

บทที่ 2

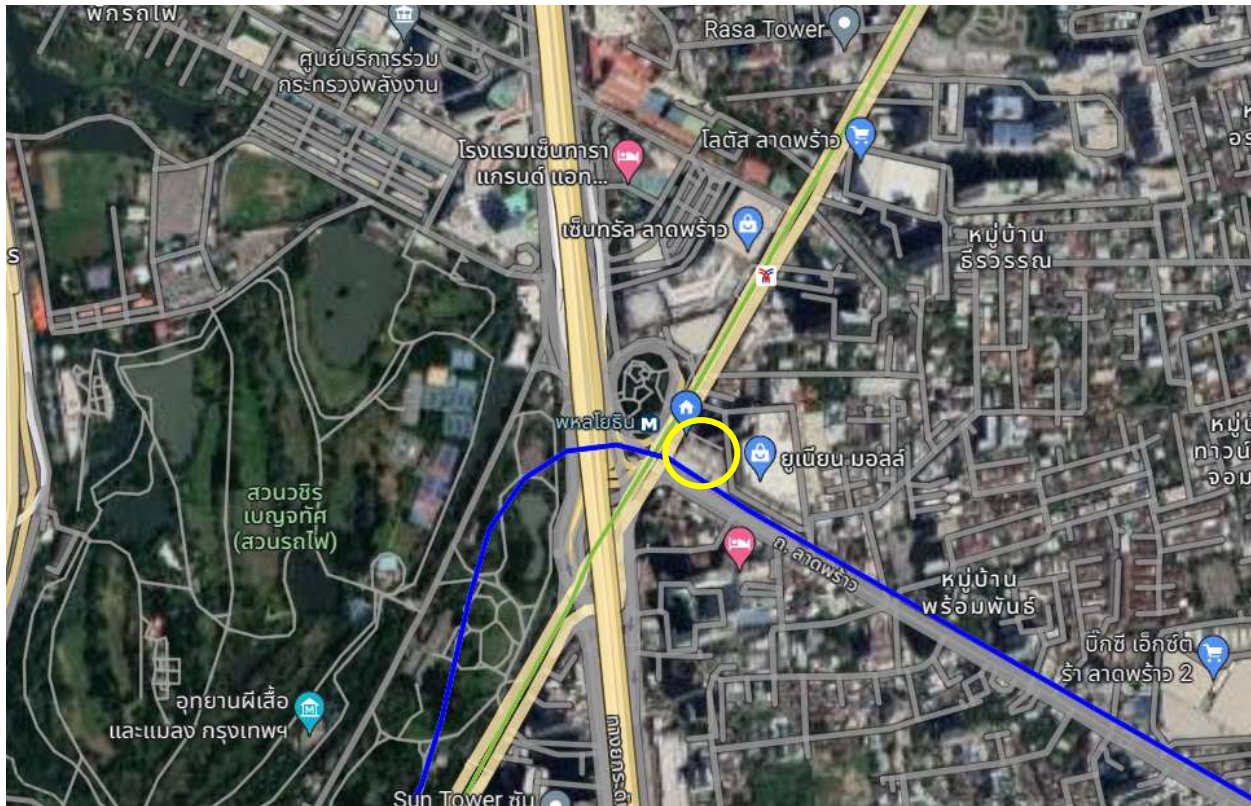
รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 สถานที่ตั้งโครงการ

2.1.1 ที่ตั้งและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

โครงการ The Crest Park Residences (เดอะ เครสต์ พาร์ค เรสซิเดนเซส) ของบริษัท เอสซี เอ็นเอ็นอาร์ 1 จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร สามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการตามเส้นทางหลัก โดยใช้ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต และถนนลาดพร้าว ดังภาพที่ 2.1-1 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- จากถนนพหลโยธิน มุ่งหน้าไปยังห้าแยกลาดพร้าว จะพบพื้นที่โครงการตั้งอยู่ด้านซ้ายมือก่อนถึงห้าแยกลาดพร้าวประมาณ 45 เมตร
- จากถนนลาดพร้าว มุ่งหน้าสะพานควาย-รัชโยธิน หลังจากนั้นเบี่ยงขวามุ่งหน้าไปทางดอนเมือง-รัชโยธิน-ลาดพร้าว เพื่อกลับรถบริเวณห้าแยกลาดพร้าวเข้าสู่ถนนพหลโยธินตรงไปประมาณ 720 เมตร กลับรถแล้วขับตรงมาประมาณ 640 เมตรจะพบโครงการตั้งอยู่ซ้ายมือ
- จากถนนวิภาวดีรังสิต มุ่งหน้าไปดินแดงเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพหลโยธินบริเวณห้าแยกลาดพร้าว ตรงไปประมาณ 720 เมตร กลับรถแล้วขับตรงมาประมาณ 640 เมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ซ้ายมือ



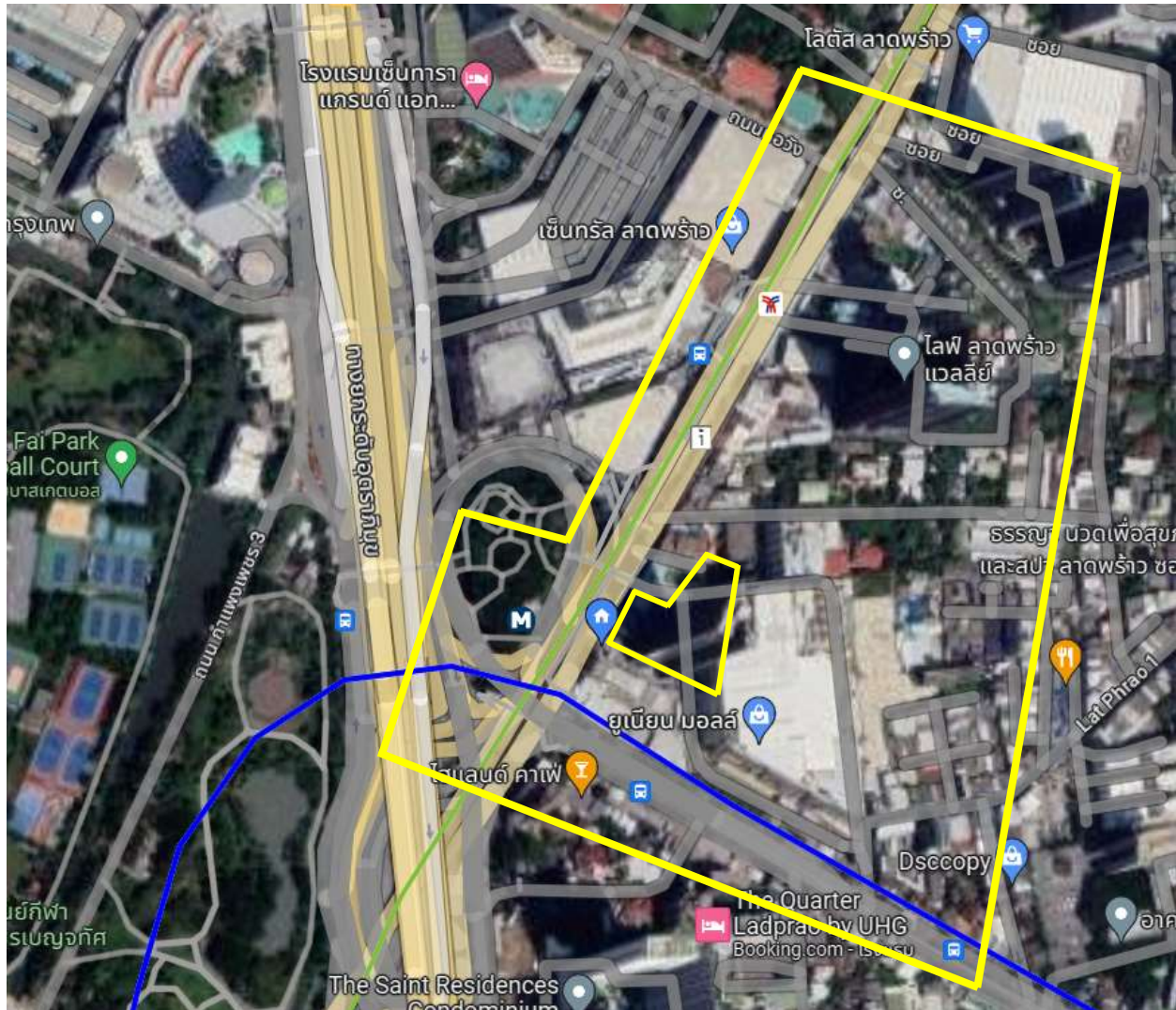
ภาพที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการและการคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ

2.1.2 กรรมสิทธิ์ที่ดิน เอกสารสิทธิ์ และผังต่อโฉนดที่ดิน

โครงการ The Crest Park Residences (เดอะ เครสต์ พาร์ค เรสซิเดนเซส) ดำเนินการบนโฉนดที่ดินจำนวน 37 แปลง เนื้อที่รวม 1-3-93.5 ไร่ หรือ 3,174 ตารางเมตร เป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภทโฉนดที่ดินของบริษัท เอสซี เอ็นเอ็นอาร์ 1 จำกัด โดยมีรายละเอียดพื้นที่โฉนดที่ดินแต่ละแปลง

2.1.3 การใช้ที่ดินในระยะ 100 เมตร จากพื้นที่โครงการ

การใช้ที่ดินในระยะ 100 เมตร จากพื้นที่โครงการ ได้แก่ อาคารพักอาศัยกึ่งพาณิชย์ อาคารพักอาศัย ร้านค้า และศูนย์การค้า มีรายละเอียดดังภาพที่ 2.1-2



ภาพที่ 2.1-2 การใช้ที่ดินในระยะ 100 เมตร จากพื้นที่โครงการ

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

การดำเนินการโครงการ The Crest Park Residences (เดอะ เครสต์ พาร์ค เรสซิเดนเซส) ของบริษัท เอสซี เอ็นเอ็นอาร์ 1 จำกัด เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม ประเภทอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวนห้องพักรวม 418 ห้อง (ขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 284 ห้อง และขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 136 ห้อง) สูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับ

พื้นดินถึงระดับพื้นชั้นห้องเครื่อง เท่ากับ 144.00 เมตร (วัดถึงระดับสูงสุดเท่ากับ 149.80 เมตร) ออกแบบให้อาคารมีพื้นที่ใช้สอยรวม 30,385.54 ตารางเมตร มีรายละเอียดการออกแบบพื้นที่ใช้สอยในแต่ละชั้นของอาคาร ดังนี้

- ชั้นใต้ดิน ใช้ประโยชน์เป็นห้องเครื่องปั๊ม บอลิฟต์จอร์จลัด โนมติ บอลิฟต์ในอาคาร ถังเก็บน้ำดับเพลิง และถังเก็บน้ำใช้ใต้ดิน
- ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เป็นโถงต้อนรับ ที่จอดรถยนต์ และห้องพักรวม
- ชั้นที่ 2 ใช้ประโยชน์สำนักงานนิติบุคคล ห้องประชุม โถงพักผ่อน ห้องเก็บของ ห้องเอนกประสงค์ ห้องควบคุม และห้องน้ำ
- ชั้นที่ 3 ใช้ประโยชน์เป็นห้องเครื่องไฟฟ้า และห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
- ชั้นที่ 4 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักแบบต่างๆ และพื้นที่สีเขียว
- ชั้นที่ 5-35 ใช้ประโยชน์เป็นห้องพักแบบต่างๆ
- ชั้นที่ 36 ใช้ประโยชน์เป็นห้องออกกำลังกาย ห้องสปา ห้องโยคะ สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ และพื้นที่สีเขียว

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ โนมติในอาคารซึ่งเป็นอาคารเดียวกับอาคารที่พักอาศัยออกแบบไว้ที่ชั้น 1 ถึงชั้น 10 ของอาคาร และมีช่องลิฟต์จอดรถจำนวน 5 ช่อง/ชั้น โดย

- ชั้น 1 มีชั้นจอด 1 ชั้น
- ชั้น 2 มีชั้นจอด 3 ชั้น
- ชั้น 3 และชั้น 4 มีชั้นจอด 4 ชั้น
- ชั้น 5-10 มีชั้นจอด 2 ชั้น

แปลนพื้นของอาคาร รูปด้านและรูปตัดของอาคาร

2.3 ผังบริเวณโครงการ

2.3.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ

การดำเนินโครงการ The Crest Park Residences (เดอะ เครสต์ พาร์ค เรสซิเดนเซส) มีขนาดพื้นที่ 1 ไร่ 3 งาน 93.5 ตาราง หรือ 3,174 ตารางเมตร มีการจัดแบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินดังตารางที่ 2.3.1 โดยได้แสดงภาพการใช้ที่ดินในโครงการ และผังบริเวณโครงการ ดังภาพที่ 2.1-1

ตารางที่ 2.3.1-1 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในโครงการ

ลำดับที่	ลักษณะการใช้ประโยชน์	พื้นที่ (ตร.ม.)	คิดเป็นร้อยละ
1	พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	1,090.50	34.36

2	พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง	881.18	27.76
3	พื้นที่ลานจอดรถ ถนน และที่ว่างอื่นๆ ที่ไม่มีอาคารปกคลุม	1,202.32	37.88
	รวมพื้นที่ทั้งหมด	3,174.00	100.00

ที่มา : บริษัท ดีปีสตูดิโอ จำกัด

2.4 สถานภาพโครงการ

2.4.1 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน

บริเวณพื้นที่โครงการด้านหน้ามีการใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานขายชั่วคราว ตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ขจจ 1113/2562 ซึ่งจะดำเนินการรื้อถอนสำนักงานขายออกในอนาคต ส่วนด้านในเป็นพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ มีพื้นที่เชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน

2.4.2 สภาพปัจจุบันของพื้นที่ข้างเคียงพื้นที่โครงการ

สำหรับรายละเอียดการใช้ที่ดินในบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการปัจจุบัน

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ทางเข้าศูนย์การค้ายูเนี่ยน มอลล์
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ศูนย์การค้ายูเนี่ยน มอลล์
ทิศใต้	ติดต่อกับ	อาคารพักอาศัยกึ่งพาณิชย์ สูง 3-4 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนพหลโยธิน และอาคารพักอาศัยกึ่งพาณิชย์สูง 3-4 ชั้น

2.5 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

2.5.1 ลักษณะ รูปแบบ และความสูงของอาคาร

รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของโครงการเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ประเภท อาคารชุดพักอาศัยสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นห้องเครื่องเท่ากับ 144.0 เมตร (วัดถึงระดับสูงสุดเท่ากับ 149.8 เมตร)

อย่างไรก็ตาม จากการตรวจสอบที่ตั้งพื้นที่โครงการกับแนวเส้นทางขึ้น-ลงของเครื่องบิน พบว่า โครงการอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง มีระยะอนุญาตได้ไม่เกิน 150 เมตร จากระดับอ้างอิงหัวทางวิ่ง (+2.0 MSL)

2.5.2 พื้นที่ว่าง (OSR) ร้อยละของพื้นที่ที่มีอาคารปกคลุมดิน (BCR) อัตราส่วนพื้นที่อาคารทั้งหมดต่อพื้นที่โครงการ (FAR)

ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้คำจำกัดความที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ไว้ดังนี้

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ข้อ 5 (62) “พื้นที่อาคาร” หมายความว่า พื้นที่ของพื้นที่อาคารทุกชั้นที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตด้านนอกของคานหรือภายในพื้นที่นั้น หรือภายในขอบเขตด้านนอกของผนัง ของอาคารและหมายความรวมถึงเฉลียงหรือระเบียงด้วย

ข้อ 5 (19) “คาบฟ้า” หมายความว่า พื้นที่ส่วนบนสุดท้ายของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลขึ้นไปใช้สอย

ข้อ 5 (36) “ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

ข้อ 5 (102) “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

ข้อ 5 (110) “อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังชั้นสูงสุด

- กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)

ข้อ 3 “พื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร” หมายความว่า พื้นที่ของแปลงที่ดินที่นำมาใช้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารไม่ว่าจะเป็นที่ดินตามหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับซึ่งเป็นที่ดินที่ติดต่อกัน

ภายในโครงการประกอบด้วย

- อาคารชุดพักอาศัยสูง 36 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นห้องเครื่องเท่ากับ 144.0 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมเท่ากับ 30,385.54 ตารางเมตร จึงจัดเป็น “อาคารสูง” และ “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” โดยมีรายละเอียดการคำนวณที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายต่างๆ ดังนี้

(1) ร้อยละของพื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Building Coverage Ratio : BCR)

- พื้นที่โครงการ	= 3,174.0	ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	= 1,090.5	ตารางเมตร
คิดเป็นร้อยละของพื้นที่โครงการ	= $1,090.5 \times 100 / 3,174.0$	ตารางเมตร
	= 34.36	

ดังนั้น พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (BCR) คิดเป็นร้อยละ 34.36 ของพื้นที่โครงการ

(2) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

- พื้นที่โครงการ	= 3,174.0	ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	= 1,090.5	ตารางเมตร
คิดเป็นพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	= 3,174.0 – 1,090.5	ตารางเมตร
	= 2,083.5	ตารางเมตร
คิดเป็นร้อยละของพื้นที่โครงการ	= 2,083.5x100/3,174.0	ตารางเมตร
	= 65.64	

ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม คิดเป็นร้อยละ 65.64 ของพื้นที่โครงการ จึงเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) กำหนดให้อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

(3) อัตราส่วนพื้นที่อาคารทั้งหมดต่อพื้นที่โครงการ (Floor Area Ratio : FAR)

โครงการตั้งอยู่บนที่ดินประเภท พ.4 บริเวณ พ.4-1 ที่กำหนดไว้เป็นพื้นที่สีแดงให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ซึ่งกำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท พ.4 ให้มีอัตราส่วนในพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 8:1

จากข้อกำหนดข้อ 55 ที่กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ที่กักเก็บน้ำได้ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละห้า ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละสิบ

ทั้งนี้ โครงการ The Crest Park Residences (เดอะ เครสต์ พาร์ค เรสซิเดนเซส) ได้จัดทำพื้นที่รับน้ำบนแปลงที่ดินของโครงการเพิ่มเติม ขนาดที่ดิน 3,174.0 ตารางเมตร โดยบริษัทฯ ต้องการ FAR BONUS 20% ต้องจัดให้มีพื้นที่รับน้ำในโครงการไม่น้อยกว่า 253.92 ลูกบาศก์เมตร ขณะที่โครงการจัดบ่อน้ำใต้ดินขนาด 340.20 ลูกบาศก์เมตร จึงเป็นไปตามข้อ 55 ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ดังแสดงสำเนาเอกสารจากสำนักผังเมือง ที่กท 1706/2628 ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- พื้นที่ 50 ตารางเมตร สามารถกักเก็บน้ำได้ 1.0 ลูกบาศก์เมตร โครงการออกแบบอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 20 ต้องจัดให้มีบ่อน้ำหน้กขนาด (3,174x(4/50)) เท่ากับ 253.92 ลูกบาศก์เมตร (ออกแบบบ่อน้ำขนาด 340.20 ลูกบาศก์เมตร) ดังนั้น โครงการออกแบบค่า FAR เท่ากับ 9.57 : 1 ซึ่งไม่เกินค่าพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่สามารถเพิ่มได้สูงสุดไม่เกินร้อยละ 20 คิดเป็นพื้นที่อาคาร 30,385.54 ตารางเมตร รายละเอียดการคำนวณมีดังนี้

- พื้นที่โครงการ	= 3,174.0	ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอยอาคาร	= 30,385.54	ตารางเมตร
อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่โครงการ (FAR)	= 30,385.54 : 3,174	
	= 9.57 : 1	

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารทั้งหมดต่อพื้นที่โครงการเท่ากับ 9.57 : 1 จึงเป็นไปตามข้อกำหนดของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

(4) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมทั้งหมด (Open Space Ratio,OSR)

- พื้นที่ใช้สอยอาคาร	= 30,385.54	ตารางเมตร
- พื้นที่ว่างปราศจากอาคารปกคลุม	= 2,083.5	ตารางเมตร
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม	= (2,083.5x100)/30,385.54	
คิดเป็นร้อยละ	= 6.86	

