลฝอยเปียก ซึ่งจะวางไว้อย่างเป็นระเบียบ

- **ห้องมูลฝอยรีไซเคิล** ขนาดพื้นที่ 8.53 ตารางเมตร ความจุประมาณ 10.24 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงกองมูลฝอย 1.2 เมตร) รองรับมูลฝอยรีไซเคิลปริมาณ 3.38 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ 3.03 เท่า ( $10.24/3.38 = 3.03$ ) โดยมูลฝอยรีไซเคิลจะใส่ถุงรองรับมูลฝอยสีเหลืองตั้งไว้ภายในพื้นที่ห้องมูลฝอยรีไซเคิลซึ่งจะวางไว้อย่างเป็นระเบียบ

- **ห้องมูลฝอยอันตราย** ขนาดพื้นที่ 3.13 ตารางเมตร ความจุประมาณ 3.76 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงกองมูลฝอย 1.2 เมตร) รองรับมูลฝอยอันตรายปริมาณ 0.24 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ 15.67 เท่า ( $3.76/0.24 = 15.67$ ) โดยมูลฝอยอันตรายจะใส่ถุงรองรับมูลฝอยสีแดงตั้งไว้ภายในพื้นที่ห้องมูลฝอยอันตรายซึ่งจะวางไว้อย่างเป็นระเบียบนอกจากนี้ โครงการได้จัดให้มีมาตรการให้พนักงานทำความสะอาดนำมูลฝอยแต่ละประเภทจากห้องพักมูลฝอยชั่วคราวประจำชั้นที่พักอาศัย มาเก็บยังห้องพักมูลฝอยรวม โดยทำการคัดแยกประเภทมูลฝอยอีกครั้งและมัดปากถุงให้แน่น เพื่อให้พนักงานเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตเก็บขนได้ง่ายและสะดวก โดยโครงการจะจัดให้มีพนักงานคอยอำนวยความสะดวกในด้านการจราจรในขณะที่มีการจัดเก็บมูลฝอยเป็นประจำ เพื่อให้การเก็บขนเป็นไปด้วยความรวดเร็ว

อนึ่ง ด้านความสะดวกในการจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตจตุจักรนั้น โครงการจะกำหนดจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยที่บริเวณพื้นที่โครงการ โดยกำหนดให้ที่จอดรถคันที่ 74 เป็นจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอย ซึ่งโครงการจะติดตั้งป้ายบอกช่วงเวลาที่มาเก็บขนมูลฝอยให้เห็นชัดเจน เพื่อไม่ให้ผู้พักอาศัยนำรถมาจอดในช่วงเวลาที่รถมาเก็บขนมูลฝอย โครงการจะจัดให้มีพนักงานคอยอำนวยความสะดวกในการนำมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยใส่รถเข็นและเข็นมายังรถเก็บขนมูลฝอย ซึ่งมีพนักงานคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับรถเก็บขนมูลฝอย เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อการเดินทางของผู้พักอาศัยในโครงการ นอกจากนี้โครงการจะควบคุมไม่ให้พนักงานนำมูลฝอยมากองไว้เพื่อรอการเก็บขน เนื่องจากการกระทำดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบด้าน

ทัศนียภาพและอาจส่งกลิ่นรบกวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ รวมทั้งโครงการจะต้องจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดบริเวณจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยทุกครั้งภายหลังการจัดเก็บมูลฝอยแล้วเสร็จ ทั้งนี้ จากการประสานกับสำนักงานเขตจตุจักร ได้รับแจ้งว่า รถเก็บขนมูลฝอยจะมาถึงโครงการเวลาประมาณ 04.00 – 12.00 น.

ทั้งนี้ ในการเข้าจัดเก็บมูลฝอย โครงการจะประสานให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตจตุจักรเข้าเก็บขนมูลฝอยทั่วไป (มูลฝอยเปียกและมูลฝอยแห้ง) ทุกวันหรือตามความเหมาะสม และเข้าเก็บขนมูลฝอยอันตรายทุก 15 วันหรือตามความเหมาะสม สำหรับมูลฝอยรีไซเคิล โครงการจะจัดพนักงานรับผิดชอบคัดแยกและรวบรวมมูลฝอยรีไซเคิลไว้ในห้องมูลฝอยรีไซเคิล และประสานร้านรับซื้อของเก่าเข้าทำการซื้อ-ขายทุก 3 วัน หรือตามความเหมาะสมต่อไป โดยปัจจุบันโครงการได้รับหนังสือยืนยันการให้บริการเก็บขนมูลฝอยจากสำนักงานเขตจตุจักร

อนึ่ง โครงการจะติดตั้งพัดลมระบายอากาศเพื่อดูดอากาศจากห้องพักมูลฝอยเปียกไปยังบ่อดินซึ่งเป็นการบำบัดด้วยระบบ Biofilter เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการลดปัญหาเรื่องกลิ่นในห้องพักมูลฝอยรวมโครงการได้จัดให้มีบ่อดินบำบัดกลิ่นจากห้องพักมูลฝอยบริเวณใกล้เคียงห้องพักมูลฝอย ขนาดพื้นที่ 2.66 ตารางเมตรซึ่งเพียงพอกับปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดจากห้องพักมูลฝอยปริมาณ 0.0117 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยต้องการบ่อดินสำหรับบำบัดก๊าซมีเทน 2.14 ตารางเมตร สำหรับระบายเอาปริมาณอากาศเพื่อระบายออกจากห้องพักมูลฝอยเปียก

#### 1.7.5 ระบบไฟฟ้า

##### 1) ระบบไฟฟ้าหลัก

แหล่งให้บริการกระแสไฟฟ้าของโครงการจะได้จากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางเขน โดยโครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าของโครงการประมาณ 1,482 kVA จะติดตั้งTransformer ชนิด Oil Type ขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด และขนาด 630 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 24KV เป็น 230/400 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ

ทั้งนี้ โครงการจะมีแผงจ่ายไฟหลัก (Main Distribution Board, MDB) เมื่อผ่าน MDB แล้วจะไปที่แผงควบคุมย่อย (Sub Panel Distribution, SPD) ในแต่ละชั้นเพื่อจ่ายไฟให้แก่ส่วนต่างๆ ในอาคารต่อไป ทั้งนี้เพื่อป้องกันเหตุเพลิงไหม้ โครงการจะได้ติดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจรและระบบป้องกันไฟฟ้าเกินปริมาณที่กำหนดแบบตัดวงจรอัตโนมัติ (Circuit Breaker) ไว้ด้วย

##### 2) ระบบไฟฟ้าสำรอง

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อันมีผลทำให้การไฟฟ้านครหลวงเขตบางเขน ไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับระบบไฟฟ้าหลักของโครงการได้นั้น โครงการได้จัดให้มีระบบไฟฟ้าสำรอง ซึ่งทำงานทันทีเมื่อไฟฟ้าในโครงการดับ ทั้งนี้ระบบไฟฟ้าสำรองในโครงการจะจ่ายไฟในสถานะฉุกเฉินต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง รองรับระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉินและป้ายบอกทางออกและหนีไฟ ระบบดับเพลิง ระบบควบคุมทางเข้า ระบบเครื่องสูบน้ำ ระบบระบายอากาศและอัดอากาศ เป็นต้น



#### 1.7.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัย ตามกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะตาม พรบ. ควบคุมอาคาร อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย/ผจญเพลิงต่างๆได้รับการออกแบบและติดตั้งตามมาตรฐาน วสท. ประกอบด้วยอุปกรณ์และลักษณะการทำงาน ดังนี้

##### 1) ระบบส่งสัญญาณและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

โครงการจัดให้มีระบบส่งสัญญาณและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของแต่ละอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

