

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้ง และการคมนาคมเข้าสู่โครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุด สุภาลัย ปาร์ค เอกมัย-พัฒนาการ (Supalai Parc Ekkamai-Pattanakan) ดำเนินการโดยบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 2.1-1) พัฒนาเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,644 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 1,635 ห้อง และห้องชุดพาณิชย์ 9 ห้อง ประกอบด้วย

1. อาคาร A เป็นอาคารชุด สูง 30 ชั้น และ 1 ชั้นห้องเครื่อง มีจำนวนห้องชุดรวม 893 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 887 ห้อง และห้องชุดพาณิชย์ 6 ห้อง

2. อาคาร B เป็นอาคารชุด สูง 27 ชั้น และ 1 ชั้นห้องเครื่อง มีจำนวนห้องชุดรวม 751 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 748 ห้อง และห้องชุดพาณิชย์ 3 ห้อง

ภายในโครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล 1,000 คัน ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์แบบปกติ 987 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์ EV จำนวน 4 คัน ที่จอดรถยนต์ผู้พิการ จำนวน 14 คัน) ที่จอดรถพยาบาล จำนวน 2 คัน และที่จอดรถสาธารณะ จำนวน 11 คัน และจัดให้มีที่จอดรถจักรยาน จำนวน 36 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 24 คัน พื้นที่สวน และถนนภายในโครงการ

โครงการดำเนินการบนที่ดิน จำนวน 3 แปลง มีขนาดพื้นที่รวม 13-0-97 ไร่ หรือ 21,188 ตารางเมตร

- แปลงที่ 1 ระวัง 5136 III 7418-5 เลขที่ดิน 848 เลขที่โฉนด 24159 พื้นที่ 1-3-55 ไร่

- แปลงที่ 2 ระวัง 5136 III 7418-5 เลขที่ดิน 844 เลขที่โฉนด 24160 พื้นที่ 9-0-47 ไร่

- แปลงที่ 3 ระวัง 5136 III 7418-5 เลขที่ดิน 832 เลขที่โฉนด 24161 พื้นที่ 2-0-95 ไร่

พื้นที่โครงการมีระดับความสูงของพื้นที่ใกล้เคียงกับถนนพัฒนาการ ด้านหน้าโครงการ ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นอาคาร คสล. จำนวน 3 อาคาร โดยเป็นอาคาร สูง 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคาร สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และพื้นที่คอนกรีต พื้นที่ว่าง และแนวสายส่งไฟฟ้าพาดผ่าน (เดือนมีนาคม 2566)

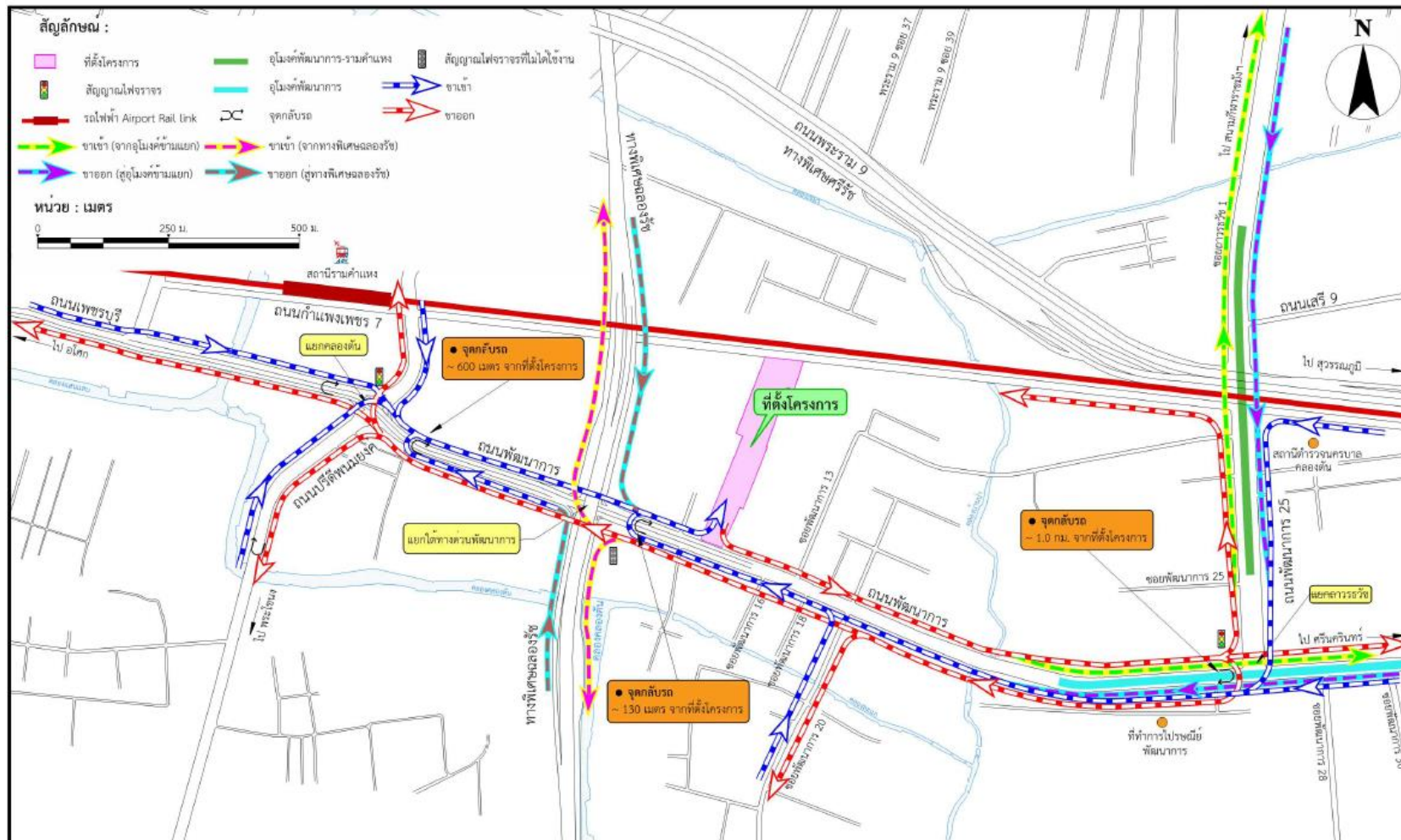
พื้นที่โดยรอบโครงการมีการใช้ประโยชน์เป็น บ้านพักอาศัย อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม อาคารชุดพักอาศัย ร้านอาหาร สนามฟุตบอล และที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ มีอาณาเขตติดกับพื้นที่โดยรอบ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ถนนกำแพงเพชร 7 กว้างประมาณ 40 เมตร(ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น เลขที่ 146, 164 และอาคาร สูง 2 ชั้น และ 5 ชั้น เลขที่ 196
ทิศใต้	ติดกับ	ถนนพัฒนาการ กว้าง 30.00 เมตร ถัดไปเป็น บ. ทรงสินก่อสร้าง จำกัด สูง 5 ชั้น และพื้นที่ว่าง
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนส่วนบุคคล กว้าง 6 เมตร สนามฟุตบอลไฮบริด กรีนนี่กราส์ สูง 2 ชั้น, บริษัท Contour Group จำกัด สูง 2 ชั้น และวิลเลจ เซนเตอร์ สูง 2 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดกับ	โรงแรมนิมฟลี สูง 1-4 ชั้นและโรงงานซักฟอกซินไฉว สูง 1-7 ชั้น และพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์

รายละเอียดถนนส่วนบุคคลที่อยู่ติดกับพื้นที่โครงการ

1) **ทิศตะวันออก** ติดกับ ถนนส่วนบุคคล กว้าง 6.95 เมตร ยาวประมาณ 61.48 เมตร ถัดไปถนนกว้างประมาณ 6.0 เมตร และ 7.5 เมตร เชื่อมกับถนนพัฒนาการ ใช้เป็นทางเข้า-ออก ของวิลเลจ เซนเตอร์ สูง 2 ชั้น อาคารบริษัท Contour Group จำกัด สูง 2 ชั้น และสนามฟุตบอลไฮบริด กรีนนี่กราส์ สูง 2 ชั้น ปัจจุบันได้มีการปรับปรุงถนน ซึ่งรถยนต์สามารถเข้าออกได้โดยสะดวก เนื่องจากมีความกว้าง 6.00 - 7.5 เมตร เมื่อมีการพัฒนาโครงการ จะมีแนวโน้มโครงการกันระหว่างพื้นที่ จะไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ดังกล่าว

2) **ทิศตะวันตก** ติดกับ ถนนส่วนบุคคล กว้าง 6 เมตร ยาวประมาณ 91.15 เมตร เชื่อมต่อกับถนนพัฒนาการ ใช้เป็นทางเข้า-ออก ของโรงแรมนิมฟลี สูง 1 - 4 ชั้น โดยมีรั้ว คสล.กันระหว่างพื้นที่ของโรงแรมและพื้นที่โครงการ อย่างชัดเจน ถนนดังกล่าวจึงไม่เกี่ยวข้องใดๆ กับการใช้ประโยชน์ของโครงการและการก่อสร้างโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของโรงแรมแต่อย่างใด



ภาพที่ 2.1-1 พื้นที่ตั้งโครงการ

2.1.2 การคมนาคมบริเวณพื้นที่โครงการ

1) เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกโครงการโดยรวม

เส้นทางและตำแหน่งเข้า-ออกโครงการ โดยมีรายละเอียดของเส้นทางและคมนาคมเข้า-ออกโครงการดังนี้

1.1 เส้นทางเข้าโครงการ การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเข้าได้ ดังนี้

- จากถนนเพชรบุรี ทิศทางมุ่งทิศตะวันออก ตรงไปบนถนนเพชรบุรี ตรงผ่านแยกคลองตัน เข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงผ่านแยกทางด่วนพัฒนาการ ประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

- จากถนนสุขุมวิท 71 ทิศทางมุ่งทิศเหนือ ตรงไปบนถนนสุขุมวิท 71 เลี้ยวขวาที่แยกคลองตัน เข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงผ่านแยกทางด่วนพัฒนาการ ประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

- จากถนนรามคำแหง ทิศทางมุ่งทิศใต้ ตรงไปบนถนนรามคำแหง เลี้ยวซ้ายที่แยกคลองตัน เข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงผ่านแยกทางด่วนพัฒนาการ ประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

- จากทางพิเศษฉลองรัช ทิศทางมุ่งทิศเหนือ ตรงไปบนทางพิเศษฉลองรัช เลี้ยวขวาที่แยกทางด่วนพัฒนาการ ตรงไปบนถนนพัฒนาการ มุ่งทิศตะวันออก กลับรถ ที่แยกคลองตัน เข้าสู่ถนนพัฒนาการมุ่งทิศตะวันออก ตรงผ่านแยกทางด่วนพัฒนาการ ประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

- จากทางพิเศษฉลองรัช ทิศทางมุ่งทิศใต้ ตรงไปบนทางพิเศษฉลองรัช เลี้ยวซ้ายที่แยกทางด่วนพัฒนาการ ตรง เข้าสู่ถนนพัฒนาการมุ่งทิศตะวันออก ประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

- จากถนนซอยพัฒนาการ 20 ทิศทางมุ่งทิศเหนือ ตรงไปบนถนนซอยพัฒนาการ 20 เลี้ยวขวาที่แยกถนนพัฒนาการตัดกับซอยพัฒนาการ 20 ตรงไปกลับรถที่แยกทางด่วนพัฒนาการ เข้าสู่ถนนพัฒนาการมุ่งทิศตะวันออก ประมาณ 130 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

- จากถนนซอยพัฒนาการ 25 ทิศทางมุ่งทิศใต้ ตรงไปบนถนนซอยพัฒนาการ 25 เลี้ยวขวาที่แยกถาวรวัชร เข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงไปผ่านแยกถนนพัฒนาการตัดกับซอยพัฒนาการ 20 ตรงไปกลับรถที่แยกทางด่วนพัฒนาการ เข้าสู่ถนนพัฒนาการมุ่งทิศตะวันออก ประมาณ 130 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

1.2 เส้นทางออกโครงการ การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการสามารถออกได้ ดังนี้

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศทางมุ่งทิศเหนือบนถนนซอยพัฒนาการ 25 โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงไปเลี้ยวซ้ายที่แยกถาวรวัชร ตรงไปเข้าสู่ถนนซอยพัฒนาการ 25 เพื่อมุ่งทิศเหนือ

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศทางมุ่งทิศเหนือบนทางพิเศษฉลองรัช โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงไปกลับรถก่อนถึงแยกถาวรวัชร ตรงไปเข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงผ่านแยกถนนพัฒนาการตัดกับซอยพัฒนาการ 20 ตรงไปเลี้ยวขวาที่แยกทางด่วนพัฒนาการ เข้าสู่ทางพิเศษฉลองรัช เพื่อมุ่งทิศเหนือ

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศทางมุ่งทิศเหนือบนถนนรามคำแหง โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงไปกลับรถก่อนถึงแยกถาวรวัชร ตรงไปเข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงผ่านแยก

ถนนพัฒนาการตัดกับซอยพัฒนาการ 20 ตรงไปผ่านแยกทางด่วนพัฒนาการ ตรงไปเลี้ยวขวาที่แยกคลองตัน เข้าสู่ถนนรามคำแหง เพื่อมุ่งทิศเหนือ

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศทางมุ่งทิศใต้บนถนนซอยพัฒนาการ 20 โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงไปกลับรถก่อนถึงแยกถาวรวัชร ตรงไปเข้าสู่ถนนพัฒนาการ เลี้ยวซ้ายที่แยกถนนพัฒนาการตัดกับซอยพัฒนาการ 20 เข้าสู่ถนนซอยพัฒนาการ 20 เพื่อมุ่งทิศใต้

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศทางมุ่งทิศใต้บนทางพิเศษฉลองรัช โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงไปกลับรถก่อนถึงแยกถาวรวัชร ตรงไปเข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงผ่านแยกถนนพัฒนาการตัดกับซอยพัฒนาการ 20 ตรงไปเลี้ยวซ้ายที่แยกทางด่วนพัฒนาการ เข้าสู่ทางพิเศษฉลองรัช เพื่อมุ่งทิศใต้

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศทางมุ่งทิศใต้บนถนนสุขุมวิท 71 โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงไปกลับรถก่อนถึงแยกถาวรวัชร ตรงไปเข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงผ่านแยกถนนพัฒนาการตัดกับซอยพัฒนาการ 20 ตรงไปผ่านแยกทางด่วนพัฒนาการ ตรงไปเลี้ยวซ้ายที่แยกคลองตัน เข้าสู่ถนนสุขุมวิท 71 เพื่อมุ่งทิศใต้

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศทางมุ่งทิศตะวันออกบนถนนพัฒนาการ โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงไปผ่านแยกถาวรวัชร เข้าสู่ถนนพัฒนาการ เพื่อมุ่งทิศตะวันออก

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศทางมุ่งทิศตะวันตกบนถนนเพชรบุรี โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงไปกลับรถก่อนถึงแยกถาวรวัชร ตรงไปเข้าสู่ถนนพัฒนาการ ตรงผ่านแยกถนนพัฒนาการตัดกับซอยพัฒนาการ 20 ตรงไปผ่านแยกทางด่วนพัฒนาการ ตรงผ่านแยกคลองตันเข้าสู่ถนนเพชรบุรี เพื่อมุ่งทิศตะวันตก

2) ระบบคมนาคมขนส่งสาธารณะรอบพื้นที่โครงการ

การคมนาคมในบริเวณพื้นที่โครงการ มีโครงข่ายการคมนาคมที่เชื่อมโยงกันหลายสาย โดยมีถนนสายหลักที่สำคัญที่อยู่บริเวณพื้นที่โครงการ ได้แก่ ถนนพัฒนาการ ถนนเพชรบุรี ถนนรามคำแหง ถนนสุขุมวิท 71 และถนนซอยพัฒนาการ 25 นอกจากนี้ยังประกอบไปด้วยซอยเชื่อมพื้นที่การเดินทางต่างๆ และถนนสายรองที่เชื่อมต่อระหว่างพื้นที่โดยมีระบบคมนาคมขนส่งสาธารณะ ดังนี้