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม เท่ากับร้อยละ 6.86 สอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครอยู่ในพื้นที่สีแดง พ.ศ. 2556 โดยบริเวณพื้นที่โครงการอยู่ในพื้นที่สีแดงหมายเลข พ.4-1 กำหนดให้มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่า ร้อยละ 4

(5) พื้นที่ซึมน้ำผ่านได้

โครงการดำเนินการบนที่ดิน 3,174.0 ตารางเมตร มีพื้นที่อาคารรวม 30,385.54 ตารางเมตร ทั้งนี้ พื้นที่ประเภท พ.4-1 กำหนดให้มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

คำนวณหาพื้นที่ว่างที่ต้องจัดไว้ตามผังเมือง	= (30,385.54x(4/100))	
	= 1,215.42	ตารางเมตร
พื้นที่ให้น้ำซึมผ่านเพื่อปลูกต้นไม้ต้องจัดไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง	= 1,215.42/2	
	= 607.71	ตารางเมตร

ในโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวส่วนที่นำมาคิดพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ในบริเวณ พ.4-1 ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 เท่ากับ 885.18 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 72.83 ของพื้นที่ว่าง [(885.18/1,215.42)x100] ดังนั้น การออกแบบและวางแผนผังอาคารของโครงการจึงสอดคล้องกับข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินของผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่กำหนดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

2.6 ความสอดคล้องในการดำเนินโครงการกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะถอยร่นของอาคาร และความสอดคล้องของอาคารโครงการตามกฎหมายกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ดังตารางที่ 2.6.1-1

ตารางที่ 2.6.1-1 ความสอดคล้องของอาคารโครงการตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

ข้อกำหนด	รายละเอียดของโครงการ
กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร	- ช่องทางเดินในอาคารของโครงการมีความกว้าง 1.50-2.10 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร) จึงเป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว
ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ (1) ห้องที่ใช้เป็นที่พัก บ้านแถว หอพัก โรงแรม ห้องเรียน สำหรับนักเรียนอนุบาล ครุภัณฑ์อาคารอยู่อาศัย หอพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคารต้องมีระยะตั้งอย่างน้อย 2.60 เมตร (2) ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถง กิตติาคาร โรงงาน ต้องมีระยะตั้งอย่างน้อย 3.00 เมตร (3) ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่นๆ ที่คล้ายกัน ต้องมีระยะตั้งอย่างน้อย 3.50 เมตร	อาคารของโครงการเป็นอาคารสูง 36 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นห้องเครื่อง 144.0 เมตร มีระยะตั้งของชั้นใต้ดินเท่ากับ 3.10 เมตร ชั้น 1 เท่ากับ 3.00 เมตร ชั้นที่ 2 เท่ากับ 5.75 เมตร ชั้นที่ 3 เท่ากับ 7.20 เมตร และชั้นที่ 4 เท่ากับ 6.40 เมตร ชั้น 36 เท่ากับ 6.25 เมตร ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดอยู่บริเวณชั้น 2 มีระยะตั้ง 5.75 เมตร ดังนั้น ระยะตั้งของพื้นที่แต่ละชั้นจึงเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ข้อ 22 (1) ที่กำหนดให้ห้องที่ใช้เป็นที่พักต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 2.6 เมตร และข้อ 22 (2) ที่กำหนดให้สำนักงานต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 3 เมตร
ข้อ 24 บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไป รวมไม่เกิน 300 ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มี	บันไดของอาคารในโครงการมีรายละเอียดดังนี้ 1) บันไดหลัก ST-01 ทำหน้าที่เป็นบันไดหนีไฟด้วยติดตั้งตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้นหลังคา มีความกว้าง 1.50 เมตร มีขนาดพักกว้าง 1.60 เมตร พื้นที่หน้าบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้าง 1.60-2.10 เมตร ตารางเมตรสำหรับลูกนอนของบันไดมีขนาด 25 เซนติเมตรและลูกตั้งมีขนาด 16.8-18.0 เซนติเมตร จัดให้

<p>พื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน 300 ตารางเมตรต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร มีอย่างน้อย 2 บันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร</p> <p>ชานพักบันไดและพื้นที่หน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 2 เมตร ชานพักบันไดและพื้นที่ที่หน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน 2 เมตรก็ได้</p> <p>บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน 18 เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า 25 เซนติเมตร และต้องมีราวกันตก บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน 6 เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน 1 เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้าง บริเวณจมูกบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น</p> <p>ข้อ 25</p> <p>บันไดตามข้อ 24 จะต้องมียะห้วงไม่เกิน 40 เมตรจากจุดที่ไถลสุดบนพื้นชั้นนั้น</p> <p>ข้อ 27</p> <p>อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน 23 เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีคานฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน 16 ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง</p> <p>ข้อ 30</p> <p>บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร มีผนังทึบก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกันโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกัน ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างเพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน</p>	<p>มีหน้าต่างขนาด 2.64 ตารางเมตร (โดยมีลักษณะเป็นไปตามข้อ 24 30 และ 32)</p> <p>2) บันไดหนีไฟ ST-02 ติดตั้งที่ชั้น ถึงชั้นหลังคา มีความกว้าง 0.90 เมตร มีชานพักกว้าง 1.00 เมตร มีพื้นที่หน้าบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้าง 1.50 – 4.90 เมตร สำหรับลูกนอนของบันไดมีขนาด 25 เซนติเมตร ลูกตั้งมีขนาด 16.8-17.9 เซนติเมตรและจัดให้มีหน้าต่างขนาด 2.64 ตารางเมตร (โดยมีลักษณะเป็นไปตามข้อ 24 30 และ 32)</p> <p>3) บันไดหนีไฟ ST-03 ติดตั้งที่ชั้น 1 ถึงชั้นหลังคา มีความกว้าง 0.90 เมตร มีชานพักกว้าง 1.00 เมตร มีพื้นที่หน้าบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้าง 1.60-2.425 เมตร สำหรับลูกนอนของบันไดมีขนาด 25 เซนติเมตร ลูกตั้งมีขนาด 16.8-18.0 เซนติเมตรและจัดให้มีหน้าต่างขนาด 4.2 ตารางเมตร (โดยมีลักษณะเป็นไปตามข้อ 24 30 และ 32)</p> <p>4) บันไดหนีไฟ ST-04 ติดตั้งที่ชั้นแปดหลังคาถึงพื้นที่หนีไฟทางอากาศ มีความกว้าง 1.50 เมตร มีชานพักกว้าง 1.60 เมตร สำหรับลูกนอนของบันไดมีขนาด 25 เซนติเมตร ลูกตั้งมีขนาด 17.1 เซนติเมตร</p> <p>บันไดหนีไฟทุกแห่งเป็นผนังคอนกรีตกันไฟได้พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดเองได้ และประตูหรือขอบกัน โดยทุกตำแหน่งที่ชั้น 5 10 15 20 25 30 และ 35 ติดตั้งประตูแบบเปิดย้อนกลับเข้าในอาคารได้ (RE-ENTRY)</p>
<p>ข้อ 32</p>	

<p>พื้นหน้าบ้านใดหนึ่งไฟต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบ้านใดและอีกด้านหนึ่งต้องกว้างไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร</p>	
<p>ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดป้ายหรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ (1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร (2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ (3) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</p>	<p>พื้นที่โครงการด้านทิศเหนือติดกับถนนพหลโยธิน ซึ่งมีความกว้างเขตทาง 33 เมตร และทางหลวงหมายเลข 336 คอนทางแยกต่างระดับลาดพร้าวที่ กม. 0 ซึ่งมีความกว้างเขตทาง 51 เมตร (หนังสือตรวจสอบความกว้างถนน) ส่วนที่ 2 ดังนั้น ตามข้อ 41 (3) ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร ซึ่งการก่อสร้างอาคารภายในโครงการได้มีการเว้นแนวอาคารห่างจากแนวอาคารห่างจากแนวถนนพหลโยธินในช่วงที่แคบที่สุดเท่ากับ 24.95 เมตร</p>
<p>ข้อ 44 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุดสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	<p>อาคารของโครงการ มีความสูง 144.0 เมตร (ระดับพื้นดินถึงระดับพื้นชั้นห้องเครื่อง) ติดถนนสาธารณะที่มีความกว้างของถนนรวมเขตทาง 51 เมตร มีระยะห่างของอาคารกับถนน 24.95 เมตร จึงระยะราบจากแนวอาคารของโครงการถึงแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนพหลโยธินและทางหลวงหมายเลข 336 คอนทางแยกต่างระดับลาดพร้าวที่ กม. 0 เท่ากับ 75.95 เมตร (51+24.95) ดังนั้น สองเท่าระยะดังกล่าวเท่ากับ 151.9 เมตร ดังนั้น ความสูงของอาคารเท่ากับ 149.8 เมตร จึงไม่เกินระยะดังกล่าว</p>

2) กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะถอยร่นของอาคาร และความสอดคล้องของอาคาร โครงการตามกฎหมายฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ดังตารางที่ 2.6.1-2

ตารางที่ 2.6.1-2 ระยะถอยร่นของอาคารตามกฎหมายฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)

กฎหมายฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)	รายละเอียดของโครงการ
<p><u>ให้ยกเลิกความในข้อ 2 แห่งกฎหมายฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และใช้ข้อความต่อไปนี้แทน</u></p> <p>ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร คัดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ขาดต่อเนื่องกันโดยตลอด จนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร</p> <p>สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร คัดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ขาดต่อเนื่องกันโดยตลอด จนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร</p> <p>ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ขาดต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคารและที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย</p>	<p>อาคารของโครงการการเข้าข่ายเป็นอาคารสูง มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น 30,385.54 ตารางเมตร (เกิน 30,000 ตารางเมตร) จึงต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร คัดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ขาดต่อเนื่องกันโดยตลอด จนไปเชื่อมกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ทั้งนี้โครงการจัดให้มีที่ว่าง 12 เมตร บริเวณด้านนอกอาคารของโครงการขาดต่อเนื่องไปจนถึงถนนสาธารณะ ที่มีความกว้างขอบเขตทาง 51 เมตร เชื่อมต่อกับถนนลาดพร้าว ที่มีความกว้างเขตทาง 30 เมตร</p> <p>อย่างไรก็ตาม บริเวณที่ว่าง 12 เมตร ด้านหน้าอาคารของโครงการมีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สีเขียว ชนิดพันธุ์ที่เลือกปลูก ได้แก่ ขาไก่เขียว เฟิร์น แก้วปิ่น และชมพูกระด่ายเขียว ซึ่งเป็นไม้พุ่ม โดยไม่มีการปลูกไม้ยืนต้นในบริเวณดังกล่าว ดังนั้นการดำเนินโครงการจึงเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด</p>
<p><u>ให้ยกเลิกความในข้อ 3 แห่งกฎหมายฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน</u></p> <p>ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้า-ออกได้โดยสะดวก</p> <p>ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้</p>	<p>โครงการจัดให้มีถนนที่มีผิวจราจรความกว้าง 6 เมตร โดยรอบอาคาร จึงทำให้รถดับเพลิงสามารถเข้ามาดับเพลิงได้สะดวกเมื่อเกิดเพลิงไหม้</p>

<p><u>ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน</u></p> <p><u>ข้อ 4</u> ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร</p>	<p>โครงการมีพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการรวม 30,385.54 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่โครงการ 957 : 1 ซึ่งไม่เกิน 10 : 1 ดังนั้น จึงสอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าว</p>
<p><u>ข้อ 6</u> อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร</p> <p>(2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่าง ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p>	<p>อาคารของโครงการมีพื้นที่อาคารปกคลุมดินรวมทั้งสิ้น 1,090.50 ตารางเมตร มีพื้นที่ว่างส่วนที่ไม่มีอาคารปกคลุมดินในพื้นที่โครงการ 2,083.5 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ว่างที่ไม่มีอาคารปกคลุมดิน (OSR) ร้อยละ 65.64 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนดไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ตามข้อ (1)</p>

3) ความสอดคล้องของโครงการกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

จากการตรวจสอบอาคารโครงการกับความสอดคล้องตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 พบว่า โครงการมีความสอดคล้องกับข้อกำหนดต่างๆ ดังตารางที่ 2.6.1-3

ตารางที่ 2.6.1-3 ความสอดคล้องโครงการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544

ข้อกำหนด	รายละเอียดการออกแบบโครงการ
<p>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2544)</p> <p>ข้อ 24</p> <p>โครงสร้างหลัก บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่ 3 ชั้นขึ้นไป โรงมหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า ตลาด อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรือ อุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟ</p>	<p>- โครงสร้างเหล็ก บันได และผนังของอาคารของโครงการมีผนังหรือประตูปิดกันเปลวไฟหรือควันเข้าไปในบริเวณบันไดโดยผนังและประตูทำจากวัสดุทนไฟ บานประตูทำจากเหล็กโปร่ง หนา 40 มิลลิเมตร ฟันสี (กรุฉนวนภายใน) ทนไฟอย่างน้อย 2 ชั่วโมง</p>
<p>ข้อ 41</p> <p>บันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟและถาวร มีความกว้างไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร และไม่เกิน 150 เซนติเมตร ลูกตั้งสูง</p>	<p>- อาคารในโครงการจัดให้มีบันไดหลักที่ใช้หนีไฟได้จำนวน 1 แห่ง และบันไดหนีไฟ จำนวน 4 แห่ง โดยมีรายละเอียดของแต่ละบันได ดังนี้</p>

<p>ไม่เกิน 20 เซนติเมตร และลูกนอนกว้างไม่น้อยกว่า 22 เซนติเมตร ขานพักกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได มีราวบันไดสูง 90 เซนติเมตร ห้ามสร้างบันไดหนีไฟเป็นแบบบันไดเวียน</p>	<p>1) บันไดหลัก ST-01 ทำหน้าที่เป็นบันไดหนีไฟด้วยติดตั้งตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้นหลังคา มีความกว้าง 1.50 เมตร มีขานพักกว้าง 1.60 เมตร พื้นที่หน้าบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้าง 1.60-2.10 เมตร สำหรับลูกนอนของบันไดมีขนาด 25 เซนติเมตร และลูกตั้งมีขนาด 16.8-18.0 เซนติเมตร</p> <p>2) บันไดหนีไฟ ST-02 ติดตั้งที่ชั้น 1 ถึงชั้นหลังคา มีความกว้าง 0.90 เมตร มีขานพักกว้าง 1.00 เมตร มีพื้นที่หน้าบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้าง 1.50-9.90 เมตร สำหรับลูกนอนของบันไดมีขนาด 25 เซนติเมตร ลูกตั้งมีขนาด 16.8-17.9 เซนติเมตร</p> <p>3) บันไดหนีไฟ ST-03 ติดตั้งที่ชั้น 1 ถึงชั้นหลังคา มีความกว้าง 0.90 เมตร มีขานพักกว้าง 1.00 เมตร มีพื้นที่หน้าบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้าง 1.60-2.25 เมตร สำหรับลูกนอนของบันไดมีขนาด 25 เซนติเมตร ลูกตั้งมีขนาด 16.8-18.0 เซนติเมตร</p> <p>4) บันไดหนีไฟ ST-04 ติดตั้งที่ชั้นแปลนหลังคาถึงพื้นที่หนีไฟอากาศ มีความกว้าง 1.50 เมตร มีขานพักกว้าง 1.60 เมตร มีพื้นที่หน้าบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้าง 1.6 เมตร สำหรับลูกนอนของบันไดมีขนาด 25 เซนติเมตร ลูกตั้งมีขนาด 17.1 เซนติเมตร</p>
<p>ข้อ 44 ตำแหน่งที่ตั้งบันได ขกเว้นอาคารตามข้อ 43 ต้องมีระยะห่างระหว่างประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตันไม่เกิน 10 เมตร ระยะห่างระหว่างบันไดหนีไฟตามทางเดินต้องไม่เกิน 60 เมตร ต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือคานฟ้าสู่พื้นดินถ้าเป็นบันไดหนีไฟภายในอาคารและถึงพื้นชั้นสองถ้าเป็นบันไดหนีไฟภายนอกอาคาร</p>	<p>- อาคารในโครงการจัดให้มีบันไดที่ใช้หนีไฟได้จำนวน 4 แห่ง ซึ่งระยะห่างของบันไดหลัก ST-1 จากจุดที่ไกลที่สุดของชั้นนั้นๆ ไม่เกิน 40 เมตร และมีระยะห่างระหว่างประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตันเท่ากับ 2.38-7.60 เมตร (ไม่เกิน 10 เมตร) โดยระยะระหว่างบันไดหนีไฟตามทางเดินมีระยะห่าง 20.11-33.56 เมตร (ไม่เกิน 60 เมตร)</p>
<p>ข้อ 45 ประตูของบันไดหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุกันไฟมีความกว้างไม่น้อยกว่า 80 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 1.90 เมตร สามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง และต้องเป็นบานเปิดชนิดผลักเข้าสู่บันไดเท่านั้น ชั้นคานฟ้า ชั้นล่างและชั้นที่ออกเพื่อ</p>	<p>- ประตูบันไดหนีไฟของโครงการทำด้วยวัสดุกันไฟมีความกว้าง 90 เซนติเมตร (ไม่น้อยกว่า 80 เมตร) สูง 2 เมตร (ไม่น้อยกว่า 190 เมตร) บานประตูทำจากเหล็กโปร่งหนา 90 มิลลิเมตร ฟันสี (กรุฉนวนภายใน) ทนไฟอย่างน้อย 2 ชั่วโมง</p>

<p>หนีไฟผู้ภายนอกอาคารให้เปิดออกจากห้องบันไดหนีไฟ พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้อง ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีชั้นหรือธรณีประตูหรือขอบกัน</p>	<p>ทั้งนี้ บันไดหนีไฟทุกแห่งเป็นผนังคอนกรีตกันไฟได้ พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดเองได้ และประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟไม่มีชั้นหรือธรณีประตูหรือขอบกัน โดยทุกตำแหน่งที่ชั้น 5 10 15 20 25 30 และ 35 ติดตั้งประตูแบบเปิดย้อนกลับเข้าในอาคารได้ (RE-ENTRY)</p>
<p>ข้อ 46 ต้องมีป้ายเรืองแสงหรือเครื่องหมายไฟแสงสว่างด้วยไฟสำรองฉุกเฉินบอกทางออกสู่บันไดหนีไฟติดตั้งเป็นระยะตามทางเดินบริเวณหน้าทางออกสู่บันไดหนีไฟ และทางออกจากบันไดหนีไฟผู้ภายนอกอาคารหรือชั้นที่มีทางหนีไฟได้ปลอดภัยต่อเนื่องโดยป้ายดังกล่าวต้องแสดงข้อความทางหนีไฟเป็นอักษรมีขนาดสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร หรือเครื่องหมายที่มีแสงสว่างและแสดงว่าเป็นทางหนีไฟให้ชัดเจน</p>	<p>- โครงการได้จัดให้มีป้ายพลาสติกชนิดเรืองแสงพื้นสีเขียว และมีตัวอักษรสีขาว “Fire Exit” ที่เปล่งแสงสะท้อนออกมาให้เห็นได้ชัดเจนเมื่อไฟดับ โดยตัวหนังสือมีขนาด 15 เซนติเมตร ป้ายมีลักษณะเป็นกล่อง Stainless Steel ภายในบรรจุหลอดฟลูออเรสเซนต์ โดยจะติดตั้งไว้บริเวณบันไดหนีไฟและทางเดินภายในอาคาร และไฟฉุกเฉิน (Emergency Light) เป็นชนิดที่ใช้พลังงานจากแบตเตอรี่แห้งสามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง ติดตั้งไว้บริเวณทางเดินและบันไดหนีไฟ ในกรณีไฟดับเครื่องจะทำงานอัตโนมัติโดยส่องแสงออกมาเพื่อให้สามารถมองเห็นทางเดินได้</p>
<p>ข้อ 49 ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p>	<p>- อาคารของโครงการ ความสูง 144.0 เมตร (ระดับพื้นที่ดินถึงระดับพื้นชั้นห้องเครื่อง) ติดถนนสาธารณะที่มีความกว้างของถนนรวมเขตทาง 51 เมตร มีระยะห่างของอาคารกับถนน 24.95 เมตร จึงระยะราบจากแนวอาคารของโครงการถึงแนวเขตดินตรงข้ามของถนนพหลโยธินและทางหลวงหมายเลข 336 ตอนทางแยกต่างระดับลาดพร้าวที่ กม. 0 ทำกับ 75.95 เมตร (51+24.95) ดังนั้น สองเท่าของระยะดังกล่าวเท่ากับ 151.9 เมตร ดังนั้น ความสูงของอาคารเท่ากับ 149.8 เมตร จึงไม่เกินระยะดังกล่าว</p>
<p>ข้อ 52 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ (1) อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิบ (6) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรมคลังสินค้าอาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 2 ชั้นหรือสูงเกิน 6 เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ให้มี</p>	<p>- โครงการออกแบบให้มีพื้นที่ว่างที่ไม่มีอาคารปกคลุมดิน (OSR) ร้อยละ 65.64 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ซึ่งมากกว่าที่กฎหมายกำหนดไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ตามข้อ (1) - อาคารของโครงการมีระยะห่างจากถนนพหลโยธิน (ความกว้าง 33 เมตร) เป็นระยะทาง 24.95 เมตร จัดให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 12 เมตร มีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร และที่ว่างนี้ต้อง</p>