(1) แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel) ตั้งอยู่ที่ห้องเครื่องไฟฟ้าชั้นที่ 1 โดยมีหลอดไฟแสดงการทำงานของระบบ ได้แก่ Fire Alarm Control Lamp, Zone Lamp เพื่อแสดงจุดที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ Common Fault Lamp แสดงสถานะระบบขัดข้อง และ Power Supply Trouble แสดงสถานะแหล่งจ่ายไฟขัดข้อง

(2) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟ (Fire Alarm Speaker) ที่สามารถส่งเสียง หรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง ติดตั้งไว้บริเวณบันไดแต่ละอาคาร ใกล้กับชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ

(3) ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual station) ติดตั้งไว้บริเวณบันไดแต่ละอาคาร ซึ่งจะติดตั้งในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน เพื่อให้ผู้พบเหตุเพลิงไหม้สามารถใช้อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือได้ทันทีเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

(4) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) จะทำงานเมื่อมีการหักเหแสง เนื่องจากอนุภาคควันเข้าไปถูกลำแสง โดยติดตั้งไว้ภายในบันไดทุกแห่ง ห้องงานไฟฟ้า และห้องนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น

(5) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นอุปกรณ์ที่ทำหน้าที่ตรวจจับความร้อนจากการเกิดเหตุเพลิงไหม้ ซึ่งจะทำงานเมื่อตรวจจับการเปลี่ยนแปลงของอุณหภูมิที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเกินที่กำหนด (Rate of Rise Temperature) โดยติดตั้งทั่วบริเวณที่จอดรถยนต์ และติดตั้งไว้ในห้องพักทุกห้อง

##### 2) ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันเพลิงไหม้ของแต่ละชั้น มีรายละเอียด ดังนี้

##### (1) น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง

โครงการจัดให้มีน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงที่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคารปริมาณรวมทั้งสิ้น 7.5 ลูกบาศก์เมตร โดยจะเชื่อมต่อถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้ากับท่อยืน (Stand Pipe) ภายในแต่ละอาคาร เพื่อรับน้ำจากถังเก็บน้ำดังกล่าวมาใช้ในการดับเพลิงในแต่ละชั้นของอาคารกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยสำรองน้ำได้นาน 30 นาที

##### (2) ระบบท่อยืน (Stand Pipe)

โครงการจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ภายในอาคาร A จำนวน 2 ท่อและภายในอาคาร B จำนวน 3 ท่อ รับน้ำดับเพลิงจากรถดับเพลิงสถานีดับเพลิงลาดพร้าว โดยโครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) จำนวน 2 ชุด ขนาด  $4 \times 2 \frac{1}{2} \times 2 \frac{1}{2}$  นิ้ว พร้อม Check Valve โดยติดตั้งไว้บริเวณด้านทิศเหนือของอาคารชุดพักอาศัยแต่ละอาคาร ซึ่งตำแหน่งที่ติดตั้งดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำจาก

รถดับเพลิงจากสถานีดับเพลิงลาดพร้าว เพื่อส่งน้ำดับเพลิงไปตามท่อยืนนี้ และจ่ายไปยังท่อน้ำดับเพลิงที่ต่อกับตู้สายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารในแต่ละชั้นต่อไป

**(3) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย**

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย

โครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ไว้ภายในอาคารบริเวณบันไดของอาคาร A จำนวน 2 ตู้/ชั้น และติดตั้งบริเวณบันไดของอาคาร B จำนวน 3 ตู้/ชั้น

**(4) ถังดับเพลิงมือถือ** ภายในอาคารจะติดตั้งถังดับเพลิงมือถือชนิดเคมีแห้ง ขนาด 10 ปอนด์ ไว้จุดเดียวกันกับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC)

อนึ่ง สามารถสรุปรายละเอียดอุปกรณ์ป้องกันและเตือนอัคคีภัยที่โครงการจัดให้มี นอกจากนี้ โครงการได้ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันของโครงการตามแบบตรวจสอบระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคารขนาดใหญ่ของสำนักงานป้องกัน และบรรเทาสาธารณภัยรายละเอียด รวมทั้งสรุปรายชื่อผู้ออกแบบและวุฒิของวิศวกรออกแบบงานระบบป้องกันอัคคีภัย

**3) ทางหนีไฟ**

โครงการได้จัดให้มีบันไดหลักและบันไดหนีไฟ เป็นบันไดที่สามารถหนีไฟได้ไว้ภายในอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

**(1) อาคาร A มีบันไดที่สามารถใช้หนีไฟจำนวน 2 แห่ง ดังนี้**

**(1.1) บันไดหลักและหนีไฟ** ได้แก่ บันได ST-01 เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง 1.50 เมตร ลูกตั้งสูง 0.179 - 0.18 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 1.50 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ระบายอากาศแบบธรรมชาติและมีช่องเปิดระบายอากาศพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร ซึ่งบันไดหลักมีระยะห่างไม่เกิน 60 เมตร จากจุดที่ไกลที่สุดของพื้นที่นั้น ๆ

**(1.2) บันไดหนีไฟ** ได้แก่ บันได ST-02 เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้าโดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง 0.9 เมตร ลูกตั้งสูง 0.179 - 0.18 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.22 เมตร ชานพักกว้าง 0.9 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ระบายอากาศแบบธรรมชาติและมีช่องเปิดระบายอากาศพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร มีระยะห่างไม่เกิน 60 เมตร จากจุดที่ไกลที่สุดของพื้นที่นั้น ๆ

**(2) อาคาร B มีบันไดที่สามารถใช้หนีไฟจำนวน 3 แห่ง ดังนี้**

**(2.1) บันไดหลักและหนีไฟ** ได้แก่ บันได ST-03 เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง 1.50 เมตร ลูกตั้งสูง 0.168 - 0.175 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 1.50 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ระบายอากาศแบบธรรมชาติและมีช่องเปิดระบายอากาศพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร ซึ่งบันไดหลักมีระยะห่างไม่เกิน 60 เมตร จากจุดที่ไกลที่สุดของพื้นที่นั้น ๆ

**(2.2) บันไดหนีไฟ** ได้แก่ บันได ST-04 และบันได ST-05 ดังนี้

- บันได ST-04 เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง 1.2 เมตร ลูกตั้งสูง 0.175 - 0.18 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 1.2 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน

ระบายอากาศแบบธรรมชาติและมีช่องเปิดระบายอากาศพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร มีระยะห่างไม่เกิน 60 เมตร จากจุดที่ไกลที่สุดของพื้นที่นั้น ๆ

- บันได ST-05 เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง 0.9 เมตร ลูกตั้งสูง 0.175 - 0.18 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 0.9 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ระบายอากาศแบบธรรมชาติและมีช่องเปิดระบายอากาศพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร มีระยะห่างไม่เกิน 60 เมตร จากจุดที่ไกลที่สุดของพื้นที่นั้น ๆ

เมื่อพิจารณาระยะเวลาในการอพยพหนีไฟของอาคาร ระยะเวลาในการลำเลียงคนออกจากอาคารตามการคำนวณ ระยะเวลาตามกฎหมายของ NFPA 101 พบว่า จะใช้ระยะเวลาในการลำเลียงคนออกจากแต่ละอาคารสูงสุดประมาณ 3 นาที ทั้งนี้ระยะเวลาอพยพหนีไฟของอาคารไม่เกิน 1 ชั่วโมง ตามที่กฎหมายกำหนด (รายการคำนวณระยะเวลาที่ใช้ในการอพยพหนีไฟ ทางบันไดหนีไฟ ทั้งนี้บริเวณบันไดหนีไฟทุกชุดได้ติดตั้งป้ายแสดงทางหนีไฟ และหมายเลขชั้น ขนาดตัวอักษร ความสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร ทั้งด้านในและด้านนอกของประตูให้มองเห็นได้ชัดเจน และมีเครื่องให้แสงสว่างฉุกเฉิน ที่สามารถให้แสงสว่างได้อย่างต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ติดตั้งในทุกชั้นของบันไดแบบขยายบันไดที่ใช้สำหรับหนีไฟของโครงการ

