

## ภาคผนวก

ภาคผนวก ก	สำเนาหนังสือเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการฯ
ภาคผนวก ข	หนังสือจากหน่วยงานราชการ
ภาคผนวก ข-1	หนังสือสำคัญนิติบุคคลอาคารชุด
ภาคผนวก ข-2	หนังสือสำคัญการขออนุญาต/รับรอง การก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร
ภาคผนวก ข-3	เอกสารยืนยันการส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2568
ภาคผนวก ค	เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ
ภาคผนวก ค-1	แผนทำความสะอาด
ภาคผนวก ค-2	แผนดูแลต้นไม้
ภาคผนวก ค-3	กฎระเบียบการพักอาศัย
ภาคผนวก ค-4	ตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค
ภาคผนวก ค-5	ตรวจสอบระบบไฟฟ้า
ภาคผนวก ค-6	คู่มือการบำรุงรักษาระบบไฟฟ้า
ภาคผนวก ค-7	สรุปการทำงานของระบบบำบัด
ภาคผนวก ค-8	ใบรับรองการซ่อมการดับเพลิง
ภาคผนวก ค-9	แผนป้องกัน และระงับอัคคีภัย
ภาคผนวก ง	หนังสือรับรองผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม
ภาคผนวก ง-1	ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำเสีย-น้ำทิ้ง โดยห้องปฏิบัติการ
ภาคผนวก ง-2	ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ : ค่าความเป็นกรด-ด่าง และ คลอรีน
ภาคผนวก ง-3	ผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ โดยห้องปฏิบัติการ
ภาคผนวก จ	สำเนาหนังสือรับรองห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน
ภาคผนวก ฉ	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
ภาคผนวก ช	เอกสารสอบเทียบเครื่องมือที่ใช้ในการวิเคราะห์

ภาคผนวก ก

---

สำเนาหนังสือเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
และมาตรการฯ



ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/ ๑๒ ๓ ๖ ๖

สำนักงานนโยบายและแผน  
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม  
ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง แจ้งผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ THE PRESIDENT -  
PHETKASEM - BANGKHAЕ ของบริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/๙๗๓๘  
ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือ บริษัท พาโนรามา คอนซัลแทนส์ จำกัด

ที่ ENV/วณ/ศว/๒๐๑๕๐๖.CLC/๑๖/๑๐๓ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๙

๒. สรุปมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบ  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่โครงการ THE PRESIDENT PHETKASEM - BANGKHAЕ  
ของบริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

๓. แนวทางการเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ  
สิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการด้านอาคาร  
การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม  
ได้แจ้งมติคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร  
การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ในการประชุมครั้งที่ ๕๘/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๙ คณะกรรมการ  
ผู้ชำนาญการฯ มีมติไม่ให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ THE PRESIDENT  
PHETKASEM - BANGKHAЕ ตั้งอยู่ที่ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร  
เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีจำนวนห้องชุดรวม ๖๔๘ ห้อง (ห้องชุดเพื่อการ  
พักอาศัยจำนวน ๖๔๕ ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน ๓ ห้อง) โดยให้โครงการแก้ไข  
เพิ่มเติมตามแนวทางหรือรายละเอียดที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ กำหนด และต่อมา บริษัท พาโนรามา  
คอนซัลแทนส์ จำกัด ผู้ได้รับมอบอำนาจจาก บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด ได้เสนอรายงานฯ ฉบับชี้แจงเพิ่มเติม  
ให้สำนักงานนโยบายฯ ดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงาน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ นั้น

สำนักงาน...

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้พิจารณาและนำเสนอ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังกล่าวต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน พิจารณาตามลำดับ ขั้นตอนการพิจารณา และในการประชุมครั้งที่ ๗๔/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๕๙ คณะกรรมการ ผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ THE PRESIDENT PHETKASEM - BANGKHAE ของบริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด โดยให้บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด เจ้าของ โครงการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ สิ่งแวดล้อม ที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ หากท่านได้รับอนุญาตจากหน่วยงานอนุญาตแล้ว สำนักงานนโยบายฯ ขอความร่วมมือท่านส่งสำเนาใบอนุญาตพร้อมเงื่อนไขให้สำนักงานนโยบายฯ ทราบด้วย และ เมื่อมีการเริ่มดำเนินโครงการแล้วจะต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ และ ๓ รวมทั้งโครงการจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วย และประสานกับผู้จัดทำรายงานฯ ให้ดำเนินการ รวบรวมรายละเอียดข้อมูลทั้งหมดเรียงตามลำดับการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จำนวน ๑ เล่ม แผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM) ในรูปของ Digital File (pdf) Adobe Acrobat จำนวน ๒ แผ่น พร้อมทั้ง ให้จัดทำรายงานฉบับสมบูรณ์ที่ปรับปรุงตามข้อคิดเห็นของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จำนวน ๓ เล่ม พร้อม แผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM) ในรูปแบบ Digital File (pdf) Adobe Acrobat จำนวน ๘ แผ่น เสนอต่อ สำนักงานนโยบายฯ ภายใน ๑ เดือน เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงและส่งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้ สำนักงานนโยบายฯ ได้มีหนังสือแจ้งบริษัท พาโนรามา คอนซัลแทนส์ จำกัด เพื่อดำเนินการต่อไปด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

นางกฤ  
เจ้าพนักงาน

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โทร. ๐ ๒๒๖๕ ๖๕๐๐ ต่อ ๒ ต่อ ๖๘๑๐

โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๑๖

ภาคผนวก ข

เอกสารจากหน่วยงานราชการ

## หนังสือสำคัญนิติบุคคลอาคารชุด

นางสาวจินตนา ภาชนะฟู  
สำนักงานที่ดินจังหวัด  
สาขานองแขม



อ.ช. ๑๐

## หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร สาขานองแขม  
วันที่ ๑๘ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๑

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามคำขอของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ชื่อ บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด ทะเบียนเลขที่ ๖/๒๕๖๑ วันที่ ๑๘ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๑ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด " เดอะ เพรสซิเด็นท์ เพชรเกษม - บางแค "
๒. โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๗๕๑, ๒๑๗๕๒ ตำบล/แขวง บางแคเหนือ, บางแค (หลักสอง) อำเภอ/เขต บางแค, ภาษีเจริญ ๒๓๐๓๑, ๑๑๙๒๖๖ จังหวัด กรุงเทพมหานคร
๓. จำนวนอาคาร ๑ หลัง
๔. จำนวนห้องชุด ๖๔๕ ห้องชุด
๕. บันทึกรายละเอียด (รายการทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๕), (๖), (๗)) รายละเอียดปรากฏตามใบต่อแนบท้าย

### สำเนาถูกต้อง

(นางสาวจินตนา ภาชนะฟู)

เจ้าพนักงานที่ดินปฏิบัติงาน

- ๒ - ก.ย. ๒๕๖๑

### ๖. ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย	จำนวน ๖๔๕	ห้องชุด
ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า	จำนวน ๓	ห้องชุด
ที่จอดรถส่วนบุคคล	จำนวน -	คัน
อื่นๆ		

## คู่มือ



## หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม  
วันที่ ๑ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๑

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด  
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่ ๖ / ๒๕๖๑  
เมื่อวันที่ ๑ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๑ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด "เดอะ เพรสซิเด็นท์ เพชรเกษม - บางแค"

๒. มีวัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด  
พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ  
เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

รายละเอียดปรากฏตามบัญชีแนบท้าย

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ เลขที่ ๕๘๒ หมู่ที่ ..... ต.รอก/ชอย.....  
ถนน ..... กาญจนภิเษก ..... ตำบล/แขวง ..... บางแคเหนือ ..... อำเภอ/เขต ..... บางแค  
จังหวัด ..... กรุงเทพมหานคร ..... รหัสไปรษณีย์ ๑๐๑๖๐ ..... โทรศัพท์ .....



หนังสือสำคัญการขออนุญาต/รับรอง การก่อสร้าง ดัดแปลง  
เคลื่อนย้ายอาคาร



คำเตือน

558

ให้จัดส่งรายงานผลการตรวจสอบในเขตของอาคาร ตามกฎกระทรวง  
ว่าด้วยเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ภายใน 30 วัน  
ก่อนใบรับรองการก่อสร้างอาคารจะมีระยะเวลาครบ 1 ปี

**ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร**

เลขที่ ๙๑ / ๕๕๖๑

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด โดย นายวิชัย ฐานอมภูวนาด  
เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ ๔๒/๕ ตรอก/ซอย สะพานคู่ ถนน พระราม ๔ หมู่ที่ -

ตำบล แขวง ทุ่งมหาเมฆ อำเภอ เขต สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ได้ทำการ ก่อสร้าง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในแผนผัง

เลขที่ ๘๐ / ๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๗ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ค.ส.ล. ๒๗ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารชุด (อยู่อาศัย ๒๔๕ ห้อง  
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลด และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๒๗๕ คัน พาณิชยกรรม (ร้านค้า) ๓ ห้อง  
และจอดรถยนต์

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -  
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -  
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน กาญจนภิเษก  
หมู่ที่ - ตำบล/แขวง บางแคเหนือ อำเภอ/เขต บางแค จังหวัด กรุงเทพมหานคร

โดย บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ น.ส.๓/๙ เลขที่ น.ส.๓/๙ เลขที่ ๒๓๐๓๑, ๑๑๙๒๖๖, ๒๑๗๕๑, ๒๑๗๕๒

เป็นที่ดินของ บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

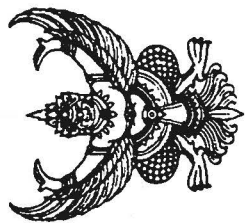
(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓

(๒) ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบรับรองฯ นี้

ออกให้ ณ วันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๖๑



เลขที่ ๑๙๔๔ / ๒๕๖๓

รายงานผลการตรวจสอบประจำปี ครั้งที่ ๔  
ตามใบรับรองการตรวจสอบประจำปี ครั้งที่ ๓  
เลขที่ ๓๙๖๓/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

แบบ ร.๑  
ตามใบรับรองการตรวจสอบใหญ่เลขที่ ๒๐๖๘/๒๕๖๓  
ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๖๓

## ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคารชุด เดอะ เพอร์ซิเด็นท์ เพชรเกษม-บางแค โดย นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เพอร์ซิเด็นท์ เพชรเกษม-บางแค

ตั้งอยู่เลขที่ ๕๕๕๒ ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... กรุงเทพมหานคร ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... กรุงเทพมหานคร ..

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ ..... บริษัท เพอร์ฟอร์มแมกซ์ บิวติง เซอร์วิส จำกัด .....  
เลขทะเบียน น.ร.๑๙๔๔/๒๕๖๐ ออกให้ ณ วันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๖ ..... แล้วเห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

### คำเตือน

- ใบรับรองฉบับนี้เป็นกรณีเฉพาะการตรวจสอบอาคาร  
มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของการก่อสร้างอาคาร  
ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารแต่อย่างใด
- ให้จัดส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารภายใน ๓๐ วัน  
ก่อนใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) จะมี  
ระยะเวลาครบ ๑ ปี

ออกให้ ณ วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....  
ใบรับรองฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๑๙ เดือน ..... พ.ศ. ....

๒๗ มิถุนายน ๒๕๖๘



BID 99356514ED2A

เอกสารยืนยันการส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ

ฉบับเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2568



ใบรับรองการรับรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการ  
ที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เลขรับรายงาน : 6ก033/68-1 วันที่รับรายงาน : 24 กรกฎาคม 2568  
ชื่อโครงการ : The President Phetkasem - Bangkhae  
เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เพรสซิเด็นท์ เพชรเกษม-บางแค  
เลขที่หนังสือเห็นชอบ : ทส 1009.5/12371 วันที่เห็นชอบ : 12 ตุลาคม 2559  
ช่วงเดือน : มกราคม-มิถุนายน 2568 เขต : บางแค  
ระยะโครงการ : เปิดดำเนินการ ประเภทโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม  
สถานะการรายงาน : ส่งภายในระยะเวลากำหนด ผู้จัดทำรายงาน : บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด

รายละเอียดเพิ่มเติม :

หมายเหตุ : เอกสารฉบับนี้เป็นเพียงการรับรองการนำส่งรายงานฯ เท่านั้น ไม่ได้เป็นการรับรองความถูกต้อง สมบูรณ์ของเนื้อหารายงานฯ

กองจัดการคุณภาพอากาศและเสียง สำนักสิ่งแวดล้อม โทร. 0-2203-2953 อีเมล : pc2.bma@gmail.com

PSD0002-RPM/2568

วันที่ 14 เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2568

เรื่อง นำส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
โครงการ THE PRESIDENT PHETKASEM - BANGKHAE

เรียน ผู้อำนวยการเขตบางแค

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ โครงการ THE PRESIDENT PHETKASEM -  
BANGKHAE ช่วงเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2568 จำนวน 1 ชุด  
2. ไฟล์อิเล็กทรอนิกส์บันทึกส่งผ่านซีดี จำนวน 2 แผ่น

ตามที่ โครงการ THE PRESIDENT PHETKASEM - BANGKHAE ตั้งอยู่เลขที่ 582 ถนนกาญจนาภิเษก  
แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร 10160 ได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ  
ผ่านความเห็นชอบ ตามหนังสือที่ ทส 1009.5/12366 ลงวันที่ 12 ตุลาคม พ.ศ. 2559 ทั้งนี้ โครงการฯ จะต้องจัดทำ  
รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบ  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ปีละ 2 ครั้ง นั้น

บัดนี้ นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เพรสซิเด้นท์ เพชรเกษม-บางแค ได้ว่าจ้างบริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด  
จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบ  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ THE PRESIDENT PHETKASEM - BANGKHAE (ระยะดำเนินการ) ฉบับเดือน  
มกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2568 แล้วเสร็จ จึงใคร่ขอส่งรายงานดังกล่าวให้หน่วยงานของท่านพิจารณาดำเนินการ  
ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

30/7/68

## หลักฐานการยื่นรายงานเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์

เลขที่ Monitor : 256808-338

ชื่อโครงการ : โครงการ The President Phetkasem - Bangkhae

รอบรายงาน : ม.ค 68 - มิ.ย. 68

วันที่ยื่นรายงาน : 08/08/2568

เลขที่ IEE/EIA/EHIA : 10479



QR Code สำหรับเรียกดูข้อมูลรายงานรายงาน Monitor นี้

โดยท่านสามารถเรียกดูข้อมูลรายงานต่างๆ

ที่เกี่ยวข้องกับโครงการได้ผ่านโมบายแอปพลิเคชัน Smart EIA

อีกหนึ่งช่องทาง

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



กองพัฒนาระบบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
Division of Environmental Impact Assessment Development

---

## เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ

ภาคผนวก ค-1

---

แผนทำความสะอาด



บริษัทภูมิพัฒน์ดินทอง แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

เลขที่ 115/234 หมู่ 8 ต.บางแก้ว

อ.บางแก้ว จ.สมุทรปราการ 10540

โทร. 02-102-6866 , 088-923-2665

สัญญาเลขที่ 640029PS/2565

## สัญญาว่าจ้างดูแลสวน

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดนิติบุคคลอาคารชุดเดอะ เพอร์ซิเดนซ์ เพชรเกษม-บางแค เลขที่ 582 ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแคเหนือ เขตบางแคเหนือ กรุงเทพมหานคร 10160 โทร. 02-077-8998 , 065-652-3252 เลขผู้เสียภาษี 099-4002-459782 ซึ่งต่อไปในสัญญาเรียกว่า "ผู้ว่าจ้าง" ฝ่ายหนึ่งกับบริษัทภูมิพัฒน์ดินทอง แอนด์ เซอร์วิส จำกัด เลขที่ 115/234 หมู่ 8 ต.บางแก้ว อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ 10540 ซึ่งต่อไปในสัญญาเรียกว่า "ผู้รับจ้าง" อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากัน ดังมีข้อความดังต่อไปนี้

### 1) ขอบเขตของงานที่ว่าจ้าง

ผู้ว่าจ้างตกลงว่าจ้าง และผู้รับจ้างตกลงรับจ้างทำสวน โดยมีขอบเขตของงานปรากฏรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ผู้รับจ้างจัดหาพนักงานดูแลสวนแบบสัญญารายปีประจำ จำนวน 2 ท่าน
2. พนักงานปฏิบัติงานสัปดาห์ละ 6 วันทำการ เวลา 08.00 น. – 17.00 น. โดยมีวันหยุดประจำสัปดาห์ 1 วัน ทำการ และวันหยุดนักขัตฤกษ์ตามกฎหมายแรงงานกำหนดโดยไม่ถูกหักค่าแรง
3. ผู้รับจ้างจัดหาฟรீดินเดือนละ 60 ถุง ปุ๋ยอินทรีย์ 50 กิโลกรัม(บำรุงดิน) ปุ๋ยเคมี 5 กิโลกรัม(บำรุงต้นไม้)
4. ผู้รับจ้างจัดหากรรไกรตัดหญ้าแบบเล็ก และแบบใหญ่ , สายยางสำหรับรดน้ำ , จอบ, เสียม, พลั่ว ที่ตัดกิ่งไม้สูง , ถูดำ, ไม้กวาดทางมะพร้าว, รถเข็น และถังใส่เศษวัชพืช และอุปกรณ์เกี่ยวกับสวนอื่นๆ ให้เพียงพอต่อการใช้งาน

ภาคผนวก ค-2

---

แผนดูแลต้นไม้

## เอกสารแนบท้ายหนังสือสัญญาว่าจ้าง

รายละเอียดการบริการทำความสะอาดตามสัญญาฉบับนี้ประกอบด้วย

### 1. พื้นที่และขอบเขตการบริการ

นิติบุคคลอาคารชุดอะ เพชรสตีตันท์ เพชรเกษม - บางแคอาคารสูง 27 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

1.1 บริเวณอาคารสำนักงานฝ่ายจัดการอาคารชุดและอาคารนิติบุคคล

1.2 บริเวณล็อบบี้

1.3 บริเวณทางเดินร่วมส่วนกลาง

1.4 บริเวณพื้นที่บันไดทางขึ้น - ลง ส่วนกลางและบันไดหนีไฟ

1.5 บริเวณภายในและภายนอกลิฟต์

1.6 บริเวณส้วมชาย

1.7 บริเวณห้องฟิตเนส

1.8 บริเวณห้องน้ำส่วนกลาง

### 2. ภาระจัดพนักงานทำความสะอาดประจำ

2.1 ผู้รับจ้างจะจัดส่งพนักงานทำความสะอาดประจำ 6 คน/วัน

2.2 พนักงานเข้าปฏิบัติงานทุกวัน รวมวันอาทิตย์

2.3 พนักงานปฏิบัติงาน เวลา 08.00-17.00น.จำนวน 5 คน (เวลาเปลี่ยนแปลงได้ตามผู้ว่าจ้างกำหนด)

2.4 พนักงานปฏิบัติงาน เวลา 11.00 - 20.00 น. จำนวน 1 คน สำหรับบริเวณชั้น 5 ที่มี ส้วมชายน้ำ

ห้องน้ำฟิตเนส

### 3. วัสดุและอุปกรณ์ทำความสะอาด

3.1 วัสดุและอุปกรณ์ทำความสะอาดผู้รับจ้างเป็นผู้รับผิดชอบ

3.2 กระดาษชำระ/จัมโบ้โรล(เพียงพอต่อการใช้งาน/ไม่จำกัด)

3.3 สบู่เหลวล้างมือ(เพียงพอต่อการใช้งาน/ไม่จำกัด)

3.4 อุปกรณ์ทำความสะอาด(เพียงพอต่อการใช้งาน/ไม่จำกัด)

### 4. รายละเอียดการปฏิบัติงาน

#### 4.1 การบริการประจำวัน

1. ทำความสะอาดบริเวณล็อบบี้ทั้งหมด
2. เช็ดทำความสะอาดโต๊ะ, เก้าอี้ และอุปกรณ์สำนักงานห้องนิติบุคคล
3. เช็ดทำความสะอาดกระจก และขอบเฟรมประตูทางเข้า - ออกทั้งหมด (เท่าที่มีเอี่ยมถึง)
4. ล้างทำความสะอาดห้องน้ำส่วนกลางทั้งหมด
5. เช็ดทำความสะอาดลิฟต์ทั้งภายนอกและภายในลิฟต์
6. กวาด ม็อบพื้นบริเวณบันไดทางขึ้น - ลง ส่วนกลาง
7. เช็ดทำความสะอาดราวบันไดทั้งหมด
8. กวาด ม็อบพื้นบริเวณทางเดินร่วมส่วนกลางทั้งหมด
9. กวาด ทำความสะอาดบริเวณบันไดหนีไฟ
10. เช็ดทำความสะอาดพื้นและผนังลิฟต์ทั้งภายในและภายนอกลิฟต์