<p>ที่ว่างด้านหน้ากว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร อาคารตามวรรคหนึ่ง ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 12 เมตรที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารโดยอาจรวมที่ว่างด้านข้างที่ต่อเนื่องกับที่ว่างด้านข้างที่ต่อเนื่องกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องต่อเนื่องกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคารความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 เมตร ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้</p>	<p>ต่อเนื่องกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตรออกสู่สาธารณะได้ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - เส้นรอบรูปภายนอกอาคารยาว 160.02 เมตร ดังนั้นที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ต้องมีพื้นที่ยาวต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของเส้นรอบรูปอาคารเท่ากับ 26.67 เมตร (160.02/6) - ที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้าง 12 เมตร มีความยาวต่อเนื่อง 27.01 เมตร เชื่อมต่อกับถนนภายในโครงการกว้าง 6.00 เมตร ออกสู่ถนนพหลโยธินได้จึงเป็นไปตาม ข้อ 52 (6)
<p>ข้อ 55 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตรอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตรที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง จะใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้ เว้นแต่ใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่</p>	<p>- อาคารที่มีความสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (สูง 144.0 เมตร) มีที่ว่างโดยรอบอาคาร 6.46-8.91 เมตร ซึ่งไม่น้อยกว่า 2 เมตร ทุกด้าน จึงไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดดังกล่าว</p>

4) ความสอดคล้องของโครงการกับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

จากการตรวจสอบการใช้ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 พบว่าโครงการมีความสอดคล้องกับข้อกำหนดต่างๆ ดังตารางที่ 2.6.1-4

ข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	รายละเอียดโครงการ
<p>ข้อ 21 ที่ดินประเภท พ.4 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมรอง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้า การบริการ และนันทนาการ ในบริเวณโดยรอบเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชนที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชน</p>	<p>การดำเนินโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถือเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่ขัดกับข้อห้ามในที่ดินประเภทดังกล่าว โดยมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารทั้งหมดต่อพื้นที่โครงการเท่ากับ 9.57 : 1</p> <p>จากข้อกำหนดข้อ 55 ที่กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ที่กักเก็บน้ำได้ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละห้า ถ้า</p>

<p>หรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร</p> <p>(2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น</p> <p>(3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่ สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p> <p>(4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซสำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ</p> <p>(5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข</p> <p>(6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย</p> <p>(7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม</p> <p>(8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร</p> <p>(9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาด</p>	<p>สามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละสิบ</p> <p>ทั้งนี้ โครงการ The Crest Residences (เดอะ เครสต์ พาร์ค เรสซิเดนเซส) ได้จัดทำพื้นที่รับน้ำบนแปลงที่ดินของโครงการเพิ่มเติม ขนาดที่ดิน 3,174.0 ตารางเมตร โดยบริษัท ฯ ต้องการ FAR BONUS 20% ต้องจัดให้มีบ่อน้ำขนาด (3,174.0 x (4/50)) เท่ากับ 253.92 ลูกบาศก์เมตร (ออกแบบบ่อน้ำขนาด 340.20 ลูกบาศก์เมตร) ดังนั้นโครงการออกแบบค่า FAR เท่ากับ 9.57 : 1 ซึ่งไม่เกินค่าพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินที่สามารถเพิ่มได้สูงสุด 9.6 : 1</p> <p>- มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมร้อยละ 6.86 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4)</p> <p>- มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ทั้งโครงการเท่ากับ 885.15 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 72.83 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ ห้าสิบของพื้นที่ว่างที่ต้องการน้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ในเท่ากับ 607.71 ตารางเมตร) ดังนั้น การเกิดขึ้นของโครงการจึงไม่ขัดกับข้อกำหนด</p>
--	---

<p>เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือ ตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิน้อยกว่า 300 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการและป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ</p> <p>(12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร</p> <p>(13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือไนตรสการเว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์</p> <p>(15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน</p> <p>(16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์</p> <p>(17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร</p>	
--	--

<p>(18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร</p> <p>(19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม</p> <p>(20) สวนสัตว์</p> <p>(21) สนามแข่งรถ</p> <p>(22) สนามแข่งม้า</p> <p>(23) สนามยิงปืน</p> <p>(24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณ โดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร</p> <p>(25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย</p> <p>(26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย</p> <p>(27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า</p> <p>(28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร</p> <p>(29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้นการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้</p> <p>(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8:1 ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 8:1</p> <p>(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่</p>	
--	--

<p>ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ว่าง</p> <p>ข้อ 51 เพื่อให้บรรลุดัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมนี้ให้มีมาตรการเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(1) การใช้ประชาชนที่ดินเพื่อจัดให้มีหรือพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้อยู่อาศัยเดิมภายในพื้นที่โครงการ</p> <p>(2) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะ</p> <p>(3) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการในบริเวณพื้นที่โดยรอบสถานีรถไฟได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนทั่วไป</p> <p>(4) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำ</p> <p>(5) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีอาคารประหยัดพลังงาน</p> <p>ข้อ 55 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่อนุญาต ที่กักเก็บน้ำได้ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละห้า ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละสิบ</p>	
---	--

2.7 การบริหารโครงการ และจำนวนผู้มาใช้บริการและพนักงานโครงการ

2.7.1 การบริหารโครงการ

โครงการจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล (ตำแหน่งห้องนิติอาคารชุดขนาด 29.53 ตารางเมตร ชั้น 2) และจะดำเนินการจดทะเบียนฯ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรกซึ่งเป็นไปตามกฎหมายกำหนด การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะกระทำโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่ได้รับการแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมใหญ่ตามข้อบังคับ และตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยมีการว่าจ้างบริษัท ผู้รับจ้างในการดูแล/บริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุดให้สามารถใช้งานได้ตามปกติและอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา รวมถึงการให้บริการผู้อยู่อาศัยร่วมกัน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยท่านอื่น

สำหรับรายการทรัพย์สินภายในโครงการแยกเป็นทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล ดังนี้

- “ทรัพย์สินส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุด และทรัพย์สินใดๆ ที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของร่วมแต่ละรายตามที่ได้จดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

- “ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายถึง ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการตามหัวข้อในมาตรา 15 มีรายละเอียดดังตารางที่ 2.7.1-1

ทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 15	ทรัพย์สินส่วนกลางที่โครงการจัดไว้
(1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด	โครงการ The Crest Park Residences (เดอะ เครสต์ พาร์ค เรสซิเดนเซส) บริหารจัดการโครงการมี 1 นิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ที่ ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ดำเนินการบนโฉนดที่ดิน 37 แปลง เนื้อที่รวม 1-3-93.5 ไร่ หรือ 3,174.0 ตารางเมตร
(2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน	ที่ดินที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันในโครงการ ได้แก่ 1. พื้นที่ถนน ทางเดินเท้า และที่จอดรถระบบอัตโนมัติ 2. พื้นที่จัดสวนบริเวณชั้นล่าง และพื้นที่สีเขียวบนอาคาร 3. พื้นที่สระว่ายน้ำ ห้องโยคะ ห้องสปา และห้องออกกำลังกาย 4. ที่ดินที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสีย บ่อหน่วงน้ำ และท่อระบายน้ำ หม้อแปลงไฟฟ้า
(3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด	โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุดพักอาศัย

(4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน	<p>ส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำจำนวน 1 แห่ง - ห้องออกกำลังกาย - ห้องโยคะ - ห้องสปา - ลานพักผ่อน - บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ลิฟต์โดยสาร ทางเดินภายในอาคาร - ระบบประปา ถึงเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำคาดฟ้า - ระบบบำบัดน้ำเสียพร้อมอุปกรณ์ - ระบบสุขาภิบาลส่วนกลางพร้อมอุปกรณ์ - ระบบระบายน้ำ - ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสุขาภิบาล - ระบบไฟฟ้าส่วนกลาง พร้อมอุปกรณ์ - ระบบเตือนป้องกันอัคคีภัยของอาคาร พร้อมอุปกรณ์ดับเพลิง - ระบบสายอากาศโทรทัศน์ ระบบสายโทรศัพท์ - ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์ - ห้องพัสดุฝอยประจำชั้นและห้องพัสดุฝอยรวม - ถนนเข้า-ออก ทางเดินเข้า ทางเดินรถ และระบบจอดรถอัตโนมัติภายในโครงการจำนวน 235 คัน - พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง และพื้นที่สีเขียวบนอาคาร เป็นต้น
(5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน	<p>เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน ได้แก่ เครื่องสูบน้ำใช้ เครื่องสูบน้ำดับเพลิงในอาคาร เครื่องสูบน้ำในบ่อบำบัดน้ำเสีย บ่อหน่วงน้ำ</p>
(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด	<p>สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด ได้แก่ สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องโยคะ ห้องสปา และห้องออกกำลังกาย</p>

(7) ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด	ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน ได้แก่ อุปกรณ์ต่างๆ ในสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และอุปกรณ์ต่างๆ ในห้องออกกำลังกาย ห้องโยคะ ห้องสปา และลานพักผ่อน
(8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด	จัดให้มีห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดไว้ที่ชั้น 2 ขนาดพื้นที่ 29.53 ตารางเมตร
(9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตรา 48 (1) หมายเหตุ : มาตรา 48 (1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือการรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง	ทรัพย์สินทั้งหลายที่อยู่ติดกับที่ดินในโครงการ
(10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือ การกำจัดขยะมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล	ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดมูลฝอยละสิ่งปฏิกูลที่อยู่ในอาคารชุด และภายนอกอาคาร
(11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลบำรุงรักษา	เจ้าของร่วมในโครงการต้องจ่ายค่าส่วนกลางในการดูแลระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

สำหรับทรัพย์สินส่วนบุคคลในแต่ละห้องชุด คือ พื้นที่ห้องชุดที่ผู้พักแต่ละเจ้าของร่วมเป็นเจ้าของ แยกถือกรรมสิทธิ์ออกแต่ละบุคคล

2.7.2 จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานโครงการ

คาดว่าเมื่อเปิดดำเนินการจะมีผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการประมาณ 1,542 คน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ห้องพักขนาดพื้นที่น้อยกว่า 35 ตารางเมตร (คิดผู้พักอาศัยห้องละ 3 คน) จำนวน 284 ห้อง คิดเป็นผู้พักอาศัยเท่ากับ 852 คน
- ห้องพักขนาดพื้นที่ห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร (คิดผู้พักอาศัยห้องละ 5 คน) จำนวน 136 ห้อง คิดเป็นผู้พักอาศัยเท่ากับ 680 คน
- พนักงาน 10 คน

2.8 ระบบสาธารณูปโภค

2.8.1 การใช้น้ำ

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการได้รับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สาขาพญาไท มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางท่อประปาหน้าโครงการ 400 มิลลิเมตร แรงดันน้ำ 5.5 เมตร โดยโครงการต่อเชื่อมท่อประปากับท่อเมนจ่ายน้ำเพื่อนำน้ำไปเก็บในถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร จากนั้นน้ำในถังเก็บน้ำใต้ดินจะถูกสูบขึ้นไปยังถังเก็บน้ำบนดาดฟ้าเพื่อจ่ายให้กิจกรรมในแต่ละชั้นของอาคารต่อไปนี้ดังตารางที่ 2.8.1-1

2) ปริมาณความต้องการใช้

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ คาดว่าจะมีอัตราการใช้น้ำ 311.17 ลูกบาศก์เมตร / วัน คิดเป็นอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย 12.97 ลูกบาศก์เมตร / ชั่วโมง และคิดเป็นอัตราการใช้น้ำสูงสุด 29.18 ลูกบาศก์เมตร / ชั่วโมง (คิดเทียบที่ 2.25 เท่าของอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย) รายการคำนวณปริมาณน้ำใช้ในโครงการสรุปไว้ในตารางที่ 2.8.1-1

3) ปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง

ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิง พิจารณาตามท่อขึ้นในอาคารจัดไว้ 3 ท่อขึ้น สำรองดับเพลิงนาน 30 นาที ต้องสำรองน้ำดับเพลิงไว้ไม่น้อยกว่า 108 ลูกบาศก์เมตร ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงที่จัดไว้ 133.88 ลูกบาศก์เมตร จะสามารถสำรองน้ำได้นาน 37.19 นาที

ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิง พิจารณาอัตราการสูบของเครื่องสูบน้ำดับเพลิง อัตราสูบ 1,000 แกลลอน / นาที (75 ลิตร / นาที) ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงที่จัดไว้ 133.88 ลูกบาศก์เมตร จะสามารถสำรองน้ำได้นาน 30 นาที

4) ระบบการจ่ายน้ำในโครงการ

ระบบการจ่ายน้ำของโครงการแบ่งเป็น ระบบจ่ายน้ำหลักและระบบจ่ายน้ำดับเพลิง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กิจกรรม	จำนวน	หน่วย	อัตราการใช้น้ำ	ปริมาณน้ำใช้
			(ลิตร/หน่วย/วัน)	(ลบ.ม./วัน)
- ห้องพักพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม. จำนวน 284 ห้อง	852	คน	200 ⁽¹⁾	170.40
- ห้องพักพื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม. จำนวน 136 ห้อง	680	คน	200 ⁽¹⁾	136.00
- สำนักงานนิติบุคคล	10	ตร.ม.	100 ⁽²⁾	1.00
- น้ำดื่มสระว่ายน้ำ	225	ตร.ม.	4.72 ⁽⁴⁾	1.06
- น้ำรดน้ำต้นไม้	1,551.88	ตร.ม.	1.7 ⁽⁵⁾	2.64
- น้ำล้างห้องพักมูลฝอยรวม	24.55	ตร.ม.	3 ⁽³⁾	0.07
อัตราการใช้น้ำรวมทั้งหมดในโครงการ				311.17

อ้างอิง : (1) : อัตราการใช้น้ำ 200 ลิตร/คน/วัน (แนวทางการจัดทำรายงานฯ สำนักงานนโยบายและแผนฯ, 2560X)

(2) : อัตราการใช้น้ำสำหรับพนักงาน 100 ลิตร/คน/วัน คิด 1/2 ของอัตราการใช้น้ำ 200 ลิตร/คน/วัน เนื่องจากพนักงานไป-กลับ

(3) : อัตราการใช้น้ำ 1.5 ลิตร/ตร.ม./วัน (เกรียงศักดิ์ อุคมสิน โรจน์, วิศวกรรมประปา, 2536) คิดอัตราการใช้น้ำ 2 เท่า เท่ากับ 3 ลิตร/ตร.ม./วัน

(4) : อัตราน้ำดื่มสระว่ายน้ำ 4.72 ลิตร/วัน/ตร.ม. (อัตราการระเหยของน้ำ)

(5) : อัตราการใช้น้ำรดต้นไม้ 1.7 ลิตร/ตร.ม./วัน (เกรียงศักดิ์ อุดมสินโรจน์, วิศวกรรมประปา, 2536)

อัตราการใช้น้ำ	311.17 ลบ.ม./วัน
อัตราการใช้น้ำในชั่วโมงปกติ	12.97 ลบ.ม./วัน
อัตราการใช้น้ำในชั่วโมงสูงสุด (คิดเทียบที่ 2.25 เท่าของอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย)	29.18 ลบ.ม./วัน

4.1) ระบบจ่ายน้ำหลัก

โครงการต่อเชื่อมท่อประปากับท่อเมนจ่ายน้ำของการประปานครหลวงขนาด 400 มิลลิเมตร เข้ามาทางด้านหน้าพื้นที่โครงการผ่านท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 80 มิลลิเมตร นำมาเก็บยังถังเก็บน้ำใช้สำรองที่ฝังอยู่ใต้ดิน และสูบน้ำขึ้นไปยังถังเก็บน้ำคาดฟ้า เพื่อจ่ายน้ำให้กิจกรรมต่างๆ ในแต่ละชั้นของอาคาร โดยใช้เครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง จากนั้นจึงจ่ายน้ำลงไปยังกิจกรรมชั้นต่างๆ ในอาคารโดยหลัก Gravity Flow

4.2) ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง

ระบบจ่ายน้ำดับเพลิงภายในโครงการเป็นการจ่ายน้ำจากถังเก็บน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดินคิดเป็นปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง รวม 133.88 ลูกบาศก์เมตร ทั้งนี้ มีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire pump) ที่มีอัตราการสูบ 75 ลิตร / วินาที แรงดันสูบส่งน้ำ 190 เมตร สูบน้ำเข้าที่ดับเพลิง จำนวน 3 ท่อขึ้น เพื่อจ่ายเข้าสู่ระบบตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) โดยท่อขึ้นจะต่อเข้ากับหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร จำนวน 1 แห่ง (มี 5 หัวรับ)

5) แหล่งเก็บกักสำรองน้ำใช้ และความสามารถในการสำรองน้ำใช้

โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำสำรองประกอบด้วยถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำบนคาดฟ้า มีรายละเอียดดังนี้

- ถังเก็บน้ำใต้ดิน 1 ขนาด 2.9x18.9x3.5 เมตร ความลึกน้ำ 2.5 เมตร มีปริมาตรเก็บกัก 137.03 ลูกบาศก์เมตร เพื่อป้องกันการแทรกซึมของสารเคมีเข้าสู่ถังเก็บน้ำใช้และป้องกันรอยแตกร้าว กำหนดให้มีการเคลือบพื้นภายในถังเก็บน้ำทุกถังด้วยอีพอกซี (Epoxy) ก่อนใช้ครั้งแรก

- ถังเก็บน้ำใต้ดิน 2 ขนาด 3x15.12x3.5 เมตร ความลึกน้ำ 2.5 เมตร มีปริมาตรเก็บกัก 113.40 ลูกบาศก์เมตร เพื่อป้องกันการแทรกซึมของสารเคมีเข้าสู่ถังเก็บน้ำใช้และป้องกันรอยแตกร้าว กำหนดให้มีการเคลือบพื้นภายในถังเก็บน้ำทุกถังด้วยอีพอกซี (Epoxy) ก่อนใช้ครั้งแรก

- ถังเก็บน้ำบนคาดฟ้า 1 ขนาด 2.85x6x3.0 เมตร ความลึกน้ำ 2.4 เมตร มีปริมาตรกักเก็บ 41.04 ลูกบาศก์เมตร

- ถังเก็บน้ำบนคาดฟ้า 2 ขนาด 27.15 ตารางเมตร ความลึกน้ำ 2.4 เมตร มีปริมาตรกักเก็บ 65.16 ลูกบาศก์เมตร

ดังนั้น มีปริมาณน้ำสำรองใช้ในถังเก็บน้ำใต้ดินและคาดฟ้าปริมาตร 356.63 ลูกบาศก์เมตร