นอกจากนี้ บริษัทที่ปรึกษาได้ประสานไปยังสถานีดับเพลิงลาดพร้าว เพื่อขอความอนุเคราะห์ให้ออกหนังสือยืนยัน การเข้าดับเพลิงโครงการ ทั้งนี้ สถานีดับเพลิงลาดพร้าวได้ประสานต่อไปยังสำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กรุงเทพมหานคร โดยปัจจุบันสำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการ แจ้งว่า “สำนักงานป้องกันและบรรเทา สาธารณภัย กรุงเทพมหานคร โดยสำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย มีภารกิจรับผิดชอบเกี่ยวกับการบรรเทาสาธารณภัย ปฏิบัติการป้องกันและระงับอัคคีภัยและบรรเทาสาธารณภัยอื่น ๆ ในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานคร ปริณพทล หรือตามที่ร้องขอ ซึ่งภารกิจดังกล่าวครอบคลุมถึงการให้ความช่วยเหลือกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้หรือสาธารณภัยอื่น ๆ กับนิติบุคคลอาคารชุดชาโตว์ อินทาวน์ รัชโยธิน ทั้งนี้ สำนักงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ขอความร่วมมือนิติบุคคลอาคารชุดชาโตว์ อินทาวน์ รัชโยธิน ให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยเข้าตรวจสอบระบบป้องกันและระงับภัยของโครงการดังกล่าวในระหว่างการก่อสร้างอาคาร และก่อนการเปิดใช้อาคาร โดยประสานแจ้งมายังกองวิชาการและแผนงาน สำนักงานป้องกันและบรรเทา สาธารณภัย เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการป้องกันและระงับอัคคีภัย”

#### 4) มาตรการฉุกเฉินในการอพยพผู้คนกรณีเกิดอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีมาตรการ/แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย และอพยพผู้คนออกจากอาคาร จะอยู่ในความรับผิดชอบของ ทีมฉุกเฉิน (Emergency Team) โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลของโครงการเป็นผู้อำนวยการดับเพลิง/ผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ ทำหน้าที่สั่งการ ควบคุมการปฏิบัติการตามแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย และประสานงานกับหน่วยงานบรรเทาสาธารณภัย ภายนอก

ทั้งนี้ แผนป้องกันและระงับอัคคีภัยของโครงการ โดยในเนื้อหาของแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยจะเป็นการกำหนดแนวทางการดำเนินการปฏิบัติ 3 ช่วง ได้แก่ ก่อนเกิดเหตุอัคคีภัย ขณะเกิดเหตุอัคคีภัย และหลังเกิดเหตุอัคคีภัย

**1. การปฏิบัติก่อนเกิดภัย** เป็นการป้องกันและลดผลกระทบ รวมทั้งเป็นการเตรียมความพร้อมปฏิบัติงานเมื่อเกิดอัคคีภัย ซึ่งจะเป็นการลดความรุนแรงและลดความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นให้น้อยที่สุด โดยแผนก่อนเกิดเหตุเพลิงไหม้ประกอบด้วย 3 แผน ดังนี้

#### **(1) แผนการอบรม**

- จัดอบรมให้ความรู้ทั่วไปที่เกี่ยวข้องกับอัคคีภัย โดยหลักสูตรที่ต้องจัดทำในแผนการอบรม เช่น การจัดฝึกอบรมการดับเพลิงเบื้องต้นให้กับผู้ที่อยู่ในโครงการ การฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ หลักสูตรการปฐมพยาบาลเบื้องต้น และการใช้เครื่องช่วยหายใจ เป็นต้น
- จัดอบรมการซ้อมอพยพหนีไฟ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องเป็นผู้ประสานให้หน่วยงานดับเพลิง (สถานีดับเพลิงลาดพร้าว) มาจากการจำลองสถานการณ์อัคคีภัยจริง เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจ เกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัยเบื้องต้น วิธีการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ วิธีการใช้อุปกรณ์ดับเพลิงแต่ละประเภท วิธีการอพยพหนีไฟ การเรียนรู้วิธีการปฐมพยาบาลและการช่วยเหลือเบื้องต้นในกรณีฉุกเฉินตลอดจนจัดให้มีการประเมินผลการฝึกอบรมและจัดทำสรุปผลเพื่อใช้เป็นข้อมูลเพื่อการปรับปรุง และแก้ไขแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยให้มีประสิทธิภาพเพิ่มมากขึ้น เพื่อนำมาจัดทำแผนอพยพของโครงการต่อไปอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

#### **(2) แผนการตรวจตรา**

- มอบหมายหน้าที่ให้ผู้รับผิดชอบตรวจตราสถานที่ตามที่กำหนด พร้อมจัดทำรายงานแสดงการตรวจสอบพื้นที่ประจำวัน ประจำสัปดาห์ หรือประจำเดือน ตามดุลยพินิจของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยตำแหน่งที่ต้องตรวจตรา เช่น บริเวณที่เสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย การใช้และเก็บวัสดุไวไฟ
- ให้ฝ่ายตรวจการและวางแผนป้องกันอัคคีภัย เป็นหน่วยรับผิดชอบหลักในการตรวจสอบระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยให้สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพปีละ 2 ครั้ง
- เมื่อตรวจพบข้อผิดพลาดหรือข้อบกพร่อง ต้องมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญเข้าไปตรวจสอบแก้ไขโดยทันที

#### **(3) แผนการรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย**

การประชาสัมพันธ์เผยแพร่ความรู้ การรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย ฯลฯ ให้เจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ รณรงค์ประชาสัมพันธ์และเผยแพร่เกี่ยวกับความรู้เกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย เช่น ความรู้เกี่ยวกับอันตรายของอัคคีภัย การปฏิบัติตนอย่างถูกต้องปลอดภัยเมื่อเกิดอัคคีภัย การอพยพหนีไฟ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ในโครงการมีความตระหนักในการร่วมกันป้องกันและแก้ไขปัญหาอัคคีภัยอย่างจริงจัง โดยจัดทำผ่านสื่อต่าง ๆ เช่น แผ่นพับประชาสัมพันธ์ จัดให้มีการซ้อมอพยพหนีไฟเอกสารติดบอร์ดส่วนกลาง หรือเว็บไซต์ เป็นต้น

**2. การปฏิบัติขณะเกิดภัย** เป็นการบริหารจัดการในภาวะฉุกเฉิน เพื่อให้การปฏิบัติการเมื่อเกิดอัคคีภัยเป็นไปอย่างมีระบบ ไม่สับสน และก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินน้อยที่สุดประกอบด้วยมาตรการดังนี้

## (1) การปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

### 1. ผู้พบเห็นเพลิงไหม้

#### - กรณีสามารถดำเนินการด้วยตนเอง

เกิดไฟไหม้จากก๊าซรั่ว และน้ำมัน หากทางปิดสวิตช์ได้ โดยใช้ผ้าหนาชุบน้ำให้เปียกคลุมส่วนที่เกิดไฟไหม้ ห้ามใช้น้ำดับไฟเป็นอันขาด เพราะจะทำให้เกิดการไหลกระจายของก๊าซและน้ำมันไปสู่พื้นที่อื่นๆ และในกรณีไฟไหม้ที่เกิดจากเหตุอื่น ให้ใช้วิธีดับไฟด้วยเครื่องดับเพลิงที่มีอยู่ใกล้ตัว (ต้องฝึกการใช้ถังดับเพลิงให้เป็นทุกคน) และให้รายงานผู้บังคับบัญชา