11. กวาด ทำความสะอาดบริเวณรอบส้วมชายน้ำ
12. ทำความสะอาดห้องฟิตเนส
13. เก็บขยะไปทิ้งในบริเวณที่จัดไว้ให้

#### 4.2 การบริการประจำสัปดาห์ (โดยพนักงานประจำหน่วยงาน)

1. ปิดหอยกโยตามที่สูงรวมทั้งป้ายเครื่องหมายต่างๆที่สามารถทำได้ (ความสูงไม่เกินชั้น 7 ชั้น)
2. เช็ดทำความสะอาดตู้ดับเพลิง ถังดับเพลิง และสวิทช์ไฟฟ้า (ภายนอก)
3. ล้างทำความสะอาดถังขยะทั้งหมด
4. เช็ดทำความสะอาดกระจกส่วนกลางเท่าที่สามารถทำได้
5. ทำความสะอาดบริเวณรอบส้วมชายน้ำ

#### 4.3 การบริการประจำ 3 เดือน (โดยพนักงานประจำหน่วยงาน)

1. ทำความสะอาดกระจกบริเวณโถงลิโอบบี้เท่าที่สามารถทำได้ บริเวณรอบๆ ห้องฟิตเนส ภายในและภายนอก (ความสูงไม่เกินชั้น 7 ชั้น)
2. จัดล้างพื้นห้องสำนักงานนิติบุคคลและบริเวณล็อบบี้

#### 4.4 การบริการประจำ 6 เดือน (โดยทีมงานส่วนกลาง)

1. จัดล้างบริเวณพื้นทางเดินส่วนกลางทั้งหมด
2. จัดล้างบริเวณลาดจอดรถ

กฎระเบียบการพักอาศัย

นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เพอร์สซิเด็นท์ เพชรเกษม-บางแค

ระเบียบการพักอาศัยและบทกำหนดโทษ กรณีฝ่าฝืน

ได้รับการรับรองจากที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 29/11/2563

ระเบียบการพักอาศัย	บทลงโทษ(กรณีฝ่าฝืน)
1.ห้ามเลี้ยงสัตว์เล็ก ใหญ่ ทุกชนิด (สุนัข แมว นก ฯลฯ) อันก่อให้เกิดความรำคาญหรือเป็นอันตราย	ปรับ 3,000 บาท
2. กรณีเปิดทีวี เปิดเพลง หรือส่งเสียงดังเกินสมควร	ปรับ 500 บาท
3.ห้ามทิ้งสิ่งของต่าง ๆ เหน้า หรือขยะออกนอกกระเบื้องหรือหน้าต่างของท่าน	ปรับ 500 บาท
4.การร่น้ำดันหรือชักล้างบริเวณระเบียบห้องชุดมิให้น้ำไหลลงมายังห้องชุดด้านล่าง หรือพื้นที่ส่วนกลางอันจะก่อให้เกิดความสกปรกและเสียหายต่อทรัพย์สินหรือทรัพย์สินส่วนกลางได้	ปรับ 500 บาท
5.ห้ามติดตั้งเตาแก๊สและใช้แก๊สไม่ว่ากรณีใด ๆ ก็ตาม	ปรับ 3,000 บาท
6.ห้ามสูบบุหรี่ภายในอาคาร	ปรับ 3,000 บาท
7.ห้ามดื่มเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ และสิ่งเสพติดทุกชนิดในห้องออกกำลังกายเด็ดขาด	ปรับ 1,000 บาท
8.ห้ามดื่มเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ และสิ่งเสพติดทุกชนิดในบริเวณสระว่ายน้ำเด็ดขาด	ปรับ 1,000 บาท
9.ห้ามดื่มเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ และสิ่งเสพติดทุกชนิดในบริเวณห้องสมุดน้ำเด็ดขาด	ปรับ 1,000 บาท
10.ห้ามสูบบุหรี่ในห้องออกกำลังกายและบริเวณสระว่ายน้ำ	ปรับ 3,000 บาท
11.ห้ามล้างรถในลานจอดรถหรือกระทำการใดๆที่ก่อให้เกิดเสียงดังหรือทำความสกปรกในลานจอดรถ	ปรับ 1,000 บาท
12.ห้ามจอดรถในที่ห้ามจอด	ล็อคล้อและปรับ 500 บาท
13.ใช้รถเข็นส่วนกลางเกิน 30 นาที และไม่นำมาเก็บไว้ที่เดิม	ปรับ 100 บาท
14.ห้ามมัดแะตั้งจุดหมาย	ตามความเสียหายจริง
15.ห้ามขีดเขียนหรือติดรูปภาพ หรือเครื่องหมายใดๆบนตู้จุดหมาย	ปรับ 500 บาท
16.ห้ามดื่ม/เล่น อุปกรณ์สันทนาการแฉ่งเตือนอัคคีภัยโดยไม่มีเหตุอันควร	ปรับ 5,000 บาท
17.ห้ามทิ้งขยะหรือกระทำการใดๆให้เกิดความสกปรกในลิฟต์โดยสาร	ปรับ 500 บาท
18.ทำให้ลิฟต์โดยสารและลิฟต์ขนของชำรุด	ตามความเสียหายจริง
19.ห้ามดำเนินการตกแต่งต่อเติมห้องชุดในวันเสาร์-อาทิตย์ และวันหยุดนักขัตฤกษ์	ปรับ 5,000 บาท
20.ห้ามวางทรัพย์สินทรัพย์สินส่วนบุคคลบนพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ทางเดินส่วนกลาง,บันไดหนีไฟ เป็นต้น	ปรับ 500 บาท
21.ห้ามเปลี่ยนแปลงตัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายระบบเดื่อนกัย	ปรับ 3,000 บาท
22. นิติบุคคลอาคารชุดฯ ขอสงวนสิทธิ์ระงับการจำหน่ายน้ำประปาให้แก่ห้องชุดที่ฝ่าฝืนระเบียบแล้วไม่ชำระค่าปรับตามข้อ 1-21	ระงับการจำหน่ายน้ำประปา

009 110 3456.

ข้อบังคับ  
ของ  
นิติบุคคลอาคารชุด  
เดอะ เพรสซิเด็นท์ เพชรเกษม - บางแค



ข้อบังคับ  
ของ  
นิติบุคคลอาคารชุด  
หมวดที่ 1  
บททั่วไป

- ข้อ 1. ข้อบังคับนี้ เรียกว่า "ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เดอะเพรสซิเด็นท์ เพชรเกษม-บางแค" และนิติบุคคลอาคารชุดนี้มีชื่อว่า "เดอะเพรสซิเด็นท์ เพชรเกษม-บางแค" เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า "THE PRESIDENT PHETKASEM-BANGKHAE CONDOMINIUM JURISTIC PERSON"
- ข้อ 2. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับกับทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมดในอาคารชุดเจ้าของร่วมทุกคน รวมถึงผู้บริหาร ผู้แทนของเจ้าของร่วมในอาคารชุดและบุคคลอื่นใดที่ใช้ประโยชน์อาคารชุดไม่ว่าในระยะเวลาใดก็ตาม นับตั้งแต่วันที่ได้รับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจากกรมที่ดินอย่างถูกต้องเป็นต้นไป
- ข้อ 3. กรณีใดมิได้ตราไว้ในข้อบังคับนี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 รวมถึงกฎหมายอาคารชุดที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลังมาใช้บังคับ
- ข้อ 4. การยกเลิกแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อบังคับใด ๆ ให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด และเมื่อได้จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่กรมที่ดินเรียบร้อยแล้ว และถูกต้องแล้ว จึงให้มีผลใช้บังคับ

หมวดที่ 2  
คำจำกัดความ

- ข้อ 5. ในข้อบังคับนี้ คำว่า
 

"อาคารชุด"	หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ในที่นี้หมายถึง อาคารชุดเดอะเพรสซิเด็นท์ เพชรเกษม-บางแค
"ทรัพย์สินส่วนบุคคล"	หมายความว่า ห้องชุด และหน่วยความรวมจนถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย
"ห้องชุด"	หมายความว่า ส่วนของอาคารชุด ที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล
"ทรัพย์สินส่วนกลาง"	หมายความว่า ส่วนต่างๆของอาคารชุดที่มีใช้หรือที่ดินที่ติดอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม
"อัตราส่วน"	หมายความว่า อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ที่กรมที่ดิน



- "หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด" หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง
- "เจ้าของร่วม" หมายความว่า บุคคลหรือนิติบุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด เดอะเพรสซิเด็นท์ เพชรเกษม-บางแค
- "เจ้าของโครงการ"
- "ผู้ซื้อห้องชุด"
- "นิติบุคคลอาคารชุด"
- "ข้อบังคับ"
- "การประชุมใหญ่"
- "คณะกรรมการ"
- "กรรมการ"
- "ผู้จัดการ"
- "พนักงานเจ้าหน้าที่"
- "รัฐมนตรี"
- "พระราชบัญญัติ"

หมวดที่ 3  
วัตถุประสงค์

- ข้อ 6. นิติบุคคลอาคารชุด มีฐานะเป็นนิติบุคคล มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติกำหนดไว้ โดยมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้
  - 6.1 จัดการดูแล ซ่อมแซม และบำรุงรักษา ระบบสาธารณูปโภค และบรรดาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถไปใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา รวมถึงกำหนดวิธี และระเบียบการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง
  - 6.2 จัดระบบรักษาความปลอดภัย และกำหนดมาตรการใด ๆ ที่จำเป็น เพื่อป้องกัน และรักษาความปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคล
  - 6.3 จัดให้มีขึ้น และดูแลเชิงบริหารต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม



- 6.4 ดำเนินการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และเอกชน ในการทำนิติกรรม เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม
- 6.5 ปกป้อง ค้ำประกันการแจ้งความร้องทุกข์ ให้สิทธิเรียกร้องดำเนินคดีตามกฎหมาย ที่ทางแห่งและทางอาญา รวมทั้งทำการประนีประนอมยอมความกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่ทำให้อาคารชุดได้รับความเสียหาย
- 6.6 ดำเนินการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ้างส่วนกลางจากเจ้าของร่วม ตามข้อบังคับ และหรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อใช้จ่ายในการควบคุมดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- 6.7 ดำเนินการใด ๆ ภายใต้ข้อบังคับ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติ เพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม

หมวดที่ 4  
ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด

- ข้อ 7. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ ณ อาคารชุด เดอะเพรสซิเด็นท์ เพชรเกษม-บางแค โดยตั้งอยู่บริเวณ - ชั้น 1 เลขที่ 52 ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร

หมวดที่ 5  
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

- ข้อ 8. ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นผู้ดูแลรวมรวมค่านิติบุคคลที่ได้ ในกรณีที่มีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ
- ข้อ 9. ผู้จัดการมีอำนาจ และหน้าที่ตามวัตถุประสงค์ในหมวดที่ 3 รวมถึงจัดการ ดังต่อไปนี้
  - 9.1 ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์แห่งพระราชบัญญัติ มาตรา 33, ตามข้อบังคับ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ต้องออกกฎหมาย
  - 9.2 ในการดำเนินงานให้เป็นไป ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง สิ่ง หรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารชุดส่วนวิญญูชนะที่ปรึกษา และจัดการทรัพย์สินของตนเอง
  - 9.3 จัดให้มีการดูแลความปลอดภัย หรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
  - 9.4 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
  - 9.5 จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาที่ไม่น้อยกว่าสิบห้า วันต่อเนื่องกัน
  - 9.6 เขียนบันทึกใช้จ้างส่วนกลางที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
  - 9.7 พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ชำระค่าใช้จ้างตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 (ฉบับที่ 4) มาตรา 18 เส้นหก (6) เดือนขึ้นไป
  - 9.8 กำหนดระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับ การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล ทรัพย์สินส่วนกลาง การใช้บริการต่าง ๆ รวมถึงการรักษาความปลอดภัยของนิติบุคคลอาคารชุด
  - 9.9 แต่งตั้ง วางจ้าง หรือถอดถอนจ้าง พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงผู้ช่วยต่าง ๆ ที่ผูกพันกับนิติบุคคล
  - 9.10 จัดให้มี และดูแลรักษาทรัพย์สินของทางด้านการเงิน ทุนบัญชี ทุนจดทะเบียน งบประมาณ งบการเงิน รายงานประจำปี รวมทั้งวัตถุประสงค์ต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดให้ครบถ้วนถูกต้อง เปรียบอยู่ตลอดเวลา ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามข้อบังคับ



- 9.11 จัดทำรายงานการดำเนินงานประจำปีของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ ตามข้อบังคับ
- 9.12 ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ให้แก่เจ้าของร่วมและเจ้าของโครงการภายในเจ็ด (7) วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ โดยเจ้าของร่วมและเจ้าของโครงการต้องไม่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- 9.13 ออกหนังสือรับรองรายชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่เป็นคนต่างด้าว
- 9.14 เป็นผู้เรียกประชุมใหญ่สามัญ ตามข้อบังคับ
- 9.15 ดำเนินการจัดซื้อ จัดหา เครื่องมือ อุปกรณ์ ทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง การบริการต่าง ๆ ตลอดจนการอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่เจ้าของร่วม
- 9.16 นอกจากที่กำหนดไว้ในบทเฉพาะกาลข้อ 61. ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการจัดซื้อประกันภัยอาคารและภัยอื่น ๆ ของอาคารชุดนี้ โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เอาเบี้ยประกันและเป็นผู้รับประกันภัยแทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากการประกันภัย
- 9.17 หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- ข้อ 10. ผู้จัดการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกินสอง (2) ปี หากหมดวาระการดำรงตำแหน่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยคณะกรรมการเรียกประชุมใหญ่ เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการใหม่
- ข้อ 11. ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้า (25) ปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้
- 11.1 เป็นบุคคลล้มละลาย
  - 11.2 เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
  - 11.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
  - 11.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ
  - 11.5 เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการ เพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
  - 11.6 มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ้างตาม มาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติ
- ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีความซื่อสัตย์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย
- ข้อ 12. การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่ ตามข้อบังคับ และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ไปจดทะเบียน
- ข้อ 13. นอกจากการครบวาระการดำรงตำแหน่งแล้ว ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ
- 13.1 ลาออก
  - 13.2 ลาออก
  - 13.3 สิ้นสุดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
  - 13.4 ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้าม ตามข้อบังคับ
  - 13.5 ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ออกจากข้อบังคับ
  - 13.6 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ออก



*[Handwritten signature]*

## หมวดที่ 6

### คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

- ข้อ 14. ให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสาม (3) คน แต่ไม่เกินเก้า (9) คน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสอง (2) ปี ในกรณีที่มีการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ หรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างกรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับการแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทน หรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่าที่วาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว
- เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่
- กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกัน ไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้
- การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ไปจดทะเบียน
- ข้อ 15. ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้
- ข้อ 16. ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งตนเองขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ด (7) วันนับแต่วันที่ได้รับร้องขอ
- ข้อ 17. การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่าที่หนึ่ง (1/2) ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
- ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
- การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด
- ข้อ 18. บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ
- 18.1 เจ้าของร่วม หรือผู้ครอบครองเจ้าของร่วม
  - 18.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้มอบหมาย หรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้ถือหุ้น คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี
  - 18.3 คู่สมรสของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม
- ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน
- ข้อ 19. บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้
- 19.1 เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
  - 19.2 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่



*[Handwritten signature]*

- 19.3 เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- 19.4 เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- ข้อ 20. ให้คณะกรรมการ มีอำนาจ และหน้าที่ ดังต่อไปนี้
- 20.1 ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
  - 20.2 แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ด (7) วัน
  - 20.3 จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกละ (6) เดือนเป็นอย่างน้อย
  - 20.4 เป็นที่ปรึกษาของผู้จัดการ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์
  - 20.5 มีอำนาจในการเรียกประชุมใหญ่สามัญประจำปี หรือการประชุมใหญ่สามัญ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือเมื่อมีเหตุจำเป็นที่จะต้องยอมเรียกที่ประชุมใหญ่ไปดำเนินการ
  - 20.6 มีอำนาจและหน้าที่ในการออกกฎระเบียบต่าง ๆ ของอาคารชุดที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมาย และข้อบังคับของอาคารชุดภายใต้พระราชบัญญัติ
  - 20.7 มีอำนาจในการกำหนดนโยบาย ควบคุมดูแล และให้ความเห็นชอบในการปฏิบัติงานของผู้จัดการให้อยู่ในขอบเขตของวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามมติของกรรมการ มติที่ประชุมใหญ่ และข้อบังคับนี้
  - 20.8 มีอำนาจควบคุม และตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และควบคุมรับผิดชอบของผู้จัดการ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามกฎหมาย หรือตามที่มิติดินที่ประชุมเจ้าของร่วมมอบหมายไว้ให้
  - 20.9 มีอำนาจ และหน้าที่ในการอนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และเก็บจากงบประมาณที่กำหนด ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่ามีความจำเป็นต่อการจัดการ และการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด
  - 20.10 มีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติเรื่องร้องว่าต่าง ๆ ตามคำร้องขอของบรรดาเจ้าของร่วมที่ขึ้นมายังผู้จัดการ รวมทั้งปัญหาข้อขัดแย้งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับทราบเพื่อพิจารณา หรือลงมติในกรณีที่มติที่ประชุมใหญ่ลงมติ
  - 20.11 มีอำนาจในการอนุมัติ ให้ผู้จัดการกระทำการใด ๆ ในนามนิติบุคคลอาคารชุด กับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานเอกชน
  - 20.12 พิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องการฝากเงินและการถอนเงิน การจัดสรรเงินและดอกเบี้ยของเงินดังกล่าว
  - 20.13 มีหน้าที่พิจารณาเรื่องอื่น ๆ ที่อยู่ในขอบเขตของข้อบังคับภายใต้พระราชบัญญัติ
  - 20.14 มีหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- ข้อ 21. นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
- 21.1 ลาออก
  - 21.2 ลาออก
  - 21.3 ไม่เป็นไปตามคุณสมบัติมาตรา 37/1 และมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 37/2 แห่งพระราชบัญญัติ
  - 21.4 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติ ให้พ้นจากตำแหน่ง



*[Handwritten signature]*

## หมวดที่ 7

### ทรัพย์สินส่วนกลาง และการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 22. ที่ดินที่เจ้าของอาคารชุด โฉนดเลขที่ 21751, 21752, 119266 และ 23031 หน้าที่สำรวจ 5140, 5141, 56594 และ 5465 ตำบลบางแคเหนือ, บางแคเหนือ, บางแค (หลักสอง) และ บางแคเหนือ อำเภอบางแค, บางแค, กทม. และ บางแค กรุงเทพมหานคร เมื่อที่รวม 3 ไร่ 2 งาน 15 ตารางวา
- ข้อ 23. อาคาร โครงสร้าง สิ่งก่อสร้าง และทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ
- 23.1 โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด
- 23.1.1 อาคารเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 27 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
  - 23.1.2 ฐานราก เสา คาน พื้น ปอดฉัฟท์
  - 23.1.3 หลังกาน้ำกับน้ำดี, หลังกาน้ำหรือถังลิฟท์, หลังกาน้ำดี
  - 23.1.4 คาน้ำ, รั้ว
- 23.2 ส่วนของอาคารที่มีใต้สะพานไฮดรามา
- 23.2.1 พื้นที่กำหนดภายในและภายนอกอาคาร
  - 23.2.2 บันไดระหว่างชั้น และโถงบันได
  - 23.2.3 บันไดหนีไฟ ในบริเวณอาคาร
- บันไดชุดที่ 1 ชั้นล่าง - 27, บันไดชุดที่ 2 ชั้นล่าง - 27, บันไดชุดที่ 3 ชั้นล่าง - 27
- 23.3.4 ประตูทางเข้าออกภายในอาคาร
  - 23.3.5 บันไดของอาคารชุด
  - 23.3.6 ทางวิ่งบันไดของอาคาร (จำนวน 279 ช่องจอด) ประกอบด้วย
- ที่จอดรถนอกอาคาร จำนวน 15 คัน
- ที่จอดรถภายในอาคาร ชั้นล่าง จำนวน 52 คัน, ชั้น 2 จำนวน 47 คัน, ชั้น 3 จำนวน 71 คัน, ชั้น 4 จำนวน 71 คัน, ชั้น 5 จำนวน 23 คัน
- 23.4 ระบบต่าง ๆ และเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีใต้สะพานไฮดรามา
- 23.4.1 ระบบสัญญาณโทรทัศน์
  - 23.4.2 ระบบสัญญาณโทรศัพท์
  - 23.4.3 ระบบโทรทัศน์วงจรปิด จำนวน 177 ตัว
  - 23.4.4 ระบบแจ้งเตือน เพื่อป้องกันอัคคีภัย
  - 23.4.5 ระบบลิฟต์ลิ้ง หรืออุปกรณ์
  - 23.4.6 ระบบปิดกั้น และระบบไม้กั้นอัตโนมัติทางเข้าออก
  - 23.4.7 ระบบท่อจ่ายน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบน้ำทิ้งแบบแรงดัน
  - 23.4.8 ระบบระบายน้ำ สิ่งปลูกสร้างและบันไดน้ำเสีย
  - 23.4.9 ระบบสายล่อฟ้า หรืออุปกรณ์
  - 23.4.10 ระบบไฟฟ้าพร้อมอุปกรณ์
  - 23.4.11 เครื่องกั้นนิรโทษ์ถาวร
  - 23.4.12 เครื่องสูบน้ำดับเพลิง
  - 23.4.13 ระบบระบายอากาศ