2.1 ระบบขนส่งมวลชน (องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ, ขสมก) มีการให้บริการผ่านพื้นที่ถนนพัฒนาการจำนวนทั้งหมด 6 สาย ประกอบด้วยสาย 11, ปอ.11, 92, 133, 206, 517 โดยป้ายรถเมล์ที่อยู่ใกล้กับโครงการมากที่สุด ในฝั่งเดียวกับโครงการนั้น ป้ายรถเมล์จะตั้งอยู่บริเวณทางด้านทิศตะวันตกบนถนนพัฒนาการ มีระยะห่างจากโครงการประมาณ 140 เมตร ส่วนฝั่งตรงข้ามกับโครงการ ป้ายรถเมล์จะตั้งอยู่บริเวณทางด้านทิศตะวันออก มีระยะห่างจากโครงการประมาณ 145 เมตร

2.2 ระบบขนส่งทางรถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (Airport Rail Link) ช่วงพญาไท - สนามบินสุวรรณภูมิ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการรับ-ส่งผู้โดยสารภายในเมืองที่จะเดินทางไปยังท่าอากาศยานได้สะดวก

รวดเร็ว และคล่องตัว ระบบรถไฟฟ้าให้บริการด้วยความเร็ว 160 กิโลเมตร/ชั่วโมง วิ่งบนทางยกระดับเลียบบางรถไฟสายตะวันออก มีระยะทางทั้งสิ้น 28 กิโลเมตร และมีอาคารสถานีทั้งหมด 8 สถานี ได้แก่ สถานีพญาไท สถานีราชปรารภ สถานีมักกะสัน สถานีรามคำแหง สถานีหัวหมาก สถานีบ้านทับช้าง สถานีลาดกระบัง สถานีท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ โดยสถานีที่อยู่ใกล้กับโครงการมากที่สุดคือ สถานีรามคำแหง โดยมีระยะทางห่างจากโครงการประมาณ 900 เมตร

2.3 ทางรถไฟสายตะวันออก เป็นเส้นทางเดินรถไฟทางไกลระหว่างจังหวัดของการรถไฟแห่งประเทศไทย เริ่มต้นที่สถานีรถไฟกรุงเทพ เช่นเดียวกันกับสายเหนือ, สายตะวันออกเฉียงเหนือ และสายใต้ โดยเส้นทางตอนบนจะสิ้นสุดที่สถานีรถไฟด่านพรมแดนบ้านคลองลึก อำเภอรัญประเทศ จังหวัดสระแก้ว ส่วนเส้นทางตอนล่างจะสิ้นสุดที่สถานีรถไฟบ้านพลูตาหลวง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี โดยสถานีที่อยู่ใกล้กับโครงการมากที่สุดคือ ป้ายหยุดรถไฟ สุขุมวิท 71 โดยมีระยะทางห่างจากโครงการประมาณ 900 เมตร

2.2 ประเภท ขนาด และรูปแบบของโครงการ

2.2.1 ประเภท และขนาดของโครงการ

1) ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการอาคารชุด ศุภาลัย ปาร์ค เอกมัย-พัฒนาการ (Supalai Parc Ekkamai-Pattanakarn) ดำเนินการโดยบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร พัฒนาเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,644 ห้อง ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย 1,635 ห้อง และห้องชุดพาณิชย์ 9 ห้อง ประกอบด้วย

(1) **อาคาร A** อาคารชุด สูง 30 ชั้น และ 1 ชั้นห้องเครื่อง จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร 61,867.0 ตารางเมตร ความสูงที่ระดับสูงสุดของอาคาร 113.89 เมตร จัดเป็นประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีจำนวนห้องชุดรวม 893 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 887 ห้อง และห้องชุดพาณิชย์ 6 ห้อง มีรายละเอียดดังนี้

อาคาร A ออกแบบให้มีห้องชุดพักอาศัย 887 ห้อง บริเวณชั้นที่ 6 - 30 และอาคาร B ออกแบบให้มีห้องชุดพักอาศัย 748 ห้อง บริเวณชั้นที่ 5 - 27

(2) **อาคาร B** อาคารชุด สูง 27 ชั้น และ 1 ชั้นห้องเครื่อง จำนวน 1 อาคาร มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร 47,831.0 ตารางเมตร ความสูงที่ระดับสูงสุดของอาคาร 105.59 เมตร จัดเป็นประเภทอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ มีจำนวนห้องชุดรวม 751 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 748 ห้อง และห้องชุดพาณิชย์ 3 ห้อง มีรายละเอียดดังนี้

อาคาร A ออกแบบให้มีห้องชุดพาณิชย์ 6 ห้อง บริเวณชั้นที่ 1 และอาคาร B ออกแบบให้มีห้องชุดพาณิชย์ 3 ห้อง บริเวณชั้นที่ 1

2) ผู้พักอาศัย และพนักงานโครงการ

จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ ประเมินจากจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมดของโครงการ ดังตารางที่ 2.2-1 ดังนี้

ตารางที่ 2.2-1 จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ

อาคาร A			
ขนาดห้อง	จำนวน (ห้อง)	จำนวนคน (คน/ห้อง)	รวม (คน)
1) ห้องชุดพักอาศัย ขนาดไม่เกิน 35 ตร.ม.	401	3	1,203
2) ห้องชุดพักอาศัย ขนาดมากกว่า 35 ตร.ม.	486	5	2,430
3) ห้องชุดพาณิชย์ ขนาดไม่เกิน 35 ตร.ม.	1	3	3
4) ห้องชุดพาณิชย์ ขนาดมากกว่า 35 ตร.ม.	5	5	25
5) ห้องนิติบุคคล	1	30	30
รวมจำนวนคนอาคาร A			3,691
อาคาร B			
1) ห้องชุดพักอาศัย ขนาดไม่เกิน 35 ตร.ม.	388	3	1,164
2) ห้องชุดพักอาศัย ขนาดมากกว่า 35 ตร.ม.	360	5	1,800
3) ห้องชุดพาณิชย์ ขนาดไม่เกิน 35 ตร.ม.	1	3	3
4) ห้องชุดพาณิชย์ ขนาดมากกว่า 35 ตร.ม.	2	5	10
รวมจำนวนคนอาคาร B			2,977
รวมจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการ			6,668

3) รายละเอียดของส่วนตกแต่งอาคารโครงการ และการติดตั้ง

ส่วนตกแต่งอาคารโครงการ ติดตั้งบริเวณชั้นคาเฟ่ของอาคาร A และอาคาร B มีลักษณะเป็น ครึ่งวงกลม มีโครงสร้างเป็นเหล็ก วัสดุ Aluminium Composite มีขนาด ดังนี้

- ส่วนตกแต่งอาคาร A ขนาด กว้าง 1.20 เมตร สูง 17.85 เมตร หน้า 1.60 เมตร
- ส่วนตกแต่งอาคาร B ขนาด กว้าง 1.20 เมตร สูง 15.80 เมตร หน้า 1.60 เมตร

การติดตั้งส่วนตกแต่งอาคาร

1) สั่งผลิตส่วนตกแต่งอาคารจากโรงงาน โดยจะแบ่งส่วนตกแต่งอาคารโครงการออกเป็น ส่วนๆ ประมาณ 5 ส่วน ซึ่งเป็นขนาดที่ Tower Crane สามารถยกติดตั้งได้

2) ทำโครงสร้างชั่วคราวเพื่อรองรับส่วนตกแต่งอาคาร และคลุมรอบโครงสร้างชั่วคราวด้วยผ้าใบ Mesh Sheet

3) ทำการติดตั้งส่วนตกแต่งอาคาร โดยใช้ Tower Crane ยกติดตั้ง โดยติดตั้งเริ่มจากส่วนที่ติดตั้ง กับพื้นชั้นคาเฟ่ จำนวน 2 ชั้น และติดตั้งส่วนที่ต่อสูงขึ้นมา จนถึงส่วนที่สูงที่สุดเป็นส่วนสุดท้าย โดยทำ การเชื่อมรอยต่อแต่ละส่วน (ก่อนเริ่มดำเนินการจะต้องได้รับการอนุมัติและพิจารณาจากผู้ควบคุมงาน)

4) การจดทะเบียนอาคารชุด

โครงการจัดการจดทะเบียนอาคารชุด 1 อาคารชุด ประกอบด้วย อาคาร A อาคารชุด สูง 30 ชั้น และ 1 ชั้นห้องเครื่อง จำนวน 1 อาคาร และอาคาร B อาคารชุด สูง 27 ชั้น และ 1 ชั้นห้องเครื่อง จำนวน 1 อาคาร จำนวนห้องชุดรวม 1,644 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 1,635 ห้อง และห้องชุดพาณิชย์ 9 ห้อง ที่จอดรถยนต์ส่วนกลาง 1,000 คัน ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์แบบปกติ 987 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์ EV จำนวน 4 คัน ที่จอดรถยนต์ผู้พิการ จำนวน 14 คัน) ที่จอดรถพยาบาล จำนวน 2 คัน และที่จอดรถสาธารณะ จำนวน 11 คัน และจัดให้มีที่จอดรถจักรยาน จำนวน 36 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 24 คัน บนโหนด จำนวน 3 แปลง ประกอบด้วย โหนดเลขที่ 24159, 24160 และ 24161 พื้นที่ดินโครงการรวม 13-0-97 ไร่ สำหรับบริหารโครงการ โดยสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด 1 แห่ง บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคารชุด A ขนาด พื้นที่ที่ 49 ตารางเมตร สามารถรองรับกรรมการนิติบุคคล และเจ้าหน้าที่นิติบุคคลได้ โดยมีทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลางที่ผู้พักอาศัยภายในโครงการสามารถใช้ร่วมกันได้ ประกอบด้วย

(1) ทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่

1. ห้องชุด ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งสิ้น 1,644 ห้อง ประกอบด้วย

อาคาร A

- ห้องชุดพักอาศัย 887 ห้อง
- ห้องชุดพาณิชย์ 6 ห้อง

อาคาร B

- ห้องชุดพักอาศัย 748 ห้อง
- ห้องชุดพาณิชย์ 3 ห้อง

2. ระบบสาธารณูปโภคภายในห้องชุด เช่น ระบบไฟฟ้า และสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

(2) ทรัพย์สินส่วนกลาง ได้แก่

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด จำนวน 3 แปลง ขนาดพื้นที่รวม 13-0-97 ไร่ หรือ 21,188 ตารางเมตร ประกอบด้วย โฉนดเลขที่ 24159, 24160 และ 24161 ตำบลสวนหลวง อำเภอสวนหลวง กรุงเทพมหานคร

2. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ขนาดพื้นที่ 49 ตารางเมตร พร้อมอุปกรณ์สำนักงาน บริเวณชั้นที่ 1 อาคาร A

3. โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด ส่วนของอาคารชุดที่เป็นฐานราก เสาเข็ม เสาคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก คานคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังภายนอกก่ออิฐฉาบปูน

4. ทรัพย์สินส่วนกลางที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับส่วนที่ใช้เพื่อการพักอาศัย

4.1 อาคารหรือส่วนของอาคารชุด และเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น รั้วโครงการ ทางด้านทิศเหนือ เป็นรั้วโปร่ง สูง 2.1 เมตร และทางด้านทิศตะวันออก และทิศตะวันตก เป็นรั้วทึบ สูง 2.3 เมตร ทางเดินภายในและภายนอกอาคาร ทางขึ้น-ลงในอาคาร ที่จอดรถยนต์ส่วนกลาง 1,000 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์ EV จำนวน 4 คัน ที่จอดรถยนต์ผู้พิการจำนวน 14 คัน) ที่จอดรถพยาบาล จำนวน 2 คัน ที่จอดรถสาธารณะ จำนวน 11 คัน และที่จอดรถจักรยาน จำนวน 36 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 24 คัน และระบบ EV Charger จำนวน 4 เครื่อง และระบบรับ-ส่งผู้พักอาศัยไป-กลับ สถานีรถไฟ เป็นรถ EV ขนาด 7 ที่นั่ง จำนวน 2 คัน ความจุแบตเตอรี่ 42 KW. โถงหน้าลิฟต์และลิฟต์ โถงต้อนรับชั้นล่าง บันไดและบันไดหนีไฟ ทางเดินเชื่อมระหว่างห้องชุด ห้องเครื่อง

4.2 เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินอื่น ที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกัน

4.3 สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น

- สระว่ายน้ำ ห้อง Table Game ห้องแอร์โรบิก & โยคะ ห้องออกกำลังกาย ชั้นที่ 6 อาคาร A
- ห้อง Co-Living Space ชั้น 30 อาคาร A
- สนามบาส ชั้น 1 ของอาคาร B
- สระว่ายน้ำ และ Game Area ชั้นที่ 5 อาคาร B
- ห้อง workshop studio เป็นห้องทำงานฝีมือ และงานศิลปะ และ Sky Lounge ชั้น 27 อาคาร B
- พื้นที่สีเขียวส่วนกลาง ชั้นล่าง, ชั้น 6 ของอาคาร A, ชั้น 5 ของอาคาร B, และชั้น 30 ของอาคาร A และชั้น 27 อาคาร B

4.4 สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด อาทิ ระบบป้องกันและแจ้งเตือนอัคคีภัย ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสียรวม บ่อหน่วงน้ำ ห้องพักขยะรวม และระบบป้องกันฟ้าผ่า

2.2.2 กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของอาคาร

กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของโครงการ เน้นการพักอาศัย และการพักผ่อนเป็นหลัก จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำ เป็นต้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย อาคาร A เท่ากับ 61,867.0 ตารางเมตร และอาคาร B เท่ากับ 47,831.0 ตารางเมตร

1) สระว่ายน้ำ

โครงการจัดให้มีสระว่ายบริเวณชั้นที่ 6 ของอาคาร A และชั้นที่ 5 ของอาคาร B เป็นพื้นที่พักผ่อน นันทนาการของผู้พักอาศัยภายในโครงการ ความลึก 1.10 เมตร

ปริมาตรสระว่ายน้ำ อาคาร A ประมาณ 573.1 ลูกบาศก์เมตร และปริมาตรสระว่ายน้ำ อาคาร B ประมาณ 315.7 ลูกบาศก์เมตร สระว่ายน้ำเป็นระบบที่สร้างคลอรีนจากเกลือ เพื่อใช้ในการฆ่าเชื้อโรคในสระว่ายน้ำ ระบบเกลือเป็นระบบการฆ่าเชื้อโรคที่ปลอดภัยต่อผู้ที่มาใช้สระว่ายน้ำ และจัดให้มีตำแหน่งอุปกรณ์ช่วยชีวิต และจุดล้างตัว บริเวณพื้นที่ระเบียงสระ

2.2.3 การโฆษณาขายห้องชุด และการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

1) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 6/1 ในกรณีที่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณา แก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ขึ้นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา 6/2 สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

ในกรณีที่มีการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมี

การขายห้องชุดหมดและต้องส่งดำเนินเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด และสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด (แบบ อข.22) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 6/1 และ 6/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551

2) การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการดำเนินการโดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมาจากการเลือกตั้งอันเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 บริหารโดยผู้จัดการและคณะกรรมการ ทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง พื้นที่สีเขียว ระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุดให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา รวมถึงการให้บริการผู้อยู่อาศัยร่วมกัน เพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยท่านอื่น พร้อมทั้งแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียนในเรื่องต่างๆ อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

2.3 ลักษณะทางสถาปัตยกรรมและภูมิสถาปัตย์

2.3.1 รูปแบบทางสถาปัตยกรรม และการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