สรุป

มีปริมาณน้ำสำรองใช้รวม	356.63	ลูกบาศก์เมตร
อัตราการใช้น้ำในชั่วโมงปกติ	12.97	ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง
อัตราการใช้น้ำในชั่วโมงสูงสุด	29.18	ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง
สามารถสำรองน้ำใช้ได้นาน	27.50	ชั่วโมงของอัตราการใช้น้ำเฉลี่ย
หรือ	12.22	ชั่วโมงของอัตราการใช้น้ำสูงสุด

2.8.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

1) การคาดการณ์ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

ตามรายการคำนวณของวิศวกรสิ่งแวดล้อม มีน้ำเสียที่เกิดขึ้นรวม 245.76 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยวิศวกรได้มีการออกแบบระบบฯ รองรับน้ำเสียสูงสุด 250 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยใช้ค่าน้ำเสียสำหรับออกแบบแยกเป็นน้ำเสียจากแต่ละส่วนซึ่งมีปริมาณและคุณลักษณะ ดังนี้

- น้ำเสียจากห้องน้ำ อัตราประมาณ 224.96 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีค่า BOD 260 มิลลิกรัม/ลิตร
- น้ำเสียจากครัว อัตรา 25 ลูกบาศก์เมตร/วัน รวบรวมเข้าสู่บ่อตกไขมันก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม มีค่า BOD 560 มิลลิกรัม/ลิตร
- น้ำเสียจากห้องพัสดุฝอยรวม อัตราประมาณ 0.04 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีค่า BOD 3,000 มิลลิกรัม/ลิตร

2) ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

2.1 ระบบรวมน้ำเสียภายในโครงการ

จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม 1 จุด ออกแบบรองรับน้ำเสียได้ 250 ลูกบาศก์เมตร/วัน อยู่บริเวณชั้นใต้ดิน ระบบบำบัดน้ำเสียที่โครงการเลือกใช้เป็นระบบ Activated Sludge หน่วยการบำบัดของระบบบำบัดน้ำเสียประกอบด้วย

(1) ส่วนตกไขมัน ปริมาตรเก็บกัก 13.95 ลูกบาศก์เมตร รับเฉพาะน้ำเสียจากครัวในอัตรา 25 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีระยะเวลาเก็บกัก 13.39 ชั่วโมง มีค่า $BOD_{5\%}$ 800 มิลลิกรัม/ลิตร คิดประสิทธิภาพในการบำบัด 30% ค่า $BOD_{\text{ออก}}$ เท่ากับ 560 มิลลิกรัม/ลิตร ทำหน้าที่ตกไขมันก่อนส่งเข้าสู่หน่วยการบำบัดอื่นๆ ของระบบบำบัดน้ำเสียรวมต่อไป

(2) ส่วนแยกตะกอนหนัก ทำหน้าที่ในการแยกกากตะกอนหนักปริมาตรเก็บกัก 73.50 ลูกบาศก์เมตร รับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมในอาคาร ห้องพัสดุฝอยรวม และน้ำเสียจากครัวที่ผ่านบ่อตกไขมันแล้ว มีระยะเวลาเก็บกัก 7.06 ชั่วโมง มีค่า BOD_{mixed} เข้าระบบฯ 290.44 มิลลิกรัม/ลิตร คิดประสิทธิภาพในการบำบัด 30% ค่า $BOD_{\text{ออก}}$ เท่ากับ 203.31 มิลลิกรัม/ลิตร

(3) ส่วนปรับสภาพสมดุล ปริมาตรเก็บกัก 71.05 ลูกบาศก์เมตร รับน้ำเสียจากส่วนแยกกากตะกอน มีน้ำเสียเข้า 250 ลูกบาศก์เมตร/วัน ระยะเวลาเก็บกัก 6.82 ชั่วโมง

(4) ส่วนเติมอากาศ มีปริมาตรเก็บกัก 71.40 ลูกบาศก์เมตร ระยะเวลาเก็บกัก 6.96 ชั่วโมง ภายในติดตั้งเครื่องเติมอากาศใต้น้ำ จำนวน 2 ชุด อัตราการเติมออกซิเจน 4.80 กิโลกรัม O_2 / ชั่วโมง เพียงพอกับความต้องการออกซิเจน 4.64 กิโลกรัม O_2 / ชั่วโมง ประสิทธิภาพในการบำบัด 92% มีค่า $BOD_{\text{ออก}}$ 16.26 มิลลิกรัม/ลิตร

(5) ส่วนตกตะกอน มีปริมาตร 23.93 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่ในการตกตะกอนจุลินทรีย์ส่วนเกินในระบบเพื่อแยกน้ำทิ้งส่วนใสภายหลังการบำบัด โดยภายในบ่อบอกแบบให้มีการตกตะกอนกลับไปใช้ในส่วนเติมอากาศ มีระยะเวลาเก็บกักน้ำเสีย 2.30 ชั่วโมง อัตราการไหลล้น 20.41 ลูกบาศก์เมตร/ตารางเมตร/วัน มีปริมาณตะกอนเวียนกลับ 0.07 ลูกบาศก์เมตร/นาทีก และมีปริมาตรตะกอนส่วนเกิน 2.14 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งจะสูบไปรวมที่ส่วนเก็บและย่อยตะกอนส่วนเกิน

(6) ส่วนเก็บและย่อยตะกอนส่วนเกิน มีปริมาตร 71.90 ลูกบาศก์เมตรมีระยะเวลากักเก็บ 33.3 วัน

(7) ถังพักน้ำใส มีปริมาตร 31.50 ลูกบาศก์เมตร มีระยะเวลากักเก็บ 3.02 ชั่วโมง

ทั้งนี้ ได้แสดงรายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของระบบบำบัดน้ำเสียรวม ทั้งนี้ ได้สรุปการประเมินประสิทธิภาพระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ พบว่า มีการออกแบบได้ตามมาตรฐานทั่วไปและอยู่ในระดับที่ยอมรับได้

3) การบำบัดก๊าซมีเทนที่ระบายออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย

วิศวกรสิ่งแวดล้อมได้คำนวณปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นในอัตรา 16,169.71 ลิตร/วัน ก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นในระบบบำบัดน้ำเสียจะบำบัดด้วยบ่อดิน ด้วยวิธี Biological Oxidation โดยในบ่อดินเลือกใช้ปุ๋ยหมักพร้อมใช้งาน (Mature Compost) มีอัตราบำบัดมีเทนของปุ๋ยหมักพร้อมใช้งาน 2,400 ลิตร/ตารางเมตร/วัน ต้องการพื้นที่กำจัด 6.74 ตารางเมตร โดยวิศวกรสิ่งแวดล้อมออกแบบบ่อกำจัดก๊าซมีเทนไว้พื้นที่ 7 ตารางเมตร จึงเพียงพอกับปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้น

4) การบำบัดละอองลอย (Aerosol) ที่ระบายออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย

ละอองลอย (Aerosol) เกิดจากละอองน้ำเสียที่ฟุ้งกระจายในดักกลางอากาศจากการเติมอากาศภายในระบบบำบัดน้ำเสีย ทำให้เกิดการฟุ้งกระจายของละอองน้ำเสียในอากาศและก๊าซลอยออกสู่สิ่งแวดล้อมภายนอกในที่สุด มีละอองลอยเกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียในอัตรา 0.075 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ต้องการพื้นที่ในการบำบัด 1.88 ตารางเมตร โดยวิศวกรสิ่งแวดล้อมออกแบบบ่อบำบัดละอองลอยไว้พื้นที่ 2.00 ตารางเมตร จึงเพียงพอกับปริมาณละอองลอยที่

5) การกำจัดกากตะกอน

กำหนดให้สูบน้ำตะกอนส่วนเกินจากส่วนแยกกากตะกอนหนักไปกำจัดทุก 4 เดือน และตะกอนจากส่วนเก็บและย่อยตะกอนส่วนเกินทุก 1 เดือน โดยประสานงานกับสำนักงานเขตจตุจักรเข้ามาจัดเก็บ ทั้งนี้จากการประสานงานกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายรักษาความสะอาดและสวนสาธารณะสำนักงานเขตจตุจักร พบว่าสำนักงานเขตสามารถเข้าดำเนินการจัดเก็บมูลฝอย สิ่งปฏิกูล และกากไขมันให้กับโครงการได้

6) ค่าใช้จ่ายในการเดินระบบบำบัดน้ำเสีย

วิศวกรได้คำนวณค่าไฟฟ้าสำหรับการเปิดใช้ระบบบำบัดน้ำเสียรวม มีค่าใช้จ่าย 883.48 บาท/วัน หรือ 26,504.28 บาท/เดือน

2.8.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

1) ระบบระบายน้ำ

ระบบระบายน้ำภายในโครงการเป็นระบบท่อแยกน้ำเสียออกจากน้ำฝน ซึ่งมีรายละเอียดการระบายน้ำ ดังนี้

(1) ระบบระบายน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในโครงการจะถูกบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียรวม จนคุณภาพน้ำทิ้งอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข. สำหรับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะถูกรวบรวมเข้าบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

(2) ระบบระบายน้ำฝน

2.8.4 การจัดการมูลฝอย

(1) การคาดการณ์ปริมาณมูลฝอย

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้น 1,542 กิโลกรัม/วัน หรือ 7.71 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยแยกมูลฝอยออกเป็นประเภทต่างๆ ดังนี้

- มูลฝอยย่อยสลายได้ (50%)	= 2.57	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- มูลฝอย Recycle (30%)	= 3.08	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- มูลฝอยอันตราย (3%)	= 0.31	ลูกบาศก์เมตร/วัน
- มูลฝอยทั่วไป (17%)	= 1.75	ลูกบาศก์เมตร/วัน

(2) วิธีการจัดการมูลฝอย

2.1) การจัดการในแต่ละชั้น

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นในอาคารตั้งแต่ชั้น 4-35 มีขนาดพื้นที่ 4.48 ตารางเมตร ภายในห้องพักมูลฝอยแต่ละชั้นได้จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยที่มีฝาปิดมิดชิดขนาด 100 ลิตร จำนวน 4 ถัง แยกเป็น ถังรองรับมูลฝอยย่อยสลายได้ ถังรองรับมูลฝอยทั่วไป ถังรองรับมูลฝอย Recycle และถังรองรับมูลฝอยอันตราย โดยสามารถรองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นสูงสุดต่อชั้นประมาณ 50 กิโลกรัม/ชั้น/วัน หรือ 0.25 ลูกบาศก์เมตร/ชั้น/วัน เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้แยกทิ้งมูลฝอยอย่างถูกสุขลักษณะ ทั้งนี้ ได้จัดให้มีแม่บ้านทำหน้าที่รวบรวมมูลฝอยจากถังรองรับมูลฝอยแต่ละชั้นไปยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการที่ชั้นล่างต่อไป

2.2) ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ

โครงการจัดให้มีห้องมูลฝอยรวมอยู่ที่ชั้น 1 บริเวณด้านทิศตะวันออกของภายในห้องพักมูลฝอยแบ่งพื้นที่ออกเป็น 4 ห้อง ได้แก่ ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ หอพักลอยรีไซเคิล ห้องพักมูลฝอยทั่วไป และห้องพักมูลฝอยอันตราย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ขนาด 6.67 ตารางเมตร (คิดพื้นที่ขอบในของห้อง) ระดับเก็บกัก 1.2 เมตร มีปริมาตรกักเก็บรวม 8.004 ลูกบาศก์เมตร ขณะที่มูลฝอยทั่วไปเกิดขึ้น 1.75 ลูกบาศก์เมตร/วัน จึงสามารถรองรับได้ 4.57 เท่าของปริมาณมูลฝอยทั่วไปที่เกิดขึ้นในแต่ละวันหรือประมาณ 4 วัน

2) ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ ขนาด 7.04 ตารางเมตร (คิดพื้นที่ขอบในของห้อง) ระดับเก็บกัก 1.2 เมตร มีปริมาตรกักเก็บรวม 8.448 ลูกบาศก์เมตร ขณะที่มูลฝอยย่อยสลายได้เกิดขึ้น 2.57 ลูกบาศก์เมตร/วัน จึงสามารถรองรับได้ 3.29 เท่าของปริมาณมูลฝอยย่อยสลายที่เกิดขึ้นในแต่ละวัน หรือ ประมาณ 3 วัน

3) ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล ขนาด 8.16 ตารางเมตร (คิดพื้นที่ขอบในของห้อง) ระดับเก็บกัก 1.2 เมตร มีปริมาตรเก็บกักรวม 9.792 ลูกบาศก์เมตร ขณะที่มูลฝอยรีไซเคิลเกิดขึ้น 3.08 ลูกบาศก์เมตร/วัน จึงสามารถรองรับได้ 3.18 เท่าของปริมาณมูลฝอยรีไซเคิลที่เกิดขึ้นในแต่ละวัน หรือประมาณ 3 วัน

4) ห้องพักมูลฝอยอันตราย ขนาด 4.08 ตารางเมตร (คิดพื้นที่ขอบในของห้อง) ระดับเก็บกัก 1.2 เมตร มีปริมาตรเก็บกักรวม 4.896 ลูกบาศก์เมตร ขณะที่มูลฝอยอันตรายเกิดขึ้น 0.31 ลูกบาศก์เมตร/วัน จึงสามารถรองรับได้ 15.79 เท่าของปริมาณมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นในแต่ละวัน หรือประมาณ 15 วัน

พื้นที่ของห้องพักมูลฝอยรวมเป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กผิวขัดมันเรียบ ผนังก่ออิฐครึ่งแผ่น ฉาบปูนเรียบ ทาสีที่พื้นมี Slope 1:200 ระบายน้ำจากการล้างห้องพักมูลฝอยไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียรวม การระบายอากาศภายในห้องพักมูลฝอยรวมใช้การติดตั้งระบบปรับอากาศโดยได้ออกแบบให้มีพื้นที่บำบัดมีเทนบริเวณห้องพักมูลฝอยได้ขนาด 3 ตารางเมตร ปริมาตรของห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้เท่ากับ 21.12 ลูกบาศก์เมตร เลือกใช้พัดลมระบายอากาศที่มีอัตราการระบายอากาศ 85 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (ไม่น้อยกว่า 4 เท่าของปริมาตรห้อง หรือ 84.48 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง) มีระยะเวลาสัมผัสอากาศ 65 วินาที (ไม่น้อยกว่า 60 วินาที)

ทั้งนี้ โครงการได้รับหนังสือรับรองการจัดเก็บมูลฝอยในโครงการจากสำนักงานเขตจตุจักร

ตารางที่ 2.8.4-1 การคาดการณ์ปริมาณมูลฝอยในโครงการ

กิจกรรม	จำนวน	หน่วย	อัตราการเกิดมูลฝอย ⁽¹⁾ (กิโลกรัม/คน/วัน)	ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)
- ห้องพักพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม. จำนวน 284 ห้องพัก 3 คน/ห้อง	852	คน	1	852
- ห้องพักพื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม. จำนวน 136 ห้อง พัก 5 คน/ห้อง	680	คน	1	680
- พนักงานของโครงการ	10	คน	1	10
รวมอัตราการเกิดมูลฝอยทั้งหมดในโครงการ				1,542

อ้างอิง⁽¹⁾ อัตราการเกิดมูลฝอย 1 กิโลกรัม/คน/วัน (แนวทางการจัดทำรายงานฯ สำนักงานโยธาฯและแผนฯ, 2560)

หมายเหตุ : มูลฝอยย่อยสลายได้ 50% 771.00 กก./วัน ความหนาแน่นมูลฝอย 300 กก./ลบ.ม. 2.57 ลบ.ม./วัน
มูลฝอยรีไซเคิล 30% 462.60 กก./วัน ความหนาแน่นมูลฝอย 150 กก./ลบ.ม. 3.08 ลบ.ม./วัน
มูลฝอยอันตราย 3% 46.26 กก./วัน ความหนาแน่นมูลฝอย 150 กก./ลบ.ม. 0.31 ลบ.ม./วัน
มูลฝอยทั่วไป 17% 262.14 กก./วัน ความหนาแน่นมูลฝอย 150 กก./ลบ.ม. 1.75 ลบ.ม./วัน
อ้างอิงจากสำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร, 2556

2.8.5 พลังงานและไฟฟ้า

1) ปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้า

เมื่อเปิดดำเนินการมีความต้องการใช้ไฟฟ้า 2,780.92 KVA โดยโครงการจะได้รับบริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงสถานีจ่ายไฟฟ้าย่อยจตุจักร สำเนาหนังสือรับรองการให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการ

2) ระบบจ่ายไฟฟ้า

การไฟฟ้านครหลวงจะจ่ายไฟฟ้าแรงสูงเข้าสู่หม้อแปลงของโครงการตั้งอยู่ที่ชั้น 3 ของอาคาร โดยในโครงการมีหม้อแปลงจำนวน 2 ชุด ขนาด 1,600 KVA ก่อนจ่ายไฟฟ้าเข้าสู่แผงจ่ายไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board : MDB) โดย MDB จะจ่ายไฟฟ้าต่อไปยัง Feeder ย่อย เพื่อจ่ายกระแสไฟฟ้าต่อไปยังแผงรวมวงจรย่อยในแต่ละชั้นเพื่อจ่ายกระแสไฟฟ้าไปยังพื้นที่ส่วนต่างๆ อยู่ในชั้นนั้นๆ โดยแสดง Single Line Diagram ระบบไฟฟ้าไว้

3) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

ในกรณีที่ไฟฟ้าขัดข้องไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับอาคารได้ ได้จัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ขนาด 650 KVA จำนวน 1 เครื่อง จะทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าหลักดับ เพื่อจ่ายไฟฟ้าไปยังตู้จ่ายไฟฟ้าฉุกเฉิน (Emergency Distribution Board : EDB) โดยจ่ายไฟฟ้าสำรองให้กับระบบไฟฟ้าส่องสว่างของอาคาร เครื่องสูบน้ำ ระบบระบายอากาศ ระบบลิฟต์ (ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ผจญดับเพลิง และลิฟต์ยกกรด ระบบสุขาภิบาล ทางตู้จ่ายไฟฟ้าย่อย)

4) ระบบป้องกันฟ้าผ่า

เพื่อเป็นการป้องกันอันตราย และความเสียหายจากฟ้าผ่าทั้งจากฟ้าผ่าตัวอาคารโดยตรงและป้องกันกระแสไฟฟ้าเหนี่ยวนำที่เกิดจากฟ้าผ่าไม่ให้ความเสียหายแก่อุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร เช่น ระบบสื่อสาร ระบบโทรศัพท์ ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และแผงสวิทช์ไฟฟ้าต่างๆทางโครงการจะทำการติดตั้งระบบป้องกันฟ้าผ่าบริเวณหลังคาของอาคาร โดยติดตั้งแท่งตัวนำล่อฟ้า (Air Terminal) สายนำลงดินโดยมีสายทองแดงเปลือยขนาด 70 ตารางมิลลิเมตร เดินสายลงฝังในเสาของอาคารลงไปยังพื้นดินรอบๆอาคารระบบป้องกันฟ้าผ่าที่ชั้นหลังคา

5) ระยะห่างที่ปลอดภัยของหม้อแปลงไฟฟ้าจากอาคารและรั้ว

จากข้อกำหนดของมาตรฐานงานติดตั้งไฟฟ้าทั่วไปที่ระบุว่า ระยะห่างระหว่างหม้อแปลงกับผนังหรือประตูห้องหม้อแปลงต้องไม่น้อยกว่า 1 เมตร ระยะห่างระหว่างหม้อแปลงต้องไม่น้อยกว่า 0.6 เมตร บริเวณที่ตั้งหม้อแปลงต้องมีที่ว่างเหนือหม้อแปลงหรือเครื่องห่อหุ้มหม้อแปลงไม่น้อยกว่า 0.6 เมตร

ทั้งนี้ โครงการออกแบบให้มีห้องหม้อแปลงไฟฟ้าอยู่บริเวณชั้น 3 มีระยะห่างจากผนังอาคารด้านที่แคบที่สุดเท่ากับ 10 เมตร ระยะห่างระหว่างหม้อแปลงเท่ากับ 0.6 เมตร ความสูงของห้องเท่ากับ 7.20 เมตร