*[Handwritten signature]*

- 

ข้อ 25. เพื่อความสะดวกเรียบร้อยภายในอาคารชุด และเพื่อไม่เป็นการรบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดพื้นที่สำหรับจอดรถและทางเข้าออก สำหรับบุคคลที่มิใช่ให้บริการห้องชุดประเภทเพื่อ



45

นอกจากนี้หากการไว้ทรัพย์สินดังกล่าวก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นแล้ว เจ้าของห้องชุด ต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องสภาพเดิมภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด และ/หรือขอชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ได้รับความเสียหายจากกรณีดังกล่าว หากเจ้าของห้องชุดไม่ดำเนินการดังกล่าว ภายในเวลาที่กำหนด ผู้จัดการนิติบุคคลต้องดำเนินการขอชดเชยค่าเสียหายจากผู้ประกอบการ หรือผู้เช่าไปจัดการซ่อมแซมให้กับผู้ได้รับความเสียหาย และ/หรือชดเชยค่าเสียหายให้แก่บุคคลที่ได้รับความเสียหายโดยที่ เจ้าของห้องชุดนั้นจะต้องชดเชยหรือชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้เสียหาย

ข้อ 31. ให้ผู้จัดการ โดยมติที่ประชุมของคณะกรรมการมีอำนาจในการออกใบเรียกเก็บเงิน และเงื่อนไขในการไว้ทรัพย์สินส่วนบุคคล รวมถึงอำนาจควบคุม ดูแล ตรวจสอบ การไว้ทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย และไม่เป็นภาระแก่ผู้อื่น หรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้อื่น หรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้อื่น

หมวดที่ 11

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 32. นิติบุคคลจะจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการต่าง ๆ ตามวัตถุประสงค์ นับแต่วันที่ได้รับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จากกรมที่ดินเป็นต้นไป

ข้อ 33. เจ้าของร่วมทุกคนจะต้องชำระค่าใช้จ่าส่วนกลางของตนเอง เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าบำรุงรักษามิเตอร์ไฟฟ้า ค่าบริการ โทรศัพท์ รวมถึงค่าบริการสาธารณะต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด ตามอัตราที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด หากเจ้าของร่วมไม่จ่ายค่าใช้จ่าในส่วนที่ตนเองมีนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ ค่าไฟฟ้า ค่าประปา ค่าบำรุงรักษามิเตอร์ไฟฟ้า เป็นต้น ภายในระยะเวลาที่กำหนดแล้ว เจ้าของร่วมยินยอมให้ ผู้จัดการดำเนินการไว้บริการ ดังที่กล่าวมาข้างต้น ไว้จนกว่าจะมีการชำระค่าใช้จ่าดังกล่าวให้เป็นที่ยอมรับ หรือ เจ้าของร่วมละเลยที่จะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 34. เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่คณะกรรมการกำหนดในทรัพย์สินส่วนกลางตาม มาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติ

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่าที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตาม ข้อบังคับ หรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารตามพระราชบัญญัติ มาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดซึ่งไม่มี การโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่ง และตรวจสอบชำระค่าใช้จ่าดังกล่าวด้วย

ข้อ 35. เจ้าของร่วม ต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคล เพื่อเป็นกองทุนของนิติบุคคล ดังต่อไปนี้

35.1 เงินค่าใช้จ่าเพื่อให้ได้เป็นกองทุนสำรองส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่ห้องชุด

35.2 เงินทุน เมื่อเริ่มต้นการก่อสร้างอาคารของห้องชุดหนึ่งชุด หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

35.3 เงินเพื่อเป็นกองทุนสำรองส่วนกลางของห้องชุดหนึ่งชุด หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่ที่กำหนด



36.3 เจ้าของร่วมต้องจ่ายค่าภาษีที่ดิน ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกัน และค่าใช้จ่าใด ๆ ตามอัตราค่าใช้จ่าที่เกิดขึ้นจริง โดยเรียกเก็บตามอัตราส่วนที่คณะกรรมการกำหนดในทรัพย์สินส่วนกลาง เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่าต่าง ๆ ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมที่ชำระเงินตามข้อบังคับข้อ 36.2 ต้องหักดอกเบี้ยเงินไปต้องเป็นเงินในอัตราดอกเบี้ย (10) ต่อปี รวมทั้ง ไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่เงินต้นตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่า ตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 37. เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่าอื่น ๆ อันเกิดจากทรัพย์สิน ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของตน รวมทั้งค่าใช้จ่าในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนบุคคล และค่าใช้จ่าในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้รับเสียหายโดยเหตุที่เกิดจากกรณีดังกล่าว

ข้อ 38. ในกรณีจำเป็น และเร่งด่วน ให้ผู้จัดการ และคณะกรรมการมีอำนาจจัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด รวมทั้งทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคล ดังเช่นกรณีฉุกเฉินและจัดการทรัพย์สินของตนเอง หากมีค่าใช้จ่าให้ชำระตามเงินค่าใช้จ่าส่วนกลาง หรือเงินกองทุนสำรองส่วนกลาง และให้ผู้จัดการเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่ห้องชุด

ข้อ 39. กรณีเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการทำการซ่อมแซม โดยนำเงินจากเงินค่าใช้จ่าส่วนกลาง หรือเงินกองทุนสำรองส่วนกลาง และให้ผู้จัดการเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่าในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมแต่ละราย ให้ถือเป็นภาระความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมรายนั้นๆ

เจ้าของร่วมทุกคนต้องชำระค่าใช้จ่าตามข้อความในหมวดนี้ทั้งหมดนับแต่วันที่ได้รับ โอนกรรมสิทธิ์ ไม่ว่าจะเจ้าทอดก็ควรปฏิบัติตาม

หมวดที่ 12

การประชุมใหญ่ และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

ข้อ 40. ให้ผู้จัดการจัดการให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่ตามมติครั้งแรก ภายในหก (6) เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการที่จะขอเป็นตัวแทนที่ออกหรือจะขอเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

ในกรณีที่ประชุมใหญ่ตามมติครั้งแรกไม่ผ่านหรือมีข้อสงสัยหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือออกมติและแต่งตั้งผู้จัดการ ตามที่กฎหมายกำหนด

ข้อ 41. ให้นิติบุคคลอาคารชุดทำบัญชีของห้องชุดหนึ่งชุดหรือกลุ่มของห้องชุดหนึ่งชุด โดยให้ถือว่าเป็นการประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

บัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดหนึ่งชุดหรือกลุ่มของห้องชุดหนึ่งชุดหรือกลุ่มของห้องชุดหนึ่งชุด โดยให้ถือว่าเป็นการประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

บัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดหนึ่งชุดหรือกลุ่มของห้องชุดหนึ่งชุดหรือกลุ่มของห้องชุดหนึ่งชุด โดยให้ถือว่าเป็นการประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น



การเรียกเก็บเงินดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้จัดการนำเสนอมติที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติแผนการ จัดเก็บ ที่ประชุมคณะกรรมการจะเป็นผู้พิจารณาในการกำหนดวิธีเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าดังกล่าว การเก็บรักษา การรับเงิน และจ่ายคืนค่าใช้จ่าดังกล่าว โดยวิธีการจัดเก็บ ให้เรียกเก็บตามอัตราส่วนที่ห้องชุด

ข้อ 36. การเรียกเก็บค่าใช้จ่าต่าง ๆ เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่า โดยคำนวณตามอัตราส่วนที่ห้องชุด (หน่วยเป็นอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง) และตามประเภทของค่าใช้จ่าดังต่อไปนี้

36.1 เจ้าของร่วมมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่าส่วนที่เป็นกองทุนสำรองของนิติบุคคลอาคารชุด ในอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 400 บาท (สี่ร้อยบาท) ต่อตารางเมตร โดยชำระทั้งหมด ณ วันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ กำหนดให้ชำระเป็นเงินสดหรือเช็คหรือเช็คเท่านั้น (การชำระเป็นเช็คแล้วแต่เช็คชื่อเรียก จะถือว่าครบถ้วนต่อเมื่อเรียกเก็บเงินได้ครบวิธีการของธนาคารแล้วเท่านั้น)

กรณีครบกำหนดระยะเวลา 2 (สอง) ปี นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว หากห้องชุดใดยังไม่ได้รับ โอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของโครงการ ให้เจ้าของโครงการชำระค่าใช้จ่าส่วนที่เป็นกองทุนสำรองสำหรับห้องชุดนั้นให้กับนิติบุคคลอาคารชุดตามก่อน และภายหลังจากเจ้าของโครงการได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นแล้ว ให้เจ้าของโครงการเก็บค่าใช้จ่าส่วนที่เป็นกองทุนสำรองสำหรับห้องชุดนั้นไว้ โดยไม่ต้องส่งคืนให้กับนิติบุคคลอาคารชุด

36.2 เจ้าของร่วมต้องจ่ายค่าใช้จ่าส่วนกลาง ในอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ 35 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยชำระตามงวดที่กำหนดเป็นระยะเวลา 1 ปี (12 เดือน) ในวันรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจากเจ้าของโครงการ กำหนดให้ชำระเป็นเงินสดหรือเช็คหรือเช็คเท่านั้น (การชำระเป็นเช็คแล้วแต่เช็คชื่อเรียก จะถือว่าครบถ้วนต่อเมื่อเรียกเก็บเงินได้ครบวิธีการของธนาคารแล้วเท่านั้น)

สำหรับห้องชุดที่อยู่ระหว่างโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ซื้อ ให้เจ้าของโครงการชำระค่าใช้จ่าส่วนกลางล่วงหน้าจำนวน 1 (หนึ่ง) เดือน หากไม่ชำระล่วงหน้าเจ้าของโครงการได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ซื้อแล้ว นิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการชำระค่าใช้จ่าส่วนกลางที่ได้รับชำระล่วงหน้าในรอบเดือนดังกล่าวโดยคำนวณตามอัตราส่วนที่นิติบุคคลอาคารชุดได้รับชำระล่วงหน้า

36.2.1 รอบการเรียกเก็บค่าใช้จ่าส่วนกลาง

สำหรับรอบการเรียกเก็บค่าใช้จ่าส่วนกลางปีต่อ ปี เมื่อครบกำหนด หรือเมื่อมีการครบรอบการชำระค่าใช้จ่าส่วนกลาง เพื่อให้เจ้าของร่วมทุกคน มีรอบการชำระค่าใช้จ่าส่วนกลางในวันเวลาและรอบปีเดียวกัน ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดเก็บค่าใช้จ่าส่วนกลางเป็นราย ปี หรือ ตามรอบระยะเวลาการเรียกเก็บค่าใช้จ่าส่วนกลาง ที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกำหนด

36.2.2 การปรับเปลี่ยนอัตราค่าใช้จ่าส่วนกลาง

สำหรับอัตราค่าใช้จ่าส่วนกลางที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วม หากพบว่า ไม่สอดคล้องกับ ที่ฐานภาวะทางเศรษฐกิจ หรืองบประมาณค่าใช้จ่าที่เกิดขึ้นจริง ให้ที่ประชุมใหญ่กำหนดอัตราที่เหมาะสม การเรียกเก็บค่าใช้จ่าส่วนกลางในปีต่อไป ผู้จัดการจะแจ้งมติให้ทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ ให้เจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่าส่วนกลางตามใบแจ้งหนี้ภายในเวลา 30 วัน นับจากวันเริ่มรอบการเรียกเก็บค่าใช้จ่าส่วนกลาง

ข้อ 42. ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนอข้อคิดเห็นและให้ส่งผ่านเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันเปิดประชุมใหญ่ของประจำปีไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน

ข้อ 43. ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษา รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล หรือหรือข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

รายงานประจำปีแสดงผล การดำเนินงาน และงบดุลตามวรรคหนึ่งให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบ (10) ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 44. ให้คณะกรรมการจัดการให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่ง (1) ครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อพิจารณา ดังต่อไปนี้

- 44.1 พิจารณาอนุมัติงบดุล
- 44.2 พิจารณาแผนงานประจำปี
- 44.3 แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- 44.4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

ข้อ 45. ในกรณีไม่ครบถ้วน ให้บุคคลดังกล่าวไม่มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้

45.1 ผู้จัดการ

45.2 คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่าหนึ่งแห่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

45.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ (20) ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดโดยมีชื่อทางหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดการให้มีการประชุมภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันรับทราบเรื่อง ข้อ และคณะกรรมการมีมติให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาที่กำหนด เจ้าของร่วมจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดการให้มีการประชุมใหญ่สามัญได้ โดยไม่ต้องแจ้งกำหนดแผนการให้คณะกรรมการเรียกประชุม

ข้อ 46. การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือถึงประธานหรือรองประธานในวัน เวลา และสถานที่ประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และแจ้งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม

ข้อ 47. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้ประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งถึง (1/4) ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุม ไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม ผู้จัดการหรือผู้แทนของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่

มติที่ประชุมใหญ่ในเรื่องใด ๆ ยกเว้นมติตามข้อบังคับ ข้อ 7 และ 52 ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัติ และข้อบังคับนี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 48. ในการประชุมใหญ่ เจ้าของร่วม ให้ที่ประชุมเลือกเจ้าของร่วมคนหนึ่ง เป็นประธานที่ประชุม เพื่อกำหนดที่ดำเนินการประชุมตามระเบียบการประชุม

ข้อ 49. ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเกินกว่าหนึ่งแห่งจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้น ลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ รวมกัน

ข้อ 50. เจ้าของร่วมอาจมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้มีอำนาจลงคะแนนหนึ่งหรือมากกว่าคนหนึ่งคนให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งกับสาม (3) ห้องชุดก็ได้

- บุคคลดังต่อไปนี้ จะรับผิดชอบหนี้ให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมีได้
- 50.1 กรรมการและผู้บริหารของกรรมการ
- 50.2 ผู้จัดการและผู้บริหารของผู้จัดการ
- 50.3 พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลหรือของคู่สัญญา
- 50.4 พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล
- ข้อ 51. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่ง (1/2) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- 51.1 การซื้อหรือขายทรัพย์สินหรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะพิเศษเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคล
- 51.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
- 51.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อบริเวณส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดใดก็ตามที่เจ้าของร่วมมี
- 51.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 51.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่าจ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32(8)
- 51.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงโครงสร้างส่วนกลาง
- 51.7 การจัดหาผลประโยชน์ในส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งแรก และมติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ในการประชุมครั้งใหม่จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

- ข้อ 52. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- 52.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
- 52.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้รับแทนทำ
- ข้อ 53. เมื่อข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคนที่ต้องเข้าใช้ในการใดโดยเฉพาะ เจ้าของร่วมเหล่านี้เท่านั้น มีส่วนออกเสียงในมติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยเจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดนั้นมีคะแนนเสียงตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์

### หมวดที่ 13

การถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบุคคล หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

- ข้อ 54. คนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว อาจถือกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดได้ ถ้าเป็นคนที่ต่างด้าวและนิติบุคคลดังต่อไปนี้
- 54.1 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง
- 54.2 คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- 54.3 นิติบุคคลตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย
- 54.4 นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 281 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน



- 54.5 คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งไม่มีความต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ในต่างประเทศ หรือถอนเงินจากเงินฝากต่างประเทศ
- ข้อ 55. อาคารชุดและอาคารชุดจะมีคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา 19 ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ สิบห้า (15) ของเนื้อที่ ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

### หมวดที่ 14

การถือกรรมสิทธิ์

- ข้อ 56. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลือกได้ส่วนหนึ่งโดยคนหนึ่ง ดังนี้
- 56.1 ในกรณีที่ห้องไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ซื้อจะทะเบียนอาคารชุด หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลือกอาคารชุด
- 56.2 เจ้าของร่วมมีสิทธิบอกกันที่ ให้เลือกอาคารชุด
- 56.3 อาคารชุดเดียวทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีสิทธิบอกกันที่อาคารชุดนั้นขึ้นใหม่
- 56.4 อาคารชุดเฉพาะส่วนที่หมดความตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
- ข้อ 57. การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

### หมวดที่ 15

บทเฉพาะกาล

- ข้อ 58. ในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้บริษัท หรือสหกรณ์ที่ แบนชเนนที่ จำกัด โดยนายเอกเทศ นิมเมือง ซึ่งได้รับการแต่งตั้งจากเจ้าของโครงการ เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- ในระหว่างที่ยังไม่มีคณะกรรมการ การที่สัญญาจ้างบริหารจัดการอาคารชุดในช่วงระยะเวลา 12 (สิบสอง) เดือนแรก ระหว่างนิติบุคคลอาคารชุด ในฐานะผู้จ้าง กับ บริษัท หรือสหกรณ์ที่ แบนชเนนที่ จำกัด ในฐานะผู้รับจ้าง ให้เจ้าของโครงการเป็นผู้ดำเนินการจนกว่าในสัญญาจ้างบริหารจัดการอาคารชุดดังกล่าว รมยมีอำนาจยกเลิกและหรือเปลี่ยนแปลงบริษัทบริหารจัดการอาคารชุดตามที่เห็นสมควร ในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้ โดยให้ถือว่าเป็นตัวแทนของผู้จ้าง

ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นบัญชีเงินฝากกับธนาคารพาณิชย์ในนามของนิติบุคคลอาคารชุด ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ดังนี้

บัญชีเงินฝากออมทรัพย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อการออมทรัพย์ของนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้บริษัท หรือสหกรณ์ที่ แบนชเนนที่ จำกัด โดยนายเอกเทศ นิมเมือง โดยนายเอกเทศ นิมเมืองและนางสาววิภาดา รุณวงศ์ ลงนามร่วมกันมีอำนาจในการใช้จ่ายเงินในบัญชีเงินฝากดังกล่าวได้

บัญชีเงินฝากกระแสรายวัน มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการบริหารการเงิน และธุรกรรมต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดก่อนการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก โดยให้บริษัท หรือสหกรณ์ที่ แบนชเนนที่ จำกัด โดยนายเอกเทศ นิมเมืองและนางสาววิภาดา รุณวงศ์ ลงนามร่วมกันมีอำนาจในการใช้จ่ายเงินในบัญชีเงินฝากดังกล่าวได้

หลังจากการประชุมสามัญครั้งแรก ให้อำนาจในการลงนามสั่งจ่ายเงินในบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ และบัญชีเงินฝากกระแสรายวันของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมติที่ประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

- ข้อ 59. ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจดำเนินการใดๆ รวมทั้งออกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ และมีอำนาจในการว่าจ้างพนักงาน ลูกจ้าง เก้าที่จำเป็นเพื่ออำนวยความสะดวกในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด



- ข้อ 60. ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกเจ้าของร่วมทั้งหมดภายในหกเดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และในการประชุมดังกล่าวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องเสนองบประมาณการ รายรับ รายจ่ายที่จะต้องจ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงจัดให้มีการให้รับรองนิติกรรม และการกระทำต่างๆ ที่ได้รับที่ขึ้นเพื่อประโยชน์ในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งก่อนและหลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ในการนี้ถ้ามีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงนิติกรรมใดให้ผู้จัดการดำเนินการให้เป็นไปตามมติที่ประชุม
- ข้อ 61. เพื่อให้อาคารชุดได้รับการประกันกันอันนับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ในการประกันกันก่อนปีแรกนับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เจ้าของโครงการเป็นผู้สำรองจ่ายและดำเนินการจัดซื้อประกันภัยอาคารของอาคารชุดนี้ โดยให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับประโยชน์แทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากการประกันภัย ส่วนในกรณีที่ไปการจัดซื้อประกันภัยอาคารชุดให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับข้อ 9.16
- นิติบุคคลอาคารชุดจะคืนเงินที่เจ้าของโครงการสำรองจ่ายค่าประกันภัยไปก่อนตามวรรคแรก ให้กับเจ้าของโครงการภายใน 120 วัน นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด



### ใบต่อ อ.ช. ๑๐ แผ่นที่ ๕

๖. อัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางดังนี้

อาคาร	ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	จำนวน (ส่วน)	ในจำนวน (ส่วน)	หมายเหตุ
5	ล่าง	๕๒๒/๑	๕๒.๖๑	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๒	๕๓.๕๔	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๓	๕๗.๖๖	๒๒,๒๗๑.๕๗	
	๕	๕๒๒/๔	๓๕.๐๐	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๕	๓๔.๘๗	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๖	๓๔.๘๗	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๗	๓๔.๘๗	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๘	๓๕.๐๐	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๙	๓๕.๐๐	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๑๐	๓๔.๘๗	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๑๑	๓๔.๘๗	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๑๒	๓๔.๘๗	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๑๓	๓๔.๘๗	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๑๔	๓๔.๘๗	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๑๕	๓๔.๘๗	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๑๖	๓๔.๘๗	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๑๗	๕๓.๒๕	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๑๘	๓๐.๗๒	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๑๙	๒๙.๘๔	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๒๐	๒๙.๘๔	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๒๑	๒๙.๘๔	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๒๒	๒๙.๘๔	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๒๓	๒๙.๘๔	๒๒,๒๗๑.๕๗	
		๕๒๒/๒๔	๒๙.๘๔	๒๒,๒๗๑.๕๗	
๖	๕๒๒/๒๕	๔๒.๘๕	๒๒,๒๗๑.๕๗		

ตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค







Preventive Maintenance Check list  
ระบบ CCTV  
ประจำปี 2568



DVF No.1						
LiB1	LiB2	LiB3	Fire Man LiB	Lobby 1	Lobby 2	Remark
	X					กล้องชำรุด
Lobby 3	Lobby 4	Lobby 5	Lobby 6	Lobby 7	Lobby 8	
Lobby 9	Carpark 1-1	Carpark 1-2	Carpark 1-4			กล้องชำรุด
	X		Spare			
DVF No.2						
Carpark 1-4	Carpark 1-5	Carpark 1-6	Carpark 1-7	Carpark 1-8	Carpark 1-9	Remark
Carpark 2-1	Carpark 2-2	Carpark 2-3	Carpark 2-4	Carpark 2-5	Carpark 3-1	
		X				
Carpark 3-2	Carpark 3-3	Carpark 3-4	Carpark 3-5			
DVF No.3						
Carpark 3-4	Carpark 3-1	Carpark 3-2	Carpark 4-1	Carpark 4-4	Carpark 4-5	Remark
Carpark 4-4	Carpark 4M-1	Carpark 4M-2	Carpark 4M-3	Carpark 5-1	Carpark 5-2	
Carpark 4-3	Carpark 5-4	Carpark 5-5	Carpark 5-6			กล้องชำรุด
		X				
DVF No.4						
Corridor 6-1	Corridor 6-2	Corridor 6-3	Corridor 6-4	Corridor 6-5	Corridor 6-6	Remark
Corridor 7-1	Corridor 7-2	Corridor 7-3	Corridor 7-4	Corridor 7-5	Corridor 7-6	
X						กล้องชำรุด
Corridor 8-1	Corridor 8-2	Corridor 8-3	Corridor 8-4			กล้องชำรุด
		X				
DVF No.5						
Corridor 9-5	Corridor 9-4	Corridor 9-1	Corridor 9-2	Corridor 9-3	Corridor 9-4	Remark
			X			กล้องชำรุด
Corridor 9-5	Corridor 9-6	Corridor 10-1	Corridor 10-2	Corridor 10-3	Corridor 10-4	
Corridor 10-4	Corridor 10-5	Corridor 11-1	Corridor 11-2			
X						กล้องชำรุด
DVF No.6						
Corridor 11-3	Corridor 11-4	Corridor 11-5	Corridor 12-1	Corridor 12-2	Corridor 12-3	Remark
Corridor 12-3	Corridor 12-4	Corridor 12-5	Corridor 12-6	Corridor 12-1	Corridor 12-2	
Corridor 13-3	Corridor 13-4	Corridor 13-5	Corridor 13-6			กล้องชำรุด
			X			



Preventive Maintenance Checklist  
ระบบ CCTV  
ประจำปี 2568



DVF No.7						
Corridor 14-1	Corridor 14-2	Corridor 14-3	Corridor 14-4	Corridor 14-5	Corridor 14-6	Remark
					X	กล้องชำรุด
Corridor 14-1	Corridor 14-2	Corridor 14-3	Corridor 14-4	Corridor 14-5	Corridor 14-6	
Corridor 14-1	Corridor 14-2	Corridor 14-3	Corridor 14-4			
DVF No.8						
Corridor 16-1	Corridor 16-2	Corridor 17-1	Corridor 17-2	Corridor 17-3	Corridor 17-4	Remark
Corridor 17-4	Corridor 17-5	Corridor 18-1	Corridor 18-2	Corridor 18-3	Corridor 18-4	
Corridor 18-4	Corridor 18-5	Corridor 19-1	Corridor 19-2			
DVF No.9						
Corridor 19-3	Corridor 19-4	Corridor 19-5	Corridor 19-6	Corridor 20-1	Corridor 20-2	Remark
Corridor 20-3	Corridor 20-4	Corridor 20-5	Corridor 20-6	Corridor 21-1	Corridor 21-2	
Corridor 21-3	Corridor 21-4	Corridor 21-5	Corridor 21-6			กล้องชำรุด
			X			
DVF No.10						
Corridor 22-1	Corridor 22-2	Corridor 22-3	Corridor 22-4	Corridor 22-5	Corridor 22-6	Remark
					X	กล้องชำรุด
Corridor 22-1	Corridor 22-2	Corridor 22-3	Corridor 22-4	Corridor 22-5	Corridor 22-6	
			X			กล้องชำรุด
Corridor 24-1	Corridor 24-2	Corridor 24-3	Corridor 24-4			
DVF No.11						
Corridor 24-5	Corridor 24-6	Corridor 25-1	Corridor 25-2	Corridor 25-3	Corridor 25-4	Remark
Corridor 25-4	Corridor 25-5	Corridor 26-1	Corridor 26-2	Corridor 26-3	Corridor 26-4	
	X					
Corridor 26-4	Corridor 26-5	Corridor 27-1	Corridor 27-2			
DVF No.12						
Camera 1	Camera 2	Camera 3	Camera 4	Camera 5	Camera 6	Remark
	X				Spare	กล้องชำรุด
Camera 7	Camera 8	Camera 9	Camera 10	Camera 11	Camera 12	
Spare	Spare	Spare	Spare	Spare	Spare	
Camera 13	Camera 14	Camera 15	Camera 16			
Spare	Spare	Spare	Spare			

ระบบ Fire Alarm  
Pull Down (แจ้งเตือน)  
ประจำปี 2568

Floor	Location					
1	ST1	ST2	ST3	Passenger Lift	Fire Man Lift	รวม
						5
	Pump Room			Talk Lobby	R. Engineers	
2	ST1	ST2	ST3	Passenger Lift	Fire Man Lift	รวม
						5
						5
3						5
4						5
4M	ST1	ST2	ST3	Passenger Lift	Fire Man Lift	รวม
						5
						5
5						5
6						5
7						5
8						5
9						5
10						5
11						5
12						5
13						5
14						5
15						5
16						5
17						5
18						5
19						5
20						5
21						5
22						5
23						5
24						5
25						5
26						5
27						5
รวม						146

จำนวนห้องที่มี Pull Down แจ้งเตือน 143 ห้อง  
สถานะห้องที่มี Pull Down แจ้งเตือน วันที่ 20/1/2568 จำนวน 143 ห้อง  
จำนวนห้องที่มี Pull Down แจ้งเตือน \_\_\_\_\_ ห้อง



Ventilation Fan System  
ประจำปี 2568



Floor	Location						
1	Shop No.1	Shop No.2	Shop No.3	Toilet M	Toilet W	Toilet M. W	รวม
							6
	ลิ้นชัก	ลิ้นชัก	ลิ้นชัก	ลิ้นชัก	ลิ้นชัก	M.O.B	
2	Pump Room	GEN No.1	GEN No.2				6
							3
3	Jet Fan No.01	Jet Fan No.02	Jet Fan No.03	Jet Fan No.04	Jet Fan No.05	Control Panel	รวม
							6
							6
4							6
4M							3
5	ลิ้นชัก	ลิ้นชัก	ลิ้นชัก	Toilet M	Toilet W	Booster Pump	รวม
							5
6							3
7							3
8							3
9							3
10							3
11							3
12							3
13							3
14							3
15							3
16							3
17							3
18							3
19							3
20							3
21							3
22							3
23							3
24							3
25							3
26							3
27							3
รวม							111



ระบบลิฟต์  
Control Valve



FS (Flow Switch), SV (Supervisory Switch)  
ประจำลิฟต์ อาคาร 2568

Floor	Location							หมายเหตุ
	Flow Switch	Supervisory	FSV	Ball Valve	ลิฟท์ No.1	ลิฟท์ No.2	รวม	
1	1	1	1	1	1	1	6	
2	1	1	1	1	1	1	6	
3	1	1	1	1	1	1	6	
4	1	1	1	1	1	1	6	
4M	1	1	1	1	1	1	6	
5	1	1	1	1	1	1	6	
6	1	1	1	1	1	1	6	
7	1	1	1	1	1	1	6	
8	1	1	1	1	1	1	6	
9	1	1	1	1	1	1	6	
10	1	1	1	1	1	1	6	
11	1	1	1	1	1	1	6	
12	1	1	1	1	1	1	6	
13	1	1	1	1	1	1	6	
14	1	1	1	1	1	1	6	
15	1	1	1	1	1	1	6	
16	1	1	1	1	1	1	6	
17	1	1	1	1	1	1	6	
18	1	1	1	1	1	1	6	
19	1	1	1	1	1	1	6	
20	1	1	1	1	1	1	6	
21	1	1	1	1	1	1	6	
22	1	1	1	1	1	1	6	
23	1	1	1	1	1	1	6	
24	1	1	1	1	1	1	6	
25	1	1	1	1	1	1	6	
26	1	1	1	1	1	1	6	
27	1	1	1	1	1	1	6	
รวม							2	
รวม							178	



EXIT (Fire Exit)  
ประจำลิฟต์ อาคาร 2568



Floor	Location						หมายเหตุ
	Lib No.1	Lib No.2	Lib No.3	Mail Box	Lobby No.1	Lobby No.2	
1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	PM Lib No.1	PM Lib No.2	In ST.1	In ST.2	In ST.3		
	✓	✗	✓	✓	✓		
	ST.1	ST.2	ST.3	Lib			
2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
3	✓	✓	✗	✓	✓	✓	
4	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
4M	✗	✓	✓	✓	✓	✓	
	ST.1	ST.2	ST.3	Lib	FireMan Lib	Corridor	
	✗	✗	✓	✓	✗	✓	
5	In ST.1	Fireman					
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	ST.1	ST.2	ST.3	Lib	FireMan Lib	Corridor	
6	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
9	✓	✗	✓	✓	✗	✓	
10	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
11	✗	✓	✓	✓	✓	✓	
12	✓	✓	✓	✓	✗	✓	
13	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
14	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
15	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
16	✓	✗	✓	✓	✓	✓	
17	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
18	✓	✓	✓	✗	✓	✓	
19	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
20	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
21	✓	✓	✓	✓	✗	✓	
22	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
23	✓	✓	✗	✓	✓	✓	
24	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
25	✓	✗	✓	✗	✓	✓	
26	✗	✓	✗	✓	✓	✓	
27	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

หมายเหตุ: บัณฑิตมีจำนวนทั้งหมด 155 ตัว  
ใช้งานได้ปกติ จำนวน 119 ตัว  
ไม่สามารถใช้งานได้ จำนวน 34 ตัว



Preventive Maintenance Checklist



ระบบเครื่องสูบน้ำ Swimming Pool  
ประจำลิฟต์ อาคาร 2568

รวมเครื่องสูบน้ำ				
1. ชุดลิฟต์ประจำลิฟต์	รายการ	สถานะ	หมายเหตุ	หมายเหตุ
1) Ball Valve (Main Drain Pump No.1)	✓	ปกติ - ปิด		
2) Float Valve (Main Drain Pump No.2)	✓	ปกติ - ปิด		
3) Float Valve (Main Drain Pump No.3)	✓	ปกติ - ปิด		
4) Ball Valve (Main Drain Pump No.4)	✓	ปกติ - ปิด		
2. Sump Tank	รายการ	สถานะ	หมายเหตุ	หมายเหตุ
1) ระดับน้ำในถัง Sump Tank	✓	ระดับ 40 Cm.		
2) ระดับน้ำในถัง Sump Tank	✓	ระดับ 10 Cm.		
3) ระดับน้ำในถัง Sump Tank	✓	ระดับ 10 Cm.		
4) Over Flow (Main Drain)	✓	ไม่อุดตัน		
5) Drain (Sump Tank)	✓	ไม่อุดตัน		
6) Ball Valve (Drain)	✓	ปกติ - ปิด		
3. Header (Main Drain)	รายการ	สถานะ	หมายเหตุ	หมายเหตุ
1) Ball Valve (Main Drain Pump No.1)	✓	ปกติ - ปิด		
2) Ball Valve (Main Drain Pump No.2)	✓	ปกติ - ปิด		
3) Ball Valve (Main Drain Pump No.3)	✓	ปกติ - ปิด		
4) Ball Valve (Main Drain Pump No.4)	✓	ปกติ - ปิด		
5) Ball Valve (Main Drain Pump No.5)	✓	ปกติ - ปิด		
4. Pump	รายการ	สถานะ	หมายเหตุ	หมายเหตุ
1) Control Pump	✓	Auto (Timer)		
2) Control Pump (Pump No.1)	✓	ไม่อุดตัน		
3) Control Pump (Pump No.2)	✓	ไม่อุดตัน		
4) Check Valve (Main Drain Pump No.1)	✓	ไม่อุดตัน		
5) Check Valve (Main Drain Pump No.2)	✓	ไม่อุดตัน		
6) Ball Valve (Main Drain Pump No.1)	✓	ปกติ - ปิด		
7) Ball Valve (Main Drain Pump No.2)	✓	ปกติ - ปิด		
8) Ball Valve (Main Drain Pump No.3)	✓	220-240 V	Voltage	
9) Ball Valve (Main Drain Pump No.4)	✓	ไม่อุดตัน	Amp	
10) Ball Valve (Main Drain Pump No.5)	✓	ไม่อุดตัน	Amp	
5. ชุดลิฟต์	รายการ	สถานะ	หมายเหตุ	หมายเหตุ
1) ชุด Multiport Valve Pump No.1	✓	ปกติ - ปิด		
2) ชุด Multiport Valve Pump No.2	✓	ปกติ - ปิด		
3) Ball Valve (Drain) Pump No.1	✓	ปกติ - ปิด		
4) Ball Valve (Drain) Pump No.2	✓	ปกติ - ปิด		
5) ชุดลิฟต์ Pump No.1	✓	0.6 - 1.4 Bar	Bar	
6) ชุดลิฟต์ Pump No.2	✓	0.6 - 1.4 Bar	Bar	
7) Ball Valve Pump No.1 (ลิฟต์)	✓	ปกติ - ปิด		
8) Ball Valve Pump No.2 (ลิฟต์)	✓	ปกติ - ปิด		
6. ชุดลิฟต์	รายการ	สถานะ	หมายเหตุ	หมายเหตุ
1) ชุด Control Valve ลิฟต์ Pump No.1	✓	2,200 - 4,000 PPM	PPM	
2) ชุด Control Valve ลิฟต์ Pump No.2	✓	2,200 - 4,000 PPM	PPM	
3) Ball Valve (By Pass)	✓	ปกติ - ปิด		
4) ชุดลิฟต์ ลิฟต์ Pump No.1	✓	ไม่อุดตัน		
5) Ball Valve (ลิฟต์) ลิฟต์ Pump No.1	✓	ปกติ - ปิด		
6) Ball Valve (ลิฟต์) ลิฟต์ Pump No.2	✓	ปกติ - ปิด		
7) ชุดลิฟต์ ลิฟต์ Pump No.2	✓	ไม่อุดตัน		
8) Ball Valve (ลิฟต์) ลิฟต์ Pump No.2	✓	ปกติ - ปิด		
9) Ball Valve (ลิฟต์) ลิฟต์ Pump No.2	✓	ปกติ - ปิด		
10) Ball Valve (ลิฟต์) ลิฟต์ Pump No.2	✓	ปกติ - ปิด		

ภาคผนวก ค-5

---

ตรวจสอบระบบไฟฟ้า



Client Project Date	:	The President Phetkasem Bangkokae
	:	Yearly Preventive Maintenance
	:	20/08/2025

เรื่อง การตรวจระบบบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าประจำปี 2568

เรียน ผู้จัดการอาคาร

ตามที่ทางบริษัท เพนตากอน เซอร์วิส จำกัด ได้เข้าตรวจและบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าให้กับ นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เพนซิเดนซ์ เทพารักษ์ บางแค ในวันที่ 20 สิงหาคม 2568 ตามกรอบแผนการตรวจได้ต่อไปนี้

#### 1. Thermo Scan

ผลการตรวจโดย Thermo Scan อุปกรณ์ไฟฟ้าไม่พบสิ่งผิดปกติ อุณหภูมิของอุปกรณ์ไฟฟ้าอยู่ในภาวะปกติ ไม่พบสิ่งผิดปกติของอุปกรณ์

#### 2. Electrical Room

##### Drop Out Fuse

- ผลการตรวจพบปกติไม่พบสิ่งผิดปกติของอุปกรณ์

##### Distribution Transformer TR.1

- ผลการตรวจพบสภาพทั่วไปของหม้อแปลงปกติ
- ค่า Insulation resistance ทางด้าน High - Low , High - Gnd มีค่าปกติ
- ค่า Polarization Index (PI) มีค่าเกิน 1.0 ตามมาตรฐาน IEEE 62
- ค่า Insulation resistance ทางด้าน Low - Gnd มีค่าต่ำ
- ผลการทดสอบค่า Breakdown Voltage ของน้ำมันมีค่าปกติที่ 52.1 kV.

##### Distribution Transformer TR.2

- ผลการตรวจพบสภาพทั่วไปของหม้อแปลงปกติ
- ค่า Insulation resistance ทางด้าน High - Low , High - Gnd มีค่าปกติ
- ค่า Polarization Index (PI) มีค่าเกิน 1.0 ตามมาตรฐาน IEEE 62
- ค่า Insulation resistance ทางด้าน Low - Gnd มีค่าปกติ
- ผลการทดสอบค่า Breakdown Voltage ของน้ำมันมีค่าปกติที่ 52.6 kV.