1) รูปแบบทางสถาปัตยกรรม

โครงการอาคารชุด สุภาลัย ปาร์ค เอกมัย-พัฒนาการ (Supalai Parc Ekkamai-Pattanakan) ดำเนินโครงการ เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วย อาคารชุด สูง 30 ชั้น และ 1 ชั้นห้องเครื่องและอาคารชุด สูง 27 ชั้น และ 1 ชั้นห้องเครื่อง การจัดวางอาคารตามรูปแบบที่ดิน จัดพื้นที่สีเขียวบริเวณโดยรอบอาคาร โทนสีอาคารเป็นสีเทาอ่อน และสีขาว

- การออกแบบอาคาร เน้นความต้องการของกิจกรรมในโครงการ เป็นรูปแบบสถาปัตยกรรมที่เรียบง่าย ไม่ซับซ้อน โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ และการอนุรักษ์พลังงาน

- การออกแบบพื้นที่โครงการ เนื่องจากเป็นอาคารพักอาศัย จึงต้องคำนึงถึงการวางตัวอาคาร ให้สัมพันธ์กับทิศทางของแดด ลม ทั้งนี้ต้องมีความสัมพันธ์กับการสัญจรภายในพื้นที่โครงการ ที่จะต้องเข้าถึงได้ง่าย และสะดวกต่อการเข้าออกในพื้นที่โครงการ

- การเลือกใช้สีและวัสดุ การเลือกใช้สีและวัสดุที่มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกัน โดยเน้นใช้สีที่ไม่ฉูดฉาดสบายตา รวมถึงเป็นสีที่เกิดจากเนื้อแท้ของวัสดุที่ใช้สำหรับตกแต่งอาคาร วัสดุที่ใช้จะต้องเป็นวัสดุที่ใช้งานง่าย ก่อสร้างได้รวดเร็ว

2.3.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน และการออกแบบอาคารตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1) กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

บริเวณพื้นที่โครงการตามกฎหมายกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ย.7-15 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

การออกแบบโครงการตามกฎหมายกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 หมวด 5 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

3) กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)

การออกแบบโครงการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) หมวด 1 ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

4) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543)

การออกแบบโครงการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) หมวด 2 ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร และหมวด 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

5) ระยะถอยร่นของระบบบำบัดน้ำเสีย และบ่อน้ำใต้ดิน

(1) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และหมายความรวมถึง (1) ถึง (5)

(1) อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนของประชาชน

(2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้วกำแพง หรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

(3) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนัก เกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

(4) พื้นหรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กับล้อ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา 8(9)

(5) สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (ให้อ้างตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544)

(2) กฎกระทรวงกำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 ของบทนิยามคำว่า “อาคาร” ในมาตรา 4 มาตรา 5 (3) และมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 31 มาตรา 35 มาตรา 48 มาตรา 49 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้สิ่งก่อสร้างขึ้นดังต่อไปนี้ เป็นอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

- (1) ถังเก็บของที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป
- (2) สระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป
- (3) กำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูงตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป
- (4) โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ 40 กิโลกรัมขึ้นไป
- (5) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นนอกจาก (1) (2) (3) และ (4) ที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป

ข้อ 2 สิ่งก่อสร้างขึ้นตามที่กำหนดในข้อ 1 ของกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น หรือ องค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในราชการ กิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ให้ได้รับยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ว่าด้วยระยะระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ

(3) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

“ระบบบำบัดน้ำเสีย” หมายความว่า กระบวนการทำหรือการปรับปรุงน้ำเสียให้มีคุณภาพเป็นน้ำทิ้งรวมทั้งการทำให้ น้ำทิ้ง ฟื้นฟูไปจากอาคาร

“ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่นอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือ สิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น (แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540))

ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก

ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้

ในกรณีที่มิชข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น (แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540))

ข้อ 30 การออกแบบและการคำนวณรายการระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องดำเนินการโดยผู้ได้รับอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตั้งแต่ประเภทสามัญวิศวกรขึ้นไปตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม

ข้อ 31 การระบายน้ำฝนออกจากอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษจะระบายลงสู่แหล่งรับน้ำทิ้งโดยตรงก็ได้ แต่ต้องไม่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ 32 ระบบบำบัดน้ำเสียจะแยกเป็นระบบอิสระเฉพาะอาคารหรือเป็นระบบรวมของส่วนกลางก็ได้ แต่ต้องไม่ก่อให้เกิดเสียง กลิ่น ฟอง กาก หรือสิ่งอื่นใดที่เกิดจากการบำบัดนั้น จนถึงขนาดที่อาจเกิดอันตรายต่อสุขภาพชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน กระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง

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

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดิน หรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาบฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาบฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

(5) กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ให้ยกเลิกความในข้อ 48 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และให้ใช้ความต่อไปนี้

ข้อ 48(2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตูช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2 เมตร

(ข) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

(ค) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร

(ง) ผนังของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

(6) พระราชบัญญัติให้ใช้พบัญญัติบรรพ 1 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. 2535

มาตรา 1342 บ่อ สระ หลุมรับน้ำโสโครก หรือหลุมรับปุย หรือขยะมูลฝอยนั้น ท่านว่าจะขุดในระยะสองเมตรจากแนวเขตที่ดินไม่ได้

คูหรือการขุดร่อง เพื่อวางท่อน้ำใต้ดินหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันนั้น ท่านว่าจะทำใกล้แนวเขตที่ดินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งส่วนลึกของคู หรือร่องนั้น ไม่ได้ แต่ถ้าทำห่างแนวเขตหนึ่งเมตรหรือกว่านั้น ท่านว่าทำได้

ถ้ากระทำการดังกล่าวไว้ในสองวรรคก่อนใกล้แนวเขตแล้วไซ้ ท่านว่าต้องใช้ความระมัดระวังตามควรเพื่อป้องกันมิให้ดินหรือทรายพังลง หรือมิให้น้ำหรือสิ่งโสโครกซึมเข้าไป

7) กฎกระทรวง กำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2564)

โครงการจัดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2564)

8) ประกาศการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย เรื่อง เขตเดินสายไฟฟ้าในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

8.1) ประกาศ การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย เรื่อง ข้อกำหนดเขตเดินสายไฟฟ้า

เขตเดินสายไฟฟ้าของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) กำหนดขึ้นโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2511

1. ห้ามมิให้ผู้ใดกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด อันอาจเป็นอันตรายแก่ระบบไฟฟ้า เช่น ห้ามนำวัสดุอุปกรณ์ หรือเครื่องจักรกล เช่น รถเข็น รถยก รถดั๊ก รถขุด เข้าใกล้สายไฟฟ้าแรงสูงน้อยกว่า 9.00 เมตร หรือ ห้ามเผาไร่อ้อย นาข้าว ป่าพง หรือวัสดุอื่นใดในแนวเขตเดินสายไฟฟ้า

2. ห้ามปลูกสร้างอาคาร บ้านเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างอื่นทุกชนิด ในเขตเดินสายไฟฟ้า

3. ห้ามปลูกต้นไม้หรือพืชผล ในเขตเดินสายไฟฟ้า ดังนี้

3.1 บริเวณพื้นที่ ที่ตั้งเสา และพื้นที่โดยรอบโคนเสา ภายในระยะห่างจากแนวเสา 4 เมตร ห้ามปลูกต้นไม้หรือพืชผลทุกชนิด

3.2 บริเวณพื้นที่ในเขตเดินสายไฟฟ้า นอกจากข้อ 3.1 ห้ามปลูกต้นไม้หรือพืชผล ซึ่งเมื่อเจริญเติบโตเต็มที่แล้วมีความสูงเกินกว่า 3 เมตร

3.3 บริเวณพื้นที่ในเขตเดินสายไฟฟ้า ของสายส่งไฟฟ้าระดับแรงดัน 500,000 โวลต์ ห้ามปลูกอ้อย

3.4. การกระทำใดๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นดินบริเวณพื้นที่ในเขตเดินสายไฟฟ้า เช่น การปรับสภาพพื้นดินให้สูงขึ้น การขุดดินหรือขุดบ่อ การก่อสร้างถนน จะต้องได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก กฟผ. ก่อน

โรงเรือนหรือสิ่งอื่น ที่สร้างขึ้นหรือทำขึ้น ต้นไม้หรือพืชผล ที่ปลูกขึ้น โดยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือไม่ได้รับอนุญาตจาก กฟผ. ให้ กฟผ. มีอำนาจรื้อถอน ทำลาย หรือตัดฟันตามควรแก่กรณีโดยไม่ต้องจ่ายค่าทดแทน

8.2) การออกแบบของโครงการ

โครงการตั้งอยู่ที่ ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่บริเวณแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง โดยฝ่ายปฏิบัติการเขตนครหลวง การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ได้ทำการตรวจสอบชี้แนวเขตเดินสายไฟฟ้า พบว่า พื้นที่โครงการอยู่ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าบางส่วน และอาคารที่พักอาศัยของโครงการอยู่นอกแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง ดังหนังสือเลขที่ กฟผ. S63105/8910 ลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2566

การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) ขอเรียนว่า การขออนุญาต ดังกล่าว อยู่ในเขตเดินสายไฟฟ้าขนาดแรงดัน 230,000 โวลต์ ช่วงสถานีไฟฟ้าแรงสูงบางกะปิ - อ่อนนุช วงจร 1, 2 ระหว่างเสาสายส่งต้นเลขที่ 26/1 - 26/2 ซึ่ง กฟผ. ประกาศข้อกำหนดเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง โดยมีความกว้างจากจุดศูนย์กลางของเสาสายส่งไฟฟ้าตั้งฉากออกไปด้านละ 12.00 เมตร รวมสองด้าน 24.00 เมตร โดยมีระยะความสูงของสายส่งกับพื้นดินในบริเวณที่อนุญาตจุดที่ต่ำสุด 16.95 เมตร และอยู่ในเขตเดินสายไฟฟ้าขนาดแรงดัน 230,000 โวลต์ ช่วงสถานีไฟฟ้าแรงสูงบางกะปิ - อ่อนนุช วงจร 3, 4 ระหว่างเสาสายส่งต้นเลขที่ 0/3 - 0/4 ซึ่ง กฟผ. ประกาศข้อกำหนดเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง โดยมีความกว้างจากจุดศูนย์กลางของเสาสายส่งไฟฟ้าตั้งฉากออกไปด้านละ 20.00 เมตร รวมสองด้าน 40.00 เมตร โดยมีระยะความสูงของสายส่งกับพื้นดินในบริเวณที่ขออนุญาตจุดที่ต่ำสุด 30.32 เมตร รวมเขตเดินสายไฟฟ้า ทั้ง 2 แนวสาย มีความกว้าง 64.00 เมตร กฟผ. ได้ตรวจสอบและวิเคราะห์ทางวิศวกรรมด้านความปลอดภัยทางไฟฟ้าแล้วจึงอนุญาตให้ใช้พื้นที่ในเขตเดินสายไฟฟ้า เพื่อก่อสร้างรั้วโครงการ สูง 2.30 เมตร ถนนภายในโครงการ ทางเท้า ลานจอดรถ สูง 0.15 เมตร บ่อบำบัดน้ำเสียขั้นต้น ลึก 4.00 เมตร บ่อบำบัดน้ำเสียขั้นสุดท้าย ลึก 3.15 เมตร บ่อเก็บกากตะกอน ส่วนเกินจากการบำบัดน้ำเสีย ลึก 4.00 เมตร บ่อหน่วงน้ำฝน (สระน้ำ) ลึก 1.00 เมตร ท่อระบายน้ำ ลึก 0.80

เมตร ท่อน้ำเสีย ลึก 0.30 เมตร และสนามหญ้า สูง 0.05 เมตร บนที่ดินโฉนดเลขที่ 24160 เลขที่ดิน 844 ตั้งอยู่
ท้องที่ตำบลสวนหลวง อำเภอสวนหลวง กรุงเทพมหานคร โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม ดังนี้

1. ท่านต้องดำเนินการตามแบบแสดงพื้นที่อนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในเขตเดินสายไฟฟ้า ที่ กฟผ. ได้
ตรวจสอบแล้ว (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) และห้ามปลูกปลูกสร้าง อาคาร โรงเรียน ต้นไม้ยืนต้น หรือสิ่งอื่นในเขต
เดินสายไฟฟ้า (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2) นอกจากรายการที่ได้รับอนุญาตตามหนังสือนี้ เท่านั้น

2. เพื่อความปลอดภัยต่อร่างกาย ชีวิต ทรัพย์สิน และความมั่นคงของระบบส่งกระแสไฟฟ้า การใช้
เครื่องจักรกลปฏิบัติงานในแนวเขตเดินสายไฟฟ้า ต้องเว้นระยะห่างจากสายส่งไฟฟ้าไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร
และต้องมีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยควบคุมตรวจสอบความปลอดภัยในขณะปฏิบัติงาน

3. ในระหว่างการก่อสร้าง รวมทั้งเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ท่านต้องติดตั้งระบบ GROUNDING ที่
อุปกรณ์ส่วนที่เป็นโลหะ ตามแบบที่ กฟผ. กำหนด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) ทั้งนี้ เพื่อป้องกันการเหนี่ยวนำของ
กระแสไฟฟ้า

4. บริเวณพื้นที่ตั้งเสาไฟฟ้า และพื้นที่โดยรอบขาเสาไฟฟ้า ในระยะห่างจากขาเสาไฟฟ้า 4.00 เมตร ไม่
อนุญาตให้กระทำการใด ๆ

5. การอนุญาตตามหนังสือฉบับนี้ กฟผ. พิจารณาถึงความมั่นคงของระบบส่งกระแสไฟฟ้า และความ
ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้งานเป็นสำคัญ กฟผ. มิได้มีอำนาจในการอนุญาตให้ใช้พื้นที่ของผู้อื่น
แต่อย่างใด กรณีที่มีข้อพิพาทเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินที่ได้รับอนุญาตผู้รับอนุญาตต้อง
เป็นผู้รับผิดชอบด้วยตนเองทั้งสิ้น ทั้งนี้ หากผู้รับอนุญาตต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ผู้รับอนุญาต
ต้องดำเนินการขออนุญาตกับหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาอนุญาตตามกฎหมายอื่นด้วย

6. หากระบบส่งกระแสไฟฟ้าของ กฟผ. เกิดขัดข้อง อันเนื่องมาจากความประมาทของเจ้าของ ผู้
ครอบครอง บริหาร หรือมีสาเหตุเนื่องจากวัสดุอุปกรณ์จากสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งอื่นที่ได้รับอนุญาต จากกฟผ.
เจ้าของสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งอื่น ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของเจ้าของ หรือผู้
ครอบครอง หรือทรัพย์สินของบุคคลภายนอก รวมทั้ง จะต้องรับผิดชอบต่อทรัพย์สินของ กฟผ. ที่ได้รับ
ความเสียหายอีกด้วย

7. หากเกิดความเสียหายขึ้น อันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ภัยสงคราม การก่อวินาศกรรม การก่อจลาจล
การกระทำอันเกิดจากความประมาทเลินเล่อของเจ้าของ ผู้ครอบครอง บริหาร หรือการกระทำของ
บุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกับ กฟผ. บุคคลดังกล่าวจะเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อันเกิดจากความ
เสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าวจาก กฟผ. มิได้

8. ในกรณีที่ กฟผ. มีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่เพื่อปรับปรุงระบบไฟฟ้า เจ้าของ ผู้ครอบครอง หรือ
บริหาร ต้องดำเนินการรื้อถอนหรือยินยอมให้ กฟผ. รื้อถอน โดยเจ้าของ ผู้ครอบครอง หรือบริหารเป็น
ผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย และ/หรือหากเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของเจ้าของ ผู้ครอบครองหรือบริหาร จะ
เรียกร้องค่าเสียหายจาก กฟผ. มิได้

9. กฟผ. ขอสงวนสิทธิ์ในการเพิกถอนการอนุญาต หากภายหลังพิสูจน์ได้ว่า สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งอื่นที่ได้รับอนุญาตจาก กฟผ. มีผลกระทบหรือเกิดความเสียหายต่อระบบส่งกระแสไฟฟ้าของ กฟผ. หรือกฟผ. ตรวจสอบพบว่า ท่านดำเนินการผิดเงื่อนไขข้อกำหนดตามหนังสือฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