#### - กรณีที่ไม่สามารถดำเนินการด้วยตนเอง

แจ้งเหตุไปที่ห้องควบคุมอัคคีภัย โดยใช้อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณหรือสวิตช์แจ้งสัญญาณเพลิงไหม้ที่ใกล้ที่สุด ซึ่งจะส่งสัญญาณแบบเสียงพูดฉุกเฉินหรือส่งเสียงสัญญาณจากห้องควบคุมอัคคีภัย ไปยังส่วนต่างๆ ภายในอาคารทั่วทั้งอาคาร เพื่อเตรียมอพยพผู้ที่อยู่ในอาคาร ออกจากนอกอาคาร และแจ้งเจ้าหน้าที่ดับเพลิง เจ้าหน้าที่ตำรวจ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มาให้ความช่วยเหลือ โดยจะเข้าสู่แผนอพยพหนีไฟแผนปฏิบัติการเพลิงไหม้

(2) การเข้าสู่แผนปฏิบัติการระงับเพลิงไหม้ระดับที่ 1 โดยพนักงานประจำห้องควบคุมอัคคีภัยแจ้งเหตุไปยังผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นผู้ประสานงานเหตุฉุกเฉิน และพนักงานวิศวกรรมที่ดูแลงานระบบของโครงการและทีมป้องกันและระงับอัคคีภัย โดยวิธีที่รวดเร็วที่สุดเช่น การแจ้งทางโทรศัพท์มือถือ เป็นต้น จากนั้นผู้ประสานงานเหตุฉุกเฉิน (ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด) ดำเนินการหรือสั่งการให้ใช้แผนระงับอัคคีภัย และไปยังสถานที่เกิดเหตุทันที เพื่อดำเนินการจัดทีมรับผิดชอบในแต่ละส่วนดังนี้

### 1. พนักงานประจำห้องควบคุมอัคคีภัย

- กรณีที่ได้รับแจ้งโทรศัพท์ ให้สอบถามถึงสถานที่เกิดเหตุ สาเหตุที่เกิด และทำการตรวจสอบกลับไปยังที่เกิดเหตุว่าเกิดเหตุการณ์จริงหรือไม่

- กรณีที่ได้รับสัญญาณแจ้งเหตุ ให้ทำการตรวจสอบกลับไปยังสถานที่ที่แจ้งสัญญาณเกิดเหตุว่าเกิดเหตุการณ์จริงหรือไม่

- เมื่อรับทราบที่เกิดเหตุจริงจะให้มีสัญญาณเตือนเฉพาะชั้นที่เกิดเหตุ ซึ่งจะเป็ภาวะฉุกเฉินระดับที่ 1

- แจ้งเหตุไปยังบุคคลต่อไปนี้ ได้แก่ ผู้ประสานงานเหตุฉุกเฉิน (ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด) พนักงานวิศวกรรมที่ดูแลงานระบบของโครงการ และทีมป้องกันและระงับอัคคีภัย โดยวิธีที่รวดเร็วที่สุด เช่น การแจ้งทางโทรศัพท์มือถือ เป็นต้น

### 2. ผู้ประสานงานเหตุฉุกเฉิน

- ดำเนินการหรือสั่งการให้ใช้แผนระงับอัคคีภัย

- สั่งการและขอความร่วมมือให้พนักงานจากจุดต่างๆ มาช่วยเหลือในการควบคุมและระงับอัคคีภัย

- สั่งการขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานภายนอก

- สั่งการให้ปฏิบัติการหรือหยุดปฏิบัติการระงับอัคคีภัย

- รายงานผลการเกิดอัคคีภัยต่อผู้บริหารระดับสูงโครงการโดยเร็ว

### 3. ทีมป้องกันและระงับอัคคีภัย

#### 1. ไปยังสถานที่เกิดเหตุทันที เพื่อดำเนินการตามหน้าที่ที่ได้รับผิดชอบ ประกอบด้วย

##### - ทีมผจญเพลิง

1.1 ไปยังที่เกิดเหตุพร้อมดับเพลิงทันทีที่ได้ยินประกาศแจ้งสัญญาณเหตุฉุกเฉินพร้อมประสานงานกับทีมงานที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติการภายใต้การควบคุมของผู้อำนวยการดับเพลิงหรือผู้อำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ

1.2 พิจารณาเชื้อเพลิงและจุดเกิดเหตุ เพื่อเลือกใช้อุปกรณ์ดับเพลิงที่เหมาะสม

1.3 ทำการดับเพลิงทันที ตามขั้นตอนที่ถูกต้องด้วยความรอบครอบ

##### - ทีมควบคุมพื้นที่และอพยพเคลื่อนย้าย

1.1 ควบคุมพื้นที่ในที่เกิดเหตุ กันไม่ให้ผู้ที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในบริเวณที่เกิดเหตุ

1.2 จัดเตรียมเส้นทางเคลื่อนย้ายอพยพบุคคล ทรัพย์สิน ไปยังจุดที่กำหนด

1.3 ควบคุมการอพยพเคลื่อนย้ายให้อยู่ในความปลอดภัย

1.4 ประสานงานกับพนักงานรักษาความปลอดภัย ในการควบคุมพื้นที่รอบนอกที่เกิดเหตุ

1.5 เคลื่อนย้ายผู้บาดเจ็บไปยังจุดรวมพลที่กำหนด โดยวิธีที่ถูกต้อง

1.6 เคลื่อนย้ายวัตถุไวไฟจากจุดที่เกิดเหตุไปยังที่ปลอดภัย

1.7 เก็บรวบรวมทรัพย์สินและเอกสารสำคัญออกจากที่เกิดเหตุไปไว้ในที่ปลอดภัย

1.8 ประเมินสถานการณ์และรอรับคำสั่งจากผู้อำนวยการดับเพลิง

##### - ทีมวิศวกร

1.1 ประสานงานกับพนักงานรักษาความปลอดภัยและผู้ที่เกี่ยวข้องเพื่อสนับสนุนและช่วยเหลือประสานงานกับหน่วยงานต่างๆที่ปฏิบัติหน้าที่ในการดับเพลิง

1.2 ประสานงานกับสถานีดับเพลิงลาดพร้าวให้เข้ามาช่วยเหลือในการดับเพลิง

1.3 ไปยังสถานที่เกิดเหตุทันที เพื่อรองรับคำสั่งหรือพิจารณาทำการตัดระบบไฟฟ้า ฯลฯ บริเวณที่เกิดเหตุ โดยประสานงานกับแผนกที่เกี่ยวข้อง

1.4 ควบคุมระบบน้ำดับเพลิง ให้สามารถปฏิบัติการได้ตลอดเวลาที่ทำการดับเพลิงและรอรับคำสั่งจากผู้อำนวยการดับเพลิง/ทีมดับเพลิงภายนอก

ทั้งนี้ กรณีไม่สามารถดับเพลิงได้ หัวหน้าฝ่ายหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายรับผิดชอบใช้แผนปฏิบัติการเมื่อเกิดเพลิงไหม้ระดับที่ 2 โดยให้ผู้อำนวยการดับเพลิงสั่งการให้ผู้ที่อยู่ในที่เกิดเหตุแจ้งไปยังห้องควบคุมอัคคีภัย เพื่อประกาศเหตุฉุกเฉินระดับที่ 2 ในกรณีที่ผู้อำนวยการดับเพลิงยังไม่ไปถึงที่เกิดเหตุ ให้ผู้สั่งการดับเพลิงขณะนั้นสั่งการแจ้งเหตุ พนักงานประจำห้องควบคุมอัคคีภัยจะประกาศภาวะฉุกเฉินระดับที่ 2 ทันที โดยใช้ระบบติดต่อส่งเสียงสัญญาณ ซึ่งจะส่งสัญญาณแบบเสียงพูดฉุกเฉินหรือส่งเสียงสัญญาณจากห้องควบคุมอัคคีภัยไปยังส่วนต่างๆ ภายในอาคารทั่วทั้งอาคาร เพื่อเตรียมอพยพผู้พักอาศัย รวมทั้งพนักงานภายนอกอาคาร และดำเนินการแจ้งขอความช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่ดับเพลิง เจ้าหน้าที่ตำรวจ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจากภายนอก

### (3) การเข้าสู่แผนปฏิบัติการเพลิงไหม้ระดับที่ 2

**3.1 การอพยพหนีไฟ** เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ลุกลาม ผู้อำนวยการดับเพลิงหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้บัญชาการเหตุการณ์ ปฏิบัติตามแผนการรองรับภาวะฉุกเฉิน โดยมีแผนปฏิบัติดังนี้

(1) ให้จัดตั้งศูนย์ประสานงานเพื่อดำเนินการควบคุมพื้นที่และอำนวยความสะดวกปฏิบัติแจ้งประกาศแนะนำให้อพยพตามแผนที่กำหนดไว้ โดยแบ่งทีมเป็น 2 ทีม ได้แก่ ทีมดับเพลิงที่ไม่ได้เข้าทำการดับเพลิง และทีมดับเพลิง ซึ่งจะแบ่งกันทำหน้าที่ดังนี้

**1.1 ทีมดับเพลิงที่ไม่ได้เข้าดับเพลิง** จะทำหน้าที่ในการนำผู้ที่อยู่ภายในอาคาร (ผู้พักอาศัย และพนักงาน) อพยพหนีไฟมายังจุดรวมคนเบื้องต้นที่โครงการได้กำหนดไว้ เพื่อตรวจสอบรายชื่อว่ามีผู้ใดติดอยู่ในอาคารหรือไม่ สำหรับจุดรวมคนเบื้องต้นที่โครงการได้กำหนดไว้ ได้แก่ บริเวณพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ขนาดพื้นที่ 377 ตารางเมตร ซึ่งสามารถรองรับจำนวนประชากรได้ประมาณ 1,508 คน ได้อย่างเพียงพอ (จำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ และพนักงานโครงการจำนวน 1,107 คน)

**1.2 ทีมดับเพลิงที่เข้าดับเพลิง** ตรวจสอบเหตุเพลิงไหม้ และหากพบว่าไม่สามารถควบคุมเพลิงไหม้ไว้ได้ ต้องประสานไปยังสถานีดับเพลิงที่รับผิดชอบดูแลพื้นที่โครงการ (สถานีดับเพลิงลาดพร้าว) เพื่อขอความช่วยเหลือ และทีมดับเพลิงที่เข้าดับเพลิงจะเป็นผู้นำเจ้าหน้าที่ดับเพลิงไปยังที่เกิดเหตุ ตลอดจนนำเจ้าหน้าที่ไปยังระบบป้องกันอัคคีภัยที่โครงการได้จัดเตรียมไว้ เช่น ตำแหน่งหัวรับน้ำดับเพลิง ตำแหน่งตู้ FHC เป็นต้น เพื่อให้สะดวกและรวดเร็วในการเข้าดับเพลิง

นอกจากนี้ ส่งการให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลการจราจรหน้าอาคารเพื่อความสะดวกรวดเร็วของรถดับเพลิง และเพื่อความปลอดภัยของผู้ที่อยู่ในโครงการที่อพยพมายังจุดรวมคนเบื้องต้น

**3.2 การติดต่อขอความช่วยเหลือประสานกับหน่วยงานภายนอก** ผู้อำนวยการดับเพลิงจะเป็นผู้ประสานไปยังหน่วยงานภายนอก โดยใช้หมายเลข 199 ได้แก่

- สถานีดับเพลิงที่รับผิดชอบดูแลพื้นที่โครงการ (สถานีดับเพลิงลาดพร้าว) เพื่อเข้าช่วยเหลือในการดับเพลิง
- โรงพยาบาลที่ใกล้ที่สุด (โรงพยาบาลเปาโล เกษตร) หรือหน่วยกู้ชีพ เพื่อขอความช่วยเหลือในการสนับสนุนเครื่องปฐมพยาบาล เวชภัณฑ์ และรถพยาบาลเพื่อเตรียมความพร้อมในการนำผู้ประสบภัยที่มีอาการรุนแรงส่งโรงพยาบาล
- สถานีตำรวจในท้องที่รับผิดชอบ (สถานีตำรวจวังทองหลาง) เพื่อให้ดูแลเรื่องความปลอดภัย และรักษาเรื่องความสงบเรียบร้อยภายในที่เกิดเหตุ

### 3.3 การค้นหาและช่วยชีวิต

ทีมดับเพลิงมีหน้าที่ค้นหาและช่วยชีวิตตามการสั่งการของผู้อำนวยการดับเพลิง โดยปฏิบัติดังนี้

1. ตรวจสอบจำนวนผู้บาดเจ็บ พนักงาน ผู้พักอาศัย หรือผู้ใช้บริการ เพื่อทราบจำนวนที่แน่นอน
2. วางแผนค้นหา โดยคำนึงถึงความปลอดภัยของทีมที่เข้าค้นหา
3. กำหนดตัวบุคคลที่จะเข้าไปค้นหาในที่เกิดเหตุ

4. กรณีที่จะต้องมีการอพยพประชาชนในการเข้าไปค้นหาและช่วยชีวิต จะต้องให้ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านเป็นผู้ดำเนินการ เช่น การเข้าไปในที่อับ ฯลฯ

5. ผู้ที่ไม่เกี่ยวข้อง ห้ามเข้าไปพื้นที่โดยเด็ดขาด

6. ทีมค้นหาหรือช่วยชีวิตจากหน่วยงานภายนอกต้องได้รับอนุญาตจากผู้อำนวยการดับเพลิงก่อนการเข้าไปในพื้นที่ค้นหา

## **2. การปฏิบัติขณะเกิดภัย** เป็นการบริหารจัดการหลังอัคคีภัยสิ้นสุดลงแล้ว ประกอบด้วยมาตรการดังนี้

(1) การฟื้นฟูซ่อมแซมสิ่งที่เสียหาย ได้แก่ สภาพความเจ็บป่วยของผู้ที่ได้รับบาดเจ็บจากเหตุเพลิงไหม้ ซ่อมแซมอาคารที่ได้รับความเสียหาย เป็นต้น

(2) การประสานงานระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น โรงพยาบาลที่ใกล้เคียงโครงการ เพื่อตรวจสอบผู้ที่ได้รับบาดเจ็บ สถานีตำรวจ เพื่อรักษาเรื่องความสงบเรียบร้อยภายในที่เกิดเหตุ สำนักงานเขต เพื่อรายงานสถานการณ์เพลิงไหม้ที่ผ่านมา นอกจากนี้ การให้ข่าวสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับผู้บาดเจ็บหรือเสียชีวิตกับสื่อสาธารณะภายนอกจะต้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง

(3) การสงเคราะห์ผู้ประสบภัยและการช่วยเหลือต่างๆ เช่น ให้ความช่วยเหลือการทำความสะอาด และจัดหาสวัสดิการแก่ครอบครัวของผู้เสียชีวิต โดยอาจจัดตั้ง หน่วยบรรเทาทุกข์ ร่วมกับ หน่วยระงับภัย

(4) การประชาสัมพันธ์สร้างความเข้าใจกับผู้เกี่ยวข้อง ได้แก่ การรายงานสถานการณ์ที่เป็นความจริงเพื่อให้ญาติของผู้ที่บาดเจ็บหรือบุคคลภายนอกได้รับรู้สถานการณ์เพลิงไหม้ที่ผ่านมา และจะต้องทำการประชาสัมพันธ์เพื่อเสริมสร้างขวัญและกำลังใจให้กลับคืนสู่สภาพปกติโดยเร็ว