6) ระยะห่างที่ปลอดภัยของห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า

จากข้อกำหนดของมาตรฐานงานติดตั้งไฟฟ้าทั่วไปที่ระบุว่า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าควรมีพื้นที่เหลือด้านข้างระหว่างเครื่องและกำแพงห้องไม่ต่ำกว่า 1 เมตร ส่วนบริเวณท้ายเครื่องไม่ควรต่ำกว่า 2.5 เมตร ความสูงของห้องจากพื้นถึงใต้คานสูงโดยประมาณ 3.5 เมตร

ทั้งนี้ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าของโครงการมีระยะห่างจากกำแพงด้านที่แคบที่สุดเท่ากับ 1.42 เมตร บริเวณท้ายเครื่องไม่น้อยกว่า 2.84 เมตร ความสูงของห้องเท่ากับ 7.20 เมตร ดังนั้นห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าของโครงการจึงมีลักษณะเป็นไปตามที่มาตรฐานกำหนด

2.8.6 การระบายอากาศและปรับอากาศ

ห้องพักอาศัยในโครงการจัดให้มีเครื่องปรับอากาศชนิดแยกส่วน (Split type) ติดตั้งไว้ทุกห้อง มีโหลดการใช้งานเครื่องปรับอากาศรวม 1,164 ตัน สำหรับส่วนอื่นที่ไม่มีระบบระบายอากาศจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยติดตั้งพัดที่มีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 2 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ตารางเมตร ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ที่

กำหนดให้อัตราการระบายอากาศในกรณีที่มีระบบการปรับอากาศ สำหรับห้องพักในโรงแรมหรืออาคารชุด ต้องไม่น้อยกว่า 2 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง/ตารางเมตร

2.9 ระบบป้องกันอัคคีภัย

2.9.1 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร ประกอบด้วย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และระบบดับเพลิง และระบบการดับเพลิง ระบบการแจ้งเตือนเพลิงไหม้ และระบบป้องกันอัคคีภัยบริเวณที่จอดรถอัตโนมัติ สรุปได้ดังนี้

ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยภายในอาคาร

1) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

1.1) แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel ; FCP) และแผงแสดงสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Graphic Annunciator ; GNN) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณแจ้งเหตุ โดย FCP และติดตั้งแผงแสดงสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้อยู่บริเวณห้องควบคุม ชั้นที่ 2

วิธีการทำงาน คือ เมื่ออุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ได้แก่ ชุดกดแจ้งเหตุ เครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับความร้อน ที่ติดตั้งตามห้องที่กำหนดไว้ทำงาน (ไม่ว่าตัวใดตัวหนึ่ง) ก็จะส่งสัญญาณและมีเสียงสัญญาณที่แผงควบคุมจนกว่าจะตัดสวิทช์เสียง หากไม่มีเจ้าหน้าที่ตัดเสียงในระยะเวลาที่ตั้งไว้ ระบบจะส่งสัญญาณเตือนไปยังบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ และ/หรือบริเวณอื่นพร้อมกันหมด

1.2) อุปกรณ์แจ้งเหตุ

(1) ชุดกดแจ้งเหตุ (Manual Pull Station) เป็นอุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือชนิดดึงซึ่งมีกระจกกรอบ โดยเมื่อมีผู้ดึงปุ่มสวิทช์กุญแจ (Key Switch) สัญญาณจะส่งไปที่แผงควบคุมเครื่องจะส่งสัญญาณต่อไปยังอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Voice Tone Alarm Loudspeaker) โดยโครงการจะติดตั้งสูงจากพื้น 1.5 เมตร (Riser Diagram ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้และดับเพลิงของอาคาร) โดยในอาคารติดตั้งบริเวณหน้าบันไดหนีไฟทุกแห่ง โดยติดตั้งในส่วนชั้นใต้ดินถึงชั้นหลังคา ติดตั้งชั้นละ 2-3 จุด

(2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นอุปกรณ์ตรวจจับควันแบบใช้อินฟราเรดในการตรวจจับอนุภาคที่เกิดจากการเผาไหม้ทั้งชนิดมองเห็นด้วยตาเปล่าและไม่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่า ทำให้สามารถตรวจจับการเกิดอัคคีภัยได้ในระยะต้นๆ โดยในอาคารติดตั้งไว้บริเวณส่วนบริการต่างๆ หน้าโถงลิฟต์ ทางเดิน บันได ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องออกกำลังกาย ห้องโยคะ ห้องสปา และภายในห้องพักทุกห้อง เป็นต้น โดยเมื่อเกิดเหตุจะส่งสัญญาณไปที่แผงควบคุมแล้วส่งต่อไปยัง Fire Alarm Bell

(3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) แบบตรวจจับอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิ (Rate of Rise Detector) มีหลักการทำงาน คือ เครื่องจะทำงานเมื่อมีอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิสูงเกินอัตราปกติที่ตั้งไว้ เมื่อเครื่องทำงานจะส่งสัญญาณไปที่แผงควบคุมแล้วส่งต่อไปยัง Fire Alarm Bell โดยติดตั้งไว้ที่ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องครัว ห้องน้ำ และห้องน้ำส่วนกลาง เป็นต้น

1.3) อุปกรณ์ส่งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

อุปกรณ์ส่งสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Voice Tone Alarm Loudspeaker) จะติดตั้งอยู่กับชุดกดแจ้งเหตุ (ทุกจุด) ในแต่ละชั้นของอาคาร โดยติดตั้งบริเวณหน้าบันไดหนีไฟ ติดตั้งชั้นละ 2-3 จุด

2) ระบบดับเพลิง ประกอบด้วย

2.1) ท่อยืน (Stand Pipe System)

เป็นท่อโลหะผิวเรียบทาศึกด้วยสแตนเลสมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 6 นิ้ว มีจำนวน 3 ท่อยืนโดยท่อยืนทั้งหมดเชื่อมต่อกับถังเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดินหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (FDC) จำนวน 1 แห่ง ขนาดหัวรับน้ำดับเพลิง 2 1/2 นิ้ว หรือ 65 มิลลิเมตร มี 5 หัวรับ อยู่บริเวณหน้าโครงการติดกับบริเวณทางเข้า-ออก

2.2) ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet)

ประกอบด้วย หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงและสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 1.5 นิ้ว สายฉีดน้ำดับเพลิงยาว 30 เมตร หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดข้อต่อสวมเร็ว ขนาด 65 มิลลิเมตร พร้อมติดตั้งเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ 1 เครื่องในแต่ละตู้ โดยติดตั้ง FHC ไว้ในชั้น 1-13 จำนวน 2 ตู้/ชั้น ชั้นที่ 14-35 จำนวน 3 ตู้/ชั้น และชั้นที่ 36 จำนวน 2 ตู้ โดยตำแหน่งที่ตั้งในบริเวณทางเดิน หน้าบันไดหนีไฟ และบริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง

2.3) หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร (Fire Department Connector ; FDC)

เพื่อรับน้ำจากรถดับเพลิงกรณีที่เกิดอัคคีภัย มีจำนวน 1 แห่ง มี 5 หัวรับ ขนาด 65 มิลลิเมตร โดยติดตั้งไว้บริเวณใกล้กับทางเข้า-ออก โครงการ ซึ่งเป็นจุดที่รถดับเพลิงเข้าถึงได้สะดวก

2.4) หัวดับเพลิงภายนอกโครงการ

บริเวณถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการมีการติดตั้งหัวดับเพลิงเป็นระยะตำแหน่งที่อยู่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุดมีระยะห่างประมาณ 8 เมตร

2.5) น้ำสำรองดับเพลิงและเครื่องสูบน้ำดับเพลิง

ระบบจ่ายน้ำดับเพลิงภายในอาคารเป็นการจ่ายน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดิน คิดเป็นปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงรวม 133.88 ลูกบาศก์เมตร โดยแยกออกจากถังเก็บน้ำสำรองใช้ ทั้งนี้หากพิจารณาตามท่อยืนในอาคารจัดไว้ 3 ท่อยืน สำรองดับเพลิงนาน 30 นาที ต้องสำรองน้ำดับเพลิงไว้ไม่น้อยกว่า 108 ลูกบาศก์เมตร ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงที่จัดไว้ 133.88 ลูกบาศก์เมตรจะสามารถสำรองน้ำได้นาน 37.19 นาที แต่หากพิจารณาอัตราการสูบของเครื่องสูบน้ำดับเพลิง อัตราสูบ 1,000 แกลลอน/นาที (75 ลิตร/วินาที) ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงที่จัดไว้ 133.88 ลูกบาศก์เมตร จะสามารถสำรองน้ำได้นาน 30 นาที โดยมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire pump) ที่มีอัตราการสูบ 75 ลิตร/วินาที แรงดันสูบส่งน้ำ 190 เมตร สูบน้ำเข้าสู่ท่อดับเพลิง จำนวน 3 ท่อยืน เพื่อจ่ายเข้าสู่ระบบตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ซึ่งท่อยืนจะต่อเข้ากับหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร จำนวน 1 แห่ง มี 5 หัวรับ

ทั้งนี้ โครงการจัดเครื่องสูบน้ำดับเพลิงไว้ในห้องเครื่องชั้นใต้ดิน โดยมีความสูงของห้องถึงพื้นที่ชั้นที่ 1 (Floor to Floor) เท่ากับ 5.2 เมตร

2.6) เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ

เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher) เป็นชนิดโฟมเคมีแห้ง A-B-C และชนิดคาร์บอนไดออกไซด์ ขนาด 4.5 กิโลกรัม ติดตั้งไว้ในตู้ดับเพลิง โถงลิฟต์ดับเพลิง โดยติดตั้งบริเวณชั้นใต้ดินถึงชั้น 3 จำนวน 2 จุด/ชั้น ชั้นที่ 4-11 จำนวน 3 จุด/ชั้น ชั้นที่ 12 จำนวน 4 จุด และชั้น 13-36 จำนวน 5 จุด/ชั้น แต่ละจุดมีระยะห่างไม่เกิน 45 เมตร โดยในการติดตั้ง กำหนดให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องดับเพลิงสูงจากระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.5 เมตร

2.7) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

เป็นระบบที่ทำงานเองโดยอัตโนมัติเมื่ออุณหภูมิภายในห้องสูงขึ้นถึง 50C หลอดแก้วจะแตกปล่อยให้น้ำที่อัดอยู่ในท่อโปรยน้ำออกมาดับเพลิง ซึ่งเมื่อหลอดแก้วแตกและมีน้ำไหลในท่อจ่ายจะมีสัญญาณแจ้งมายังห้องควบคุมให้ทราบที่เกิดเพลิงไหม้ขึ้นได้ โดยจะติดตั้งครอบคลุมพื้นที่ในแต่ละชั้นของอาคาร

ทั้งนี้ ออกแบบให้มีการติดตั้งระบบ Sprinklers ชนิดติดตั้งในบริเวณช่องจอร์จยนต์อัตโนมัติทุกชั้น โดยแสดงภาพระบบอัตโนมัติภายในแต่ละชั้นของอาคาร

3) บันไดหนีไฟ

ภายในอาคารจัดให้มีบันไดหลักที่ใช้หนีไฟได้ 1 แห่ง และบันไดหนีไฟ 2 แห่ง โดยออกแบบให้ประตูหนีไฟชั้นล่างเป็นประตูแบบผลักออกภายนอกอาคาร เพื่อให้ผู้พักอาศัยในโครงการสามารถใช้งานได้อย่างสะดวกและปลอดภัยที่ชั้น 5 10 15 20 25 30 และ 35 ติดตั้งประตูแบบเปิดย้อนกลับเข้าในอาคารได้ (RE-ENTRY) โดยบันไดหนีไฟสามารถลำเลียงผู้พักอาศัยในอาคารออกนอกอาคารได้หมดภายในเวลา 9 นาที ซึ่งไม่เกิน 1 ชั่วโมง สำหรับอาคารสูงตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

4) ห้องบรรเทาสาธารณภัย และลิฟต์ดับเพลิง

โครงการจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงบริเวณชั้น 1 ถึงชั้น 36 จำนวน 1 ตัว มีเวลาการเคลื่อนที่ด้วยความเร็ว 49 วินาที ซึ่งสามารถเปิดได้ทุกชั้น โดยมีห้องบรรเทาสาธารณภัยอยู่บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง มีพื้นที่ 7.91 ตารางเมตร (มากกว่า 6 ตารางเมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33) ซึ่งห้องดังกล่าวเป็นบริเวณที่ปลอดภัยจากเปลวไฟและควัน ภายในจัดให้มีระบบอัดอากาศ 25,800 ลูกบาศก์ฟุต/นาที ทำงานโดยอัตโนมัติเมื่อเพลิงไหม้ เป็นที่ตั้งตู้ FHC และต่อเนื่องกับลิฟต์ดับเพลิง

5) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Light)

ป้ายบอกทางหนีไฟเป็นป้ายพลาสติกชนิดเรืองแสงและมีตัวอักษร “Fire Exit” ที่เปล่งแสงสะท้อนออกมาให้เห็นได้ชัดเจนเมื่อไฟดับ โดยตัวหนังสือมีขนาด 15 เซนติเมตร ป้ายมีลักษณะเป็นกล่อง Stainless Steel ภายในบรรจุหลอดฟลูออเรสเซนต์ที่ใช้แบตเตอรี่ชนิดชาร์จได้เพื่อเป็นเครื่องจ่ายไฟภายในตัวมันเองในขณะเกิดเพลิงไหม้สามารถใช้งานได้นาน 2 ชั่วโมง/ครั้ง โดยติดตั้งตามแนวทางเดินก่อนเข้าสู่บันไดหนีไฟทุกชั้น

6) ไฟฉุกเฉิน (Emergency Light) และเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง

เป็นชนิดที่ใช้พลังงานจากแบตเตอรี่แห่ง สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง ติดตั้งไว้บริเวณทางเดิน และในช่องบันไดหนีไฟ ในกรณีไฟดับเครื่องจะทำงานโดยอัตโนมัติโดยส่งแสงออกมาเพื่อให้สามารถมองเห็นทางเดินได้ โดยติดตั้งบริเวณตามแนวทางเดินในอาคาร และในบันไดหนีไฟโครงการได้ติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ขนาด 650 KVA จำนวน 1 เครื่อง ตั้งไว้บริเวณชั้น 1 โดยจะทำงานอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟหลักดับ เพื่อจ่ายไฟฟ้าไปยังตู้จ่ายไฟฟ้าฉุกเฉิน (Emergency

Distribution Board : EDB) โดยจ่ายไฟสำรองให้กับให้ระบบไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง เครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดัน ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์รถ ลิฟต์ดับเพลิง พัดลมอัดอากาศ Jockey Pump

7) ป้ายบอกชั้น

ติดป้ายบอกตำแหน่งชั้นทุกชั้น ขนาดตัวเลขสูง 15 เซนติเมตร เป็นป้ายเรืองแสงโดยจะใช้แบตเตอรี่ชนิดชาร์จได้เป็นเครื่องจ่ายไฟภายในตัวมันเองในขณะเกิดเพลิงไหม้สามารถใช้งานได้นาน 2 ชั่วโมง/ครั้ง ติดตั้งบริเวณหน้าลิฟต์และบันไดทุกแห่งในแต่ละชั้นของอาคาร

8) ประตูหนีไฟ

โครงการออกแบบให้ประตูหนีไฟมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า 90 เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า 190 เมตร และออกแบบให้ประตูหนีไฟชั้นล่างเป็นประตูแบบผลักออกภายนอกอาคารเพื่อให้ผู้พักอาศัยในโครงการสามารถใช้งานได้อย่างสะดวกและปลอดภัย ที่ชั้น 5 10 15 20 25 30 และ 35 ติดตั้งประตูแบบเปิดย้อนกลับเข้าในอาคารได้ (RE-ENTRY) สามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 1 ชั่วโมง

9) พื้นที่หนีไฟทางอากาศ

มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศบริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคารใช้เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ มีขนาด 10x10 เมตร โดยจัดให้มีบันไดหนีไฟ 3 แห่ง จากชั้นส่งล่างสู่ชั้นดาดฟ้า และจัดให้มีทางเดินไปยังพื้นที่หนีไฟทางอากาศได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง โดยมีแนวทางในการปฏิบัติเพื่อช่วยเหลือผู้อพยพหนีไฟทางอากาศ

ทั้งนี้ในการอพยพคนออกจากอาคารโดยใช้พื้นที่หนีไฟทางอากาศ โครงการจะประสานงานกับกองบินตำรวจเพื่อสนับสนุนเฮลิคอปเตอร์สำหรับช่วยเหลือเจ้าหน้าที่และผู้มาใช้บริการในโครงการ โดยโครงการได้ยื่นหนังสือต่อกองบินตำรวจเพื่อรับทราบการพัฒนาโครงการแล้ว

- ระบบการดับเพลิง ระบบการแจ้งเตือนเพลิงไหม้ และช่องทางสำหรับเจ้าหน้าที่ดับเพลิงเข้าไปปฏิบัติหน้าที่บริเวณที่จอดรถอัตโนมัติ

1) ระบบดับเพลิงบริเวณที่จอดรถอัตโนมัติ

โครงการออกแบบให้มีการติดตั้งระบบดับเพลิงอัตโนมัติ SPRINKLER SYSTEM บริเวณที่จอดรถอัตโนมัติในอาคาร โดยติดตั้งหัวสปริงเกอร์ชนิดติดผนัง (SIDE WALL TYPE) ที่สามารถทำงานได้ด้วยตัวเองทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ ซึ่งตำแหน่งหัวติดตั้งแต่ละแห่งมีรัศมีที่สามารถทำงานครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดของช่องจอดรถ

2) ระบบแจ้งเตือนเพลิงไหม้ของที่จอดรถอัตโนมัติ

โครงการออกแบบให้มีระบบแจ้งเตือนเพลิงไหม้ของที่จอดรถอัตโนมัติในอาคาร ได้แก่

- เครื่องตรวจจับก๊าซ (Gas Leak Detector) เมื่อมีแก๊สรั่ว เพื่อป้องกันการระเบิดหรือเกิดเพลิงไหม้ของรถยนต์ที่ใช้แก๊ส โดยติดตั้งที่ช่องจอดรถทุกช่อง
- กล้องวงจรปิด ติดตั้งไว้ที่ชั้น 1 ของที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 2 แห่ง/ลิฟต์ 1 ชุด เพื่อบันทึกการทำงานได้ตลอดเวลา ซึ่งจะจับภาพไปยังห้องควบคุมที่มีเจ้าหน้าที่ดูแลตลอด 24 ชั่วโมง เมื่อมีเหตุผิดปกติเกิดขึ้น เจ้าหน้าที่จะเข้าไปดำเนินการแก้ไขได้ทันที

- เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งไว้บริเวณลิฟต์จอร์ดแต่ละตัว โดยติดตั้งไว้ที่ผนังชั้น 1,3,6 และ 9 ชั้นละ 2 จุด ส่วนชั้น 10 ซึ่งเป็นชั้นบนสุดของที่จอดรถอัตโนมัติติดตั้งไว้ 1 จุด บริเวณกลางปล่องลิฟต์ โดยเมื่อเกิดเหตุจะส่งสัญญาณไปที่แผงควบคุมแล้วส่งต่อไปยัง Fire Alarm Bell

3) ช่องทางสำหรับเจ้าหน้าที่ดับเพลิงไปปฏิบัติหน้าที่ของที่จอดรถอัตโนมัติ

โครงการออกแบบให้มีช่องทางสำหรับให้เจ้าหน้าที่เข้าไปปฏิบัติหน้าที่ในบริเวณที่จอดรถอัตโนมัติของโครงการทุกลิฟต์ฯ ละ 1 จุด ประตูกั้นไฟนี้ติดตั้งไว้ที่ชั้น 1,4,7 และ 10 ของอาคาร

2.9.2 แผนอพยพและจตุรรวมพล

กำหนดให้โครงการจัดให้มีการซ้อมแผนอพยพและดับเพลิงเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง โดยเชิญหน่วยงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยในพื้นที่รับผิดชอบมาให้ความรู้กับผู้พักอาศัยในการดับเพลิงเบื้องต้น ทั้งนี้ได้จัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย แบ่งออกเป็น 3 ช่วง คือ แผนป้องกันก่อนเกิดเหตุ แผนปฏิบัติขณะเกิดเหตุ และแผนฟื้นฟูหลังเกิดเหตุ รายละเอียดดังนี้