ทั้งนี้ เมื่อดำเนินการแล้วเสร็จ โปรดแจ้งไปที่ นายสวญ แสงแก้ว ตำแหน่งช่างระดับ 8 หมวดยื่นปลูกสร้าง หมายเลขโทรศัพท์ 0-2436-2438 และ 08-6007-7702

โดยพื้นที่โครงการอยู่บริเวณเขตเดินสายไฟฟ้า ขนาดแรงดัน 230,000 โวลต์ ช่วงสาย บางกะปิ-อ่อนนุช วงจร 1, 2 ระหว่างเสาต้นเลขที่ 26/1 - 26/2 ซึ่ง กฟผ. ประกาศกำหนดเขตเดินสายไฟฟ้าโดยวัดจากจุดศูนย์กลางของเสาตั้งฉากออกไปด้านข้าง ด้านละ 12.00 เมตร รวมทั้งสองด้าน กว้าง 24.00 เมตร และสายส่ง 230,000 โวลต์ ช่วงสาย บางกะปิ - อ่อนนุช วงจร 3, 4 ระหว่างเสาต้นเลขที่ 0/3 - 0/4 กฟผ. ประกาศกำหนดเขตเดินสายไฟฟ้าโดยวัดจากจุดศูนย์กลางเสาตั้งฉากออกไปด้านข้าง ด้านละ 20.00 เมตร รวมทั้งสองด้าน กว้าง 40.00 เมตร รวมทั้ง 4 วงจร กว้าง 64.00 เมตร และอาคารที่พักอาศัย โครงการ ศุภาลัย ปาร์ค เอกมัย-พัฒนาการ อยู่นอกแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง

การดำเนินการใดๆ ในพื้นที่ที่อยู่ในเขตเดินสายไฟฟ้า จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของ กฟผ. ที่ได้ประกาศไว้ตลอดแนวเขตเดินสายไฟฟ้า ห้ามปลูกสิ่งปลูกสร้าง อาคาร โรงเรือน ต้นไม้ยืนต้น และการดำเนินการใดๆ ในเขตเดินสายไฟฟ้า ต้องขออนุญาต กฟผ. เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน และระบบส่งไฟฟ้า ส่วนที่ดินที่อยู่นอกเขตเดินสายไฟฟ้าเป็นสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่จะกระทำการใดๆ

โครงการออกแบบพื้นที่โครงการซึ่งอยู่ในเขตเดินสายไฟฟ้า ระยะ 64.00 เมตร เป็นพื้นที่ถนนในโครงการ ที่จอดรถยนต์ พื้นที่กักเก็บน้ำ และพื้นที่จัดสวนปลูกต้นไม้สูงไม่เกิน 3 เมตร ไม่มีสิ่งปลูกสร้างอาคาร และโรงเรือน เป็นไปตามข้อกำหนดของ กฟผ. ที่ได้ประกาศไว้ตลอดเขตเดินสายไฟฟ้า

อาคารโครงการมีระยะห่างในแนวระดับจากแนวเขตปลอดภัยแนวสายไฟฟ้าแรงสูงที่ใกล้ที่สุด อาคาร A และอาคาร B ที่ระยะ 37.5 และ 10.95 เมตร ตามลำดับ และเมื่อรวมกับระยะแนวเขตปลอดภัย ทำให้อาคาร A และ B มีระยะห่างจากแนวสายไฟฟ้าแรงสูง ทั้งหมดประมาณ 49.5 และ 30.95 เมตร เมื่อเปรียบเทียบกับมาตรฐานระยะห่างที่ปลอดภัยระหว่างสิ่งปลูกสร้างกับสายไฟฟ้าแรงสูงดังกล่าวแสดงให้เห็นว่า อยู่ในระยะปลอดภัยจากแนวสายส่งไฟฟ้า ทั้งในกรณีสภาพอากาศปลอดโปร่งและกรณีฝนตก

8.3) ระดับของสายไฟฟ้าที่พาดผ่านในพื้นที่โครงการ

ระดับความสูงของสายไฟฟ้าแรงสูงที่พาดผ่านพื้นที่โครงการ 2 แนว มีรายละเอียด ดังนี้

1) สายส่งขนาดแรงดัน 230,000 โวลต์ ช่วงสาย บางกะปิ-อ่อนนุช วงจร 1, 2 ระหว่างเสาต้นเลขที่ 26/1 - 26/2 ซึ่ง กฟผ. ประกาศกำหนดเขตเดินสายไฟฟ้าโดยวัดจากจุดศูนย์กลางของเสาตั้งฉากออกไปด้านข้างด้านละ 12.00 เมตร รวมทั้งสองด้าน กว้าง 24.00 เมตร

2) สายส่งขนาดแรงดัน 230,000 โวลต์ ช่วงสาย บางกะปิ - อ่อนนุช วงจร 3, 4 ระหว่างเสาต้นเลขที่ 0/3 - 0/4 กฟผ. ประกาศกำหนดเขตเดินสายไฟฟ้าโดยวัดจากจุดศูนย์กลางเสาดึงฉากออกไปด้านข้าง ด้านละ 20.00 เมตร รวมทั้งสองด้านกว้าง 40.00 เมตร

8.4) การออกแบบของโครงการ และมาตรการฯ ในการป้องกันความปลอดภัยของผู้พักอาศัยในโครงการ

โครงการออกแบบพื้นที่โครงการซึ่งอยู่ในเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง ระยะ 64.00 เมตร เป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการทั้งหมด สูงไม่เกิน 3 เมตร มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ ดังนี้

1. รั้วโครงการ เป็นรั้วทึบ สูง 2.30 เมตร
2. สนามหญ้า
3. พื้นที่จอดรถ
4. ถนนในโครงการ
5. บ่อหนองน้ำฝน (สระน้ำ)
6. ทางเดินเท้า
7. พื้นคอนกรีต
8. บ่อบำบัดน้ำเสีย
9. ท่อระบายน้ำ
10. บ่อบำบัดน้ำเสียขั้นต้น
11. บ่อดินกำจัดก๊าซมีเทน และ AEROSOL

โดยพื้นที่โครงการซึ่งอยู่ในเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง อาคาร และโรงเรือน และบริเวณพื้นที่จัดสวนจะปลูกต้นไม้ ซึ่งเมื่อเจริญเติบโตเต็มที่แล้วมีความสูงไม่เกิน 3 เมตร เป็นไปตามข้อกำหนดของ กฟผ. ที่ได้ประกาศไว้ตลอดเขตเดินสายไฟฟ้า

2.4 ระบบสาธารณูปโภค

2.4.1 ถนน และการจราจร

1) ถนน และการจราจรของโครงการ

โครงการได้ตรวจสอบความกว้างเขตทางของถนนพัฒนาการ กับสำนักงานเขตสวนหลวง โดยได้ตรวจสอบแล้วพบว่า ถนนพัฒนาการ บริเวณด้านหน้าโครงการ มีความกว้าง 30.00 เมตร ดังหนังสือจากสำนักงานเขตสวนหลวง และจากการตรวจสอบผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556

โครงการได้ตรวจสอบรับรองว่าโครงการอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถเชื่อมทางเข้าออกถนนพัฒนาการ กับที่ดินของโครงการ ซึ่งสำนักงานเขตสวนหลวง ได้ตรวจสอบและพิจารณาแล้วสามารถขออนุญาตเชื่อมทางเข้า-ออกได้ดังหนังสือเลขที่ กท 7703/10012 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565

ถนนทางเข้าออกโครงการ จำนวน 1 จุด มีความกว้าง 6.00 เมตร ลดระดับคันหินทางเท้าตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ. 2531 เชื่อมต่อกับถนนพัฒนาการ บริเวณด้านหน้าโครงการ โดยมีแนวศูนย์กลางทางเข้าห่างจากแนวเขตที่ดิน ด้านทิศตะวันออก 13.20 เมตร ถนนภายในโครงการรอบอาคารเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดทางรถวิ่งกว้าง 6.00 - 11.0 เมตร จัดการเดินรถแบบสองทิศทาง (Two way) โดยติดตั้งป้ายสัญลักษณ์จราจร บริเวณถนนภายในโครงการทางเข้าออกจากโครงการ และชั้นจอดรถยนต์

โครงการ มีทางเข้า-ออก เชื่อมกับถนนพัฒนาการ ซึ่งถนนพัฒนาการ กว้าง 30 เมตร บริเวณด้านหน้าโครงการ ทิศมุ่งตะวันออก มี 4 ช่องจราจร และด้านฝั่งทิศมุ่งตะวันตก มี 3 ช่องจราจร

โดยถนนพัฒนาการ ทิศมุ่งตะวันออก ซึ่งเชื่อมกับทางเข้า-ออกโครงการ มี 4 ช่องจราจร แบ่งเป็น

- ถนน 2 ช่องจราจร ทิศมุ่งตะวันออก

- ทางยกระดับ 2 ช่องจราจร ทิศมุ่งตะวันออก โดยบริเวณทางลงเชิงลาดทางยกระดับ และมีขอบทางกั้นจากทางลงเชิงลาดทางยกระดับ มีระยะห่างเลขทางเข้า-ออกโครงการออกไปประมาณ 43.59 เมตร ดังนั้นรถที่ลงมาจากสะพาน และรถที่เข้า-ออกโครงการ จึงไม่ส่งผลกระทบต่อการตัดกระแสจราจรแต่อย่างใด

2) ที่จอดรถยนต์

การจัดที่จอดรถยนต์ของโครงการ ออกแบบให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ.2517) ออกตามความในพรบ.ควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2479 แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 64 (พ.ศ. 2555) ออกตามความในพรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทั้งหมด จำนวน 1,000 คัน และที่จอดรถจักรยาน 36 คัน ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์แบบปกติ 987 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์ EV จำนวน 4 คัน ที่จอดรถยนต์ผู้พิการ จำนวน 14 คัน) ที่จอดรถพยาบาล จำนวน 2 คัน และที่จอดรถสาธารณะ จำนวน 11 คัน และจัดให้มีที่จอดรถจักรยาน จำนวน 36 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ 24 คัน มีรายละเอียด ดังนี้

โครงการจัดให้มีที่จอดรถสาธารณะ จำนวน 11 คัน มีขนาด 2.4×5.0 เมตร สำหรับจอดรถ TAXI โดยรถ TAXI ที่จะเข้ามาในโครงการ ผู้ขับรถ TAXI จะต้องทำการแลกบัตรประชาชน กับเจ้าหน้าที่ รปภ. ของโครงการ บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ

โดยโครงการมีระบบความปลอดภัยในโครงการ ผู้ที่ไม่ใช่ผู้พักอาศัยจะไม่มีคีย์การ์ดในการเข้าออกอาคาร และยังจัดให้มีกล้องวงจรปิด CCTV ภายในโครงการ และมีเจ้าหน้าที่ รปภ. ดูแลความปลอดภัยในโครงการตลอดเวลา

2.1) ที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร จำนวน 263 คัน ดังนี้

(1) ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 252 คัน เป็นที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับทางรถวิ่ง ขนาดช่องจอดรถยนต์ 2.4×5.0 เมตร

(2) ที่จอดรถยนต์สาธารณะ จำนวน 11 คัน เป็นที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับทางรวิง ขนาดช่องจอดรถยนต์ 2.4×5.0 เมตร

2.2) ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร A จำนวน 441 คัน บริเวณชั้นที่ 1 ถึง ชั้นที่ 5 ดังนี้

(1) ชั้นที่ 1 ที่จอดรถยนต์ จำนวน 57 คัน และที่จอดรถจักรยาน จำนวน 18 คัน ดังนี้

- ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 46 คัน (ที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับทางรวิง ขนาดช่องจอดรถยนต์ 2.4×5.0 เมตร และที่จอดรถยนต์แบบขนานกับทางรวิง ขนาดช่องจอดรถยนต์ 2.4×6.0 เมตร)

- ที่จอดรถยนต์ EV จำนวน 2 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์ปกติที่มี EV Charger)

- ที่จอดรถยนต์ผู้พิการ จำนวน 8 คัน (มีความกว้างของช่องจอด 2.4 เมตร ยาว 5.0 เมตรมีที่ว่างข้างที่จอดรถกว้าง 1 เมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ)

- ที่จอดรถพยาบาล จำนวน 1 คัน (ขนาด 2.4×7.0 เมตร)

- ที่จอดรถจักรยาน จำนวน 36 คัน

(2) ชั้นที่ 2 ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 90 คัน

(3) ชั้นที่ 3 ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 98 คัน

(4) ชั้นที่ 4 ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 98 คัน

(5) ชั้นที่ 5 ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 98 คัน

2.3) ที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร B จำนวน 296 คัน บริเวณชั้นที่ 1 ถึง ชั้นที่ 4 ดังนี้

(1) ชั้นที่ 1 ที่จอดรถยนต์ จำนวน 54 คัน และที่จอดรถจักรยาน จำนวน 18 คัน ดังนี้

- ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 45 คัน (ที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับทางรวิง ขนาดช่องจอดรถยนต์ 2.4×5.0 เมตร)

- ที่จอดรถยนต์ EV จำนวน 2 คัน (เป็นที่จอดรถยนต์ปกติที่มี EV Charger)

- ที่จอดรถยนต์ผู้พิการ จำนวน 6 คัน (มีความกว้างของช่องจอด 2.4 เมตร ยาว 5.0 เมตรมีที่ว่างข้างที่จอดรถกว้าง 1 เมตร ตลอดความยาวของที่จอดรถ)

- ที่จอดรถพยาบาล จำนวน 1 คัน (ขนาด 2.4×7.0 เมตร)

(2) ชั้นที่ 2 ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 74 คัน

(3) ชั้นที่ 3 ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 84 คัน

(4) ชั้นที่ 4 ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 84 คัน

2.4) ที่จอดรถจักรยานยนต์

โครงการจัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์ ในโครงการ ขนาด 0.9×2.0 เมตร จำนวน 24 คัน ดังนี้

1) อาคาร A จัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 9 คัน

2) อาคาร B จัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 15 คัน

3) การพิจารณาการเปิดทางเข้าออกรถยนต์โครงการ

จากการพิจารณาการเปิดทางเข้า-ออกรถยนต์และการจัดการจราจรภายในโครงการของสำนักงานการจราจรและขนส่งได้ตรวจสอบแล้ว เห็นควรให้บริษัทฯ

2.4.2 น้ำใช้

1) ปริมาณการใช้น้ำ

โครงการอยู่ในพื้นที่ให้บริการน้ำประปาของการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท โดยได้หนังสือรับรองการให้บริการจ่ายน้ำประปา ดังหนังสือสำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท เลขที่ มท 5440-1-1.2/36519 ลงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2565

โครงการจะมีปริมาณการใช้น้ำรวมเฉลี่ยทั้งหมดประมาณ 1,381.90 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดเป็นปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ย 92.13 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (คิดปริมาณน้ำใช้ 15 ชั่วโมง/วัน) และปริมาณการใช้น้ำสูงสุด 3 เท่าของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ยเท่ากับ 276.39 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง

2) การสำรองน้ำใช้

โครงการเชื่อมท่อน้ำประปาของโครงการกับท่อน้ำประปาของการประปานครหลวง จำนวน 1 จุด บริเวณทิศใต้ติดกับถนนพัฒนาการ ต่อท่อน้ำไปยังถังเก็บน้ำใต้ดินบริเวณอาคาร A และอาคาร B

จัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นหลังคา เพื่อการสำรองน้ำใช้ ดังนี้

1) อาคาร A

1.1) ส่วนพักอาศัย

(1) ถังเก็บน้ำใช้ใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ปริมาตรรวม 882.63 ลูกบาศก์เมตร ดังนี้

- ถังที่ 1 ปริมาตร 394.26 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น น้ำอุปโภค-บริโภค 294.13 ลูกบาศก์เมตร และน้ำดับเพลิง 100.13 ลูกบาศก์เมตร