(5) การศึกษาผลกระทบและถอดบทเรียน ตรวจสอบต้นเหตุที่ทำให้เกิดเพลิงไหม้ ทำการเผื่อระวังตลอดจนตรวจสอบแผนการอพยพหนีไฟและแผนต่างๆ ที่ปฏิบัติในขั้นตอนขณะหนีไฟมีประสิทธิภาพสมบูรณ์มากน้อยเพียงใด เพื่อนำมาแก้ไข/ปรับปรุงแผนอพยพหนีไฟในครั้งต่อไป

สำหรับตำแหน่งจุดรวมคนเบื้องต้นของโครงการจะดำเนินการตามมาตรการปฏิบัติในการอพยพผู้คนออกจากอาคาร (Evacuation Procedure) โดยมีจุดรวมพล (Point of Assembly) จำนวน 1 จุด บริเวณพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ (หักพื้นที่ปลูกต้นไม้แล้ว) ขนาดพื้นที่ 377 ตารางเมตร โดยสามารถรองรับจำนวนประชากรได้ประมาณ 1,508 คน ซึ่งเพียงพอกับผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการจำนวน 1,107 คน

อนึ่ง พื้นที่จุดรวมพลทั้งหมดของโครงการคิดเป็น 377 ตารางเมตร โดยหักพื้นที่ไม้ยืนต้นและไม้พุ่มออกแล้ว คิดเป็นอัตราพื้นที่รวมพล 0.25 ตารางเมตรต่อคน (ไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตรต่อคน) ทั้งนี้โครงการจะประสานกับเจ้าหน้าที่ของสถานีดับเพลิงลาดพร้าว เพื่อเข้ามาซ่อมอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง



### 1.7.7 ระบบการติดต่อสื่อสาร

ระบบการติดต่อสื่อสารของโครงการ ประกอบด้วย ระบบโทรศัพท์ และระบบโทรทัศน์ ซึ่งจะติดตั้งในพื้นที่ห้องพักทุกห้อง ทั้งนี้ระบบโทรทัศน์วงจรรวมภายในอาคารประกอบด้วย จานดาวเทียม ระบบกระจายสัญญาณ และสายสัญญาณ ซึ่งระบบดังกล่าวได้เตรียมเพื่อไว้รองรับทีวีดิจิตอล

นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สำหรับให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยของโครงการ ตรวจสอบเหตุการณ์และรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ บริเวณที่จอดรถยนต์ และบริเวณส่วนต่างๆ ภายในอาคารทุกชั้น

### 1.7.8 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ ประกอบด้วยการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และวิธีกล ดังนี้

1) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติบริเวณพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยจะมีอัตราการระบายอากาศ และพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น นอกจากนี้ ระบบระบายอากาศภายในช่องบันไดหนีไฟทุกบันไดของโครงการจะใช้การระบายอากาศแบบวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดสู่ภายนอกอาคารขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น

2) การระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะจัดให้มีการติดตั้งระบบปรับอากาศภายในห้องพักทุกห้องโดยใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split type air conditioning) โดยมีขนาดความเย็นรวม 325 ตัน ซึ่งเครื่องปรับอากาศชุดหนึ่งประกอบด้วย ชุดคอยล์เย็น (Fan coil unit) และคอยล์ร้อน (Condensing unit) ซึ่งคอยล์เย็นจะทำการแลกเปลี่ยนความร้อนภายในห้องและควบคุมความชื้นภายในห้องให้คงที่ หรือสามารถปรับระดับความชื้นของห้องด้วยการปรับ Mode การทำงานของเครื่องได้ที่ชุดควบคุมระยะไกลอัตโนมัติ (Remotecontrol) เมื่อคอยล์เย็นแลกเปลี่ยนความร้อนแล้ว จะนำความร้อนเหล่านั้นไปถ่ายเทที่คอนเดนซิ่ง ซึ่งอยู่ภายนอกอาคาร ส่วนของการติดตั้งระบบปรับอากาศ จะทำการรองเครื่องปรับอากาศด้วยขาเหล็ก มีลูกยางกันกระเทือนรองรับขึ้นส่วนที่เป็นหลัก เพื่อป้องกันการสั่นสะเทือน

### 1.7.9 ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ

โครงการได้จัดระบบการจราจรภายในโครงการให้สอดคล้องกับสภาพการจราจรและระบบการจราจรโดยรอบ โดยจัดให้มีทางเข้า-ออก 1 จุด ความกว้าง 6.0 เมตร เชื่อมต่อกับถนนซอยพหลโยธิน 30 โดยมีทางเท้าสาธารณะตลอดแนวด้านหน้าโครงการ ซึ่งโครงการจัดให้มีทางลาดของปากทางเข้า-ออกมีระดับเสมอทางเท้า และมีความลาดเอียง (Slope) ลงสู่ผิวทางของถนนซอยพหลโยธิน 30 ร้อยละ 20 สำหรับการจราจรภายในโครงการจะมีทางวิ่ง ซึ่งมีความกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร เข้าสู่ที่จอดรถภายในโครงการ และจัดระบบการจราจรเป็นแบบเดินรถทิศทางเดียว (One-way Traffic) โดยจะมีลูกศรแสดงทิศทางป้ายสัญญาณจราจรไฟแสงสว่างติดตั้งอยู่ตามความเหมาะสม รวมทั้งมีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกตลอดเวลา

สำหรับที่จอดรถโครงการจัดเตรียมที่จอดรถไว้บริเวณชั้นที่ 1 จำนวน 124 คัน และบริหารจัดการให้สามารถจอดเพิ่มเติมได้ภายในโครงการอีก จำนวน 17 คัน เพื่อป้องกันผู้พักอาศัยในโครงการนำรถไปจอดบนถนนสาธารณะ หรือพื้นที่ว่างใกล้เคียง

นอกจากนี้ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ข้อ 51 ระบุว่า “ที่ดินที่อยู่ริมถนนสาธารณะความกว้าง 3 เมตร ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 8 เมตร และมีมุมหักน้อยกว่า 135 องศา รั้วหรือกำแพงกั้นเขตต้องปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า 4 เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่ากันห้ามมิให้รั้ว กำแพง หรือส่วนของอาคารยื่นล้ำเข้ามาในที่ดินส่วนที่ปาดมุม”

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ซึ่งพื้นที่โครงการตั้งอยู่ริมถนนซอย พหลโยธิน 30 เขตทางกว้างประมาณ 11 เมตร และถนนซอยเสนานิคม 1 ซอย 12 เขตทางกว้าง 8.3-8.9 เมตร โดยรั้วโครงการที่อยู่บริเวณหัวมุมทั้ง 2 สายดังกล่าว มีการปาดมุมมีระยะ 4 เมตรและทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่าๆ กัน

อนึ่ง โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 309 ห้อง จัดเตรียมที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 124 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถแบบปกติ จำนวน 76 คัน และที่จอดรถแบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล 24 ช่องจอด สามารถจอดรถยนต์ได้รวม 48 คัน (2 คัน/ช่องจอด)) ซึ่งบริษัทที่ปรึกษาจะพิจารณาตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 9 ส่วนที่ 1 เรื่อง ที่จอดรถที่กลับรถ และทางเข้า-ออกของรถ โดยบริษัทที่ปรึกษาจะแบ่งการประเมินเป็น 2 กรณี ดังนี้

**1. กรณีคิดตามประเภทการใช้สอย** ห้องพักอาศัยของโครงการมีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 60 ตารางเมตรจึงไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถตามประเภทการใช้สอยอาคาร