1. แผนป้องกันก่อนเกิดเหตุเพลิงไหม้ เป็นการป้องกันและลดผลกระทบ รวมทั้งเป็นการเตรียมความพร้อมปฏิบัติงานเมื่อเกิดอัคคีภัย แยกเป็น 4 แผนย่อย ได้แก่

- 1.1 การป้องกันอัคคีภัยโดยการลดความเสี่ยง จากการจัดเก็บและการขนย้ายวัสดุติดไฟง่าย
- 1.2 การดูแลทางหนีไฟ
- 1.3 การดูแลระบบเตือนภัย
- 1.4 การดูแลระบบกลไกการดับเพลิง ตู้ดับเพลิง ถังดับเพลิงเคมี

2. แผนปฏิบัติขณะเกิดเพลิงไหม้ เป็นการบริหารจัดการในภาวะฉุกเฉิน แยกเป็น 2 แผนย่อย ได้แก่

2.1 ขั้นตอนระงับอัคคีภัย แบ่งเป็น

- 1) การกำหนดการแจ้ง Code เมื่อมีเหตุเพลิงไหม้
- 2) การปฏิบัติเมื่อพบเหตุการณ์ แบ่งเป็น แผนระงับเหตุเพลิงไหม้ขั้นต้น และแผนปฏิบัติการขั้นรุนแรง

2.2 แผนการอพยพหนีไฟ

เมื่อเพลิงไหม้ขึ้นลูกถามให้ผู้ได้รับมอบหมายเป็นผู้บัญชาการเหตุการณ์ ปฏิบัติตามโครงสร้างองค์กรรองรับภาวะฉุกเฉิน

3.แผนฟื้นฟูหลังเกิดเพลิงไหม้ เป็นการบริหารจัดการหลังอัคคีภัยสิ้นสุดลงแล้วแยกเป็น 2 แผนย่อย ได้แก่

3.1 แผนการบรรเทาทุกข์ ประกอบด้วย สำรวจ ประเมินความเสียหาย ผลการปฏิบัติงานและรายงานสถานการณ์เพลิงไหม้ การค้นหาและช่วยชีวิตผู้ประสบภัย และการเคลื่อนย้ายผู้ประสบภัยจากอุบัติเหตุไปยังศูนย์อำนวยความสะดวกเฉพาะกิจ

3.2 แผนการฟื้นฟูบูรณะ เช่น ให้ความช่วยเหลือและปฏิรูปฟื้นฟูบูรณะขั้นต้น การปฐมพยาบาลผู้บาดเจ็บและผู้ป่วยจากเหตุเพลิงไหม้ นำส่งแพทย์ การสำรวจความเสียหายและความต้องการด้านต่างๆ เป็นต้น

2.9.3 จตุรรวมพลรวมกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

กำหนดให้มีการซ่อมแผนอพยพและดับเพลิงร่วมกับหน่วยงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยในพื้นที่รับผิดชอบ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง กำหนดให้มีจุดรวมพลไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวจำนวน 4 แห่ง โดยจุดรวมพลของโครงการมีพื้นที่ขึ้นรวม 420.03 ตารางเมตร (คิด 6% ของพื้นที่สีเขียวเนื่องจากบางส่วนเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นแล้ว) อยู่บริเวณพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของโครงการ คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ 0.27 ตารางเมตร/คน (เพียงพอตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม) โดยพื้นที่จุดรวมพลแต่ละแห่งออกแบบไว้รองรับผู้พักอาศัยในแต่ละชั้นของอาคาร ดังนี้

พื้นที่ A ขนาด 113.42 ตารางเมตร รองรับผู้พักอาศัยชั้น 4-15 จำนวน 435 คน และพนักงานจำนวน 10 คน คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่จุดรวมพลต่อจำนวนคน เท่ากับ 0.25 ตารางเมตร/คน

พื้นที่ B ขนาด 100.30 ตารางเมตร รองรับผู้พักอาศัยชั้น 16-22 จำนวน 378 คน คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่จุดรวมพลต่อจำนวนคน เท่ากับ 0.27 ตารางเมตร/คน

พื้นที่ C ขนาด 60.42 ตารางเมตร ผู้พักอาศัยชั้น 23-25 จำนวน 219 คน คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่จุดรวมพลต่อจำนวนคน เท่ากับ 0.28 ตารางเมตร/คน

พื้นที่ D ขนาด 145.89 ตารางเมตร ผู้พักอาศัยชั้น 27-35 จำนวน 500 คน คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่จุดรวมพลต่อจำนวนคน เท่ากับ 0.29 ตารางเมตร/คน

ทั้งนี้ ในการพิจารณาระบบป้องกันอัคคีภัยจะพิจารณาตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ได้แก่ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ซึ่งโครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยไว้ครบถ้วนโดยบริษัทที่ปรึกษาฯ ได้ตรวจสอบการจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการตามแบบตรวจสอบอาคารของสำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย และได้จัดทำร่างสรุประบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ ผู้ลงนามรับรองการออกแบบแต่ละระบบและระดับของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปนิกและวิศวกรรมควบคุมไว้

2.10 การจราจร

1) ทางเข้า-ออกโครงการ

โครงการมีทางเข้าออกจำนวน 1 จุด โดยจัดให้มีทางเข้า-ออกกว้าง 6.0 เมตร เชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน ซึ่งมีความกว้างเขตทาง 33 เมตร

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบลักษณะทางเข้า-ออก โครงการ พบว่ามีความสอดคล้องกับระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการขออนุญาตตัดถนนทางเท้า ลดระดับถนนทางเท้าและทำงานเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ. 2531

2) พื้นที่จอดรถยนต์

โครงการจัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์เป็นระบบจอดรถอัตโนมัติในการเคลื่อนย้ายซึ่งสามารถจอดรถยนต์ได้ 230 คัน นอกจากนี้ โครงการยังจัดให้มีที่จอดรถยนต์บริเวณชั้น 1 ด้านหน้าอาคาร จำนวน 5 คัน รวมที่จอดรถยนต์ทั้งหมด จำนวน 235 คัน

3) ระบบการจราจรภายในโครงการ

ถนนภายในโครงการกว้าง 6 เมตร การจราจรภายในโครงการเดินรถทิศทางเดียว

4) ป้ายจราจรในโครงการ และกล้องโทรทัศน์วงจรปิด

ผู้ออกแบบได้กำหนดให้มีป้ายสัญญาณจราจรและกล้องวงจรปิด ติดตั้งไว้ตามจุดต่างๆ ภายในโครงการ บริเวณถนน และที่จอดรถรอบพื้นที่โครงการ จัดให้มีป้ายทางเข้า-ทางออกป้ายบังคับเลี้ยว ป้ายห้ามเลี้ยวขวา ป้ายจำกัดความเร็ว และกระจกนูน นอกจากนี้ยังมีการติดตั้งกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ และตามแนวนอนภายในโครงการ และจัดให้มีสันชะลอความเร็ว 2 แห่ง

5) ขั้นตอนการทำงานระบบจอดรถอัตโนมัติ

โครงการจัดให้มีระบบจอดรถยนต์แบบ Ele Parking โดยจัดให้มีลิฟต์แนวตั้งขกรด 5 คัน สามารถรองรับการจอดรถได้ทั้งหมด 230 คัน แบ่งเป็นรถ SUV 50 คัน และรถ SEDAN 180 คัน รายละเอียดการทำงานของระบบจอดรถยนต์มีดังนี้

5.1) การทำงานระบบจอดรถอัตโนมัติเมื่อนำรถเข้ามาจอด

- เมื่อขับรถมาถึงชั้น G เพื่อที่จะเลี้ยวรถเข้าช่องรับรถ ผู้ขับจะต้องชะลอรถและสังเกตสัญญาณป้ายไฟสีเขียว แสดงว่าระบบพร้อมที่จะรับรถไปจอด เมื่อระบบรับสัญญาณจากการ์ด และส่งสัญญาณให้ประตูเปิดจากนั้นผู้ขับต้องขับรถเข้าไปจอดในช่องรับรถอย่างระมัดระวัง (อีกทั้งมีระบบเซ็นเซอร์ตรวจจับขนาดของรถที่จะเข้าจอดในกรณีผู้ขับไม่ได้สังเกตป้าย)

- ผู้ขับรถใช้ความระมัดระวังในการขับรถเข้ามาจอดในช่องลิฟต์ของระบบจอดรถอัตโนมัติโดยจอดให้ตรงร่องของถาดของรถ ซึ่งหน้าช่องลิฟต์จะบอกขนาดของรถที่สามารถเข้าจอดได้ และมีระบบเซ็นเซอร์ตรวจจับระยะและขนาดของรถที่เข้ามาจอด

- เมื่อเข้ามาจอดได้ตำแหน่งที่ถูกต้องแล้ว ผู้ขับรถสำรวจภายในรถว่าได้ดึงเบรกมือหรือยังพร้อมทั้งสำรวจสิ่งของมีค่าหรือสิ่งมีชีวิตในรถก่อนออกจากรถ และปิดรถให้เรียบร้อย

- เมื่อผู้ขับรถสำรวจความเรียบร้อยทั้งหมด ผู้ขับรถเดินทางออกทางประตูออกที่ด้านหน้าประตูออกให้ใช้บัตรกลไกอิเล็กทรอนิกส์ (RF Card) สัมผัสเพื่อให้ระบบรับข้อมูล และประตูลิฟต์จะปิด หลังจากนั้นระบบจะมีการเริ่มต้นทำงานนำรถไปจัดเก็บในตำแหน่งที่ว่าง หลังจากนั้นระบบจะบันทึกตำแหน่งที่จอดรถ และแสดงตำแหน่งการจอดโดยแสดงผลที่หน้าจอด เพื่อให้ผู้ใช้งานสามารถดูได้จากห้องควบคุมว่ารถของตนเองจอดอยู่ตำแหน่งไหนของชั้นจอดรถ

- เมื่อรถจอดในตำแหน่งแล้วระบบจะนำถาดของรถอันใหม่ลงมาตามช่องลิฟต์เพื่อรอรับรถคันถัดไป

5.2) การทำงานระบบจอดรถอัตโนมัติเมื่อนำรถออกจากระบบ

- ผู้ขับรถจะต้องไปที่หน้าลิฟต์เคลื่อนย้ายรถ โดยนำบัตรกลไกอิเล็กทรอนิกส์ (RF Card) ข้อมูลไปสัมผัสที่หน้าลิฟต์ เมื่อระบบรับข้อมูลจากบัตรกลไกอิเล็กทรอนิกส์ (RF Card) แล้วผู้ขับรถสามารถตรวจสอบ เวลาที่รถจะออกมาและสามารถรอรับรถที่ช่องลิฟต์ไหนจากหน้าจอแสดงผล

- เมื่อรถลงมาที่หน้าช่องรับรถแล้ว จากนั้นประตูลิฟต์จะเปิดออกแล้วผู้ขับรถสามารถเดินเข้าไปในช่องลิฟต์ ซึ่งหน้ารถหันหน้าออกด้านหน้าของลิฟต์พร้อมที่ขับออก ซึ่งผู้ขับต้องใช้ความระมัดระวังในการเลี้ยวออกโดยมองกระจกฝั่งด้านหน้าเพื่อระวังรถที่สวนมา

- กรณีเกิดข้อผิดพลาดของระบบที่หน้าจอสัมผัสหน้าช่องรับรถ ผู้ขับสามารถแจ้งช่างประจำระบบรถอัตโนมัติที่ห้องเครื่อง เพื่อแจ้งข้อมูลหรือบัตรกลไกอิเล็กทรอนิกส์ (RF Card) กับทางช่างเพื่อจะสามารถรับรถได้ระบบจะนำรถกลับไปเก็บยังช่องจอดรถเดิม

5.3) การแก้ไขเบื้องต้นเมื่อเกิดเหตุขัดข้อง

สำหรับตัวระบบจอตลอดอัตโนมัติ หากเกิดขัดข้องไม่สามารถทำงานได้ระบบจะแจ้งเป็นรหัสผิดพลาดไปยังจอมอนิเตอร์ที่ห้องควบคุมระบบจอตลอดอัตโนมัติ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ประจำอาคารทราบถึงสาเหตุของความผิดปกติที่เกิดขึ้น และหาวิธีแก้ไขต่อไป แต่อย่างไรก็ตามหากเกิดปัญหาระบบจอตลอดอัตโนมัติจะมีระบบ Manual คอยให้การช่วยเหลือแบบฉุกเฉินเมื่อระบบการทำงานอัตโนมัติขัดข้อง

6) ระยะเวลาการนำรถเข้าจอดระบบจอตลอดอัตโนมัติ

ในการเข้า-ออกระบบนำรถเข้าจอดจะใช้ระยะเวลาในการเข้า-ออกช่องรับรถ ดังนี้

6.1) การจัดการนำรถเข้ามาจอด ระบบจอตลอดอัตโนมัติใช้เวลาในการนำรถเข้าจอดอยู่ในช่วงระยะเวลา 80-139 วินาที/คัน/ชุด (เฉลี่ย 109.5 วินาที/คัน/ชุด) ภายใน 1 ชั่วโมงสามารถจอดรถได้ 164.38 คัน/ชั่วโมง

6.2) การจัดการนำรถออกจากที่จอดรถระบบอัตโนมัติใช้เวลาในการนำรถออกอยู่ในช่วงระยะเวลา 80-139 วินาที/คัน/ชุด (เฉลี่ย 139 วินาที/คัน/ชุด) ภายใน 1 ชั่วโมงสามารถจอดรถได้ 164.38 คัน/ชั่วโมง ดังตารางที่ 2.10-1

ตารางที่ 2.10-1 การคำนวณระยะเวลาการเดินระบบของระบบจอตลอดอัตโนมัติ

การคำนวณระยะเวลาการเดินระบบของระบบจอตลอดอัตโนมัติ				
รายการ	รายละเอียด	ระยะเวลาน้อยที่สุด	ระยะเวลามากที่สุด	ระยะเวลาเฉลี่ย
การนำรถเข้า	เวลานำรถเข้าเฉลี่ย/ลิฟต์ 1 เครื่อง	80 วินาที	139 วินาที	109.5 วินาที
	1 ชั่วโมงสามารถจอดรถได้	164.38 คัน/ชั่วโมง		
การนำรถออก	เวลานำรถเข้าเฉลี่ย/ลิฟต์ 1 เครื่อง	80 วินาที	139 วินาที	109.5 วินาที
	1 ชั่วโมงสามารถจอดรถได้	164.38 คัน/ชั่วโมง		

7) การบริหารจัดการที่จอดรถอัตโนมัติ

7.1 ผู้ทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษา คือ ทีมช่างจากบริษัท ทีเอชเอส พาร์คกิ้ง โซลูชัน จำกัด ซึ่งมีความพร้อมด้านบริการหลังการขาย ทั้งทีมงานวิศวกรซ่อมบำรุงเครื่องกลและไฟฟ้า พร้อมให้บริการกรณีเร่งด่วนภายใน 2 ชั่วโมง

7.2 โครงการจะกำหนดให้มีมาตรการในการแจ้งเตือนให้ผู้ที่ต้องการซื้อห้องชุดพักอาศัยของโครงการทราบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ต้องเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 11 เป็นต้นไป เพื่อใช้ในการบริหารจัดการ ดูแล บำรุงรักษา พื้นที่จอดรถอัตโนมัติตั้งแต่ต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจในการซื้อห้องชุดพักอาศัยของโครงการ

7.3 บริษัท เอสซี เอ็นเอ็นอาร์ 1 จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลระบบที่จอดรถอัตโนมัติส่วนที่เป็นโครงสร้าง ส่วนควบคุม และบำรุงรักษาระบบฯ ตามปกติเป็นระยะเวลา 10 ปี หลังจากส่งมอบระบบให้กับตัวแทนนิติบุคคลอาคารชุด

7.4 การบริหารจัดการพื้นที่จอดรถอัตโนมัติ บริษัท เอสซี เอ็นเอ็นอาร์ 1 จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาตามเงื่อนไขที่ทำสัญญากับผู้จำหน่ายระบบจอตลอดแบบกลเป็นระยะเวลา 10 ปี โดยจะมีช่างเข้ามาให้บริการซ่อม

บำรุงเดือนละ 1 ครั้ง โดยรวมถึงการเปลี่ยนชิ้นส่วนอะไหล่ และกรณีเกิดฉุกเฉินเมื่อโครงการแจ้งข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นกับผู้ซ่อมบำรุงแล้วเจ้าของบริษัทซ่อมบำรุงจะเข้ามาแก้ไขปัญหาทันที

7.5 จัดให้มีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่โครงการ และผู้ใช้งาน โดยฝึกอบรมในเรื่องของขั้นตอนการใช้งานระบบจอตลอด ข้อควรระวัง ข้อควรระวัง และอื่นๆ เพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ใช้งานได้รู้และเข้าใจในหลักการทำงานของระบบมากยิ่งขึ้น สามารถใช้งานระบบจอตลอดอัตโนมัติได้อย่างปลอดภัยและเต็มประสิทธิภาพ

2.11 พื้นที่สีเขียว

1) แนวทางการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)

กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร/คน และต้องเป็นพื้นที่สีเขียวที่ชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดไว้ชั้นล่าง

สำหรับโครงการนี้ต้องการพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 1,542 ตารางเมตร โดยต้องมีพื้นที่สีเขียวที่ชั้นล่างไม่น้อยกว่า 771 ตารางเมตร และต้องมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 385.5 ตารางเมตร

2) ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบาย ด้านการจัดพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน

กำหนดสัดส่วนของ “พื้นที่สีเขียวยั่งยืน” ใน “ที่ว่าง” ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

สำหรับโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 อาคารตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 52 อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน

(1) อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน

(2) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะและอาคารอื่น ซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)

โครงการมีพื้นที่ที่ดินใช้ดำเนินโครงการ 3,174.0 ตารางเมตร ดังนั้น โครงการต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนตามเกณฑ์ดังกล่าวไม่น้อยกว่า $[(3,174.0 \times 30) / 100] / 2 = 476.1$ ตารางเมตร

3) พื้นที่สีเขียวที่น้ำซึมผ่านได้

ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 สำหรับพื้นที่ประเภท พ.4 กำหนดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง กำหนดให้มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละหกจุดห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

$$\begin{aligned}\text{คำนวณหาพื้นที่ว่างที่ต้องจัดไว้ตามผังเมือง} &= (30,385.54 \times (4/100)) \\ &= 1,215.42 \quad \text{ตารางเมตร}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{พื้นที่ให้น้ำซึมผ่านเพื่อปลูกต้นไม้ต้องจัดไว้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง} &= 1,215.42 / 2\end{aligned}$$

= 607.71 ตารางเมตร

ในโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวส่วนที่นำมาคิดพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ในบริเวณ พ.4-1 ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 เท่ากับ 885.18 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 72.83 ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามผังเมือง $[885.18/(1,215.42) \times 100]$

4) การจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ

ภูมิสถาปนิกได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการรวม 1,551.88 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น (พื้นที่สีเขียว ยั่งยืน) 576.11 ตารางเมตร โดยจัดไว้ที่ชั้นล่าง ชั้น 4 ชั้น 36 และชั้นหลังคา มีรายละเอียดดังนี้

4.1) พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง 881.18 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นรวม 576.11 ตารางเมตร

4.2) พื้นที่สีเขียวชั้น 4 มีพื้นที่ 62.13 ตารางเมตร โดยจัดเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นขนาด 7.27 ตารางเมตร (ไม่นับรวมเป็น พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นของโครงการ) ชนิดพันธุ์ที่ปลูก ได้แก่ น้ำเต้าต้น

4.3) พื้นที่สีเขียวชั้น 36 มีพื้นที่ 20.14 ตารางเมตร โดยจัดเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นขนาด 7.27 ตารางเมตร (ไม่นับรวม เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นของโครงการ) ชนิดพันธุ์ที่ปลูก ได้แก่ น้ำเต้าต้น