- ถังที่ 2 ปริมาตร 488.37 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น น้ำอุปโภค-บริโภค 364.34 ลูกบาศก์เมตร และน้ำดับเพลิง 124.03 ลูกบาศก์เมตร

(2) ถังเก็บน้ำใช้ชั้นดาดฟ้า ปริมาตร 75.95 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง รวม 151.90 ลูกบาศก์เมตร ใช้สำรองน้ำอุปโภค-บริโภค

(3) ปริมาณการสำรองน้ำใช้ส่วนพักอาศัย อาคาร A รวม $(882.63 + 151.90)$ เท่ากับ 1,034.53 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำใช้ได้นาน 1.37 วัน $(1,034.53/753.63)$

1.2) ส่วนห้องชุดพาณิชย์

- ถังสำเร็จรูปเก็บน้ำใช้ ขนาด 6.0 ลูกบาศก์เมตร ตั้งอยู่ภายในห้อง Pump Room ชั้นใต้ดิน สำรองน้ำใช้ได้นาน 1.07 วัน $(6.0/5.6)$

2) อาคาร B

2.1) ส่วนพักอาศัย

(1) ถังเก็บน้ำใช้ใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ปริมาตรรวม 722.08 ลูกบาศก์เมตร ดังนี้

- ถึงที่ 1 ปริมาตร 345.57 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น น้ำอุปโภค-บริโภค 259.18 ลูกบาศก์เมตร และน้ำดับเพลิง 86.39 ลูกบาศก์เมตร

- ถึงที่ 2 ปริมาตร 376.51 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น น้ำอุปโภค-บริโภค 282.38 ลูกบาศก์เมตร และน้ำดับเพลิง 94.13 ลูกบาศก์เมตร

(2) ถังเก็บน้ำใช้ชั้นดาดฟ้า ปริมาตร 44.16 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง รวม 88.32 ลูกบาศก์เมตร ใช้สำรองน้ำอุปโภค-บริโภค

(3) ปริมาณการสำรองน้ำใช้ส่วนพักอาศัย อาคาร B รวม $(722.08 + 88.32)$ เท่ากับ 810.4 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำใช้ได้ 1.3 วัน $(810.4/618.69)$

2.2) ส่วนห้องชุดพาณิชย์

- ถังสำเร็จรูปเก็บน้ำใช้ ขนาด 3.0 ลูกบาศก์เมตร ตั้งอยู่ภายในห้อง Pump Room ชั้นใต้ดิน สำรองน้ำใช้ได้ 1.15 วัน $(3.0/2.6)$

ระบบจ่ายน้ำของอาคาร A และ B ในส่วนพักอาศัย จะสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าด้วยเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 ชุด จากนั้นจ่ายน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ไปยังห้องพักหรือส่วนต่างๆ ของอาคารจ่ายน้ำลงด้วยแรงโน้มถ่วงโลก และในส่วนห้องชุดพาณิชย์ ซึ่งถังสำรองน้ำใช้เป็นถังสำเร็จรูป ตั้งอยู่ภายในห้อง Pump Room ชั้นใต้ดินของแต่ละอาคาร จะสูบน้ำไปยังห้องชุดพาณิชย์ด้วย Booster Pump

ภายในถังเก็บน้ำใช้ทุกถัง จัดให้มีการเคลือบสารป้องกันการปนเปื้อนจากสารมลพิษที่อาจซึมออกมาจากคอนกรีตภายในตัวถังเก็บน้ำ โดยสารเคลือบต้องเป็นชนิดที่ปลอดภัยต่อสิ่งแวดล้อม และปลอดภัยต่อการอุปโภคบริโภคของผู้พักอาศัย และผู้ให้บริการภายในโครงการ

กรณีที่มีความจำเป็นต้องเข้าไปปฏิบัติงานภายในถังเก็บน้ำสำรอง จะจัดให้มีพัดลมระบายอากาศชนิดเคลื่อนที่ได้ พร้อมท่อลมที่มีความยาวไม่น้อยกว่า 25 เมตร เดินเครื่องไม่น้อยกว่า 30 นาที ก่อนเข้าไปปฏิบัติงาน เพื่อให้มีอากาศเพียงพอต่อเจ้าหน้าที่

2) การสำรองน้ำดับเพลิง และระบบจ่ายน้ำดับเพลิง

(1) อาคาร A เป็นอาคารชุด สูง 30 ชั้น จัดให้มีน้ำสำรองสำหรับดับเพลิงบริเวณถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ปริมาตร $(100.13+124.03)$ 224.16 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำดับเพลิงได้ 46.70 นาที การสำรองน้ำดับเพลิงเพื่อจ่ายน้ำให้แก่อุปกรณ์ดับเพลิง คือ หัวฉีดดับเพลิง (FHC) และ Sprinkler ที่มีอยู่ทุกชั้น ระบบจ่ายน้ำดับเพลิงผ่านท่อขึ้นหลักสำหรับดับเพลิง จำนวน 4 ท่อขึ้น โดยรับน้ำจากหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร และ ถังเก็บน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดิน ซึ่งสูบน้ำด้วยเครื่องสูบน้ำดับเพลิง FP จำนวน 1 ชุด ขนาด 1,250 GPM แรงดันไม่น้อยกว่า 167 เมตร และเครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดันของระบบดับเพลิง JP จำนวน 1 ชุด

(2) อาคาร B เป็นอาคารชุด สูง 27 ชั้น จัดให้มีน้ำสำรองสำหรับดับเพลิงบริเวณถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ปริมาตร $(86.39+94.13)$ 180.52 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำดับเพลิงได้ 47.01 นาที การสำรองน้ำดับเพลิงเพื่อ

จ่ายน้ำให้แก่อุปกรณ์ดับเพลิง คือ หัวฉีดดับเพลิง (FHC) และ Sprinkler ที่มีอยู่ทุกชั้น ระบบจ่ายน้ำดับเพลิงผ่านท่อขึ้นหลักสำหรับดับเพลิง จำนวน 3 ท่อขึ้น โดยรับน้ำจากหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร และถึงเก็บน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดิน ซึ่งสูบส่งด้วยเครื่องสูบน้ำดับเพลิง FP จำนวน 1 ชุด ขนาด 1,000 GPM แรงดันไม่น้อยกว่า 151 เมตร และเครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดันของระบบดับเพลิง JP จำนวน 1 ชุด

3) หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร

(1) อาคาร A จัดให้มีหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารอยู่บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ของอาคาร เป็นหัวรับน้ำแบบ 2 ทาง ขนาด 6 x 212 x 21 นิ้ว จำนวน 2 หัว เพื่อเติมน้ำเข้าระบบท่อดับเพลิงและเข้าถังเก็บน้ำสำรองชั้นใต้ดิน

(2) อาคาร B จัดให้มีหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารอยู่บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ของอาคาร เป็นหัวรับน้ำแบบ 2 ทาง ขนาด 6 x 21 x 24 นิ้ว จำนวน 2 หัว เพื่อเติมน้ำเข้าระบบท่อดับเพลิงและเข้าถังเก็บน้ำสำรองชั้นใต้ดิน

2.4.3 น้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล

1) ปริมาณน้ำเสียของโครงการ

น้ำเสียที่เกิดจากโครงการมาจากกิจกรรมการใช้ประโยชน์อาคาร เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม การซักล้าง การอาบน้ำชำระ และครัว ปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นของโครงการคิดที่ 100% ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำเดิมสระว่ายน้ำ และน้ำรดต้นไม้) มีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นทั้งหมด 1,334.28 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) ระบบระบายน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

น้ำเสียทั้งหมดภายในอาคารจะระบายออกจากแหล่งกำเนิด เพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ซึ่งฝังอยู่ใต้ดินบริเวณถนนและที่จอดรถยนต์ภายในโครงการระหว่างอาคาร A และ B ระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ ประกอบด้วย

- ท่อระบายสิ่งปฏิกูล (Soil Pip : S) เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจากโถส้วม โถปัสสาวะภายในห้องส้วม
- ท่อระบายน้ำเสียจากการชำระล้าง (Waste Pipe: W) เป็นท่อระบายน้ำจากการอาบน้ำ และซักล้างของห้องพักทุกห้อง และห้องกิจกรรมอื่นๆ
- ท่ออากาศ (Vent Pipe : V) เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ซึ่งได้แก่ ท่อน้ำเสียจากส้วม - ท่อน้ำเสียจากการอาบน้ำและซักล้าง และระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อจุดประสงค์ในการรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำ ให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุดนอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนอยู่ในท่อระบายน้ำเพื่อรักษาคักกลิ่น (Trap Seal) ของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้

3) ระบบบำบัดน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูล

3.1) ค่ามาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้ง/น้ำเสียจากอาคาร

โครงการอาคารชุด สุภาลัย ปาร์ค เอกมัย-พัฒนาการ (Supalai Parc Ekkamai-Pattanakarn) พัฒนาเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,644 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 1,635 ห้อง และห้องชุดพาณิชย์ 9 ห้อง

ซึ่งโครงการเป็นอาคารประเภท ก. (อาคารชุดที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกันทุกชั้นของอาคารหรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ 500 ห้องนอนขึ้นไป) ตามการแบ่งประเภทของอาคาร ในประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2548 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่มที่ 122 ตอนที่ 125 ง วันที่ 29 ธันวาคม 2548 มีเกณฑ์กำหนดมาตรฐานน้ำทิ้ง อาคารประเภท ก. มีการกำหนดค่า ไนโตรเจน และฟอสฟอรัส

3.2) ความเข้มข้นของไนโตรเจนและฟอสฟอรัสในน้ำเสียชุมชน

ข้อมูลจากสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (2530) พบว่า ลักษณะของน้ำเสียจากอาคารชุด (คอนโดมิเนียม)

น้ำเสียจากอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) มีค่าTKN ประมาณ 33.7 มก./ล. และมีค่า PO₄ ประมาณ 2.0 มก./ล. ค่าอยู่ที่ 4-15 มก./ล. และค่าความเข้มข้นของไนโตรเจนทั้งหมด อยู่ที่ 20 – 85 มก./ล.

3.3) การเกิด Eutrophication

Eutrophication เป็นกระบวนการที่เกิดจากสภาพของแหล่งน้ำที่มีปริมาณสารอาหาร (ไนโตรเจนและฟอสฟอรัส) มากเกินไป และถ้ามีความเข้มข้นของแสงสว่างเพียงพอ ก็จะทำให้พืชน้ำโดยเฉพาะสาหร่ายสีเขียวเพิ่มจำนวนและเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว ในเวลากลางคืนสาหร่ายใช้ออกซิเจนละลายน้ำในการหายใจ ทำให้ปริมาณออกซิเจนลดลงมาก ทำให้สิ่งมีชีวิตขาดออกซิเจนและตายลงในที่สุด และพืชน้ำเหล่านั้นเมื่อตายก็จะตกตะกอนสะสมในแหล่งน้ำ ซึ่งทำให้สารอินทรีย์ในแหล่งน้ำเพิ่มจำนวนมากขึ้นตามไปด้วย จึงเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้แหล่งน้ำขาดออกซิเจน ก่อให้เกิดปัญหาหมอกพิษทางน้ำโดยได้พบปัญหาทุพภิกขภัยในหลายพื้นที่ของประเทศไทย เช่น ศรีราชา ชะอำ หัวหิน กว๊านพะเยา และบึงแก่นนคร เป็นต้น

4) การกำจัดไนโตรเจน และฟอสฟอรัสในน้ำเสีย

4.1) การกำจัดไนโตรเจน

การกำจัดไนโตรเจนด้วยวิธีทางชีวภาพทั่วไปจะใช้กระบวนการไนตริฟิเคชัน (nitrification) และกระบวนการดีไนตริฟิเคชัน (denitrification) กระบวนการไนตริฟิเคชัน (nitrification) เกิดขึ้นใน 2 ขั้นตอน คือ (ธงชัย พรรณสวัสดิ์, 2540) จุลินทรีย์ Nitrosomonas ทำหน้าที่ออกซิไดซ์แอมโมเนียไปเป็นไนไตรท์ และจุลินทรีย์ Nitrobacter ทำหน้าที่ออกซิไดซ์ไนไตรท์ไปเป็นไนเตรท สถานะนี้ไม่ต้องใช้สารอินทรีย์เป็นแหล่งคาร์บอนแต่ต้องมีการเติมอากาศให้แก่ระบบบำบัดน้ำเสีย

การดำเนินโครงการในช่วงก่อสร้าง และช่วงเปิดดำเนินการ โครงการอาคารชุดของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ได้จัดให้มีการบำบัดน้ำเสีย ให้เป็นไปตามค่ามาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง ประกาศกระทรวงทรัพยากรฯ

โดยในช่วงก่อสร้าง จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเดิมอากาศ และช่วงเปิดดำเนินการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเดิมอากาศ ระบบ Activated sludge ซึ่งมีผลการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำบริเวณบ่อพักน้ำก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ ของโครงการของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

2.4.4 ระบบระบายน้ำ

1) การออกแบบระบบระบายน้ำของโครงการ

ระบบระบายน้ำภายในโครงการเป็นระบบแบบแยก คือ แยกระบบรวบรวมน้ำฝนที่ยังไม่หน่วง ไปบ่อหน่วงน้ำและน้ำเสียที่ยังไม่บำบัด ไปบ่อบำบัดน้ำเสีย ส่วนน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจะลงสู่ท่อระบายน้ำฝนที่หน่วงแล้ว โดยจัดทำระบบระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการ ชั้นล่าง เป็นรางระบายน้ำ และท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 - 0.6 เมตร

2) การคำนวณหาขนาดบ่อหน่วงน้ำ

พื้นที่โครงการจะถูกเปลี่ยนจากพื้นที่ห้องแถว-อาคารพัก สูง 1-2 ชั้น พื้นลานคอนกรีต พื้นที่ว่าง และแนวสายส่งไฟฟ้า เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วย อาคารชุด สูง 30 ชั้น และอาคารชุด สูง 27 ชั้น ถนนภายใน และพื้นที่จัดสวน ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงสิ่งปกคลุมดินอาจทำให้อัตราการไหลของน้ำฝนหลังพัฒนาโครงการมีมากกว่าสภาพเดิม

2.4.5 การจัดการขยะ

1) ประเภท และปริมาณของขยะมูลฝอย

ปริมาณขยะทั่วไปเกิดขึ้นทั้งหมด 6,668 กิโลกรัม/วัน (อัตราการเกิดขยะ 1 กิโลกรัม/คน/วัน) หรือ 33.34 ลูกบาศก์เมตร/วัน ขยะที่เกิดขึ้นภายในโครงการเป็นขยะจากห้องชุดพักอาศัย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ และพนักงานประจำโครงการ ปริมาณขยะมูลฝอยแยกตามประเภทและชนิดของขยะ (สำนักสิ่งแวดล้อม, 2556) โดยมูลฝอยเปียกให้ใช้ค่าความหนาแน่น 300 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร และขยะประเภทอื่นให้ใช้ค่า 150 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร

2) การรวบรวมขยะมูลฝอยภายในโครงการ

2.1) ถังรองรับขยะ และห้องพักขยะประจำชั้น

(1) อาคาร A

ชั้นที่ 1 จัดให้มีห้องพักขยะรวม 1 แห่ง ประกอบด้วย 4 ห้อง ได้แก่ ห้องพักขยะเปียก ห้องพักขยะรีไซเคิล ห้องพักขยะทั่วไป และห้องพักขยะอันตรายและขยะติดเชื้อ (Surgical Mask)

ชั้นที่ 2-5 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์

ชั้นที่ 6-30 เป็นพื้นที่พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีจำนวนผู้พักอาศัย และปริมาณขยะ (อัตราการเกิดขยะ 1 กิโลกรัม/คน/วัน) ที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้น ดังนี้