**2. กรณีคิดแบบอาคารขนาดใหญ่** อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถ 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร หรือให้มีที่จอดรถตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน ทั้งนี้ ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ ซึ่งพื้นที่อาคาร A ไม่รวมที่จอดรถยนต์และทางเดินรกรวมเท่ากับ 4,291.5 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีที่จอดรถอย่างน้อย 36 คัน ( $4,291.5 / 120 = 36$  คัน) สำหรับพื้นที่อาคาร B ไม่รวมที่จอดรถยนต์และทางเดินรกรวมเท่ากับ 8,804.0 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีที่จอดรถอย่างน้อยทั้งสิ้น 74 คัน ( $8,804.0 / 120 = 74$  คัน) โครงการต้องจัดให้มีที่จอดรถอย่างน้อยรวมทั้งสิ้น 110 คัน ( $36+74 = 110$  คัน)

ดังนั้น โครงการจะต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 110 คัน ซึ่งโครงการจัดเตรียมที่จอดรถยนต์ทั้งหมดอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของโครงการ จำนวน 124 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถแบบปกติ จำนวน 76 คัน และที่จอดรถแบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล 24 ช่องจอด สามารถจอดรถยนต์ได้รวม 48 คัน (2 คัน/ช่องจอด)) จึงสอดคล้องตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ รายละเอียดการเปรียบเทียบที่จอดรถยนต์ของโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โครงการจะจัดเตรียมที่จอดรถไว้เพียงพอ จำนวนรวมทั้งสิ้น 124 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถแบบปกติจำนวน 76 คัน และที่จอดรถแบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล (ระบบไฮดรอลิก) แบบ 2 ชั้น จำนวน 24 ช่องจอด สามารถจอดรถยนต์ได้รวม 48 คัน (2 คัน/ช่องจอด))

สำหรับรายละเอียดการนำรถเข้า-ออกที่จอดรถแบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกลแบบ 2 ชั้น มีดังนี้

#### การนำรถเข้าจอด

1. ขับรถให้อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมของแพลตฟอร์ม หลีกเลี่ยงการชนกับตู้ควบคุมและด้านหลังของแพลตฟอร์ม
2. ดึงเบรกมือ และพับกระจกมองข้าง หลังจากจอดรถได้ตำแหน่ง
3. เปิดประตูอย่างระมัดระวังเพื่อหลีกเลี่ยงการชนกับประตูใด ๆ และออกจากรถ
4. หมุนสวิทช์กุญแจขึ้นค้างไว้ เพื่อยกขึ้นให้อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสมและจะล๊อคลิฟท์ เมื่อถึงอุปกรณ์ล๊อคความปลอดภัย ( ลิฟท์จะหยุดเองเมื่อขึ้นถึงตำแหน่งที่ถูกต้อง )
5. สามารถจอดยานพาหนะอื่น ๆ ภายใต้แพลตฟอร์ม แต่ก่อนที่จะจอดรถให้ตรวจสอบและยืนยันว่าความสูงของรถไม่เกินค่าที่กำหนด (<2 เมตร) เพื่อหลีกเลี่ยงรถเป็นรอยขีดข่วน

#### การนำรถออก

1. ให้แน่ใจว่าไม่มีบุคคล สิ่งของ หรือ รถคันอื่น อยู่ใต้แพลตฟอร์ม ถ้ามีให้ขับรถออก หรือย้ายออกไป เพื่อให้แน่ใจว่าจะไม่ส่งผลกระทบต่อแพลตฟอร์มที่จะลงมา
2. หมุนสวิทช์กุญแจลงค้างไว้ ลำดับแรก ลิฟท์ จะยกขึ้นก่อนเพื่อปลดล๊อค แล้วค่อยลดแพลตฟอร์มลงมาที่พื้น
3. ก่อนที่แพลตฟอร์มจะถึงพื้น ระบบจะหยุด และมีเสียงเตือนให้ปล่อยสวิทช์กุญแจ แล้วหมุนสวิทช์กุญแจลงค้างไว้อีกครั้ง เพื่อยืนยันการลงของลิฟท์ให้ถึงพื้น (มี Sensor ตรวจสอบ)
4. เข้าไปขับรถออกจากลิฟท์

### 1.8 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการได้พิจารณาการจัดพื้นที่สีเขียวให้มีตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ได้กำหนดให้โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร ต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง และตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน (2550) โครงการต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่โครงการต้องจัดให้มีตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

โครงการมีจำนวนประชากรรวมผู้ที่อยู่อาศัย และพนักงานทั้งหมด 1,107 คน ดังนั้น ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวอย่างน้อย 1,107 ตารางเมตร โดยต้องเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 553.5 ตารางเมตร และพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต้องปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 276.75 ตารางเมตร โดยโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 1,152.03 ตารางเมตร (คิดเป็นสัดส่วนของพื้นที่สีเขียว 1.04 ตารางเมตรต่อประชากร 1 คน) ดังรายละเอียดในตารางที่ 2.7-1 โดยจัดพื้นที่สีเขียวไว้บริเวณพื้นที่ชั้นล่าง 716.22 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 553.5 ตารางเมตร) เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 569.48 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 276.75 ตารางเมตร) คิดเป็นร้อยละ 102.88 ของพื้นที่สีเขียวบนดิน โดยจัดพื้นที่สีเขียวไว้บริเวณพื้นที่ชั้นล่าง และชั้นดาดฟ้าของอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **ชั้นที่ 1** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 716.22 ตารางเมตร ซึ่งเป็นไม้ยืนต้น 569.48 ตารางเมตรโดยพันธุ์ไม้ที่เลือกปลูก ได้แก่ มะฮอกกานีใบใหญ่ เสลา อโศก สะเดา พุดศุภโชค ชาฮกเกี้ยน นีออน และหล้ามาเลเซีย เป็นต้น

- **ชั้นดาดฟ้า** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 435.81 ตารางเมตร โดยพันธุ์ไม้ที่เลือกปลูก ได้แก่ พุดจีบ นีออน พุดศุภโชค ชาฮกเกี้ยน

อนึ่ง ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน (2550) โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืน โดยปลูกไม้ยืนต้นบริเวณชั้นล่างของโครงการ (ไม่ได้อยู่ใต้แนวอาคาร) คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 569.48 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 50.42 ของพื้นที่ว่างที่โครงการต้องจัดให้มีตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนี้

- พื้นที่ดินโครงการ	= 3,764.8	ตร.ม.
- อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่ดินโครงการ	$= \frac{3,764.8 \times 30}{100}$	
- พื้นที่ว่างที่ต้องการ	= 1,129.44	ตร.ม.
- พื้นที่สีเขียวยั่งยืนที่โครงการต้องจัดให้มี (ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่โครงการต้องจัดให้มี)	= 564.72	ตร.ม.

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนชั้นล่าง = 569.48 ตร.ม. > 564.72 ตร.ม. OK

ทั้งนี้ ในการออกแบบผังการจัดภูมิสถาปัตยกรรมสำหรับโครงการ ภูมิสถาปนิกได้คำนึงถึงความเหมาะสมของพันธุ์ไม้ต่าง ๆ ที่จะนำมาปลูก และตำแหน่งการปลูกต้นไม้ในบริเวณต่าง ๆ เพื่อให้สามารถปลูกได้จริง รวมทั้งบริเวณพื้นที่ปลูกที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร และปลูกอยู่ใต้แนวอาคาร โครงการไม่ได้นำมาคิดรวมเป็นพื้นที่สีเขียวแต่อย่างใด ตลอดจนต้นไม้ที่ปลูกจะไม่กระทบต่อระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่อยู่ใต้ดิน

(1) ระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด ฝังอยู่ใต้อาคารบริเวณที่จอดรถยนต์และทางวิ่งของโครงการ ซึ่งมีได้มีการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการแต่อย่างใด

(2) ถังเก็บน้ำใต้ดิน ฝังอยู่ใต้อาคารบริเวณที่จอดรถยนต์และทางวิ่งของโครงการ ซึ่งมีได้มีการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการแต่อย่างใด