4.4) พื้นที่สีเขียวชั้นหลังคา มีพื้นที่ 588.43 ตารางเมตร โดยจัดเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ขนาด 85.56 ตารางเมตร (ไม่นับ รวมเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นของโครงการ) ชนิดพันธุ์ที่ปลูก ได้แก่ จิกสวน และมังคุด

4.5) ชนิดพันธุ์ไม้ยืนต้นที่เลือกปลูกในโครงการ ได้แก่ พะยอม กระเพราจีน ป๊อบ แคนา น้ำเต้าต้น จิกสวน และมังคุด

4.6) ชนิดพันธุ์ไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน ปลูกเป็นไม้ชั้นล่างปกคลุมพื้นดินถัดจากการปลูกไม้ยืนต้น โดยชนิดพันธุ์ที่เลือกปลูก ในโครงการ ได้แก่ ขาไก่เขียว ชุ่มกระต่ายเขียว เฟิร์นแก้วปิ่น วานดุงเงิน หนวดปลาหมึกแคะ เดชหอม ไทรเกาหลี ไทรอินโด หนุ่มาเลเชีย ลิทวนยู เฟิร์น ใบมะขาม โกสนตริ้น้ำตก คล้านกุ่ม หนุ่จานวน้อย วานมหากาฬ และเล็บครุฑเขียว

สรุป โครงการจัดให้มีพื้นที่สำหรับสีเขียวรวม 1,551.88 ตารางเมตร จึงคิดเป็นสัดส่วน 1.01 ตารางเมตร/คน (1,551.88/1,542) มีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นที่ชั้นล่าง 576.11 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 476.1 ตารางเมตรตามเกณฑ์ของการจัดพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน) ดังนั้น พื้นที่สีเขียวที่โครงการจัดไว้จึงเป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ทุกประการดัง ตารางที่ 2.11-1

5) ผังการปลูกต้นไม้และจัดพื้นที่สีเขียวที่สอดคล้องกับการวางระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

ผังแสดงการปลูกไม้ยืนต้นซ้อนทับกับระบบสาธารณูปโภคใต้ดินของโครงการ ซึ่งจากรายละเอียดดังกล่าวจะเห็นได้ว่า วิศวกรได้มีการออกแบบวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย ถังเก็บน้ำใต้ดิน ท่อระบายน้ำฝน และท่อ ระบายน้ำทิ้งโดยหลบแนวปลูกไม้ยืนต้นไว้แล้วอย่างน้อย 1 เมตร เพื่อให้ต้นไม้สามารถเจริญเติบโตได้ดีและมีให้รากของต้นไม้ ที่ปลูกในชั้นล่างสร้างความเสียหายต่อระบบสาธารณูปโภคต่างๆ

ตารางที่ 2.11-1 รายละเอียดพื้นที่สีเขียวที่โครงการต้องจัดให้มี และพื้นที่สีเขียวที่โครงการจัดไว้

	เกณฑ์กำหนด	พื้นที่สีเขียว ขั้นต่ำ (ตร.ม.)	พื้นที่สีเขียวของโครงการ (ตร.ม.)
พื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัย	≥ 1 ตร.ม./คน	1,542	1,551.88

			(1.01 ตร.ม./คน)
พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง	≥ ร้อยละ 50 พื้นที่สีเขียวทั้งหมดที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์	771	881.18
	≥ ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	607.71	885.18
ไม้ยืนต้นชั้นล่าง	≥ ร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์	385.5	576.11
พื้นที่สีเขียวข้างขึ้น	≥ ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร	476.1	576.11

2.12 รายละเอียดช่วงก่อสร้าง

การดำเนินการก่อสร้าง The Crest Park Residences (เดอะ เครสต์ พาร์ค เรสซิเดนเซส) เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร คาดจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 28 เดือน โดยมีรายละเอียดการดำเนินการก่อสร้างดังต่อไปนี้

2.12.1 แผนงานและระยะเวลาการก่อสร้าง

1) งานโครงสร้าง

ประกอบด้วยงานเสาเข็ม ฐานราก และงานโครงสร้างชั้นห้องเครื่อง และระบบงานของลิฟต์ งานชั้น 1-ชั้น 36 และงานโครงสร้างคานฟ้าและดาดฟ้า รวมระยะเวลา 19 เดือน สำหรับงานเสาเข็มคาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 2 เดือน โดยการก่อสร้างโครงการจะใช้เสาเข็มเจาะ เพื่อมิให้ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง

2) งานสถาปัตยกรรม

ประกอบด้วยงานผนังและตกแต่งผิวผนัง งานพื้นและตกแต่งพื้น งานฝ้าเพดานงานประตูกั้นแสง-กระจกอลูมิเนียม งานสุขภัณฑ์และส่วนประกอบห้องน้ำ งานทาสี งานบันได งานบัวเชิงผนัง และงานเบ็ดเตล็ด คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 22 เดือน

3) งานระบบประกอบอาคาร

งานระบบในอาคาร ได้แก่ งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร งานระบบสุขาภิบาลและระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ เป็นต้น ซึ่งงานนี้จะดำเนินการควบคู่ไปกับงานโครงสร้างอาคาร เริ่มประมาณเดือนที่ 4 ของระยะเวลาก่อสร้างรวม คาดว่าจะใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 25 เดือน

4) งานภายนอกอาคาร

ได้แก่ งานระบบระบายน้ำ งานถนน งานปลูกต้นไม้ และงานตกแต่งอื่นๆ คาดว่าจะใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 6 เดือน

ทั้งนี้ โครงการขณะดำเนินงานรื้อถอนอาคารสำนักงานขายในโครงการโดยใช้ระยะเวลาประมาณ 1 เดือน ซึ่งจะเริ่มดำเนินการรื้อถอนในช่วงเดือนที่ 15 ของการก่อสร้างอาคาร

2.12.2 ระบบป้องกันดินพังชั่วคราว

เนื่องจากมีการก่อสร้างชั้นใต้ดิน เพื่อป้องกันดินพังทลายวิศวกรจึงออกแบบให้มีการวางแนวซีทไพล์ (Sheet Pile) รอบแนวอาคารที่จะก่อสร้าง

2.12.3 ระบบสาธารณูปโภคสำหรับคนงานก่อสร้าง

ในช่วงก่อสร้างจะใช้คนงานสูงสุดจำนวน 400 คน ทั้งนี้ คนงานจะอยู่ในความดูแลของผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยผู้รับเหมาจะจัดที่พักให้คนงานพักอาศัยนอกพื้นที่โครงการทั้งหมดภายในพื้นที่ก่อสร้าง โครงการจะจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคต่างๆ แบบชั่วคราวไว้สำหรับคนงาน ได้แก่

- ห้องน้ำ-ห้องส้วม จำนวน 20 ห้อง (อัตราการใช้ 20 คน/ห้อง)
- ถังเก็บน้ำสำเร็จรูป ขนาด 20 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง
- ถังเก็บน้ำสำเร็จรูป ขนาด 10 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง
- ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป จัดไว้ 2 ชุด รองรับน้ำเสีย 20 ลูกบาศก์เมตร/วัน/ชุด
- ถังรองรับมูลฝอย ขนาด 240 ลิตร จำนวน 8 ถัง

1) การใช้น้ำช่วงก่อสร้าง

ในการก่อสร้างจะได้รับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง คาดว่าจะมีปริมาณความต้องการใช้น้ำช่วงก่อสร้างทั้งหมด 50 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยแบ่งเป็น ปริมาณน้ำใช้ในแต่ละกิจกรรมดังนี้

- ปริมาณน้ำใช้สำหรับคนงาน
= 40 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ปริมาณน้ำใช้สำหรับกิจกรรมก่อสร้าง
= 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน

สำหรับการสำรองน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างภายในพื้นที่โครงการ โครงการจัดให้มีถังสำรองน้ำใช้ขนาด 20 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง และถังเก็บน้ำสำเร็จรูป ขนาด 10 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง สำหรับกิจกรรมการก่อสร้างและชำระล้างหรือกิจกรรมอื่นของคนงาน ส่วนนี้คือโครงการจัดให้มีเครื่องกรองน้ำไว้สำหรับคนงาน

2) การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของคนงาน

มีน้ำเสียเกิดขึ้นในช่วงก่อสร้าง 32 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดร้อยละ 80 ไม่รวมน้ำใช้สำหรับกิจกรรมก่อสร้าง เนื่องจากส่วนใหญ่จะหมดไปกับการก่อสร้าง)

น้ำเสียที่เกิดขึ้นบำบัดด้วยถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป มีประสิทธิภาพในการบำบัดไม่น้อยกว่าร้อยละ 92 รองรับน้ำเสียไม่น้อยกว่า 40 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 2 ชุด ชุดละ 20 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีค่าความสกปรก (BOD) เข้าสู่ระบบ 250 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งเมื่อผ่านการบำบัดด้วยระบบบำบัดฯ แล้วจะมีค่า BOD_{๐๓} เหลือ 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายลงท่อระบายน้ำด้านหน้าโครงการต่อไป

3) การกำจัดมูลฝอย

- (1) มูลฝอยจากการก่อสร้าง

ในการประเมินมูลฝอยจากการก่อสร้างบริษัทที่ปรึกษา ได้อ้างอิงจากรายงานการศึกษา “การศึกษาแนวทางการจัดการเศษสิ่งก่อสร้างสำหรับประเทศไทย” โดยกรมควบคุมมลพิษ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และมหาวิทยาลัยมหิดล ระบุว่า อัตราการผลิตของเสียที่ได้จากการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย (บ้าน 2 ชั้น) 332 ตารางเมตร มีอัตราการผลิตของเสียมีค่าเฉลี่ยในอัตรา 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร สามารถคาดการณ์ปริมาณของเสียที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย (บ้าน 2 ชั้น) 332 ตารางเมตร มีอัตราการผลิตของเสียมีค่าเฉลี่ยในอัตรา 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร สามารถคาดการณ์ปริมาณของเสียที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคารของโครงการดังนี้

พื้นที่อาคารของโครงการ (ทั้งหมด)	=	30,385.54	ตร.ม.
อัตราการเกิดมูลฝอยจากการก่อสร้าง	=	56.23*	กก./ตร.ม.
ดังนั้น จะมีมูลฝอยจากการก่อสร้าง	=	30,385.54x56.23	กก.
	=	1,708,578.91	กก.
	=	1,708.58	ตัน
	=	1,709	ตัน

จากการคาดการณ์มูลฝอยจากการก่อสร้างที่เกิดขึ้นภายในโครงการ พบว่า มีปริมาณ 1,708,578.91 กิโลกรัม หรือประมาณ 1,709 ตัน

ทั้งนี้ โครงการจะดำเนินการรื้อถอนอาคารสำนักงานขายในช่วงเดือนที่ 15 ของการก่อสร้างอาคาร ซึ่งคาดว่าจะมีปริมาณ 16,306.70 กิโลกรัม หรือประมาณ 16.31 ตัน

โดยมูลฝอยจากการก่อสร้างนี้จะบรรทุกโดยรถบรรทุก 10 ล้อ (น้ำหนักบรรทุกขนาดได้ไม่เกิน 20 ตัน รวมน้ำหนักรถต้องไม่เกิน 25 ตัน โดยน้ำหนักรถบรรทุก 10 ล้อ ประมาณ 5 ตัน) ต้องขนส่งประมาณ 85 เที่ยว (1,709/20) ในที่นี้กำหนดให้ขนส่งได้วันละไม่เกิน 10 เที่ยว โดยใช้รถบรรทุก 10 คัน โดยขนส่งไปที่โรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ในศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุชต่อไป ทั้งนี้ ได้กำหนดให้มีมาตรการฯ เพื่อลดผลกระทบจากเศษมูลฝอยจากการก่อสร้างโดย

- ให้ผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบนำเศษวัสดุจากการก่อสร้าง (เฉพาะคอนกรีต อิฐมวลเบา เท่านั้น) ส่งไปเข้ากระบวนการแปรรูปแล้วนำกลับมาใช้ประโยชน์ (Recycling) ที่ศูนย์กำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ที่ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขของศูนย์

- ในการขนย้ายมูลฝอยจากการก่อสร้างไปทิ้งหรือกำจัด ต้องดำเนินการอย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ก่อให้เกิดเหตุรำคาญตกหล่น ปลิวหรือฟุ้งกระจาย และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ทั้งนี้ ได้กำหนดให้มีมาตรการฯ เพื่อลดผลกระทบโดย

(1) ผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบนำเศษวัสดุจากการก่อสร้าง (เฉพาะคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังอิฐมวลเบา ผนังอิฐบล็อก ผนังอิฐมอญ และผนังปูน เท่านั้น) ส่งไปเข้ากระบวนการแปรรูปแล้วนำกลับมาใช้ประโยชน์ (Recycling) ที่ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขของศูนย์

(2) ในการขนย้ายมูลฝอยจากการก่อสร้างไปทิ้งหรือกำจัด ต้องดำเนินการอย่างมีประสิทธิภาพ ไม่ก่อให้เกิดเหตุรำคาญตกหล่น ปลิวหรือฟุ้งกระจาย และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

(2) มูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง

มีมูลฝอยเกิดขึ้นประมาณ 600 ลิตร/วัน โครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 8 ถัง แยกเป็น ถังรองรับมูลฝอยย่อยสลายได้ 4 ถัง ถังรองรับมูลฝอยรีไซเคิล 2 ถัง ถังรองรับมูลฝอยทั่วไป (แห้ง) 1 ถัง และถังรองรับมูลฝอยอันตราย 1 ถัง สามารถรองรับมูลฝอยได้นาน 3 วัน เพื่อรอให้รถเก็บมูลฝอยจากสำนักงานเขตจตุจักรมาเก็บไปกำจัดต่อไป

2.12.4 การป้องกันอัคคีภัยและความปลอดภัยช่วงก่อสร้าง

ในช่วงก่อสร้างบริษัทที่ปรึกษา ได้กำหนดให้โครงการปฏิบัติตามแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยในช่วงก่อสร้าง เพื่อป้องกันผลกระทบด้านอัคคีภัยที่อาจเกิดขึ้น โดยกำหนดให้มีการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟหรือแจ้งให้คนงานทราบก่อนเริ่มฝึกปฏิบัติงาน เมื่อเกิดเหตุการณ์ขึ้นคนงานก่อสร้างในโครงการจะได้มีสติตัดสินใจ และปฏิบัติตามแผนที่ฝึกซ้อมมาได้ทันที พร้อมทั้งกำหนดให้มีการดูแลและบริหารจัดการพื้นที่จุดรวมพลที่อยู่บริเวณด้านหน้าโครงการให้สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด ซึ่งผู้รับผิดชอบแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยในช่วงก่อสร้าง คือผู้จัดการ โครงการ

ช่วงรื้อถอนสำนักงานขาย

ในการรื้อถอนสำนักงานขายของโครงการ กิจกรรมรื้อถอน หรือคนงานอาจทำให้เกิดผลกระทบต่อการดำรงชีวิต ความเสียหายต่อชีวิต/ทรัพย์สิน และสุขภาพของประชาชนโดยรอบโครงการ และอาจเกิดปัญหาความขัดแย้งกับประชาชนและชุมชนโดยรอบจากการที่ประชาชนและชุมชนได้รับผลกระทบจากกิจกรรมรื้อถอน เพื่อให้ผู้ได้รับผลกระทบสามารถร้องเรียนต่อโครงการต่อโครงการถึงผลกระทบที่ได้รับ และมีขั้นตอนการแก้ไขผลกระทบได้อย่างรวดเร็ว จึงกำหนดให้มีขั้นตอน/กระบวนการปฏิบัติสำหรับการแก้ไขปัญหาตลอดระยะเวลาการรื้อถอนสำนักงานขาย ดังนี้

1. การรับเรื่องร้องเรียน

ช่องทางรับเรื่องร้องเรียน

- กล้องรับฟังความคิดเห็นที่ติดตั้งบริเวณหน้าพื้นที่โครงการ
- ร้องเรียนด้วยวาจา/โทรศัพท์ ที่สำนักงานขายภายในโครงการ
- ร้องเรียนทางโทรศัพท์ หมายเลข 081-699-0477
- ร้องเรียนทางจดหมาย ไปยังบริษัท เอสซี เอ็นเอ็นอาร์ 1 จำกัด ที่อยู่ 1010 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

ขั้นตอนและกระบวนการ

- (1) ผู้ได้รับความเสียหาย (ผู้ร้องเรียน) ร้องเรียนผ่านช่องทางต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น
- (2) รับเรื่องร้องเรียน (บันทึกรายละเอียดลงในบันทึกข้อร้องเรียน)
- (3) แจ้งเรื่องร้องเรียนต่อเจ้าหน้าที่ผู้ประสานงานชุมชน/ตัวแทนของโครงการ แล้วแจ้งเหตุต่อที่ปรึกษาควบคุมคนงานก่อสร้าง ให้ดำเนินการหลังจากได้รับแจ้งเหตุ และบันทึกเรื่องร้องเรียนลงแบบฟอร์ม

ระยะเวลาแล้วเสร็จในแต่ละขั้นตอน

ผู้รับเหมาหรือผู้ที่เกี่ยวข้องเข้าตรวจสอบ และค้นหาสาเหตุของข้อร้องเรียนภายในเวลา 24 ชั่วโมงหลังรับเรื่องร้องเรียน

ผู้รับผิดชอบดำเนินการ

(1) เจ้าของโครงการ/ตัวแทนเจ้าของโครงการ ร่วมกับผู้รับเหมาก่อสร้างหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ

จัดให้มีทีมงานวิเคราะห์สรุปเหตุแห่งการเกิดข้อร้องเรียน และดำเนินการหาทางป้องกันไว้ล่วงหน้าเพื่อมิให้เกิดซ้ำอีก

การประสานงานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

จัดทำบันทึกเมื่อมีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดเรื่องร้องเรียน โดยระบุสาเหตุ และเวลาที่เกิดเหตุการณ์ก่อให้เกิดผลกระทบ พร้อมลายมือชื่อของผู้ร้องเรียน และตัวแทนของโครงการ/ผู้รับเหมาก่อสร้าง สรุปลงรายงาน นำเสนอต่อสำนักงานเขตจตุจักร เพื่อรับทราบ และดำเนินการประสานงานแก้ไขต่อไป

2.การจัดการปัญหา และการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

ขั้นตอนและกระบวนการ

(1) เจ้าของโครงการ/ตัวแทนเจ้าของโครงการ ตรวจสอบอาคารข้างเคียงพร้อมถ่ายภาพองค์ประกอบของอาคารข้างเคียงโครงการ เพื่อเป็นหลักฐานสภาพดั้งเดิมของอาคาร ก่อนการรื้อถอนอาคารสำนักงานขาย โดยทำสำเนาการตรวจสอบและภาพถ่ายมอบต่อเจ้าบ้าน/อาคาร และสำนักงานเขตจตุจักรเพื่อการรับทราบร่วมกัน

(2) เจ้าของโครงการจัดวงเงินสำรองชดเชยเยียวยาเบื้องต้นไว้อย่างน้อย 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาท) ซึ่งเป็นวงเงินชดเชยเดียวกับช่วงก่อสร้าง เพื่อใช้ในการชดเชยความเสียหายในเบื้องต้นได้ทันทีก่อนระบบขั้นตอนการประกันภัยของโครงการ

(3) จัดให้มีการประกันอุบัติเหตุจากการรื้อถอนอาคารเท่ากับระยะเวลาการรื้อถอนอาคารสำนักงานขายของโครงการ โดยครอบคลุมถึงบุคลากรในบริเวณพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดรวมถึงประชาชน ผู้สัญจรและบ้านเรือนอาคารใกล้เคียงโครงการทั้งหมด ทั้งชีวิตและทรัพย์สิน

(4) ในกรณีตกลงกันไม่ได้ให้จัดตั้งคณะกรรมการประสานงานแก้ไขปัญหาการรื้อถอนอาคารสำนักงานของโครงการ ประกอบด้วย ผู้นำชุมชน เจ้าของครัวเรือนใกล้เคียง โครงการที่ได้รับผลกระทบเจ้าของโครงการ ผู้แทนบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่ปรึกษาผู้ควบคุมงานก่อสร้าง