- ชั้นที่ 6 จำนวน 106 คน คิดเป็นปริมาณขยะ 106 กิโลกรัม/วัน

- ชั้นที่ 7-29 จำนวน 151 คน/ชั้น คิดเป็นปริมาณขยะ 151 กิโลกรัม/วัน/ชั้น

- ชั้นที่ 30 จำนวน 50 คน คิดเป็นปริมาณขยะ 50 กิโลกรัม/วัน

2.2) การคัดแยกและเก็บรวบรวมขยะ

- จัดให้มีแม่บ้านเก็บรวบรวม และคัดแยกขยะทุกวัน โดยขนส่งลงทางลิฟต์ดับเพลิง ซึ่งอยู่ติดกับห้องพักขยะประจำชั้น และไม่ส่งผลกระทบต่อและรบกวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ เนื่องจากผู้พักอาศัยจะใช้ลิฟต์โดยสารเป็นหลัก โดยกำหนดช่วงเวลาในการเก็บขนขยะตั้งแต่เวลา 10.00 น. เป็นต้นไปเพื่อหลีกเลี่ยงการกีดขวางทางเดิน และกลิ่นเหม็นรบกวนในขณะเก็บขน นำมาเก็บรวบรวมไว้ในห้องพักขยะรวมบริเวณชั้นล่างของโครงการ

- แม่บ้านจะเก็บรวบรวมขยะทั่วไปและขยะเปียก รวบรวมถุงสีดำทั้งถุงขนลงมาจากห้องพักขยะประจำชั้นทุกวันทางลิฟต์ดับเพลิง มาเก็บไว้ภายในห้องพักขยะรวมส่วนพักขยะทั่วไป และห้องพักขยะเปียกเพื่อรอการเก็บขนของสำนักงานเขตฯ

- แม่บ้านจะคัดแยก และเก็บรวบรวมขยะรีไซเคิลใส่ถุงสีใส และรวบรวมถุงขยะสีใสทั้งถุงขนลงมาจากห้องพักขยะประจำชั้นทุกวันทางลิฟต์ดับเพลิง มาเก็บไว้ภายในห้องพักขยะรวมส่วนขยะรีไซเคิล และนำไปขายยังร้านรับซื้อของเก่า และวัสดุรีไซเคิล โดยเงินที่ได้จากการขายเป็นรายได้ของนิติบุคคลอาคารชุด

- ขยะอันตรายรวบรวมใส่ในถุงสีส้ม และรวบรวมถุงสีส้มทั้งถุงขนลงมาจากห้องพักขยะประจำชั้นทุกวันทางลิฟต์ดับเพลิง มาเก็บไว้ภายในห้องพักขยะอันตราย รอเก็บขนตามกำหนดนัดเก็บของสำนักงานเขตฯ แต่ในกรณีที่มีปริมาณขยะมูลฝอยอันตรายมากเกินกว่าที่จะเก็บพักไว้ภายในโครงการ เจ้าหน้าที่โครงการสามารถประสานงานกับทางสำนักงานเขตฯ เพื่อเข้ามาดำเนินการจัดเก็บได้ตลอดเวลา

- ขยะติดเชื้อ (Surgical mask) รวบรวมใส่ในถุงสีแดง ขนลงมาจากห้องพักขยะประจำชั้นทุกวันทางลิฟต์ดับเพลิง มาเก็บไว้ที่ห้องพักขยะอันตราย ใส่ถังขยะติดเชื้อ (ถังสีแดง) ขนาด 30 ลิตร รองรับด้วยถุงสีแดง ระบุว่าใช้สำหรับทิ้งหน้ากากอนามัยเท่านั้น ประสานงานกับทางสำนักงานเขตฯ เพื่อเข้ามาดำเนินการจัดเก็บ

2.3) ห้องพักขยะรวม

ขยะที่เก็บได้ขนได้จะนำไปเก็บยังห้องพักขยะรวมของโครงการ จำนวน 2 แห่ง โดยอยู่บริเวณชั้นที่ 1 อาคาร A จำนวน 1 แห่ง และ บริเวณชั้นที่ 1 อาคาร B จำนวน 1 แห่ง โดยที่พักขยะรวม แบ่งออกเป็น 3 ห้องประกอบด้วย ห้องพักขยะเปียก ห้องพักขยะรีไซเคิล และขยะทั่วไป และห้องพักขยะอันตรายและ ขยะติดเชื้อ (Surgical Mask)

2.4) ลักษณะของห้องพักขยะรวม

ห้องพักขยะรวมของโครงการ ออกแบบไว้ดังนี้

- ห้องพักขยะอันตราย พื้นคอนกรีตทาสีด้วยสารกันซึมประเภท EPOXY RESIN ทาพื้นความหนา 2 มิลลิเมตร ผนังห้องพักขยะฉาบเรียบทาสี บัวพื้นทาสีด้วยสารกันซึมประเภท EPOXY RESIN ความหนา 2 มิลลิเมตร สูง 10 เซนติเมตร

- จัดให้มีพัดลมระบายอากาศ ภายในห้องพักขยะเปียกไปยัง soil bed เพื่อลดผลกระทบด้านกลิ่นรบกวนต่อผู้พักอาศัยภายใน และข้างเคียงโครงการ

- พื้นภายในห้องพักขยะมีความลาดเอียง 1:200 รวบรวมลงท่อระบายน้ำ รวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมโครงการ

- จัดให้มีแม่บ้านฉีดล้างทำความสะอาดพื้น และผนังของห้องพักขยะทุกครั้ง หลังจากรถเก็บขยะเก็บขนเสร็จเรียบร้อยแล้ว

2.5 การเก็บรวบรวมขยะและการกำจัดขยะของโครงการ

1) ขยะที่ประชาชนให้สำนักงานเขตฯ เข้ามาเก็บขน ได้แก่ ขยะเปียก มีปริมาณ 3,334.0 กิโลกรัม/วัน หรือ 11.11 ลูกบาศก์เมตร/วัน ขยะทั่วไป 1,133.56 กิโลกรัม/วัน หรือ 7.56 ลูกบาศก์เมตร/วัน และขยะอันตราย 200.04 กิโลกรัม/วัน หรือ 1.33 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีปริมาณรวมทั้งสิ้น 4,667.6 กิโลกรัม/วัน หรือ 20.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) ขยะที่โครงการนำไปขายยังร้านรับซื้อของเก่าและวัสดุรีไซเคิล คือ ขยะรีไซเคิล มีปริมาณ 2,000.4 กิโลกรัม/วัน หรือ 13.34 ลูกบาศก์เมตร/วัน

รถเก็บขนขยะของสำนักงานเขตสวนหลวง ที่เข้าทำการเก็บขนขยะบริเวณพื้นที่โครงการ เป็นรถอัดขยะขนาด 5 ตัน เวลาประมาณ 04.00 - 05.00 น. วันละ 1 รอบ ทุกวัน และรถแบบเปิดข้าง (ขยะอันตราย) ขนาด 1.5 ลบ.ม.

3) การกำจัดกลิ่นเหม็นจากห้องพักขยะเปียก

ภายในห้องพักขยะเปียกจัดให้มีพัดลมดูดอากาศ เพื่อลดผลกระทบด้านกลิ่นรบกวนต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ และผู้พักอาศัยข้างเคียงโครงการ มีอัตราการระบายอากาศเท่ากับ 4 เท่าของปริมาตรห้องใน 1 ชั่วโมง

4) การกำจัดขยะมูลฝอย

ปริมาณขยะเกิดขึ้นประมาณ 6,668 กิโลกรัม/วัน หรือ 33.34 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยพื้นที่โครงการอยู่ในเขตรับผิดชอบของฝ่ายรักษาความสะอาดและสวนสาธารณะ สำนักงานเขตสวนหลวง จะนำขยะที่เก็บขนได้ทั้งหมดไปยังสถานีขนถ่ายมูลฝอยอ่อนนุช โดยไม่มีขยะตกค้างรถเก็บขนขยะของสำนักงานเขตสวนหลวง ที่เข้าทำการเก็บขนขยะบริเวณพื้นที่โครงการ เป็นรถอัดขยะ ขนาด 5 ตัน เวลาประมาณ 04.00 - 05.00 น. วันละ 1 รอบ ทุกวัน และรถแบบเปิดข้าง (ขยะอันตราย) ขนาด 1.5 ลบ.ม.

2.4.6 ระบบไฟฟ้า

1) ระบบไฟฟ้าทั่วไป

โครงการอยู่ในพื้นที่การให้บริการของการไฟฟ้านครหลวง เขตบางกะปิ โดยได้รับหนังสือรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า ที่ มท 5276/21.0024/66 ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566

โครงการมีความต้องการไฟฟ้ารวม 5,563.00 kVA. โดยแบ่งเป็น

- ความต้องการไฟฟ้า อาคาร A 3,096.54 kVA.

- ความต้องการไฟฟ้า อาคาร B 2,466.46 kVA

โดยติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง อาคาร A จำนวน 2 ชุด และอาคาร B จำนวน 2 ชุด ติดตั้งบริเวณภายในห้องงานระบบไฟฟ้า ชั้นที่ 1 ของอาคาร A และอาคาร B เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าให้เป็นระบบไฟฟ้าแรงต่ำเข้าสู่อุปกรณ์ควบคุมการจ่ายไฟก่อนจ่ายไปยังแต่ละห้องของโครงการ

หม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง Dry Type Transformer เหมาะสำหรับการติดตั้งภายในอาคาร มีความปลอดภัยสูงเนื่องจากไม่มีน้ำมัน ทำให้ลดโอกาสการเกิดระเบิด และเพลิงไหม้

2) ระบบไฟฟ้าสำรอง

โครงการออกแบบให้มีระบบไฟฟ้าสำรอง เป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ขนาด 170 KVA. แบบขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล โดยติดตั้งภายในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ชั้นที่ 1 ของอาคาร A และอาคาร B จำนวน 1 ชุด/อาคารทั้งนี้ได้จัดให้มีระบบป้องกันเสียงดัง โดยจ่ายแยกไปยังตู้เมนสวิทช์ไฟฟ้าฉุกเฉิน (Main Distribution Board : MDB) เพื่อจ่ายไฟฟ้าให้กับเครื่องใช้ไฟฟ้าที่จำเป็น ได้แก่ ไฟฟ้าแสงสว่างและเตารีดลิฟต์ดับเพลิง ระบบประปา ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบบำบัดน้ำเสีย กรณีไฟฟ้านครหลวงเกิดขัดข้องและจัดให้มีถังน้ำมันเชื้อเพลิงไว้ภายในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า โดยการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ให้เป็นไปตามมาตรฐานออกแบบและติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้า

3) การทดสอบเครื่องตามมาตรฐาน วสท.

โครงการต้องทำการทดสอบเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ตามข้อกำหนด วสท. โดยทำการทดสอบสมรรถนะเครื่องกำเนิดไฟฟ้าเพื่อส่งมอบงาน (On Site Acceptance Test) และการทดสอบสมรรถนะเครื่องกำเนิดไฟฟ้าขณะใช้งาน (Operational Test)

4) ระบบป้องกันไฟฟ้ารั่ว และป้องกันฟ้าผ่า

โครงการจัดให้มีระบบสายดิน เพื่อป้องกันอันตรายที่เกิดจากไฟฟ้ารั่ว และกระแสไฟฟ้าลัดวงจร และระบบป้องกันฟ้าผ่าแบบตัวนำล่อฟ้า เพื่อป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง

2.4.7 ระบบระบายอากาศ

1) ระบบระบายอากาศภายในอาคาร

ระบบระบายอากาศภายในอาคารแบ่งเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

1.1) การระบายอากาศโดยวิธีกล บริเวณที่ต้องการการหมุนเวียนของอากาศเพิ่มมากขึ้นจะใช้พัดลมระบายอากาศช่วย ได้แก่ ห้องน้ำ ห้องเครื่องปั๊มชั้นใต้ดิน ห้องงานระบบไฟฟ้าหลัก ชั้น 1 สำนักงาน ห้องน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ชั้นจอดรถยนต์ อาคาร A ชั้น 2-5 และอาคาร B ชั้น 24 เป็นต้น

1.2) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โดยอาศัยช่องเปิดของห้องชุดพักอาศัย ได้แก่ ประตู และหน้าต่าง ช่องลม ช่องว่างของอาคาร รวมถึงระเบียงห้องพักอาศัยแต่ละห้อง

2) ระบบระบายอากาศของบันไดหลัก บันไดหนีไฟ

(1) อาคาร A จำนวน 3 แห่ง

- บันไดหนีไฟ ST1 และ ST2 กว้าง 1.25 และ 1.55 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า และพื้นที่หนีภัยทางอากาศ จัดให้มีระบบอัดอากาศ ตั้งแต่ชั้นที่ 1 - 5 มีอัตราการอัดอากาศรวมไม่น้อยกว่า 15,800 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก และมีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาลเมตร และชั้นที่ 6 ถึงชั้นดาดฟ้า จัดให้มีช่องเปิดขนาดไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร เปิดออกสู่ภายนอกอาคาร

- บันไดหนีไฟ ST2 กว้าง 1.25 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 - 30 จัดให้มีระบบอัดอากาศ ตั้งแต่ชั้นที่ 1 - 5 มีอัตราการอัดอากาศรวมไม่น้อยกว่า 15,800 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก และมีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาลเมตร และชั้นที่ 6 - 30 จัดให้มีช่องเปิดขนาดไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร เปิดออกสู่ภายนอกอาคาร

(2) อาคาร B จำนวน 2 แห่ง

- บันไดหนีไฟ ST4 กว้าง 1.25 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 - 27 จัดให้มีระบบอัดอากาศ ตั้งแต่ชั้นที่ 1 - 4 มีอัตราการอัดอากาศรวมไม่น้อยกว่า 15,600 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก และมีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาลเมตร และชั้นที่ 5 - 27 จัดให้มีช่องเปิดขนาดไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร เปิดออกสู่ภายนอกอาคาร

- บันไดหนีไฟ ST5 กว้าง 1.25 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้าและพื้นที่หนีภัยทางอากาศ จัดให้มีระบบอัดอากาศ ตั้งแต่ชั้นที่ 1 - 4 มีอัตราการอัดอากาศรวมไม่น้อยกว่า 15,600 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก และมีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาลเมตร และชั้นที่ 5 ถึงชั้นดาดฟ้า จัดให้มีช่องเปิดขนาดไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร เปิดออกสู่ภายนอกอาคาร

3) ระบบระบายอากาศของโรงลิฟต์ดับเพลิง

จัดให้มีโรงลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด/อาคาร แยกจากลิฟต์โดยสาร มีผนังและประตูทำด้วยวัสดุทนไฟแยกออกจากทางเดินภายในอาคาร ออกแบบให้มีระบบอัดอากาศ อาคาร A ตั้งแต่ชั้นที่ 1 - 5 มีอัตราการอัดอากาศรวม 16,200 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก และชั้นที่ 6 - 30 มีช่องเปิดระบายอากาศไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น และอาคาร B ตั้งแต่ชั้นที่ 1 - 4 มีอัตราการอัดอากาศรวม 15,900 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก และมีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาลเมตร และชั้นที่ 5 - 27 มีช่องเปิดระบายอากาศไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น

4) ระบบระบายอากาศบริเวณที่จอดรถยนต์ในอาคาร

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

อาคารจอดรถเหนือระดับพื้นดิน ที่มีบุคคลเข้าไปใช้สอย ต้องมีการระบายอากาศอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(1) ถ้าใช้ส่วนเปิดโล่งเป็นที่ระบายอากาศ ส่วนเปิดโล่งดังกล่าวต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของพื้นที่อาคารจอร์แดนชั้นนั้น และต้องมีที่ว่างห่างที่ดินข้างเคียงหรืออาคารอื่น ไม่ว่าจะเป็อาคารของเจ้าของเดียวกันหรือไม่ ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

(2) ถ้าใช้เครื่องระบายอากาศเพื่อระบายอากาศ ต้องจัดให้มีเครื่องระบายอากาศซึ่งสามารถเปลี่ยนอากาศภายในชั้นนั้นๆ ให้หมดในเวลา 15 นาที