##### Air Circuit Breaker

- ค่า Insulation resistance มีค่าปกติไม่พบสิ่งผิดปกติของฉนวน
- ค่า Contact resistance มีค่าปกติ
- ชุด Trip Unit ทำงานถูกต้องตามคุณสมบัติ



Client Project Date	:	The President Phetkasem Bangkokae
	:	Yearly Preventive Maintenance
	:	20/08/2025

- ตู้ MDB.1 Feeder : BUSDUCT 2000A FLR.5-11 th , CAP BANK 1 Battery Micrologic เสริมควรดำเนินการเปลี่ยนใหม่
- ตู้ MDB.2 Feeder : CAP BANK 2 Battery Micrologic เสริมควรดำเนินการเปลี่ยนใหม่ Capacitor Bank MDB.1.2
- ค่าทดสอบ Insulation resistance มีค่าต่ำ เนื่องจากค่าพาวเวอร์แฟกเตอร์มีค่าสูง ระบบเคเบิลเคปิตอร์ไม่ต่อเข้าใช้งานทำให้เกิดความชื้นส่งผลให้มีค่าความต้านทานต่ำ
- ค่า Capacitor Steps ที่ 1-12 มีค่าตามเกณฑ์มาตรฐานที่ผลิต
- ATS-Automatic Transfer Switch
- ระบบ ATS ทำงานถูกต้องตาม Function
- Grounding System
- ค่าความต้านทานของการต่อลงดินมีค่าดี ไม่เกิน 5 โอห์ม
- Main Distribution Board MDB.1.2 ตู้ DB ย่อยและ Plug - In
- ผลการตรวจพบมีค่าปกติไม่พบสิ่งผิดปกติของอุปกรณ์
- ค่าการทดสอบ Insulation resistance มีค่าปกติ ไม่พบสิ่งผิดปกติของฉนวน
- ทางบริษัท ได้ทำความสะอาดและกวดขันจุดต่อให้เรียบร้อยแล้ว
- ตู้ MDB.1,2 Pilot Lamp ให้อยู่สถานะ ON ขาด

สรุปโดยรวม อุปกรณ์ที่ตรวจสอบทั้งหมดอยู่ในสภาพปกติ ไม่ถึงขั้นถึงความผิดปกติ ทั้งนี้สมควรจะต้องมีการเฝ้าดูเครื่องทั่วไป (General Inspection) อย่างสม่ำเสมออย่างน้อยสัปดาห์ละครั้ง และมีการตรวจสอบประจำปี (Yearly Preventive Maintenance) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

( นายสำเริง พิเศษ )

Service Supervisor

## คู่มือการบำรุงรักษาระบบไฟฟ้า

# NEW ELECTRICAL TECHNOLOGY LTD.

Project : THE PRESIDENT PETCHKASEM-BANGKHAE

Owner : บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

Subject : MDB & EMDB & DB PANEL

## 4. OPERATION MANUAL

PROJECT : THE PRESIDENT PETCHKASEM-BANGKHAE



LOW-VOLTAGE SWITCHGEAR

คู่มือการใช้งาน

INSTRUCTION MANUAL

ES. INTERNATIONAL(1991) CO.,LTD

ESI

### หัวข้อในการบรรยาย

1. บทนำ
2. ส่วนประกอบตู้สวิตช์บอร์ด
3. การใช้งานตู้สวิตช์บอร์ด
4. การตรวจเช็คและการแก้ไขปัญหาเบื้องต้น
5. การบำรุงรักษาและเครื่องมือที่ใช้งานเบื้องต้น

ESI

2

### บทนำ

#### Main Distribution Board (MDB)

MDB 1:CAP-1:1TIE-NCB-2:EMDB:KATS

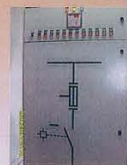
\*ทำหน้าที่รับและจ่ายแรงดันไฟฟ้าที่ได้รับจากหม้อแปลงที่จ่ายให้กับโหลด

ESI

3

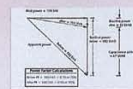
### บทนำ

#### CAP BANK



50kVAR / 12 Step

- ทำหน้าที่
- 1. ช่วยลด REACTIVE POWER (QVAR) ได้โดยระบบจะปรับแรงดันไฟฟ้าในระบบให้คงที่ (V/F) ของระบบไฟฟ้าและยังช่วยลดค่าใช้จ่ายในการเดิน
- 2. ลดค่าของหม้อแปลงไฟฟ้าและปรับแรงดันไฟฟ้าให้เหมาะสม
- S = APPARENT POWER (KVA)
- P = ACTIVE POWER (KW)
- Q = REACTIVE POWER (QVAR)

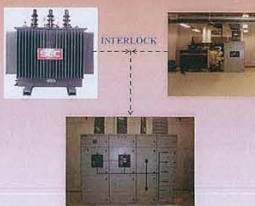


ESI

5

### บทนำ

#### Emergency Main Distribution Board (EMDB)



\*ทำหน้าที่เป็น TRANSFER SWITCH ระหว่างหม้อแปลงกับ GEN เพื่อจ่ายให้กับโหลด

ESI

4

### บทนำ

#### Distribution Board (DB)



\*ทำหน้าที่รับไฟฟ้ามาจากตู้ MDB เพื่อจ่ายให้กับโหลดเช่นมอเตอร์หรือโหลดต่างๆ

ESI

6

### ❖ ส่วนประกอบตู้สวิตช์บอร์ด

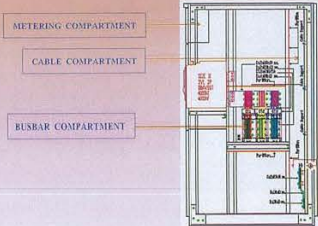
แสดงภาพตัวอย่างหน้าตู้ (FRONT VIEW) MIMIC BUS



- MIMIC BUS คือ ชิ้นส่วนโลหะรวมของของสัญญาณและแสดงการจ่ายกระแสไฟฟ้าเข้าและออกจาก CB.
- 1. จัดจำหน่ายถึง อ้ารับแรงสวิตช์ระบบไฟฟ้าปกติ
- 2. ติดแรง หมายถึง อ้ารับแรงสวิตช์ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

ESI

### ❖ ส่วนประกอบตู้สวิตช์บอร์ด



METERING COMPARTMENT  
CABLE COMPARTMENT  
BUSBAR COMPARTMENT

ESI

### ❖ ส่วนประกอบตู้สวิตช์บอร์ด



- BUSBAR HOLDER ทำหน้าที่เป็นขนาบกับบาร์ซึ่งจะเข้าภายในตู้โดยผู้ผลิตได้กำหนดระยะห่างของ PHASE T1 แล้วและได้กำหนดเวลาทดสอบจากผู้ผลิตเพื่อให้รองรับระยะ SHORT CIRCUIT ที่มีโดยธรรมชาติการวางระยะของ BUSBAR HOLDER และนำข้อบกพร่องด้านระยะ SHORT CIRCUIT โครงการนี้ใช้รุ่น SH-100 และ SH-125

ESI

### ❖ ส่วนประกอบตู้สวิตช์บอร์ด



- 1. BUSBAR ทำจากโลหะที่หนักที่เป็นตัวนำไฟฟ้าเพื่อรับและจ่ายกระแสไฟฟ้าไปยังส่วนต่างๆ ส่วนการพันมีที่เรียกว่าเพื่อป้องกันการเกิด OXIDATION อย่าวัดจุดตรวจสัมผัสของทองแดง
- 2. เครื่องมือขันสกรูของบาร์ตามค่าที่ผู้ซื้อได้ใช้ประกอบแล้ว ตัวสกรูที่ถอดออกดูแสดงในตารางที่ 1 และสกรูที่ใช้ต้องเป็นแบบ 8.8 ที่ใช้ในการขันสกรูโดยอิสระ
- หมายเหตุ: ถ้าแรงกดของสกรูที่ไม่มีแรงขันและแรงกดให้เพียงผู้ที่มีนอร์มัลทุกครั้งก่อนปฏิบัติงาน

ESI

### ❖ ส่วนประกอบตู้สวิตช์บอร์ด

ตารางที่ 1 แสดงค่าการบิดของสกรูและค่าแรงที่ทดสอบของบาร์ตามค่าต่างๆ

เกรน 8.8		
ขนาดสกรู	ขนาดปลาย	ค่าแรง Torque
M12	19	69 NM.
M10	17	38 NM.
M8	12,13	20 NM.
M6	10	15 NM.

ESI

### ❖ ส่วนประกอบตู้สวิตช์บอร์ด



- DIGITAL METER & METERING
- PHASE PROTECTION
- POWER FACTOR CONTROLLER
- ATS CONTROLLER
- ACB & MCCB
- TRIP UNIT

ESI

### ❖ การใช้งานตู้สวิตช์บอร์ด

#### ❖ METERING



- DIGITAL POWER METER ทำหน้าที่แสดงค่าปริมาณทางไฟฟ้าเช่นค่าแรงดัน, กระแส, กำลังไฟฟ้า, พลังงาน, เป็นต้น (โดยที่ค่าเหล่านี้โดยละเอียดอีกที)

ESI

### ❖ การใช้งานตู้สวิตช์บอร์ดแบ่งเป็น

#### ➢ PROTECTION FUNCTION OF MDB

##### 1. VOLTAGE PROTECTION (PHASE PROTECTION)

- 1.1 OVER VOLTAGE
- 1.2 UNDER VOLTAGE
- 1.3 PHASE ROTATION & UNBALANCE PHASE
- 1.4 TR. TEMP TRIP (DRY CONTACT)

##### 2. CURRENT PROTECTION (TRIP UNIT, ETU)

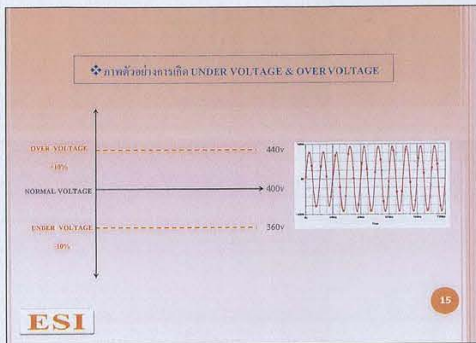
- 2.1 OVERLOAD
- 2.2 SHORT CIRCUIT
- 2.3 INSTANTANEOUS
- 2.4 GROUND FAULT

MAIN CB TRIP

#### ➢ OPERATION FUNCTION OF MDB

- 1. ON-OFF OPERATE & INTERLOCK OPERATE

ESI



❖ การใช้งานตู้ตัวขับเคลื่อน

PHASE PROTECTION

1. Display แสดงสถานะการทำงานของ Phase Protection  
สถานะของแรงดัน

2. ขั้นตอนการตั้งค่าแรงดันและขีดจำกัดของแรงดันที่ต่ำเกินไป

- สำหรับปรับแรงดันต่ำของ UNDER VOLT โดย SETTING ค่าให้โดยประมาณ (10%) = 360V (ขอยกแสดงค่าที่ R1)
- สำหรับปรับแรงดันสูงของ OVER VOLT โดย SETTING ค่าให้โดยประมาณ (10%) = 440V (ขอยกแสดงค่าที่ R2)
- สำหรับปรับแรงดันแรงดัน ASYM หรือแรงดันไม่สมดุลโดย SETTING ค่าให้โดยประมาณ 10% (ขอยกแสดงค่าที่ R3 - ค่านี้จะใช้สำหรับค่าเริ่มต้น 10%) (ขอยกแสดงค่าที่ R4 และ R5)

PHASE PROTECTION จะใช้ร่วมกับเซ็นเซอร์แรงดันที่ติดตั้งที่ตู้ควบคุม (ขอยกแสดงค่าที่ R1, R2, R3 และ R4 และ R5)

ESI 16

❖ การใช้งานตู้ตัวขับเคลื่อน

CURRENT PROTECTION

การ Setting ให้ทราบถึงขีดจำกัด Tripping Limit ที่ Main ACB โดย Set ค่าดังนี้

1. Overload Protection (L)
2. Short-time delay setting (S)
3. Instantaneous short circuit (I)
4. Earth fault Protection (G)

ขั้นตอนการตั้งค่า

1. โดยใช้การ Setting ให้ดูจาก Manual ประกอบ หรือใช้ร่วมกับเซ็นเซอร์แรงดัน
2. กรณีที่ค่าที่ตั้งค่าไม่ถูกต้องหรือผิดพลาด อาจเกิดจากค่าที่ตั้งค่าไม่ถูกต้อง หรือค่าที่ตั้งค่าไม่ถูกต้อง

TRIP LIMIT RESET ให้กดปุ่ม TRIP LIMIT RESET ที่ตู้ควบคุม (ขอยกแสดงค่าที่ R1, R2 และ R3)

ESI 17

GROUND FAULT PROTECTION (RESIDUAL TYPE)

NEUTRAL CT

การตั้งค่าของ NEUTRAL CT. จะใช้ร่วมกับเซ็นเซอร์แรงดันที่ติดตั้งที่ตู้ควบคุม BUSBAR NEUTRAL ที่ตู้ควบคุมแรงดันที่ติดตั้งที่ตู้ควบคุมแรงดัน CT (CURRENT TRANSFORMER) โดยค่า ACB จะส่งสัญญาณไปที่ ECU. ค่าที่ตั้งค่าจะขึ้นอยู่กับค่าที่ Setting ให้ใช้กับ TRIP, MAIN CB.

ESI 18

❖ การใช้งานตู้ตัวขับเคลื่อน

SURGE PROTECTION

การตั้งค่าของ SURGE PROTECTION จะใช้ร่วมกับเซ็นเซอร์แรงดันที่ติดตั้งที่ตู้ควบคุม (ขอยกแสดงค่าที่ R1, R2, R3 และ R4 และ R5)

ESI 19

❖ การใช้งานตู้ตัวขับเคลื่อน

INTERLOCK

สำหรับกรณีการที่มีระบบ INTER LOCK แบบ MECHANICAL INTERLOCK โดยใช้ KEY SWITCH โดยใช้ KEY 2 ตัว คือ ตัว MAIN ACB และ ตัว TIE CB จะมีขั้นตอนการทำงานดังนี้

การ Operated MDB1+TIE CB+MDB2

สามารถทำได้โดยให้แรงดันของแรงดัน Interlock ดังตารางข้างล่าง

ลำดับที่	MDB1	TIE	MDB2	X - ACB ON O - ACB OFF
1	x	o	x	
2	o	x	x	
3	x	x	o	

ESI 20

❖ การใช้งานตู้ตัวขับเคลื่อน

ACB

ขั้นตอนการตั้งค่าของ ACB

- (1) ให้ใช้กับ Handle ของ ACB ที่ตู้ควบคุม 6 ครั้ง หรือจะกดปุ่มแสดงสถานะของ Charge Spring เปลี่ยนสถานะให้กลายเป็นสีเขียว พร้อมกันกับสถานะ Status มีคำว่า OK
- (2) ให้กดปุ่ม CLOSE ที่ตู้ควบคุม
- (3) ให้กดปุ่ม OPEN ที่ตู้ควบคุม

หมายเหตุ: ใช้กับ Motor Drive หรือตู้ควบคุม ไม่สามารถใช้งานได้ Motor Drive ที่ตู้ควบคุม Main CB เท่านั้น

ESI 21

❖ การใช้งานตู้ตัวขับเคลื่อน

EMDB

ขั้นตอนการตั้งค่าของ EMDB

1. Manual: กด Selector Mode(2) ไปที่ Manual แล้วกดปุ่ม Handle(1) ไปที่ตำแหน่ง 1 หรือ II ตามต้องการ
2. Auto: กด Selector Mode(2) ไปที่ Auto แล้วกดปุ่ม Handle(1) ไปที่ตำแหน่ง 1 หรือ II ตามต้องการ

หมายเหตุ: กรณีที่ระบบ AUTO มีปัญหาหรือต้องการทดสอบระบบ

ESI 22

➤ การใช้งานระบบ AUTO



ESI

- 23

การใช้งานแบบ MANUAL ของตู้ CAPBANK



L50 SELECTOR WITH  
dual 1/2" STANLEY

2.FFC OMt AUTO

3. TWIN PUSH  
BUTTON (Manual)

- 24

การใช้จ่ายแบบ AUTO ชอ.ง. CAPBANK



NEW SELECTOR with  
HYPERMILE AUTO

2. PEC

1876133811106991 CAP 10000 STEP.

- 25

MAGNETIC

CAPACITOR  
(REACTIVE POWER)

- 26

- ✓ ขั้นตอนใช้งานของแผงสวิตช์ไฟฟ้าประธานแรงต่ำ

- 27

ESI

- ✓ ขั้นตอนใช้งานของแผงสวิตช์ไฟฟ้าประธานแรงต่ำ

- 28

ESI

✓ขั้นตอนใช้งานของแผงสวิตช์ไฟฟ้าประธานแรงต่ำ



29

ESI

### ❖ การแก้ไขปัญหามลพิษ

- 30

ESI

## ❖ การแก้ไขปัญหามือถือต้น

เมื่อพิจารณา Main CB Trip โดยเป็นลักษณะชุด (1) ให้อัตราการตัด Control Fuse ซึ่งมีค่าอยู่ที่ 100 มิลลิแอมป์ การที่ค่า Fuse หรือที่เรียกว่า Voltmeter ที่ใช้ และวงจรหรือตัว Phase Protection Relay ซึ่งใช้กับ CB Trip นั้นมีค่ามากกว่าค่าที่ไฟฟ้าแรงดันที่นำมาทดสอบเปลี่ยนแปลงค่าหรือชุดว่าปกติหรือผิดปกติบนโต๊ะทำงานได้ มีหน้าที่ป้องกันระบบ TIE INTERLOCK ตามรหัส TIE.CB. เช่น MAIN CB จะกล่าวหรือใช้ระบบไฟฟ้าสำรองจ่ายไฟฟ้าใช้ชั่วคราว

- 3. การทำงานของ Power Factor Controller จะสามารถทำให้โหลดที่เชื่อมถึงตัว Load ประมวลผลถึงตัว 30% ขึ้นไป (การที่การกระจายของเครื่องจักร OPERATING INSTRUCTION อีกครั้ง)
- 4. ปัญหาที่เกิดขึ้นกับเทคโนโลยี 1 ของอุปกรณ์ไฟฟ้าที่ภาคจัดตั้งหรือภาคอื่น
- 4.1 อุปกรณ์ Metering และ Control Fuse เป็น
  - Pilot Lamp ที่มีอยู่ทุกตัว อาจเกิดจากการใช้ซ้ำจนทำให้หลอดขาด **การแก้ไข** หากการเปลี่ยนตัวแล้ว
  - Digital Meter ไม่ทำงาน **การแก้ไข** ให้ตรวจสอบกับสถานะอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเป็น และทำการแก้ไข

ESI

## ❖ การแก้ไขปัญหามือถือต้น

- - Power Factor ไม่ทำงานอาจเกิดทั้งที่ตัวจ่าย หรือ Current Transformer เสียหรือมีฝุ่นเข้าไปในตู้ Meter หรือวงจร Load เสีย **การแก้ไข** ให้ตรวจสอบทั้งที่สาเหตุหลักๆและเป็นการถาวรแก้ไข
- - Control Relay ที่ง  $\frac{1}{2}$  ไม่ทำงานอาจเกิดจากทั้งที่ตัวจ่าย, สายต่อไม่แน่นหรือตัวจ่ายอุปกรณ์มีขั้วไม่แน่นหรือตัวจ่าย **การแก้ไข** ให้ตรวจสอบทั้งที่สาเหตุหลักๆและเป็นการถาวรแก้ไข
- 4.1 อุปกรณ์เบรกเกอร์ชอร์ต
  - - เบรกเกอร์ร้อน มีเสียงฮาวหรือตัวตู้ร้อน อาจเกิดจากการระบายไม่ทันหรือขั้วไม่แน่น อาจเป็นฝุ่น สุ่มกันเข้า contact เกิดฟ้าให้ขลุ่ยร้อนเกินไป หรือถ้าความละเอียดบริเวณหน้า Contact

ESI

## ❖ การแก้ไขปัญหามือเบื้องต้น

- 4.2 อุปกรณ์ Contact เช่น
  - มีชิ้นส่วนภายในที่ความหนาแน่นของ Contact
  - ทำให้อายุการใช้งานยาวขึ้น
  - ทำหน้าที่ Contact ให้ของไหลไหลเข้า Coil ของ Contactor, Coil Contactor ไม่ทำงาน
  - ทำหน้าที่ Contact ให้ของไหลออกจากตัวถังหรือถังให้ลงตามท่อที่ติดตั้ง
- 4.3 อุปกรณ์ Capacitor เช่น
  - Capacitor ไม่ทำงาน อาจเกิดจากการที่มีแรงดันของระบบในตู้ Capacitor Controller ไม่ทำงาน
  - Controller ไม่ทำงาน อาจเกิดจาก Controller ไม่ทำงาน HRC Fuse ขาด
  - \*\* ถ้าในตู้ไม่มีอุปกรณ์เหล่านี้ อาจทำให้ตู้ไม่ทำงาน อาจเกิดจากการใช้งานระยะยาวได้
  - ถ้าใน 30% การทำงานในตู้ของ ตู้ปรับอากาศไม่ถูกต้อง

ESI

➤ การตรวจเช็คและการบำรุงรักษาอุปกรณ์และเครื่องมือที่ใช้งานเบื้องต้น

- [illegible]

ESI

▶การตรวจเช็คและการบำรุงรักษาอุปกรณ์และเครื่องมือที่ใช้งานเบื้องต้น



ESI

## พิจารณาและรับหลักการขึ้นก่อนการปฏิบัติงาน

(PREVENTIVE MAINTENANCE) 23111 2 MAIN 1 TIE OR 1 MAIN

[illegible]