ระยะเวลาแล้วเสร็จในแต่ละขั้นตอน

(1) ผู้รับเหมาก่อสร้างหรือผู้ที่เกี่ยวข้องเข้าตรวจสอบ และค้นหาสาเหตุของข้อร้องเรียนภายในเวลา 24 ชั่วโมง หลังรับเรื่องร้องเรียน

- กรณีที่เหตุแห่งความเสียหายยังดำเนินอยู่ ให้สั่งระงับกิจกรรมการรื้อถอนทันทีเพื่อรอการตรวจสอบ

- กรณีที่เหตุแห่งความเสียหายยุติแล้ว ให้สั่งการควบคุมไม่ให้ความเสียหายเพิ่มขึ้น

(2) วางแผนดำเนินการแก้ไขทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยเจ้าของโครงการจะจัดเตรียมเงินสำรองชดเชยความเสียหายเบื้องต้นก่อนระบบขั้นตอนการประกันภัยของโครงการไว้อย่างน้อย 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาท) ซึ่งเป็นวงเงินชดเชยเดียวกับช่วงก่อสร้าง (ภายใน 3 วันหลังได้รับเรื่องร้องเรียน)

(3) ตัวแทนจาก 3 ฝ่าย ได้แก่ ตัวแทนโครงการ ตัวแทนผู้เสียหาย และตัวแทนบริษัทประกันภัยสำรวจความเสียหายร่วมกัน และแจ้งแนวทางหรือดำเนินการแก้ไขซึ่งตามแผนระยะสั้นต้องดำเนินการให้เร็วที่สุดหรือไม่เกิน 7 วัน หลังจากได้รับ

ข้อร้องเรียน ส่วนตามแผนระยะยาวต้องพิจารณาและกำหนดให้มีการแก้ไขปัญหาที่เหมาะสมโดยต้องตรวจสอบความพึงพอใจของผู้ร้องเรียนไม่เกิน 7 วัน ภายหลังจากวางแผนแก้ไขปัญหา ทั้งนี้ในกรณีที่มีข้อขัดแย้งหรือตกลงกันไม่ได้ให้จัดตั้งคณะกรรมการประสานงานแก้ไขปัญหาจากการพัฒนาโครงการ และต้องดำเนินการแก้ไขภายใน 7 วัน พร้อมทั้งติดตามผลและแก้ไข

(4) บริษัทประกันภัยพิจารณาค่าสินไหม และดำเนินการชดเชยค่าเสียหายให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หลังจากได้รับข้อร้องเรียน หรือตามบันทึกข้อตกลงร่วมกัน

(5) ทางโครงการแจ้งกลับไปยังผู้ร้องเรียนถึงการปิดเรื่องร้องเรียนภายใน 3 วัน

ผู้รับผิดชอบดำเนินการ

(1) เจ้าของโครงการ/ตัวแทนเจ้าของโครงการ ร่วมกับผู้รับเหมาก่อสร้างหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

(2) คณะกรรมการประสานงาน แก้ไขปัญหาจากการพัฒนาโครงการ (ถ้ามี ; กรณีตกลงกันไม่ได้)

การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ

จัดให้มีทีมงานวิเคราะห์สรุปเหตุแห่งการร้องเรียน และดำเนินการหาทางป้องกันไว้ล่วงหน้า เพื่อมิให้เกิดซ้ำอีก

การประสานงานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

จัดทำบันทึกเมื่อมีเหตุการณ์ก่อให้เกิดเรื่องร้องเรียน โดยระบุสาเหตุ และเวลาที่เกิดเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบ และบันทึกข้อมูลวิธีการปิดเรื่องร้องเรียน พร้อมลายมือชื่อของผู้ร้องเรียน และตัวแทนของโครงการ/ผู้รับเหมาก่อสร้าง สรุปลงรายงาน นำเสนอต่อสำนักงานเขตจตุจักร เพื่อรับทราบและดำเนินการประสานงานต่อไป

ช่วงก่อสร้าง

ในการก่อสร้างอาคารของโครงการทั้งกิจกรรมการเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง การก่อสร้างอาคารและการเข้ามาของแรงงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้าง หรือแรงงานก่อสร้างทำให้เกิดผลกระทบต่อการดำรงชีวิต ความเสียหายต่อชีวิต/ทรัพย์สิน และสุขภาพของประชาชนโดยรอบโครงการ และอาจเกิดปัญหาความขัดแย้งต่อประชาชนและชุมชนโดยรอบจากการที่ประชาชนและชุมชนได้รับผลกระทบจากกิจกรรมการก่อสร้าง เพื่อให้ผู้ได้รับผลกระทบสามารถร้องเรียนต่อโครงการถึงผลกระทบที่ได้รับ และมีขั้นตอนการแก้ไขผลกระทบได้อย่างรวดเร็ว จึงกำหนดให้มีขั้นตอน/กระบวนการปฏิบัติสำหรับการแก้ไขปัญหาตลอดระยะเวลาการก่อสร้างโครงการ ดังนี้

1. การรับเรื่องร้องเรียน

ช่องทางรับเรื่องร้องเรียน

- กล้องรับฟังความคิดเห็นที่ตั้งบริเวณหน้าพื้นที่โครงการ
- ร้องเรียนด้วยวาจา/โทรศัพท์ ที่สำนักงานขายภายในโครงการ
- ร้องเรียนทางโทรศัพท์ หมายเลข 081-699-0477
- ร้องเรียนทางจดหมาย ไปยังบริษัท เอสซี เอ็นเอ็นอาร์ 1 จำกัด ที่อยู่ 1010 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร

กรุงเทพมหานคร

ขั้นตอนและกระบวนการ

- (1) ผู้ได้รับความเสียหาย (ผู้ร้องเรียน) ร้องเรียนผ่านช่องทางต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น
- (2) รับเรื่องร้องเรียน (บันทึกรายละเอียดลงในบันทึกข้อร้องเรียน)
- (3) แจ้งเรื่องร้องเรียนต่อเจ้าหน้าที่ผู้ประสานงานชุมชน/ตัวแทนของโครงการ แล้วแจ้งเหตุต่อที่ปรึกษาควบคุมคนงานก่อสร้าง ให้ดำเนินการหลังจากได้รับแจ้งเหตุ และบันทึกเรื่องร้องเรียนลงแบบฟอร์ม

ระยะเวลาแล้วเสร็จในแต่ละขั้นตอน

ผู้รับเหมาหรือผู้ที่เกี่ยวข้องเข้าตรวจสอบ และค้นหาสาเหตุของข้อร้องเรียนภายในเวลา 24 ชั่วโมงหลังรับเรื่องร้องเรียน

ผู้รับผิดชอบดำเนินการ

- (1) เจ้าของโครงการ/ตัวแทนเจ้าของโครงการ ร่วมกับผู้รับเหมาก่อสร้างหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ

จัดให้มีทีมงานวิเคราะห์สรุปเหตุแห่งการเกิดข้อร้องเรียน และดำเนินการหาทางป้องกันไว้ล่วงหน้าเพื่อมิให้เกิดซ้ำอีก

การประสานงานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

จัดทำบันทึกเมื่อมีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดเรื่องร้องเรียน โดยระบุสาเหตุ และเวลาที่เกิดเหตุการณ์ก่อให้เกิดผลกระทบ พร้อมลายมือชื่อของผู้ร้องเรียน และตัวแทนของโครงการ/ผู้รับเหมาก่อสร้าง สรุปลงรายงาน นำเสนอต่อสำนักงานเขตจตุจักร เพื่อรับทราบ และดำเนินการประสานงานแก้ไขต่อไป

2.การจัดการปัญหา และการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

ขั้นตอนและกระบวนการ

- (1) เจ้าของโครงการ/ตัวแทนเจ้าของโครงการ ตรวจสอบอาคารข้างเคียงพร้อมถ่ายภาพองค์ประกอบของอาคารข้างเคียงโครงการ เพื่อเป็นหลักฐานสภาพดั้งเดิมของอาคาร ก่อนการรื้อถอนอาคารสำนักงานขาย โดยทำสำเนาการตรวจสอบและภาพถ่ายมอบต่อเจ้าบ้าน/อาคาร และสำนักงานเขตจตุจักรเพื่อการรับทราบร่วมกัน

- (2) เจ้าของโครงการจัดวงเงินสำรองชดเชยเยียวยาเบื้องต้นไว้อย่างน้อย 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาท) ซึ่งเป็นวงเงินชดเชยเดียวกับช่วงก่อสร้าง เพื่อใช้ในการชดเชยความเสียหายในเบื้องต้นได้ทันทีก่อนระบบขั้นตอนการประกันภัยของโครงการ

- (3) จัดให้มีการประกันอุบัติเหตุจากการรื้อถอนอาคารเท่ากับระยะเวลาการรื้อถอนอาคารสำนักงานขายของโครงการ โดยครอบคลุมถึงบุคลากรในบริเวณพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดรวมถึงประชาชน ผู้สัญจรและบ้านเรือนอาคารใกล้เคียงโครงการทั้งหมด ทั้งชีวิตและทรัพย์สิน

- (4) ในกรณีตกลงกันไม่ได้ให้จัดตั้งคณะกรรมการประสานงานแก้ไขปัญหาการรื้อถอนอาคารสำนักงานของโครงการ ประกอบด้วย ผู้นำชุมชน เจ้าของครัวเรือนใกล้เคียง โครงการที่ได้รับผลกระทบเจ้าของโครงการ ผู้แทนบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างที่ปรึกษาผู้ควบคุมงานก่อสร้าง

ระยะเวลาแล้วเสร็จในแต่ละขั้นตอน

- (1) ผู้รับเหมาก่อสร้างหรือผู้ที่เกี่ยวข้องเข้าตรวจสอบ และค้นหาสาเหตุของข้อร้องเรียนภายในเวลา 24 ชั่วโมง หลังรับเรื่องร้องเรียน

- กรณีที่เหตุแห่งความเสียหายยังดำเนินอยู่ ให้ส่งระดับกิจกรรมการรื้อถอนทันทีเพื่อรอการตรวจสอบ

- กรณีที่เหตุแห่งความเสียหายยุติแล้ว ให้สั่งการควบคุมไม่ให้เกิดความเสียหายเพิ่มขึ้น

(2) วางแผนดำเนินการแก้ไขทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยเจ้าของโครงการจะจัดเตรียมเงินสำรองชดเชยความเสียหายเบื้องต้นก่อนระบบขึ้นตอนการประกันของโครงการไว้อย่างน้อย 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาท) ซึ่งเป็นวงเงินชดเชยเดียวกับช่วงก่อสร้าง (ภายใน 3 วันหลังได้รับเรื่องร้องเรียน)

(3) ตัวแทนจาก 3 ฝ่าย ได้แก่ ตัวแทนโครงการ ตัวแทนผู้เสียหาย และตัวแทนบริษัทประกันภัยสำรวจความเสียหาย ร่วมกัน และแจ้งแนวทางหรือดำเนินการแก้ไขซึ่งตามแผนระยะสั้นต้องดำเนินการให้เร็วที่สุดหรือไม่เกิน 7 วัน หลังจากได้รับข้อร้องเรียน ส่วนตามแผนระยะยาวต้องพิจารณาและกำหนดให้มีการแก้ไขปัญหาที่เหมาะสมโดยต้องตรวจสอบความพึงพอใจของผู้ร้องเรียนไม่เกิน 7 วัน ภายหลังจากการวางแผนแก้ไขปัญหา ทั้งนี้ในกรณีที่มีข้อขัดแย้งหรือตกลงกันไม่ได้ให้จัดตั้งคณะกรรมการประสานงานแก้ไขปัญหาจากการพัฒนาโครงการ และต้องดำเนินการแก้ไขภายใน 7 วัน พร้อมทั้งติดตามผลและแก้ไข

(4) บริษัทประกันภัยพิจารณาค่าสินไหม และดำเนินการชดเชยค่าเสียหายให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หลังจากได้รับข้อร้องเรียน หรือตามบันทึกข้อตกลงร่วมกัน

(5) ทางโครงการแจ้งกลับไปยังผู้ร้องเรียนถึงการปิดเรื่องร้องเรียนภายใน 3 วัน

ผู้รับผิดชอบดำเนินการ

(1) เจ้าของโครงการ/ตัวแทนเจ้าของโครงการ ร่วมกับผู้รับเหมาก่อสร้างหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

(2) คณะกรรมการประสานงาน แก้ไขปัญหาจากการพัฒนาโครงการ (ถ้ามี ; กรณีตกลงกันไม่ได้)

การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ

จัดให้มีทีมงานวิเคราะห์สรุปเหตุแห่งการร้องเรียน และดำเนินการหาทางป้องกันไว้ล่วงหน้า เพื่อมิให้เกิดซ้ำอีก

การประสานงานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

จัดทำบันทึกเมื่อมีเหตุการณ์ก่อให้เกิดเรื่องร้องเรียน โดยระบุสาเหตุ และเวลาที่เกิดเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบ และบันทึกข้อมูลวิธีการปิดเรื่องร้องเรียน พร้อมลายมือชื่อของผู้ร้องเรียน และตัวแทนของโครงการ/ผู้รับเหมาก่อสร้าง สรุปลงรายงาน นำเสนอต่อสำนักงานเขตจตุจักร เพื่อรับทราบและดำเนินการประสานงานต่อไป

ช่วงเปิดดำเนินการ

เมื่อเปิดดำเนินการ โครงการอาจมีผู้ได้รับผลกระทบจากกิจกรรมของผู้พักอาศัยในโครงการหรือบุคคลภายนอก จึงกำหนดให้เจ้าของโครงการ/นิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้รับเรื่องร้องเรียน มีขั้นตอนสำหรับแก้ไขผลกระทบตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินโครงการ ดังนี้

1. การรับเรื่องร้องเรียน

ช่องทางรับเรื่องร้องเรียน

- กล้องรับฟังความคิดเห็นที่ติดตั้งบริเวณหน้าพื้นที่โครงการ
- ร้องเรียนด้วยวาจา/โทรศัพท์ ที่สำนักงานขายภายในโครงการ
- ร้องเรียนทางโทรศัพท์ หมายเลข 081-699-0477

- ร้องเรียนทางจดหมาย ไปยังบริษัท เอสซี เอ็นเอ็นอาร์ 1 จำกัด ที่อยู่ 1010 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

ขั้นตอนและกระบวนการ

- (1) ผู้ได้รับความเสียหาย (ผู้ร้องเรียน) ร้องเรียนผ่านช่องทางต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น
- (2) รับเรื่องร้องเรียน (บันทึกรายละเอียดลงในบันทึกข้อร้องเรียน)
- (3) แจ้งเรื่องร้องเรียนต่อเจ้าหน้าที่ผู้ประสานงานชุมชน/ตัวแทนของโครงการ แล้วแจ้งเหตุต่อที่ปรึกษาควบคุมงานก่อสร้าง ให้ดำเนินการหลังจากได้รับแจ้งเหตุ และบันทึกเรื่องร้องเรียนลงแบบฟอร์ม

ระยะเวลาแล้วเสร็จในแต่ละขั้นตอน

ผู้รับเหมาหรือผู้ที่เกี่ยวข้องเข้าตรวจสอบ และค้นหาสาเหตุของข้อร้องเรียนภายในเวลา 24 ชั่วโมงหลังรับเรื่องร้องเรียน
ผู้รับผิดชอบดำเนินการ

- (1) เจ้าของโครงการ/ตัวแทนเจ้าของโครงการ ร่วมกับผู้รับเหมาก่อสร้างหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

การกำหนดมาตรการ ไม่ให้เกิดซ้ำ

จัดให้มีทีมงานวิเคราะห์สรุปเหตุแห่งการเกิดข้อร้องเรียน และดำเนินการหาทางป้องกันไว้ล่วงหน้าเพื่อมิให้เกิดซ้ำอีก

การประสานงานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

จัดทำบันทึกเมื่อมีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดเรื่องร้องเรียน โดยระบุสาเหตุ และเวลาที่เกิดเหตุการณ์ก่อให้เกิดผลกระทบ พร้อมลายมือชื่อของผู้ร้องเรียน และตัวแทนของโครงการ/ผู้รับเหมาก่อสร้าง สรุปลงรายงาน นำเสนอต่อสำนักงานเขตจตุจักร เพื่อรับทราบ และดำเนินการประสานงานแก้ไขต่อไป

2.การจัดการปัญหา และการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

ขั้นตอนและกระบวนการ

- (1) ในกรณีตกลงกันไม่ได้ให้จัดตั้งคณะกรรมการประสานงานการแก้ไขปัญหาของโครงการ ประกอบด้วย ผู้นำชุมชน เจ้าของครัวเรือนใกล้เคียงโครงการที่ได้รับผลกระทบ เจ้าของโครงการ ผู้แทนบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง ที่ปรึกษาผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ทำหน้าที่ในการตรวจสอบและดูแลให้โครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมช่วงเปิดดำเนินโครงการของโครงการ

(2) ให้คณะกรรมการประสานงานแก้ไขปัญหาเข้าตรวจสอบ พร้อมถ่ายภาพประกอบ เพื่อเป็นหลักฐาน โดยทำสำเนาการตรวจสอบและภาพถ่ายมอบต่อเจ้าของบ้าน/อาคาร และสำนักงานเขตจตุจักร เพื่อการรับทราบร่วมกัน

ระยะเวลาแล้วเสร็จในแต่ละขั้นตอน

- (1) เจ้าของโครงการ/นิติบุคคลอาคารชุดเข้าตรวจสอบ และค้นหาสาเหตุของข้อร้องเรียนภายในเวลา 24 ชั่วโมง หลังรับเรื่องร้องเรียน
- (2) วางแผนดำเนินการแก้ไขทั้งในระยะสั้นและระยะยาว โดยจัดวงเงินสำรองชดเชยเยียวยาเบื้องต้นไว้ 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) เพื่อใช้ในการชดเชยความเสียหายได้ทันทีก่อนระบบขั้นตอนการประกันภัยของโครงการ (ภายใน 3 วันหลังได้รับเรื่องร้องเรียน)

(3) เจ้าของโครงการ/นิติบุคคลอาคารชุด จะต้องประสานงานกับบริษัทประกันภัยที่โครงการได้จัดทำกรมธรรม์ประกันความเสียหายไว้ภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากรับทราบว่ามีข้อร้องเรียนเป็นปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ทันที

(4) ตัวแทนจาก 3 ฝ่าย ได้แก่ เจ้าของโครงการ/นิติบุคคลอาคารชุด ตัวแทนผู้เสียหายและตัวแทนบริษัทประกันภัย จะสำรวจความเสียหายร่วมกันให้แล้วเสร็จภายใน 7 วัน หลังจากได้รับข้อร้องเรียน

(5) บริษัทประกันภัยพิจารณาค่าสินไหม และดำเนินการชดเชยค่าเสียหายให้กับผู้เสียหายให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน หลังจากได้รับข้อร้องเรียน

(6) ทางโครงการ/นิติบุคคลอาคารชุด ออกหนังสือแจ้งความก้าวหน้าในการแก้ไขปัญหาทั่วไปยังผู้ร้องเรียนทราบทุกๆ 7 วัน

ผู้รับผิดชอบดำเนินการ

(1) เจ้าของโครงการ/นิติบุคคลอาคารชุด

(2) คณะกรรมการประสานงาน แก้ไขปัญหาจากการพัฒนาโครงการ

การกำหนดมาตรการ ไม่ให้เกิดซ้ำ

จัดให้มีทีมงานวิเคราะห์สรุปเหตุแห่งการเกิดข้อร้องเรียน และดำเนินการหาแนวทางป้องกันไว้ล่วงหน้าเพื่อมิให้เกิดซ้ำ
อีก

การประสานงานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

จัดทำบันทึกเมื่อมีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดข้อร้องเรียน โดยระบุสาเหตุ และเวลาที่เกิดเหตุการณ์ก่อให้เกิดผลกระทบ พร้อมลายมือชื่อของผู้ร้องเรียน และตัวแทนของโครงการ/ผู้รับเหมาก่อสร้าง สรุปลงรายงาน นำเสนอต่อสำนักงานเขตจตุจักร เพื่อรับทราบ และดำเนินการประสานงานแก้ไขต่อไป