(3) ท่อระบายน้ำ และบ่อพักน้ำ บริเวณแนวท่อระบายน้ำ และบ่อพักน้ำ มิได้มีการปลูกต้นไม้ซ้อนทับแต่อย่างใด

(4) บ่อหมุนน้ำ จำนวน 1 บ่อ ฝังอยู่บริเวณใต้ที่จอดรถยนต์ ซึ่งมีได้มีการปลูกต้นไม้ซ้อนทับแต่อย่างใด

## 1.9 การจัดการสระว่ายน้ำภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีสระว่ายน้ำเพื่อให้บริการแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการจำนวน 2 แห่ง ได้แก่ สระว่ายน้ำบริเวณชั้นที่ 1 บริเวณอาคาร A ขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำ (ไม่รวมลานสระ) 86 ตารางเมตร ความลึก 1.2 เมตร จำนวน 1 แห่ง และสระว่ายน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร A ขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำ (ไม่รวมลานสระ) 34 ตารางเมตร ความลึก 1.2 เมตร จำนวน 1 แห่ง โดยในการฆ่าเชื้อโรคในสระว่ายน้ำจะใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งจะเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมไฮโปคลอไรท์และบริเวณสระว่ายน้ำจัดให้มีห้องน้ำแยกชาย-หญิง อย่างชัดเจน โดยกำหนดให้สอดคล้องตาม “คำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุขฉบับที่ 1/2550 เรื่องการควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน” อาทิเช่น

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านโครงสร้างสระว่ายน้ำ มีดังนี้

- 1) โครงสร้างสระว่ายน้ำ พื้น ผนังไม่ให้มีรอยแตกหรือรอยร้าวซึม โดยให้สระว่ายน้ำอยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ
- 2) จัดให้มีรางระบายน้ำล้นให้มีฝาปิด แข็งแรงอยู่ในสภาพดี และไม่มีน้ำล้นออกจากราง
- 3) จัดให้มีห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ตู้เก็บสิ่งของ ที่วางหรือเก็บรองเท้า สำหรับผู้ใช้บริการ
- 4) จัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วมแยกจากกันให้บริการในบริเวณสระว่ายน้ำ
- 5) จัดให้มีหลอดไฟ/แสงสว่างให้เพียงพอทั่วบริเวณสระว่ายน้ำ เพื่อให้มองเห็นได้ชัดเจน ในกรณีที่มีการเปิดใช้สระในเวลากลางคืน
- 6) จัดให้มีอ่างล้างมือ ที่ล้างเท้า และบริเวณล้างตัวก่อนลงสระว่ายน้ำ

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านความปลอดภัยและอุบัติเหตุจากการจมน้ำบริเวณสระว่ายน้ำ อาทิ

- 1) จัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ เช่น โฟมช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ ไม้ช่วยชีวิตและชุดปฐมพยาบาล ให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานได้ตลอดเวลาไว้
- 2) จัดให้มีป้ายบอกความลึกของสระว่ายน้ำให้อยู่ในสภาพดีและสามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน
- 3) กำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ประจำสระว่ายน้ำตลอดเวลาที่เปิดให้บริการ เพื่อควบคุมดูแลและให้ความช่วยเหลือในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน ทั้งนี้ เจ้าหน้าที่ประจำสระว่ายน้ำต้องมีความรู้เกี่ยวกับการปฐมพยาบาลเบื้องต้นได้อย่างถูกต้อง
- 4) กำหนดให้มีข้อปฏิบัติสำหรับผู้ที่มาใช้บริการติดไว้ในบริเวณสระว่ายน้ำให้มองเห็นชัดเจน อาทิเช่น
  - ต้องสวมชุดว่ายน้ำที่สะอาด
  - ต้องชำระล้างร่างกายก่อนลงสระทุกครั้ง
  - ผู้ที่เป็นโรคตาแดง โรคผิวหนัง เป็นหวัด หนูน้ำหนวก หรือโรคติดต่ออื่นๆ ห้ามลงเล่นในสระว่ายน้ำ
  - ห้ามนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาในบริเวณสระว่ายน้ำ
  - ห้ามนำอาหาร และเครื่องดื่ม หรือขวดแก้ว เข้าภายในพื้นที่สระว่ายน้ำ
  - เด็กอายุต่ำกว่า 10 ปี ต้องมีผู้ปกครองหรือผู้ฝึกสอนคอยดูแล
  - วิธีการปฐมพยาบาลช่วยคนจมน้ำ

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ มีดังนี้

- 1) ตรวจสอบและทำความสะอาดสระว่ายน้ำและพื้นที่โดยรอบอย่างสม่ำเสมอ
- 2) จัดให้มีอุปกรณ์ เครื่องมือสำหรับใช้ทำความสะอาดสระว่ายน้ำ ได้แก่ เครื่องดูดตะกอน แปรงขัดสระชนิดลวด ทองเหลืองและพลาสติก รวมทั้งตะแกรงข้อนวัสดุแขวนลอย
- 3) จัดให้มีผู้ควบคุมดูแล ซึ่งผ่านการฝึกอบรมการดูแลคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำตามหลักสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อม เพื่อให้มีความรู้เกี่ยวกับการควบคุมคุณภาพน้ำและการดูแลรักษาสระว่ายน้ำ

## 1.10 การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

โครงการฯ ได้ออกแบบอาคารให้สอดคล้องตาม กฎกระทรวง กำหนดประเภท หรือขนาดของอาคารและมาตรฐานหลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2552 โดยผลการประเมินค่าศักยภาพการใช้พลังงานรวมของอาคารผ่านเกณฑ์การอนุรักษ์พลังงานของอาคารควบคุม ออกตามความในพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่ม 126 ตอนที่ 12 ก วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2552

## 1.11 รายละเอียดการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ทรัพย์สินกลาง และการบริหารอาคารภายในโครงการ

การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ ดำเนินการโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมาจากการเลือกตั้งอันเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 และโดยการว่าจ้างบริษัทผู้รับจ้างในการดูแล/บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ จะดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล ทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุดให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา รวมถึงการให้บริการผู้อยู่อาศัยร่วมกัน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยท่านอื่น

โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ความสูง 22.95 เมตร (ความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 309 ห้องที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 124 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถแบบปกติ จำนวน 76 คัน และที่จอดรถแบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล 24 ช่องจอด สามารถจอดรถยนต์ได้รวม 48 คัน (2 คัน/ช่องจอด)) โดยจัดให้มีสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดอยู่ที่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคารโครงการ รายละเอียดการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีรายละเอียดดังนี้

### 1) รายการทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคล

สำหรับการจดทะเบียนทรัพย์สินของโครงการนั้น ตาม พรบ.อาคารชุด สามารถจำแนกทรัพย์สินของโครงการได้เป็น

- ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

- ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 124 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถแบบปกติ จำนวน 76 คัน และที่จอดรถแบบติดตั้งระบบเคลื่อนย้ายรถด้วยเครื่องจักรกล 24 ช่องจอด สามารถจอดรถยนต์ได้รวม 48 คัน (2 คัน/ช่องจอด)) โดยที่จอดรถทั้งหมดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

## 2) การบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

ในด้านการบริหารจัดการต่างๆ ภายในโครงการจะอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการทั่วไปของนิติบุคคลอาคารชุด โดยส่วนงานควบคุมดูแลระบบสาธารณูปโภคและสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อมต่างๆ ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ การจัดการขยะมูลฝอย ฯลฯ จะอยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายวิศวกรรมและสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อม ซึ่งในฝ่ายจะมีเจ้าหน้าที่ ประมาณ 3-4 คน ได้แก่ วิศวกร เจ้าหน้าที่สิ่งแวดล้อมช่างเทคนิคและแม่บ้าน ฯลฯ