ESI

## การวางแผนและบริหารจัดการงาน

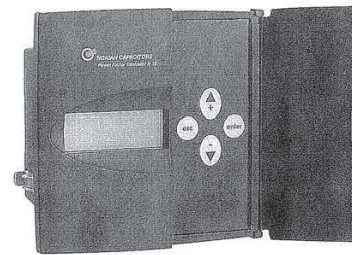
(PREVENTIVE MAINTENANCE) 3500 2 MAIN 1 TIE OR 1 MAIN

ลำดับที่	รายละเอียดการปฏิบัติงาน	เครื่องมืออุปกรณ์	ระยะเวลาในการปฏิบัติงาน	หมายเหตุ
5	ทำการ Insulation Test/Winding Voltage Test และหาค่าของ Voltage Test Report	Insulation tester (2500 VDC) Wind Vohltge (2500 VAC) 1 ชุด	15 นาที	
6	Read Check การอ่านค่าการไหลของกระแสไฟฟ้าที่ตัวเครื่องและค่าของแรงดันไฟฟ้าของตัวเครื่องค่านี้ต้องเข้ากันได้	การวัดกระแสไฟฟ้า อุปกรณ์ Testohm / Regulator	2 นาที	
7	วัดค่าการไหลของกระแสไฟฟ้า ON MAIN CB ที่ตัวเครื่อง และ ON CB 480 Volts เพื่อหาค่าการไหลที่ Load		10 นาที	รวมเวลาประมาณ 1 ชั่วโมง 30 นาที

ESI



## Power Factor Controller N-6 / N-12



### คู่มือการใช้งาน

### Power Factor Controller N-6/N-12

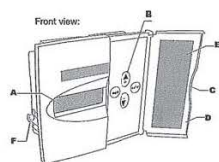


## 1. General

### 1.1 Safety

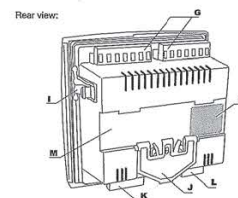
- ในการติดตั้งตัว Power factor controller ที่ทั้งที่ระวางหรือ
- การติดตั้งต้องติดตั้งโดยช่างที่มีความชำนาญ
  - ห้ามสัมผัสที่ connectors เมื่อมีการจ่ายไฟให้กับตัว Power factor controller แล้ว
  - ห้ามเปิดลำโพงและห้ามเชื่อมแรมแก้ไขส่วนที่อยู่ภายใน

### 1.2 Description



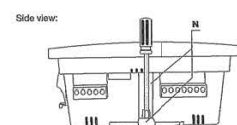
#### Legend

A	Display
B	Keys
C	Opening of door
D	Door
E	Alarm information
F	Mounting bracket for panel mounting installation



#### Legend

G	Step output connectors
H	Specification label
I	Mounting bracket for panel mounting installation
J	Fixing spring for DIN - rail mounting
K	Current / voltage connection inputs
L	Fan and alarm outputs
M	DIN-rail mounting installation area



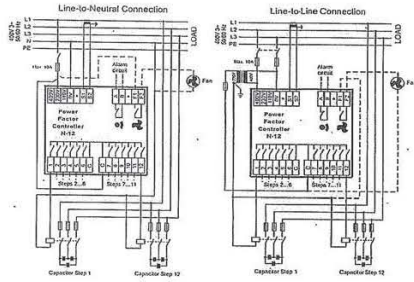
#### Legend

N	Screwdriver guide
---	-------------------

## 2. Installation

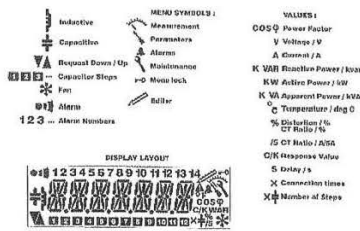
การต่อวงจรควบคุมตัว Power factor controller มี 2 แบบ

- Voltage L-N (Line-Neutral) (CT on the same line phase)
- Voltage L-L (Line-Line) (CT on the third phase)



ภาพที่ 1 การต่อวงจรควบคุม

## 3. Display



ภาพที่ 2 Display layout and symbols

ภาพที่ 2 Display Layout and symbols

LANGUAG

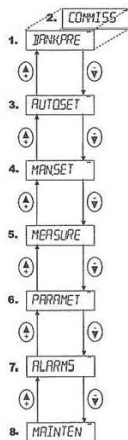
กด enter จะเข้าสู่รายการภาษาที่มีให้เลือก โดยการกด ▼ หรือ ▲

ENGLISH

เมนูเลือก ENGLISH ให้กด enter 1 ครั้งเพื่อยืนยัน ก็จะเข้าสู่ submenu ต่อไป

## 5.2 Main Menu

การใช้ Main menu และ submenu ในการ set ให้ตัว Power factor controller ทำงาน มีวิธีเลือกให้เหมาะสมอย่างไร



จากภาพที่ 8 เป็นรายการ Main menu

- (1) Bank pre-configuration  
จะเป็นข้อมูลจากโรงงานที่ผลิตตัว controller
- (2) Commissioning  
เป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อมูล

## 4. Start-Up Procedure

การเลือกภาษาที่ใช้ในการ set ค่า Parameter มีดังนี้

หลังจากที่จ่ายไฟให้กับตัว Controller แล้วหน้าจอจะแสดง

LANGUAG

กด enter เพื่อเข้าไปในรายการย่อยของภาษา และกด ▼ หรือ ▲ เพื่อค้นหาภาษาที่ต้องการ เมนูเลือก ENGLISH

ENGLISH

กด enter เพื่อเลือกภาษา ENGLISH

## 5. Menu Operations

### 5.1 General

การเข้าสู่ submenu และ adjusting

การเข้าสู่ submenu จาก Main menu โดยการกด enter หน้าจอจะเป็น

CODE ?

กด ▲ และ ▼ หรือกันแล้ว ทั้ง 2 วินาทีที่จะเข้าสู่ submenu ต่างๆ โดยกด ▲ หรือ ▼ เพื่อค้นหา submenu และเลือก submenu โดยการกด enter

การ adjust ข้อมูล หลังจากที่ได้เลือก submenu โดยการกด enter แล้ว ก็จะปรากฏรายการต่างๆ ใน submenu นั้นๆ ค้นหาได้โดยการกด ▼ หรือ ▲ เมื่อต้องการที่จะเปลี่ยนแปลงข้อมูลในรายการในเมนูที่เลือก enter การเปลี่ยนแปลงข้อมูล โดยการกด ▼ หรือ ▲ เมื่อต้องการยืนยันการเปลี่ยนแปลงข้อมูล กด enter ก็จะเข้าสู่ submenu อื่นต่อไป หรือที่ esc เพื่อยกเลิกการปรับเปลี่ยนข้อมูล

ตัวอย่าง การเลือกภาษาที่ใช้ในการ setting

0.98

หน้าจอปกติ

กด enter 1 ครั้ง จะเข้าสู่ Main menu

COMMISS

กด enter 1 ครั้ง

CODE ?

กด ▼ และ ▲ หรือกัน แล้วทั้ง 2 วินาที จะเข้าสู่ submenu

- (3) Automatic setup of parameters  
สำหรับผู้ที่ไม่มีประสบการณ์ทางด้านนี้ สามารถใช้เมนูนี้ในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อมูล
- (4) Manual setup of parameters  
สำหรับผู้ที่มีความรู้ทางด้านนี้ สามารถใช้เมนูนี้ในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อมูล
- (5) Measurement  
เป็นเมนูที่ใช้สำหรับตรวจสอบเช็คสถานะของ เมนูนี้มีไว้ค่อนข้างดีพอสมควรที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อมูลได้
- (6) Parameter update  
แสดงสถานะการทำงานของ Parameter ในขณะนั้น
- (7) Alarm settings  
บอกให้ทราบถึงเหตุการณ์การ alarm ของ parameter ได้
- (8) Maintenance

Note ก่อนที่จะทำการ set ค่าต่างๆ ต้องทำการต่อโหลดเข้าไปในเฟสที่ CT ต่ออยู่เพื่อให้กระแสไหลผ่าน CT และสามารถทำงานได้ ถ้าไม่ทำการต่อโหลด ก็จะไม่สามารถ test step capacitor ได้

### 5.3 Bank Pre-Configuration

เป็นข้อมูลที่ถูกกำหนดมาจากทางโรงงานที่ผลิตตัว Power factor controller ข้อมูลนี้จะใช้ในการปรับตั้งตัว Power factor controller ที่ติดตั้งใหม่เป็นครั้งแรก

การเข้าสู่เมนู Bank Pre-configuration โดยการกด enter จากหน้าจอปกติ และกด ▲ 3 ครั้ง

0.98

หน้าจอปกติ

กด enter 1 ครั้ง และ กด ▲ 3 ครั้งหน้าจอจะแสดง

BANK.PRE

กด enter 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

CODE ?

กด ▲ และ ▼ หรือกัน แล้วทั้ง 2 วินาที จะเข้าสู่ submenu

LANGUAG

เมื่อต้องการเปลี่ยนแปลงภาษา ให้กด enter แล้วสามารถค้นหาภาษาต่างๆ ได้โดยการกด ▼ หรือ ▲

ENGLISH

เมนูเลือก ENGLISH ให้กด enter แล้วจะเข้าสู่ submenu ต่อไป

VOLTAGE

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด ▼ และ ▲ ขึ้นขั้วการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

WIRING

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด ▼ และ ▲ ขึ้นขั้วการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

COS PHI

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด ▼ และ ▲ ขึ้นขั้วการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

DELAY

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด ▼ และ ▲ ขึ้นขั้วการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

PROGRAM

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด ▼ และ ▲ ขึ้นขั้วการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

STEP.SEQ

กด enter 2 ครั้ง แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

N.STEP

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด ▼ และ ▲ ขึ้นขั้วการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

THD.U.LIM

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด ▼ และ ▲ ขึ้นขั้วการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

TEMP.LIM

OK

แต่ถ้า controller ไม่สามารถค้นหาค่าที่เหมาะสมได้ หน้าจอจะแสดง

ESC.ERR

ให้กด esc แล้วหน้าจอจะแสดง ว่าเกิด error ขึ้นที่ไหน

BRR.3

เมื่อเกิดการ error ขึ้น คือการทำงานได้ โดยสามารถแก้ไขตามรายการ ในตารางที่ 1

ทำอย่างไรเมื่อเกิดการ ERROR

เมื่อเกิดการ error ขึ้นแสดงว่ามีความผิดปกติเกิดขึ้น จึงปัญหาที่เกิดขึ้น และวิธีการแก้ไข อธิบายได้ดังตาราง ตารางที่ 1 รายละเอียดของอาการเกิด error

Code	Meaning	Action to do
BRR 1	ระบบไม่สมดุล ; เกิดจากการที่ CT มีขนาดใหญ่เกินไป	แก้ไข Parameter Update ใหม่
ERR 2	ขนาด kVAR ของ step มีขนาดเล็กเกินไป ; มีผลมาจากไม่สามารถวัดค่าของ kVAR ใน step 1 ได้, CT มีขนาดใหญ่เกินไป, คอขายไม่ถูกต้อง	เช็ค wiring, เช็ค CT, เช็คสภาวะของ Capacitor ใน step 1
ERR 3	ไม่พบลำดับ ; step ratio ไม่เหมาะสมกับ step sequences	เช็คสภาวะและขนาดของ step และ Contactors
ERR 4	ขนาด kVAR ของ step มีขนาดใหญ่เกินไป	เช็คสภาวะและขนาดของ step และ Contactors
ERR 5	การทำงานของ autostop ไม่ต่อเนื่องกัน	ใช้ manual setup เพื่อขึ้นขั้ว หรือบอกถ้าว่าให้ถูกต้องถึง autostop ที่ใช้งานอยู่
ERR 6 to ERR 8	Reserved	
ERR 9	Wiring มีการต่อที่ไม่ถูกต้อง	- เช็ค wiring input ของกระแส และแรงดัน - เช็ค wiring จากเมนู Parameter Update
ERR 10	การนับจำนวน step ผิดพลาด ; เกิดจากการ setting จำนวน step ไม่ถูกต้อง	- เช็ค จำนวนของ step - เช็ค จำนวนของ step ที่บันทึกไว้และสภาวะของ step
ERR 11	Stop sequence มีการผิดพลาด	- เช็ค step sequence - เช็ค ขนาดของ kVAR ที่บันทึกไว้
ERR 12	ขนาดของ C/K ไม่ถูกต้อง	- เช็คขนาดของ C/K ที่ใช้ - เช็คขนาดของ step 1 ที่ทำการบันทึกไว้

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด ▼ และ ▲ ขึ้นขั้วการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ Main menu ต่อไป

#### 5.4 Commissioning

การเข้า menu commissioning จากหน้าจอปกติ โดยการกด enter 1 ครั้ง และกด ▲ 3 ครั้ง

0.98

หน้าจอปกติ

กด enter 1 ครั้ง และกด ▲ 3 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

COMMISS

กด enter 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

CODE ?

กด ▲ และ ▼ พร้อมกับแป้นตัวเลข 0-9 2 วินาที และจะเข้าสู่ submenu

LANGUAG

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด ▼ และ ▲ ขึ้นขั้วการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

CT

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด ▼ และ ▲ ขึ้นขั้วการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

COS PHI

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด ▼ และ ▲ ขึ้นขั้วการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

VERIFY

ขั้นตอนนี้ ตัว controller จะทำการตรวจสอบเช็คค่าที่เราได้ทำการเปลี่ยนแปลงไปแล้วนั้น มีความเหมาะสมหรือไม่ โดยการต่อและตัด step 1 เพื่อวัดความเปลี่ยนแปลงของ reactive power ในระบบ เวลาในการตัดคือ ขึ้นอยู่กับสภาวะของ inductive power ในระบบ และเวลาในการต่อเชื่อม เมื่อกด enter หน้าจอจะเป็น

WAIT...

ถ้าการกำหนดเสร็จสมบูรณ์ หน้าจอจะแสดง OK ให้กด OK แล้วหน้าจอจะกลับสู่ menu commissioning

#### 5.5 Auto Setup of Parameters

การเข้าสู่ menu Auto Setup of Parameters โดยการกด enter 1 ครั้ง กดหน้าจอปกติ และกด ▲ 2 ครั้ง

0.98

หน้าจอปกติ

กด enter 1 ครั้ง และกด ▲ 2 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

AUTO.SET

กด enter 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

CODE ?

กด ▲ และ ▼ พร้อมกับแป้นตัวเลข 0-9 2 วินาที และจะเข้าสู่ submenu

CT

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด ▼ และ ▲ ขึ้นขั้วการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

VOLTAGE

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด ▼ และ ▲ ขึ้นขั้วการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

COS PHI

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด ▼ และ ▲ ขึ้นขั้วการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

SEARCH

ขั้นตอนนี้ ตัว controller จะทำการตรวจสอบเช็คค่าที่เราได้ทำการเปลี่ยนแปลงไปแล้วนั้น มีความเหมาะสมหรือไม่ โดยการต่อและตัด step 1 เพื่อวัดความเปลี่ยนแปลงของ reactive power ในระบบ เวลาในการตัดคือ ขึ้นอยู่กับสภาวะของ inductive power ในระบบ และเวลาในการต่อเชื่อม

WAIT...

ถ้าการกำหนดเสร็จสมบูรณ์ หน้าจอจะแสดง OK แล้วหน้าจอจะกลับสู่ menu commissioning

OK

แต่ถ้า controller ไม่สามารถค้นหาค่าที่เหมาะสมได้ หน้าจอจะแสดง

ESC ERR

ให้กด esc แล้วหน้าจอจะแสดง ว่าเกิดการ error ที่ไหน

ERR 3

เมื่อเกิดการ error ขึ้น ต้องทำการแก้ไข โดยสามารถแก้ไขตามรายการ ในตารางที่ 1

## 5.6 Manual setup Parameters

การเข้า menu Manual setup Parameters โดยการกด enter 1 ครั้งจากหน้าจอปกติ และกด ▲ 1 ครั้ง

0.98

หน้าจอปกติ

กด enter 1 ครั้ง และกด ▲ 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

MAN.SET

กด enter 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

CODE ?

กด ▲ และ ▼ พร้อมกัน แล้วค้างไว้ 2 วินาที

CT

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด▼ และ▲ ขึ้นับการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

VOLTAGE

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด▼ และ▲ ขึ้นับการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

WIRING

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด▼ และ▲ ขึ้นับการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

COS PHI

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด▲ และ▼ ขึ้นับการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

MANUAL ok

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด▼ และ▲ ขึ้นับการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

DELAY

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด▼ และ▲ ขึ้นับการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

PROGRAM

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด▼ และ▲ ขึ้นับการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

STEP.SEQ

กด enter 2 ครั้ง แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

N.STEPS

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด▼ และ▲ ขึ้นับการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่ submenu ต่อไป

VERIFY

ขั้นตอนนี้ ตัว controller จะทำการตรวจเช็คดูว่า ค่าที่เราได้ทำการเปลี่ยนแปลงไปแล้วนั้น มีความเหมาะสมหรือไม่ โดยการต่อและตัด step 1 เพื่อวัดความเปลี่ยนแปลงของ reactive power ในระบบ เวลาในการตัดต่อ ขึ้นอยู่กับเสถียรภาพของ inductive power ในระบบ และเวลาในการต่อเชื่อม เมื่อกด enter หน้าจอจะเป็น

WAIT...

ถ้าการกำหนดเสร็จสมบูรณ์ หน้าจอจะแสดง OK แล้วหน้าจอจะกลับเข้าสู่ menu Manual setup Parameter

OK

แต่ถ้า controller ไม่สามารถหาค่าที่เหมาะสมได้ หน้าจอจะแสดง

ESC ERR

ให้กด esc แล้วหน้าจอจะแสดง ว่าเกิด error ขึ้นที่ไหน

ERR 3

เมื่อเกิดการ error ขึ้น ต้องทำการแก้ไข โดยสามารถแก้ไขตามรายการ ในตารางที่ 1

## 5.7 Measurement Menu

การเข้า menu Measurement โดยการกด enter 1 ครั้ง แล้วค้างไว้ 2 วินาที จากนั้นจอปกติ ซึ่งเมนูนี้มีไว้เพื่อ ตรวจสอบค่าได้อย่างละเอียด ไม่สามารถแก้ไขข้อมูลได้

0.98

หน้าจอปกติ

กด enter 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

MEASURE

กด enter 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

0.98

Base display

กด ▼ 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

U.LL 401

Voltage measurement

กด ▼ 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

THD.U 4 %

Harmonic distortion

กด ▼ 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

I 235 A

CT primary current

กด ▼ 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

P 973 kW

Active power

กด ▼ 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

Q 75 KVAR

Reactive power

กด ▼ 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

S 976 KVA

Apparent power

กด ▼ 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

T 28 °C

Temperature

กด esc เมื่อต้องการออกไปหน้าจอปกติ

0.98

Base display

กด enter หรือ esc เมื่อต้องการออกจากรายการ

MEASURE

## 5.8 Parameter Update

การเข้ามาแก้ไขได้โดยการกด enter จากหน้าจอปกติ และค้างไว้ 2 วินาที หน้าจอจะแสดง

MEASURE

กด ▼ 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

PARAMET

กด enter 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

CODE ?

กด ▼ และ ▲ พร้อมกัน และค้างไว้ 2 วินาที หน้าจอจะแสดง

CT

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด▼ และ▲ ขึ้นับการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่

CT

กด ▼ 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

VOLTAGE

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด▼ และ▲ ขึ้นับการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่

VOLTAGE

กด ▼ 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

WIRING

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด▼ และ▲ ขึ้นับการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่

WIRING

กด ▼ 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

COS PHI

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด **▼** และ **▲** ยืนยันการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่

COS PHI

กด **▼** 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

MANUAL ok

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด **▼** และ **▲** ยืนยันการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่

MANUAL ok

กด **▼** 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

AUTO ok

กด enter แล้ว controller จะทำการ search หาค่า ok ที่เหมาะสม เมื่อได้ค่าที่เหมาะสมแล้ว กด enter หน้าจอจะแสดง

AUTO ok

กด **▼** 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

DELAY

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด **▼** และ **▲** ยืนยันการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่

DELAY

กด **▼** 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

PROGRAM

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด **▼** และ **▲** ยืนยันการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่

PROGRAM

กด **▼** 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

STEP.SBQ

กด enter 2 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

STEP.SBQ

กด **▼** 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

N.STEPS

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด **▼** และ **▲** ยืนยันการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่

N.STEPS

กด **▼** 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

VERIFY

ขั้นตอนนี้ ตัว controller จะทำการตรวจสอบค่าที่เราได้ทำการเปลี่ยนแปลงไปแล้วนั้น มีความเหมาะสมหรือไม่ โดยการตั้งและตั้ง step 1 เพื่อวัดความเปลี่ยนแปลงของ reactive power ในระบบ เวลาในการตั้งคือ ขึ้นอยู่กับเสถียรภาพของ inductive power ในระบบ และเวลาในการตั้งคือ เมื่อกด enter หน้าจอจะขึ้น

WAIT...