ส่วนเปิดโล่ง ต้องมีราวกันตกที่มีความมั่นคงแข็งแรงเพียงพอที่จะให้ความปลอดภัยแก่ รถยนต์และบุคคลได้

โครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์ในอาคาร อาคาร A บริเวณชั้นที่ 2 - 4 ระบายอากาศด้วยพัดลมระบายอากาศ ต้องการพัดลมอัตราการระบายอากาศ รวม ไม่น้อยกว่า 43,940.86 ลูกบาศก์ฟุต/นาท โดยชั้นที่ 5 ออกแบบให้มีช่องเปิดโล่ง ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ

อาคาร B บริเวณชั้นที่ 2 - 3 ระบายอากาศด้วยพัดลมระบายอากาศ ต้องการพัดลมอัตราการระบายอากาศ รวม ไม่น้อยกว่า 25, 124.82 ลูกบาศก์ฟุต/นาท โดยชั้นที่ 4 ออกแบบให้มีช่องเปิดโล่ง ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ

ราวกันตกคอนกรีตเสริมเหล็กในอาคารชั้นจอดรถยนต์ อาคาร A และ B สามารถรองรับแรงกระแทกจากรถยนต์ได้

5) ระบบระบายอากาศห้อง Fire pump

- ตำแหน่ง ห้อง Fire pump อาคาร A อยู่บริเวณชั้นห้องเครื่องใต้ดิน ส่วน ห้อง Pump Room บริเวณชั้นที่ 5 เป็นห้องเครื่องปั๊มของระบบน้ำสระว่ายน้ำ ซึ่งสระว่ายน้ำอาคาร A ตั้งอยู่บริเวณ ชั้นที่ 6

- ห้อง Fire pump อาคาร B อยู่บริเวณชั้นห้องเครื่องใต้ดิน ส่วน ห้อง Pump Room บริเวณชั้นที่ 4 เป็นห้องเครื่องปั๊มของระบบน้ำสระว่ายน้ำ ซึ่งสระว่ายน้ำอาคาร B ตั้งอยู่บริเวณ ชั้นที่ 5

โครงการออกแบบให้อาคาร A และอาคาร B มี Fire pump อยู่บริเวณห้องเครื่องปั๊มน้ำ ชั้นห้องเครื่องใต้ดิน โดยจัดให้มีพัดลมระบายอากาศ ดังนี้

- จัดให้มีพัดลมระบายอากาศ อาคาร A ไม่น้อยกว่า 2,725.51 CFM. และอาคาร B ไม่น้อยกว่า 1,675.52 CFM.

- มีช่อง SHAFT ของพัดลมระบายอากาศห้องเครื่องปั๊ม โดยอาคาร A อยู่บริเวณพื้นที่จอดรถจักรยาน ชั้นที่ 1 และอาคาร B อยู่บริเวณที่จอดรถจักรยานยนต์ ชั้นที่ 1

- จัดให้มีช่องเปิดสำหรับดึง Fire pump ขึ้นมาซ่อมบำรุง เป็นช่องเปิด ขนาด 1.5 x 2.0 เมตร อยู่บริเวณที่จอดรถยนต์ ชั้นที่ 1

2.4.8 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีอุปกรณ์เตือน และระบบป้องกันอัคคีภัยที่ครบถ้วน ซึ่งสามารถลดอัตราการเกิดอัคคีภัยภายในโครงการ และระหว่างที่รอการช่วยเหลือจากรดับเพลิงของหน่วยงานราชการที่อยู่บริเวณ

ใกล้เคียงพื้นที่โครงการ โดยออกแบบระบบป้องกัน และเตือนเหตุเพลิงไหม้ของโครงการให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

อาคาร A เป็นอาคารชุด สูง 30 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคาร B เป็นอาคารชุด สูง 27 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เนื่องจากเป็นอาคารสูง และขนาดใหญ่พิเศษ แสดงรายละเอียดระบบป้องกันอัคคีภัยเปรียบเทียบข้อกำหนดระบบป้องกันอัคคีภัยของอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) และกฎกระทรวงฉบับที่ 69 (พ.ศ.2564) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

1) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ติดตั้งในทุกชั้นของอาคารประกอบด้วย

☐ อาคาร A เป็นอาคารชุด สูง 30 ชั้น

(1) แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel: FCP) ทำหน้าที่เป็นศูนย์รับส่งสัญญาณตรวจรับ เมื่ออุปกรณ์แจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม และหากมีเหตุเกิดเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร นอกจากนี้ยังมีผู้แสดงแผนผังโซนของโครงการ (Graphic Annunciator Board : ANN) ชูด้วยไฟช่วยพร้อมแบตเตอรี่ ติดตั้งในห้องควบคุม ชั้นที่ 1 ของอาคาร A

(2) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟสามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง ติดตั้งอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยเสียง (Alarm Bell) บริเวณหน้าบันไดหลัก และบันไดหนีไฟทุกชั้น

(3) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ ตาม (1) ทำงาน

(3.1) อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ เพื่อแจ้งอัคคีภัย (MANUAL STATION) ติดตั้งไว้บริเวณบริเวณหน้าบันไดหลัก และบันไดหนีไฟทุกชั้น

(3.2) เครื่องตรวจจับควัน (SMOKE DETECTOR) ติดตั้งภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง ห้องชุดพาณิชยกรรม ห้องนิติบุคคล ห้องควบคุม ห้องแม่บ้าน ห้อง Drop Store ห้องงานระบบไฟฟ้าห้อง Table Game ห้องแอร์โรบิก & โยคะ ห้องออกกำลังกาย ห้องเก็บของ ห้อง Co-livingspace ห้องระบบไฟฟ้า ห้องปั๊ม ห้องเครื่องลิฟต์ ทางเดินภายในอาคาร โถงต้อนรับ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง

(3.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (HEAT DETECTOR) ติดตั้งภายในห้องครัวของห้องชุดพักอาศัยห้อง GEN และที่จอดรถยนต์

☐ อาคาร B เป็นอาคารชุด สูง 27 ชั้น

(1) ตู้ควบคุมแสดงผลระยะไกล (Remote Graphic Annunciator) เป็นตู้ควบคุมและดูสถานะการแจ้งเหตุต่างๆของระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm System) ที่เชื่อมข้อมูลทั้งหมดมาจากชุดตู้ควบคุมระบบ

หลัก (Main Fire Alarm Control Panel) ที่ติดตั้งไว้บริเวณห้องควบคุม ชั้นที่ 1 ของอาคาร A เพื่อนำไปติดตั้งระยะทางที่ห่างไกลจากตู้ควบคุมระบบหลัก สำหรับใช้ควบคุมและประสานงานการแจ้งเหตุต่างๆ ในระยะไกล และทำให้สะดวกในการควบคุมดูแลระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ภายในสถานที่ติดตั้งระบบที่มีขนาดใหญ่ โดยจะติดตั้งบริเวณเคาน์เตอร์ต้อนรับ บริเวณโถงต้อนรับชั้นที่ 1 ของอาคาร B เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และสามารถทำดับเพลิงได้อย่างทันท่วงที

(2) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟสามารถส่งเสียงหรือสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารได้ยินหรือทราบอย่างทั่วถึง ติดตั้งอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยเสียง (Alarm Bell) บริเวณหน้าบันไดหลัก และบันไดหนีไฟทุกชั้น

(3) อุปกรณ์แจ้งเหตุที่มีทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือเพื่อให้อุปกรณ์ ตาม (1) ทำงาน

(3.1) อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือ เพื่อแจ้งอัคคีภัย (MANUAL STATION) ติดตั้งบริเวณหน้าบันไดหลักและบันไดหนีไฟทุกชั้น

(3.2) เครื่องตรวจจับควัน (SMOKE DETECTOR) ติดตั้งภายในภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง ห้องแม่บ้าน ห้อง Drop Store ห้องชุดพาณิชย์ โถงต้อนรับ ห้องงานระบบไฟฟ้า Game Area ทางเดินภายในอาคาร ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องปั๊ม ห้อง Sky Lounge ห้อง workshopstudio โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง

(3.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (HEAT DETECTOR) ติดตั้งภายในห้องครัวของห้องชุดพักอาศัยที่จอดรถทุกชั้น ห้อง GEN

2. ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ประกอบด้วย ระบบท่อยืน ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง ระบบดับเพลิงแบบกระจายน้ำอัตโนมัติ น้ำสำรองดับเพลิง และหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร มีรายละเอียด ดังนี้

☐ อาคาร A เป็นอาคารชุด สูง 30 ชั้น

(1) ท่อยืน เป็นท่อโลหะผิวเรียบทาสีแดง จำนวน 4 ท่อยืน โดยรับน้ำจากหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร และน้ำดับเพลิงในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน

(2) ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง ประกอบด้วย หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร ยาว 30 เมตร และถังดับเพลิงแบบมือถือ ออกแบบให้มีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง บริเวณชั้นที่ 1 จำนวน 6 จุด (บริเวณหน้าห้องนิติบุคคล หน้าห้องน้ำส่วนกลาง โถงลิฟต์ดับเพลิง หน้าบันได ST2 บริเวณที่จอดรถยนต์ และหน้าห้องชุดพาณิชย์) และชั้นที่ 2 - 30 จำนวน 4 จุด (บริเวณหน้าบันได ST1, ST2, ST3 และโถงลิฟต์ดับเพลิง)

(3) ระบบดับเพลิงแบบกระจายน้ำอัตโนมัติ ติดตั้งตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 30 ครอบคลุมพื้นที่ส่วนกลางทางเดิน ห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง ห้อง Gen ที่จอดรถ ระบบส่งน้ำไปยังอุปกรณ์ดับเพลิงด้วยเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และเครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดันของระบบดับเพลิง

(4) หัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคาร ติดตั้งบริเวณด้านหน้าอาคาร A ใกล้ถนนและที่จอดรถยนต์ ขนาด $6 \times 242 \times 24$ นิ้ว จำนวน 2 หัว เดิมน้ำเข้าถึงเก็บน้ำชั้นใต้ดิน และเดิมน้ำเข้าสู่ท่อดับเพลิงตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) ระบบดับเพลิงแบบกระจายน้ำอัตโนมัติ หัวรับน้ำดับเพลิงอยู่ในตำแหน่งที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้โดยสะดวกรวดเร็ว บริเวณใกล้หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารมีข้อความเขียนด้วยสีสะท้อนแสงว่า “หัวรับน้ำดับเพลิง” หัวรับน้ำดับเพลิงอยู่ในตำแหน่งที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้โดยสะดวกรวดเร็ว

(5) น้ำสำรองดับเพลิง จัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิง ปริมาตร 224.16 ลูกบาศก์เมตร ($100.13 + 124.03$) สำรองน้ำดับเพลิงได้นาน 46.70 นาที

□ อาคาร B เป็นอาคารชุด สูง 27 ชั้น

(1) ท่อยืน เป็นท่อโลหะผิวเรียบทาสีแดง จำนวน 3 ท่อยืน โดยรับน้ำจากหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร และน้ำดับเพลิงในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน

(2) ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง ประกอบด้วย หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร ยาว 30 เมตร และถังดับเพลิงแบบมือถือ ออกแบบให้มีตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง บริเวณชั้นที่ 1 จำนวน 5 จุด (บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง หน้าบันได ST5 บริเวณที่จอดรถยนต์ และหน้าห้องชุดพาณิชย์) และชั้นที่ 2 - 27 จำนวน 3 จุด (บริเวณหน้าบันได ST4, ST5 และโถงลิฟต์ดับเพลิง) สามารถครอบคลุมการดับเพลิงได้ทั้งชั้น

(3) ระบบดับเพลิงแบบกระจายน้ำอัตโนมัติ ติดตั้งตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 27 ครอบคลุมพื้นที่ส่วนกลางทางเดิน ห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง ห้อง Gen ที่จอดรถ ระบบส่งน้ำไปยังอุปกรณ์ดับเพลิงด้วยเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และเครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดันของระบบดับเพลิง

(4) หัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคาร ติดตั้งบริเวณด้านหน้าอาคาร B ใกล้ถนนและที่จอดรถยนต์ ขนาด $6 \times 242 \times 24$ นิ้ว จำนวน 2 หัว เดิมน้ำเข้าถึงเก็บน้ำชั้นใต้ดิน และเดิมน้ำเข้าสู่ท่อดับเพลิงตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) ระบบดับเพลิงแบบกระจายน้ำอัตโนมัติ หัวรับน้ำดับเพลิงอยู่ในตำแหน่งที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้โดยสะดวกรวดเร็ว บริเวณใกล้หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารมีข้อความเขียนด้วยสีสะท้อนแสงว่า “หัวรับน้ำดับเพลิง” หัวรับน้ำดับเพลิงอยู่ในตำแหน่งที่พนักงานดับเพลิงเข้าถึงได้โดยสะดวกรวดเร็ว

(5) น้ำสำรองดับเพลิง จัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิง ปริมาตร 180.52 ลูกบาศก์เมตร ($86.39 + 94.13$) สำรองน้ำดับเพลิงได้ 47.01 นาที

3. ถังดับเพลิง

- ถังดับเพลิงมือถือ ชนิด Dry Chemical ขนาด 10 ปอนด์ ติดตั้งในตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) และห้อง Gen
- ถังดับเพลิงสาร Clean Agent ขนาด 10 ปอนด์ ทำงานอัตโนมัติ ติดตั้งในห้องควบคุม

4. ระบบดับเพลิงอัตโนมัติด้วยสารเคมี ติดตั้งในห้องงานระบบไฟฟ้า บริเวณชั้นที่ 1 อาคาร A และ อาคาร B

5. บันไดหนีไฟ

โครงการออกแบบบันไดหนีไฟภายในอาคารเป็นบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก มีผนังกันไฟโดยรอบ มีแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าฉุกเฉินให้มองเห็นช่องทางได้ขณะเกิดเพลิงไหม้ และมีป้ายบอกขึ้นและป้ายบอกทางหนีไฟที่ด้านในและด้านนอกของประตูหนีไฟทุกชั้นด้วยตัวอักษรที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน

□ อาคาร A จัดให้มีบันไดหลักและบันไดหนีไฟ จำนวน 3 แห่ง มีรายละเอียด ดังนี้

- บันไดหนีไฟ ST-1 กว้าง 1.25 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า

- บันไดหนีไฟ ST-2 กว้าง 1.55 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า

- บันไดหนีไฟ ST-3 กว้าง 1.25 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 30

- ระยะห่างของบันไดหนีไฟบริเวณ ชั้นพักอาศัย บันได ST-1 ไปจนถึงบันได ST-2 และ ST-3 มีระยะห่างตามแนวทางเดิน 41.92 - 47.95 เมตร ซึ่งไม่เกิน 60 เมตร ตามข้อกำหนดข้อ 22 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) และมีระยะห่างระหว่างประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตัน 9.50 เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544

- บันไดหนีไฟทั้ง 3 แห่ง สามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารจากชั้นบนสุดถึงชั้นล่างสุดใช้ระยะเวลาหนีไฟประมาณ 30.34 นาที ซึ่งสามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกสู่ภายนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมงเป็นไปตามข้อกำหนดข้อ 22 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 33 บันไดหนีไฟเมื่อลงสู่ชั้นล่างของโครงการเป็นประตูบานผลักออกสู่ทางเดิน หรือถนนภายในโครงการ โดยไม่มีสิ่งกีดขวางใดๆ ขวางกั้นเส้นทางอพยพ เพื่อไปรวมตัวกันที่พื้นที่ที่ถูกรวมได้โดยสะดวกและปลอดภัย

□ อาคาร B จัดให้มีบันไดหลักและบันไดหนีไฟ จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย มีรายละเอียด ดังนี้

- บันไดหนีไฟ ST-4 กว้าง 1.25 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 27

- บันไดหนีไฟ ST-5 กว้าง 1.25 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า