ถ้าหากเกินหาเสร็จสมบูรณ์ หน้าจอจะแสดง OK แล้วหน้าจอที่จะกลับสู่

VERIFY

แต่ถ้า controller ไม่สามารถค้นหาค่าที่เหมาะสมได้ หน้าจอจะแสดง

ESC ERR

ให้กด esc แล้วหน้าจอจะแสดงว่าเกิด error ที่ไหน

ERR 3

เมื่อเกิด error ขึ้นต้องทำการแก้ไข โดยสามารถแก้ไขตามรายการในตารางที่ 1

กด esc 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

VERIFY

กด **▼** 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

STEP.TST

ขั้นตอนนี้เป็น การ test การตั้งและค่าของแต่ละ step และสามารถใช้ในการ ON และ OFF step cap เป็นแบบ Manual ได้ แต่ต้องทำการต่อโหลดเข้าที่เฟส CT ต่ออยู่ก่อนเพื่อที่กระแสจะได้วิ่งผ่าน CT และ

สามารถที่จะหาได้ ถ้าไม่ทำการต่อโหลด จะไม่สามารถ test ได้ การ test ทำได้โดยการกด enter หน้าจอจะปรากฏเป็น ION (แสดงว่า step 1 ON) เมื่อต้องการที่จะ OFF step 1 ให้กด enter ดังไว้ : วันที่ หน้าจอจะเปลี่ยนเป็น IOFF หรือถ้าหน้าจอปรากฏเป็น IOFF (แสดงว่า step 1 OFF) เมื่อต้องการที่จะ ON step 1 ให้กด enter ดังไว้ : วันที่ หน้าจอจะเปลี่ยนเป็น ION ซึ่งใน step อื่นๆ ก็ปฏิบัติเช่นเดียวกัน และสามารถค้นหา step อื่นๆ โดยการกด **▲** หรือ **▼** เมื่อทำการ test เสร็จแล้วให้กด esc 1 ครั้ง เพื่อกลับสู่หน้าจอ

STEP.TST

กด **▼** 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

LANGUAG

กด enter เมื่อต้องการแก้ไข และสามารถแก้ไขได้โดยการกด **▼** และ **▲** ยืนยันการแก้ไข โดยการกด enter แล้วจะกลับเข้าสู่

LANGUAG

กด esc 1 ครั้ง จะกลับสู่หน้าจอ

PARAMET

## 5.9 Alarms Menu

เมื่อหน้าจอของ Controller แสดงการเกิด Alarms ขึ้นต้องทำการแก้ไขให้สมบูรณ์ เมื่อทำการแก้ไขแล้วแต่หน้าจอยังมีการเกิด Alarms อยู่ ให้กดที่ **▲** ดังไว้จนกว่า Alarms จะหายไป ถ้ามีข้อสงสัยให้ติดต่อมาที่บริษัทฯ เพื่อขอคำแนะนำ

ตารางที่ 2 รายละเอียดของการ Alarms

Alarm No.	Alarm	Possible cause	Controller action
1	เพาวเวอร์เฟลตอร์ต่ำ	- คอ Wiring ผิด - ขาดของ KVAR ที่ส่งเข้าไปในระบบ ต้นเกิน	
2	Hunting	- ตั้งค่า OK จำเกินไป - การเลือกโปรแกรมการใช้งานที่เหมาะสม - ตัว Capacitor มีความผิดปกติ	หยุดชั่วคราว แล้วปรับให้เหมาะสมประมาณ 10 นาที
3	เพาวเวอร์เฟลตอร์มีความผิดปกติ	- คอ Wiring ผิด - Capacitive ในระบบมากเกินไป - กระแสต่ำเกินไป	

4	แรงดันต่ำ		ไม่ต้อง Stop เข้าไปจนกว่าแรงดันจะกลับมาเป็นปกติ
5	Capacitive มากเกินไป	- การต่อ Wiring ผิด - การกำหนดจำนวน Step ไม่ถูกต้อง	
6	ความถี่ไม่เหมาะสม	- ความถี่ในระบบไม่เสถียรภาพ	หยุดแล้วปรับให้เหมาะสม และจะไม่ Restart แบบอัตโนมัติ
7	กระแสสูงเกินไป	ขนาดของ CT ต่ำ	
8	แรงดันสูงเกินไป		ปลด Stop ออกชั่วคราว
9	อุณหภูมิสูง	- อุณหภูมิภายในสูงเกินไป - ระบบระบายความร้อนมีปัญหา	ปลด Stop ออกชั่วคราว
10	แรงดันไม่ปกติเกิดจากการกักเก็บ	- เกิดจากผลของ Harmonic - เกิด Resonance	ปลด Stop ออกชั่วคราว

การเข้าสู่ Menu Alarms โดยการกด enter 1 ครั้งจากหน้าจอปกติ และกด **▼** 2 ครั้ง

0.98

หน้าจอบกติ

กด enter 1 ครั้ง และกด **▼** 2 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

ALARMS

กด enter 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

CODE ?

กด **▲** และ **▼** พร้อมกัน แล้วดังไว้ 2 วินาที

ALARM.SET

กด enter เพื่อแก้ไขการ Alarm

A 1 ON

การกด **▲** หมายถึง ON Alarm หรือกด **▼** หมายถึง การ OFF Alarm แล้วกด enter เพื่อยืนยันการแก้ไข และจะเข้าสู่ Alarm ต่อไป เมื่อต้องการแก้ไขให้ทำตามขั้นตอนเดิม จนถึง Alarm ที่ 10

A 10 ON

ถ้ากด enter เพื่อขึ้นขั้วการแก้ไข หน้าจอจะปรากฏเป็น

ถ้ากด esc ค่าต่างๆ ที่ได้แก้ไขไว้จะถูกลบ และหน้าจอจะกลับมามี

จากหน้าจอ

กด 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

กด enter 1 ครั้ง

7 %

ถ้าจะเป็นการกำหนดขึ้นมาโดยการกด ▲ หรือ ▼ กด enter เพื่อขึ้นขั้วการแก้ไข จากภาพหน้าจอ

ถ้าเมื่อใดในกรณีมี จำนวนของ แรงดันหรือกระแสเกินกว่า 7 % จะเกิดการ Alarm ขึ้น ซึ่งจะแสดงที่หน้าจอปกติ

เมื่อกด enter เพื่อขึ้นขั้วการแก้ไขแล้ว จะกลับไป

กด enter 1 ครั้ง หน้าจอจะแสดง

กด enter 1 ครั้ง

50 °C

ถ้าจะเป็นการกำหนดขึ้นมาโดยการกด ▲ หรือ ▼ และกด enter เพื่อขึ้นขั้วการแก้ไข จากภาพ

หน้าจอถึง ถ้าเมื่อใด อุณหภูมิภายในตู้สูงเกิน 50 °C จะเกิดการ Alarm ขึ้น ซึ่งจะแสดงที่หน้าจอปกติ เมื่อกด enter

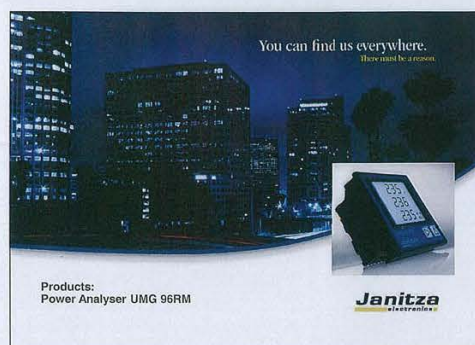
เพื่อขึ้นขั้วการแก้ไขแล้ว จะกลับไป

กด esc 1 ครั้งจะกลับไปสู่หน้าจอ

## 6. Miscellaneous

### 6.1. Stepping programs

- STACK (linear program) จะใช้โปรแกรมที่ขนาดของค่าป้อนแต่ละ step มีอัตราส่วน 1 : 1 : 1 โดยค่าป้อนครั้งแรกสุดท้ายที่ป้อนจะกลายเป็นค่าสุดท้ายที่ถูกป้อนออกจากระบบ (First-In-Last-Out)
- NORMAL (standard stepping program) จะใช้โปรแกรมที่ขนาดของค่าป้อนแต่ละ step มีอัตราส่วน 1 : 2 : 4 โดยค่าป้อนครั้งแรกสุดท้ายที่ป้อนจะกลายเป็นค่าสุดท้ายที่ถูกป้อนออกจากระบบ (First-In-First-Out)
- CIRCA (Circular A program) ปกติเมื่อถึงค่าป้อนสุดท้ายที่ป้อนจะกลับไปเป็นค่าป้อนแรกๆ แต่ step นี้อัตราส่วน 1 : 1 : 1 แต่ต้องการให้ค่าป้อนสุดท้ายที่ป้อนจะกลายเป็นค่าป้อนแรกๆที่ถูกป้อนออกจากระบบ (First-In-First-Out)
- CIRCB (Circular B program) ใช้โปรแกรมที่ขนาดของค่าป้อนแต่ละ step มีอัตราส่วน 1 : 2 : 2 ซึ่งค่าป้อนครั้งแรกสุดท้ายที่ป้อนจะกลายเป็นค่าสุดท้ายที่ถูกป้อนออกจากระบบ (tuning) โดยลักษณะการต่อเข้าแล้วป้อนออก จะเหมือนกับ CIRCA

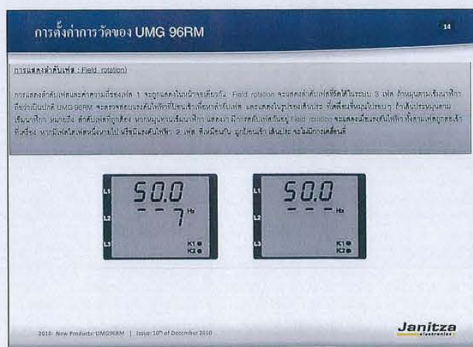
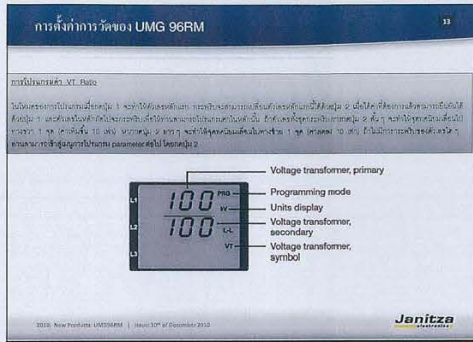


UMG 96RM-Main Features (Basic Variant)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Economic panel mounted 96x56 mm power meter</li> <li>3 Current-Measuring inputs (300V CATIII)</li> <li>3 Voltage-Measuring inputs (300V CATIII)</li> <li>Continuous sampling of all 6 inputs (5.4 kHz/input)</li> <li>Accuracy: Real energy, class C.5 (±5A CTs)</li> <li>Individual harmonics: 1. up to 40. for <math>U_{LN}</math> and I</li> <li>External operation voltage: 95 ... 240 VAC +10% (Option 24V, Option 90V)</li> <li>RS485 Interface (Modbus RTU, Slave)</li> <li>LCD Display with backlight display</li> <li>Latest microprocessors and electronic design</li> </ul>

UMG 96RM-Main Features (Basic Variant)
<p>For measurement in the following grids:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Three-phase-4-wire with grounded Neutral up to max. 277V/480V</li> <li>TN- and TT-grids</li> <li>Measuring in Three-phase-3-wire ungrounded up to max. 277V</li> <li>Measuring in Singlephase-2-wire systems up to max. 220V, (US)</li> <li>Measuring in Singlephase-3-wire system up to max. 220V- 440V (US)</li> <li>Measuring in Threephase-3-wire up to max. 277V/480V (US)</li> </ul>

Overview Measurement Values
<ul style="list-style-type: none"> <li>True RMS (Vrms) mean, min and peak value of line to line voltage for each phase</li> <li>True RMS, mean, min and peak value of line to line voltage for each phase</li> <li>Three phase components-voltage: Positive, negative &amp; Zero phase sequence</li> <li>True RMS, mean, min and peak value of line current for each phase and SUM L1-L3</li> <li>Three phase components-current: Positive, negative &amp; Zero phase sequence</li> <li>Main Frequency (Hz)</li> <li>Real power (W) mean, min and peak value per phase L1, L2, L3, and SUM L1-L3</li> <li>Real power (kW) mains frequency, mean, min and peak value per phase L1, L2, L3, and SUM L1-L3</li> <li>Reactive power (Var) mean, min and peak value per phase L1, L2, L3, and SUM L1-L3</li> <li>Apparent power (VA) mean, min and peak value per phase L1, L2, L3, and SUM L1-L3</li> <li>Distortion power (Wd) mean, min and peak value per phase L1, L2, L3, and SUM L1-L3</li> <li>Cos phi (nat.) mean, min and peak value per phase L1, L2, L3, and SUM L1-L3</li> <li>Real energy (kWh) mean, min and peak value SUM L1-L3</li> <li>Consumed real energy (kWh) mean, min and peak value per phase L1, L2, L3, and SUM L1-L3 (Total, tariff 1 and tariff 2)</li> <li>Supplied real energy (kWh) mean, min and peak value per phase L1, L2, L3, and SUM L1-L3</li> <li>Reactive energy (kVarh) mean, min and peak value SUM L1-L3</li> <li>Inductive reactive energy (kVarh) mean, min and peak value per phase L1, L2, L3, and SUM L1-L3 (Total, tariff 1 and tariff 2)</li> <li>Capacitive reactive energy (kVarh) mean, min and peak value per phase L1, L2, L3, and SUM L1-L3</li> <li>Apparent energy (kVAh) mean, min and peak value per phase L1, L2, L3, and SUM L1-L3 (Total, tariff 1 and tariff 2)</li> <li>Total harmonic distortion, mean, min and peak value per phase L1, L2, L3, of voltage and current</li> <li>Partial harmonic content for each harmonic order, current and voltage, up to the 40th harmonics</li> <li>Working hour counter</li> </ul>





## NEW ELECTRICAL TECHNOLOGY LTD.

Project : THE PRESIDENT PETCHKASEM-BANGKHAIE

Owner : บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

Subject : MDB & EMDB & DB PANEL

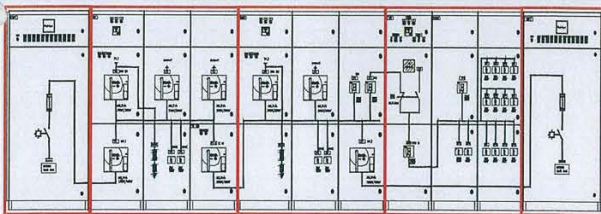
### 5. PICTURE

## NEW ELECTRICAL TECHNOLOGY LTD.

Project : THE PRESIDENT PETCHKASEM-BANGKHAIE

Owner : บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

Subject : MDB & EMDB & DB PANEL



CAP1, MDB1, MDB2, EMDB, CAP2

## NEW ELECTRICAL TECHNOLOGY LTD.

Project : THE PRESIDENT PETCHKASEM-BANGKHAIE

Owner : บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

Subject : MDB & EMDB & DB PANEL



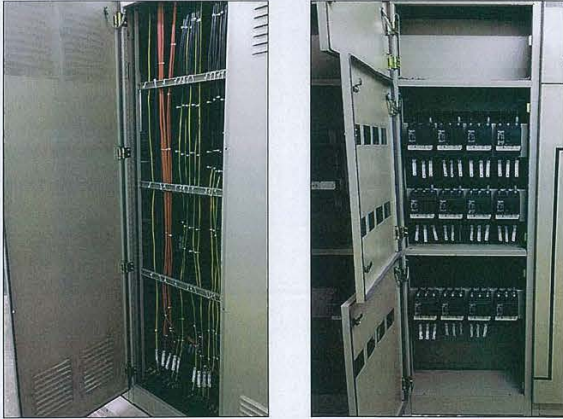
MDB 1, MDB 2

## NEW ELECTRICAL TECHNOLOGY LTD.

Project : THE PRESIDENT PETCHKASEM-BANGKHAE

Owner : บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

Subject : MDB & EMDB & DB PANEL



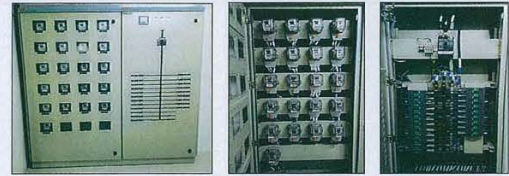
EMDB

## NEW ELECTRICAL TECHNOLOGY LTD.

Project : THE PRESIDENT PETCHKASEM-BANGKHAE

Owner : บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

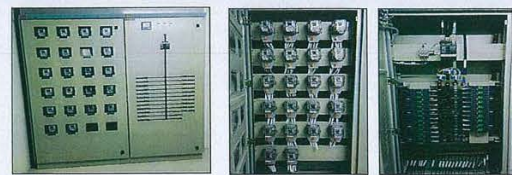
Subject : MDB & EMDB & DB PANEL



5DB



6DB



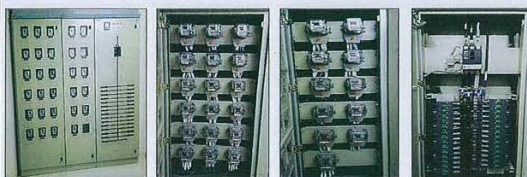
7DB

## NEW ELECTRICAL TECHNOLOGY LTD.

Project : THE PRESIDENT PETCHKASEM-BANGKHAE

Owner : บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

Subject : MDB & EMDB & DB PANEL



8DB



9DB



10DB

## NEW ELECTRICAL TECHNOLOGY LTD.

Project : THE PRESIDENT PETCHKASEM-BANGKHAE

Owner : บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

Subject : MDB & EMDB & DB PANEL



11DB



12DB



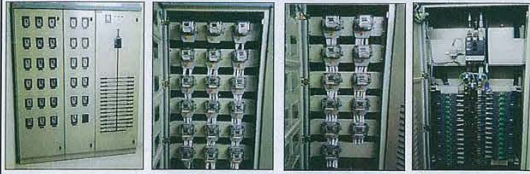
13DB

## NEW ELECTRICAL TECHNOLOGY LTD.

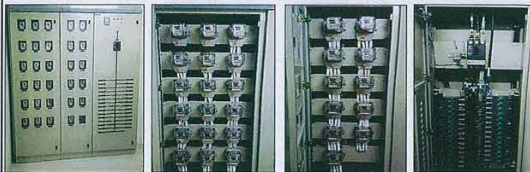
Project : THE PRESIDENT PETCHKASEM-BANGKHAE

Owner : บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

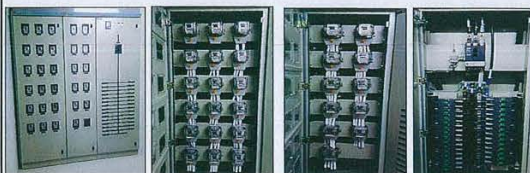
Subject : MDB & EMDB & DB PANEL



14DB



15DB



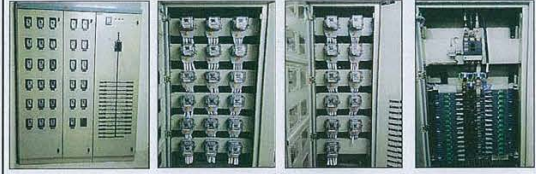
16DB

## NEW ELECTRICAL TECHNOLOGY LTD.

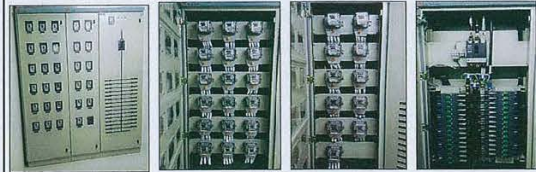
Project : THE PRESIDENT PETCHKASEM-BANGKHAE

Owner : บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

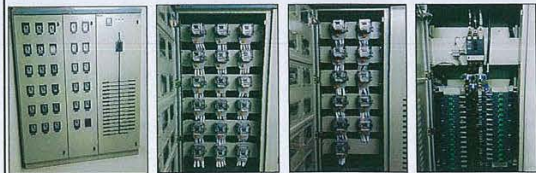
Subject : MDB & EMDB & DB PANEL



17DB



18DB



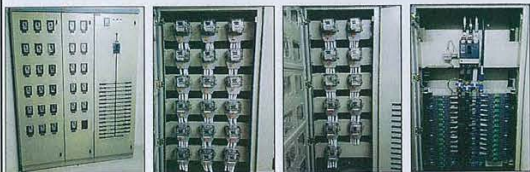
19DB

## NEW ELECTRICAL TECHNOLOGY LTD.

Project : THE PRESIDENT PETCHKASEM-BANGKHAE

Owner : บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

Subject : MDB & EMDB & DB PANEL



20DB



21DB



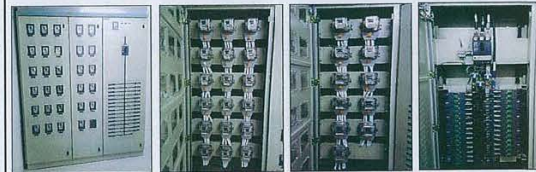
22DB

## NEW ELECTRICAL TECHNOLOGY LTD.

Project : THE PRESIDENT PETCHKASEM-BANGKHAE

Owner : บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

Subject : MDB & EMDB & DB PANEL



23DB



24DB



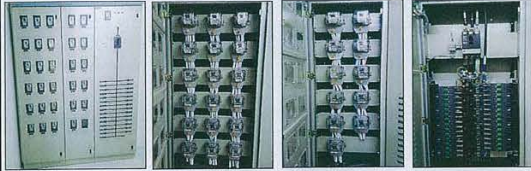
25DB

**NEW ELECTRICAL TECHNOLOGY LTD.**

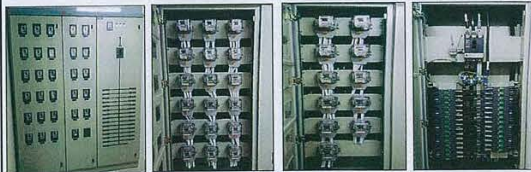
Project : THE PRESIDENT PETCHKASEM-BANGKHAE

Owner : บริษัท ชัยพัฒนาที่ดิน จำกัด

Subject : MDB & EMDB & DB PANEL



26DB



27DB



DBS

## สรุปการทำงานของระบบบำบัด



รายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

ชื่อแหล่งกำเนิดมลพิษ : นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เพอร์ซิกันท์ เพชรเกษม-บางแค

แหล่งกำเนิดมลพิษ ตั้งอยู่เลขที่ : 582

หมู่ที่ :

ซอย :

ถนน : กาญจนาภิเษก

แขวง/ตำบล : บางแคเหนือ

เขต/ตำบล : เขตบางแค

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 0991103456

โทรสาร :

มี : เป็นเจ้าของหรือครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ

ประกอบกิจการประเภท : อาคารชุด

ประมาณย่อย : ประมาณ ๓ ตั้งแต่ 500 ห้องขึ้นไป

จำนวนห้อง : 648

สังกัด : เอกชน

ใบอนุญาตเลขที่ (ถ้ามี) : 6/2561

ออกให้โดย : สำนักที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม หมดอายุ : วว/คค/ปปป

ในการนี้ ขอรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสีย ของแหล่งกำเนิดมลพิษสำหรับ เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2568

ตามที่ได้กำหนดในมาตรา 80 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ในฐานะ

ลงชื่อ คุณกิจ แก้วไชย เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย

ใบอนุญาตเลขที่ \_\_\_\_\_ หมดอายุ \_\_\_\_\_

ออกให้โดย \_\_\_\_\_

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสีย

ใบอนุญาตเลขที่ \_\_\_\_\_ หมดอายุ \_\_\_\_\_

ออกให้โดย \_\_\_\_\_

2. ข้อมูลเกี่ยวกับระบบบำบัดน้ำเสีย และแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

(1) ประเภท / ชนิดของระบบบำบัดน้ำเสีย : **ความสามารถในการบำบัดน้ำเสีย**  
1. ระบบบำบัดน้ำเสียแบบแอคทีฟคัลคัล (Activated Sludge Process) 568.48 ลบ.ม./วัน

(2) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย : ☒ แบบต่อเนื่อง 24 ชั่วโมง/วัน

☐ แบบไม่ต่อเนื่อง (ระบุ)

(3) อุปกรณ์และเครื่องมือที่ใช้ในระบบบำบัดน้ำเสีย : ☒ เครื่องสูบน้ำ ☒ ระบบเติมอากาศ

☐ เครื่องกวน/ผสมน้ำเสีย ☐ เครื่องกวน/ผสมสารเคมี

☒ เครื่องสูบละออง ☐ อื่นๆ

☐ อื่นๆ

☐ อื่นๆ

(4) แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ระบุ)

(5) วิธีจัดการตะกอนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียและวิธีการกำจัด

3. สรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสียเป็นรายเดือน

(1) ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย (หน่วย) 7,569.000 หน่วย  
(2) ปริมาณน้ำในถังกักตุนของแหล่งกำเนิดมลพิษ (ลบ.ม.) 2,234.000 ลบ.ม.  
(3) ปริมาณน้ำเสียที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย (ลบ.ม.) 1,787.200 ลบ.ม.  
(4) การระบายน้ำที่จากระบบบำบัดน้ำเสีย ☒ ระบายทุกวัน ☐ ระบายบางวัน (ระบุจำนวนวันที่ระบาย) ☐ ไม่ระบายเลย

(5) ปริมาณสารเคมี หรือสารสกัดชีวภาพที่ใช้ 1. ปริมาณ หน่วย 0.000 กิโลกรัม

(6) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสีย ☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ  
เครื่องสูบน้ำ ☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ  
ระบบเติมอากาศ ☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ  
เครื่องสูบละออง ☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ

(7) ปริมาณตะกอนส่วนเกินที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียที่นำไปกำจัด 0.00 กิโลกรัม

(8) ปัญหา อุปสรรค และแนวทางแก้ไข

คำเตือน ๑. เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย หรือผู้รับจ้าง ให้บริการบำบัดน้ำเสียโดยไม่จัดเก็บสถิติ ข้อมูล หรือไม่ทำบันทึกหรือรายงาน ตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๘๐๖  
๒. ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียหรือผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียผู้ใดทำบันทึกหรือรายงาน โดยแสดงข้อความอันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๘๐๗

รายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

ชื่อแหล่งกำเนิดมลพิษ : นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เพอร์ซิกันท์ เพชรเกษม-บางแค

แหล่งกำเนิดมลพิษ ตั้งอยู่เลขที่ : 582

หมู่ที่ :

ซอย :

ถนน : กาญจนาภิเษก

แขวง/ตำบล : บางแคเหนือ

เขต/ตำบล : เขตบางแค

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 0991103456

โทรสาร :

มี : เป็นเจ้าของหรือครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ

ประกอบกิจการประเภท : อาคารชุด

ประมาณย่อย : ประมาณ ๓ ตั้งแต่ 500 ห้องขึ้นไป

จำนวนห้อง : 648

สังกัด : เอกชน

ใบอนุญาตเลขที่ (ถ้ามี) : 6/2561

ออกให้โดย : สำนักที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม หมดอายุ : วว/คค/ปปป

ในการนี้ ขอรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำเสีย ของแหล่งกำเนิดมลพิษสำหรับ เดือน กันยายน พ.ศ. 2568

ตามที่ได้กำหนดในมาตรา 80 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ในฐานะ

ลงชื่อ เรืองศักดิ์ สำนาก เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย

ใบอนุญาตเลขที่ \_\_\_\_\_ หมดอายุ \_\_\_\_\_

ออกให้โดย \_\_\_\_\_

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสีย

ใบอนุญาตเลขที่ \_\_\_\_\_ หมดอายุ \_\_\_\_\_

ออกให้โดย \_\_\_\_\_

2. ข้อมูลเกี่ยวกับระบบบำบัดน้ำเสีย และแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

(1) ประเภท / ชนิดของระบบบำบัดน้ำเสีย : **ความสามารถในการบำบัดน้ำเสีย**  
1. ระบบบำบัดน้ำเสียแบบแอคทีฟคัลคัล (Activated Sludge Process) 568.48 ลบ.ม./วัน

(2) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย : ☒ แบบต่อเนื่อง 24 ชั่วโมง/วัน

☐ แบบไม่ต่อเนื่อง (ระบุ)

(3) อุปกรณ์และเครื่องมือที่ใช้ในระบบบำบัดน้ำเสีย : ☒ เครื่องสูบน้ำ ☒ ระบบเติมอากาศ

☐ เครื่องกวน/ผสมน้ำเสีย ☐ เครื่องกวน/ผสมสารเคมี

☒ เครื่องสูบละออง ☐ อื่นๆ

☐ อื่นๆ

☐ อื่นๆ

- (4) แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ระบุ)
- (5) วิธีจัดการตะกอนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียและวิธีการกำจัด
3. สรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียเป็นรายเดือน
- (1) ปริมาณการไหลเข้าของระบบบำบัดน้ำเสีย (หน่วย) 7,560.964 หน่วย
- (2) ปริมาณน้ำใช้ในทุกกิจกรรมของแหล่งกำเนิดมลพิษ (ลบ.ม.) 2,151.000 ลบ.ม.
- (3) ปริมาณน้ำเสียที่เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย (ลบ.ม.) 1,720.800 ลบ.ม.
- (4) การระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย
- [ X ] ระบายทุกวัน
- [ ] ระบายบางวัน (ระบุจำนวนวันที่ระบาย) วัน
- [ ] ไม่ระบายเลย
- (5) ปริมาณสารเคมี หรือสารสกัดชีวภาพที่ใช้
1. ปริมาณ หน่วยก 0.000 กิโลกรัม
- (6) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย
- ระบบบำบัดน้ำเสีย [ X ] ปกติ [ ] ผิดปกติ
- เครื่องสูบน้ำ [ X ] ปกติ [ ] ผิดปกติ
- ระบบเติมอากาศ [ X ] ปกติ [ ] ผิดปกติ
- เครื่องสูบลูทอน [ X ] ปกติ [ ] ผิดปกติ
- (7) ปริมาณตะกอนส่วนเกินที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียที่นำไปกำจัด 0.00 กิโลกรัม
- (8) ปัญหา อุปกรณ์ และแนวทางแก้ไข

คำเตือน ๓. เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย หรือผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียโดยไม่จัดเก็บสถิติ ข้อมูล หรือไม่ทำบันทึกหรือรายงานตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๑๐๒

๔. ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียหรือผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียผู้ใดทำบันทึกหรือรายงาน โดยแสดงข้อความอันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๑๐๔

แบบ พส. 2

รายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

ชื่อแหล่งกำเนิดมลพิษ : นิติบุคคลอาคารชุด เพชรชัยเค็มที เพชรเกษม-บางแค

แหล่งกำเนิดมลพิษ ตั้งอยู่เลขที่ : 582 หมู่ที่ : ขอย :

ถนน : กาญจนภิเษก แขวง/ตำบล : บางแคเหนือ เขต/ตำบล : เขตบางแค

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ : 0991103456 โทรสาร :

มี : เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ

ประกอบกิจการประเภท : อาคารชุด

ประเภทย่อย : ประเภท ก ตั้งแต่ 500 ห้องขึ้นไป จำนวนห้อง : 648

สังกัด : เอกชน

ใบอนุญาตเลขที่ (ถ้ามี) : 6/2561 ออกให้โดย : สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร สาขาท้องถิ่น เขตอายุ : วว/คค/ปป/ปป

ในการนี้ ขอรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย ของแหล่งกำเนิดมลพิษสำหรับ เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2568

ตามที่ได้กำหนดในมาตรา 80 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ในฐานะ

ลงชื่อ เรืองศักดิ์ สำนาม เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย

ใบอนุญาตเลขที่ \_\_\_\_\_ เขตอายุ \_\_\_\_\_

ออกให้โดย \_\_\_\_\_

ลงชื่อ \_\_\_\_\_ ผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสีย

ใบอนุญาตเลขที่ \_\_\_\_\_ เขตอายุ \_\_\_\_\_

ออกให้โดย \_\_\_\_\_

2. ข้อมูลเกี่ยวกับระบบน้ำเสีย และแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

- (1) ประเภท / ชนิดของระบบบำบัดน้ำเสีย ความสามารถในการบำบัดน้ำทิ้ง
1. ระบบบำบัดน้ำเสียแบบแอ็กทีฟคัลคัลจ (Activated Sludge Process) 568.48 ลบ.ม./วัน

(2) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย [X] แบบต่อเนื่อง 24 ชั่วโมง/วัน

[ ] แบบไม่ต่อเนื่อง (ระบุ)

- (3) อุปกรณ์และเครื่องมือที่ใช้ในระบบบำบัดน้ำเสีย
- [X] เครื่องสูบน้ำ [ ] ระบบเติมอากาศ
- [ ] เครื่องกวน/ผสมน้ำเสีย [ ] เครื่องกวน/ผสมสารเคมี
- [X] เครื่องสูบลูทอน [ ] อื่นๆ
- [ ] อื่นๆ [ ] อื่นๆ

สถิติและข้อมูลที่ใช้ลงแบบพส.2												ปัญหา อุปสรรค และ แนวทาง แก้ไข
ปริมาณ การไหล เข้าของระบบ บำบัดน้ำเสีย (ลบ.ม.)	ปริมาณ น้ำใช้ ในกิจกรรม ของแหล่ง กำเนิดมลพิษ (ลบ.ม.)	ปริมาณน้ำ เสียที่ เข้าสู่ระบบ บำบัดน้ำเสีย (ลบ.ม.)	การระบาย น้ำทิ้งจากระบบ บำบัดน้ำเสีย	ปริมาณสาร เคมี หรือ สารสกัดชีวภาพ ที่ใช้	การทำงานของ ระบบบำบัดน้ำเสีย	เครื่องสูบน้ำ	ระบบเติม อากาศ	เครื่องสูบลูทอน	ปริมาณตะกอน ส่วนเกินที่เกิดขึ้น จากระบบบำบัดน้ำเสีย ที่นำไปกำจัด			
1-01-68	2425	58	44.8	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
2-01-68	2427	58	45.4	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
3-01-68	2466	56	76	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
4-01-68	2444	74	59.2	2344	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
5-01-68	2426	57	45.6	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
6-01-68	2427	58	46.4	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
7-01-68	2438	58	54.4	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
8-01-68	2440	70	58	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
9-01-68	2455	65	68	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
10-01-68	2410	61	48.8	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
11-01-68	2427	58	48.4	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
12-01-68	2426	57	45.6	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
13-01-68	2419	58	54.4	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
14-01-68	2428	57	45.6	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
15-01-68	2428	59	47.2	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
16-01-68	2422	53	47.4	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
17-01-68	2444	74	59.2	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
18-01-68	2487	115	92	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
19-01-68	2510	137	108.6	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
20-01-68	2419	69	55.2	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
21-01-68	2412	44	32.2	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
22-01-68	2366	0	0	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
23-01-68	2366	0	0	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
24-01-68	2366	0	0	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
25-01-68	2452	82	65.6	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
26-01-68	2462	256	204.8	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
27-01-68	2462	224	179.2	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
28-01-68	2466	86	76	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
29-01-68	2431	62	49.6	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
30-01-68	2428	69	47.2	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	
31-01-68	2439	69	55.2	2370	-	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	-	ปกติ	

- (4) แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ระบุ)
- (5) วิธีจัดการตะกอนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียและวิธีการกำจัด

3. สรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียเป็นรายเดือน

- (1) ปริมาณการไหลเข้าของระบบบำบัดน้ำเสีย (หน่วย) 7,578.749 หน่วย
- (2) ปริมาณน้ำใช้ในทุกกิจกรรมของแหล่งกำเนิดมลพิษ (ลบ.ม.) 2,320.000 ลบ.ม.
- (3) ปริมาณน้ำเสียที่เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย (ลบ.ม.) 1,856.000 ลบ.ม.
- (4) การระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย
- [ X ] ระบายทุกวัน
- [ ] ระบายบางวัน (ระบุจำนวนวันที่ระบาย) วัน
- [ ] ไม่ระบายเลย
- (5) ปริมาณสารเคมี หรือสารสกัดชีวภาพที่ใช้
1. ปริมาณ หน่วยก 0.000 กิโลกรัม

(6) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

- ระบบบำบัดน้ำเสีย [ X ] ปกติ [ ] ผิดปกติ
- เครื่องสูบน้ำ [ X ] ปกติ [ ] ผิดปกติ
- ระบบเติมอากาศ [ X ] ปกติ [ ] ผิดปกติ
- เครื่องสูบลูทอน [ X ] ปกติ [ ] ผิดปกติ

(7) ปริมาณตะกอนส่วนเกินที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียที่นำไปกำจัด 0.00 กิโลกรัม

(8) ปัญหา อุปกรณ์ และแนวทางแก้ไข

คำเตือน ๓. เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย หรือผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียโดยไม่จัดเก็บสถิติ ข้อมูล หรือไม่ทำบันทึกหรือรายงานตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๑๐๒

๔. ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียหรือผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียผู้ใดทำบันทึกหรือรายงาน โดยแสดงข้อความอันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๑๐๔

เลขหมายที่ ๗๓๕

568.48 บาท./วัน

[ ] แบบไม่ต่อเนื่อง (รวม)

[ X ] ระบบเพิ่มอากาศ

[ ] เครื่องกวว/ผสมสารเคมี

[ ] อื่นๆ

(5) วิธีจัดการตะกอนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียและวิธีการกำจัด

3. สรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียเป็นรายเดือน

(1) ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย (หน่วย) 7,559,807 หน่วย

(2) ปริมาณน้ำใช้ในทกกิจกรรมของแหล่งกำเนิดมลพิษ (ลบ.ม.)	2,114,000 ลบ.ม.
--	-----------------

(3) ปริมาณน้ำเสียที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย (ลบ.ม.)	1,691,200	ลบ.ม.
--	-----------	-------

(4) การระบายน้ำที่ส่งจากระบายน้ำคันนี้เสีย	<input checked="" type="checkbox"/> [ X ]	ระบายทุกวัน	
	<input type="checkbox"/> [ ]	ระบายบางวัน (ระบุจำนวนวันที่ระบาย)	วัน
	<input type="checkbox"/> [ ]	ไม่ระบายเลย	

(5) ปริมาณสารเคมี หรือสารสกัดชีวภาพที่ใช้	ปริมาณ หน่วย
1.	0.000 กิโลกรัม

(6) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสีย ☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ

เครื่องสูบน้ำ ☒ ปลักดี ☐ ผิดปลักดี

ระบบเติมอากาศ ☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ

เครื่องสูบลม ก้อน ☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ

(7) ปริมาณตะกอนส่วนเกินที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียที่นำไปกำจัด 0.00 กิโลกรัม

(8) ปัญหา อุปสรรค และแนวทางแก้ไข

คำเตือน ๓ เจ้าของหรือผู้ประกอบการแห่งว่าเป็นคนละกัน ไม่ควรเปรียบเทียบไว้เลยว่าเสีย หรือมันแพง

ให้บริการบำบัดน้ำเสียโดยใช้จุลินทรีย์ชนิดดี ซ่อมแซม หรือป้องกันท่อตันหรือระบาย

ตามมาตรา ๔๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๓๐๖

๒. ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียหรือผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียมีโทษจำคุกหรือรายงาน

โดยแสดงข้อความอันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกิน

หนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๓๐๓

## ใบรับรองการซ้อมดับเพลิง



ฉบับที่ ๑๒๐ / ๒๕๖๕

## กรุงเทพมหานคร

ได้รับใบอนุญาตจากกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน ใบอนุญาตเลขที่ ๐๑๐๒-๐๒-๒๕๖๗-๐๑๕๑

ขอรับรองว่า

นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ เพอร์สซิเด็นท์เพอริเยอร์ - บางแค

ตั้งอยู่เลขที่ ๕๕๒ ถนนกาญจนาภิเษก แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพฯ ๑๐๑๒๐

ได้ดำเนินการฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ

ตามกฎหมายกำหนดมาตรฐานในการบริหาร จัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับการป้องกันและระงับอัคคีภัย พ.ศ. ๒๕๕๕ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕

มีผู้เข้ารับการฝึกอบรม จำนวน ๒๐ คน

เมื่อวันที่ ๖ เมษายน ๒๕๖๕

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๖๕

แผนป้องกัน และระงับอัคคีภัย

# ขั้นตอนการปฏิบัติกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