- ระยะห่างของบันไดหนีไฟบริเวณชั้นพักอาศัย บันได ST-4 ไปจนถึงบันได ST-5 มีระยะห่างตามแนวทางเดิน 54.96 เมตร ซึ่งไม่เกิน 60 เมตร ตามข้อกำหนดข้อ 22 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และมีระยะห่างระหว่างประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตัน 9.90 เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544

- บันไดหนีไฟทั้ง 2 แห่ง สามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารจากชั้นบนสุดถึงชั้นล่างสุดใช้ระยะเวลาหนีไฟประมาณ 51.54 นาที ซึ่งสามารถใช้ลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารออกสู่ภายนอกอาคารได้ภายใน 1 ชั่วโมง เป็นไปตามข้อกำหนดข้อ 22 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) บันไดหนีไฟเมื่อลงสู่ชั้นล่างของโครงการเป็นประตูบานผลักออกสู่ทางเดิน หรือถนนภายในโครงการ โดยไม่มีสิ่งกีดขวางใดๆ ขวางกั้นเส้นทางอพยพ เพื่อไปรวมตัวกันที่พื้นที่ที่ถูกรวมได้โดยสะดวกและปลอดภัย

6. ลิฟต์ดับเพลิง

จัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด/อาคาร แยกจากลิฟต์โดยสาร มีผนังและประตูทำด้วยวัสดุทนไฟ แยกออกจากทางเดินภายในอาคาร

- อาคาร A จัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้มีระบบอัดอากาศ ตั้งแต่ชั้นที่ 1 - 5 อัตราการอัดอากาศรวม 16,200 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก และมีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาลเมตร และชั้นที่ 6-30 ออกแบบให้มีช่องเปิดเพื่อระบายอากาศ

- อาคาร B จัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้มีระบบอัดอากาศ ตั้งแต่ชั้นที่ 1 - 4 อัตราการอัดอากาศรวม 15,900 ลูกบาศก์ฟุต/นาทีก และมีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาลเมตร และชั้นที่ 5-27 ออกแบบให้มีช่องเปิดเพื่อระบายอากาศ

7. ประตูหนีไฟ

ประตูหนีไฟมีความกว้าง 0.9 เมตร สูง 2.0 เมตร ทำด้วยวัสดุทนไฟ และเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอก พร้อมติดตั้งวัสดุชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง โดยประตูหนีไฟของอาคารสามารถเปิดย้อนกลับในทิศทางเดิมได้ (Re entry) ยกเว้นชั้นล่างที่เปิดออกได้เท่านั้นเพื่อออกสู่ทางเดิน หรือถนนภายในโครงการ

8. แผนผังของอาคารแต่ละชั้น

ติดไว้บริเวณโถงน้ำลิฟต์โดยสาร ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน และ จัดให้มีแผนผังอาคารของทุกชั้น เก็บรักษาไว้ภายในสำนักงานนิติบุคคล บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร A เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยสะดวก โดยแผนผังของอาคารแต่ละชั้น ประกอบด้วย ตำแหน่งของห้องทุกห้องของชั้นนั้น ตำแหน่งที่ติดตั้งสายฉีดน้ำดับเพลิงหรือหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ดับเพลิงอื่นๆ ตำแหน่งประตูหรือทางหนีไฟ และตำแหน่งลิฟต์ดับเพลิงของชั้นนั้นๆ

9. ป้ายบอกทางหนีไฟ

ติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟที่มีตัวอักษร “Exit ทางออก” และ “Fire Exit ทางหนีไฟ” ภายในมีไฟส่องสว่างด้วยไฟสำรองฉุกเฉินบอกทางออกสู่บันไดหนีไฟ ติดตั้งเป็นระยะตามทางเดินบริเวณหน้าทางออกสู่บันไดหนีไฟและทางออกจากบันไดหนีไฟสู่ภายนอกอาคาร โดยข้อความตัวอักษรมีขนาดสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร หรือเครื่องหมายที่มีแสงสว่าง หรือแสดงว่าเป็นบันไดหนีไฟให้ชัดเจน

10. ระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรอง

ออกแบบให้มีระบบไฟฟ้าสำรอง เป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้าแบบขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล โดยติดตั้งภายในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ชั้นที่ 1 ของอาคาร A และอาคาร B ทั้งนี้ ได้จัดให้มีระบบป้องกันเสียงดัง โดยจ่ายแยกไปยังตู้เมนสวิตช์ไฟฟ้าฉุกเฉิน (Main Distribution Board : MDB) เพื่อจ่ายไฟฟ้าให้กับเครื่องใช้ไฟฟ้าที่จำเป็น ได้แก่ ไฟฟ้าแสงสว่างและเต้ารับ ลิฟต์ดับเพลิง ระบบประปา ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบบำบัดน้ำเสีย กรณีไฟฟ้าผันผวนหรือเกิดขัดข้อง

11. ระบบไฟส่องสว่างฉุกเฉิน

เป็นโคมไฟฉุกเฉิน พร้อมแบตเตอรี่สำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง จ่ายไฟฟ้าสำหรับกรณีฉุกเฉิน แยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอ เป็นระบบไฟส่องสว่างฉุกเฉิน เพื่อให้มีแสงสว่างสามารถมองเห็นช่องทางเดินได้ขณะเพลิงไหม้

- อาคาร A ติดตั้งไว้บริเวณห้อง GEN ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้องควบคุม ห้องนิติบุคคล ห้องระบบไฟฟ้า ห้องปั๊ม ทางเดิน ที่จอดรถยนต์ บันไดหลักและบันไดหนีไฟ โถงลิฟต์โดยสาร และโถงลิฟต์ดับเพลิง

- อาคาร B ติดตั้งไว้บริเวณห้อง GEN ห้องงานระบบไฟฟ้า ห้อง Drop Store ห้อง Sky Lounge ห้องปั๊ม ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์โดยสาร และโถงลิฟต์ดับเพลิง

12. พื้นที่หนีไฟทางอากาศ

จัดให้มีลานหนีไฟทางอากาศ โดยออกแบบให้มีลักษณะเปิดโล่ง เพื่อไม่กีดขวางทางบินของเฮลิคอปเตอร์มีขนาด 10.0 x 10.0 เมตร บริเวณชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 แห่ง/อาคาร โดยจัดให้มีบันไดหนีไฟและทางเดินที่สะดวก เพื่อย้ายลงลานหนีไฟทางอากาศ โดยโครงการได้ขอความอนุเคราะห์การเข้ามาช่วยเหลือในการอพยพผู้ประสบภัย ชั้นดาดฟ้า กรณีเกิดเพลิงไหม้ ดังหนังสือ เลขที่ น.ต. 1160/2565 ลงวันที่ 2 พฤศจิกายน 2565

- อาคาร A จัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศ บริเวณชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 แห่ง ขนาด 10.0 X 10.0 เมตร เชื่อมต่อกับบันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ST1 และ ST2 และทางหนีไฟ กว้าง 1.50 เมตร โดยบันไดหนีไฟสามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารขึ้นสู่พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ใช้ระยะเวลาหนีไฟ ประมาณ 20.89 นาที (ไม่เกิน 60 นาที)

- อาคาร B จัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศ บริเวณชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 แห่ง ขนาด 10.0 X 10.0 เมตร เชื่อมต่อกับบันได ST5 และบันไดหนีไฟ และทางหนีไฟ กว้าง 1.60 - 2.42 เมตร โดยบันไดหนีไฟสามารถลำเลียงบุคคลทั้งหมดในอาคารขึ้นสู่พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ใช้ระยะเวลาหนีไฟ ประมาณ 51.54 นาที (ไม่เกิน 60 นาที)

ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีการซ้อมดับเพลิงเป็นประจำทุกปี รวมถึงการฝึกซ้อมการหนีไฟทางอากาศ โดยประสานงานไปยังสถานีดับเพลิงหัวหมาก เพื่อเข้ามาซักซ้อม เมื่อเกิดเหตุการณ์เพลิงไหม้โดยจำลองสถานการณ์ให้เหมือนจริง เพื่อให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการไม่ตระหนกตกใจ เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว รวมถึงการซ้อมหนีไฟทางอากาศ

13. จุดรวมพล

จัดให้มีจุดรวมพล กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ บริเวณพื้นที่จัดสวน หน้าอาคาร จำนวน 2 แห่ง แต่ละแห่งมี 4 จุดย่อย ขนาดพื้นที่รวมพลรวม 2,290 ตารางเมตร (หักพื้นที่ซ้อนทับกับลำต้นของต้นไม้ขนาดใหญ่)

แล้ว) รองรับจำนวนคนคิดเป็นอัตราส่วนจำนวนคนเท่ากับ 1 คน ต่อพื้นที่จุรวมพลไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตร (หักพื้นที่ซ้อนทับกับลำดับของต้นไม้ขนาดใหญ่แล้ว)

14. ที่จอดรถดับเพลิง และที่จอดรถฉุกเฉิน

โครงการออกแบบตำแหน่งและป้ายแสดงที่จอดรถดับเพลิง และที่จอดรถฉุกเฉินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 69 (พ.ศ. 2564) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยมีขนาด ดังนี้

- รถดับเพลิง จัดให้มีป้ายแสดงตำแหน่งพื้นที่จอดรถดับเพลิง และบริเวณพื้นผิวจัดให้มีเส้นแสดงขอบพื้นที่สำหรับรถดับเพลิง เป็นกรอบสี่เหลี่ยมผืนผ้าสี่เหลี่ยม ขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร เส้นกรอบหนา 0.1 เมตร ภายในกรอบเป็นเส้นทแยงมุม เอียง 45 องศา ความหนาของเส้นทแยง 0.1 เมตร และระยะห่างของเส้นทแยงเป็นช่องว่างไม่เกิน 1.0 เมตร เต็มกรอบพื้นที่

- รถพยาบาลหรือรถปฏิบัติการฉุกเฉิน จัดให้มีป้ายแสดงตำแหน่งพื้นที่จอดรถดับเพลิง และบริเวณพื้นผิวจัดให้มีเส้นแสดงขอบพื้นที่สำหรับรถดับเพลิง เป็นกรอบสี่เหลี่ยมผืนผ้าสี่เหลี่ยมขนาดความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า 7.00 เมตร เส้นกรอบหนา 0.1 เมตร ภายในกรอบเป็นเส้นทแยงมุม เอียง 45 องศา ความหนาของเส้นทแยง 0.1 เมตร และระยะห่างของเส้นทแยงเป็นช่องว่างไม่เกิน 1.0 เมตร เต็มกรอบพื้นที่

15. เครื่องฟื้นคืนคลื่นหัวใจด้วยไฟฟ้าแบบอัตโนมัติ (Automated External Defibrillator : AED)

จัดให้มีเครื่องฟื้นคืนคลื่นหัวใจด้วยไฟฟ้าแบบอัตโนมัติ (AED) จำนวน 1 เครื่อง/อาคาร โดยอาคาร A ติดตั้ง บริเวณชั้นที่ 1 บริเวณใกล้ห้องนิติบุคคล และอาคาร B ติดตั้งบริเวณ ชั้นที่ 1 บริเวณใกล้โถงลิฟต์ดับเพลิง โดยระบบการติดตั้งเป็นไปตามมาตรฐานการปฏิบัติการฉุกเฉินที่คณะกรรมการการแพทย์ฉุกเฉินประกาศกำหนด เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อผู้พักอาศัยในโครงการ

16. แผนป้องกัน และระงับอัคคีภัย ช่วงเปิดดำเนินการ

ผู้รับผิดชอบด้านการป้องกันและระงับอัคคีภัยโครงการ ช่วงเปิดดำเนินการ คือ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการ (กรณียังไม่ได้ก่อตั้งนิติบุคคล) หรือจัดการนิติบุคคลอาคารชุดจัดทำแผนตั้งแต่การป้องกันจนถึงการฟื้นฟูหลังเกิดเหตุ ประกอบด้วยแผนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจตราการอบรวมการรณรงค์ ป้องกันอัคคีภัย การดับเพลิง การอพยพหนีไฟ การบรรเทาทุกข์และการปฏิรูปฟื้นฟูเมื่อเกิดอัคคีภัยแล้ว ในแผนจะกำหนดบุคคล ผู้รับผิดชอบพร้อมหน้าที่และพื้นที่ที่จะต้องรับผิดชอบอย่างชัดเจน และต้องเก็บแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยไว้ ณ สถานที่ทำงานพร้อมที่จะให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ โดยสรุปแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยออกเป็น 3 ขั้นตอน มีรายละเอียด ดังนี้

(1) การปฏิบัติก่อนเกิดภัย (ACTIVE SAFETY) เป็นการป้องกันและลดผลกระทบรวมทั้งเป็นการเตรียมความพร้อมปฏิบัติงานเมื่อเกิดอัคคีภัย โดยช่วงก่อนเกิดอัคคีภัยจะต้องปฏิบัติตามแผนซึ่งจะเป็นการเฝ้าระวังและเตรียมความพร้อมในด้านต่างๆ

(2) การปฏิบัติขณะเกิดภัย (PASSVE SAFETY) เป็นการบริหารจัดการในภาวะฉุกเฉิน

(3) การปฏิบัติหลังเกิดภัย (RENOVATE) เป็นการบริหารจัดการหลังอัคคีภัยสิ้นสุดลงแล้ว

2.4.9 ระบบรักษาความปลอดภัยของโครงการ

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอยู่ในโครงการตลอดเวลา 24 ชั่วโมง เพื่ออำนวยความสะดวกและตรวจสอบความสงบเรียบร้อยของผู้พักอาศัยในโครงการ และประตูเปิด-ปิดด้วยระบบ Key Card นอกจากนี้ยังจัดให้มีระบบสัญญาณโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV ติดตั้งไว้ในแต่ละชั้นของโครงการ รายละเอียด ดังนี้

1. ติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System) เป็นระบบโทรทัศน์วงจรปิดที่สามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยตามจุดต่างๆ โดยคุณสมบัติของกล้องสามารถจับภาพได้ในเวลากลางคืนเป็นระบบที่สามารถบันทึกภาพได้อย่างน้อย 1 เดือน และสามารถดูภาพย้อนหลังได้

2. ติดตั้งระบบการควบคุมอัตโนมัติ (Access Control) ควบคุมการเข้า-ออกอาคารของผู้พักอาศัย โดยใช้ระบบคีย์การ์ดที่ติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเข้าอาคาร สำหรับบุคคลภายนอกที่เข้ามาติดต่อต้องมีการแลกบัตรประชาชนก่อนเข้าอาคาร และภาพของผู้มาติดต่อจะถูกบันทึกไว้ด้วยกล้อง CCTV บริเวณทางเข้า-ออกโดยอัตโนมัติ เพื่อป้องกันมิให้บุคคลภายนอกใช้ลิฟต์

2.4.10 พื้นที่สีเขียว และพื้นที่นันทนาการ

1) พื้นที่สีเขียวตามข้อกำหนด และพื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวเป็นพื้นที่พักผ่อนนันทนาการของผู้พักอาศัยภายในโครงการ การออกแบบพื้นที่สีเขียวได้หลีกเลี่ยงตำแหน่งของการปลูกต้นไม้ไม่ให้ซ้อนทับกับระบบท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และรั้วโดยพื้นที่สีเขียวที่กว้างน้อยกว่า 1.0 เมตร และพื้นที่สีเขียวภายใต้แนวอาคาร ในแนวระบบสาธารณูปโภค ไม่นำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียว

จัดให้มีพื้นที่สีเขียวไว้เป็นสวนหย่อมและพื้นที่นันทนาการ บริเวณชั้นล่าง, ชั้น 6 และชั้น 30 ของอาคาร A, ชั้น 5 และชั้น 27 ของอาคาร : มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมดประมาณ 7,318.57 ตารางเมตร

2) สระว่ายน้ำ

โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำบริเวณชั้นที่ 6 ของอาคาร A และชั้นที่ 5 ของอาคาร B เป็นพื้นที่พักผ่อนนันทนาการของผู้พักอาศัยภายในโครงการ ความลึก 1.10 เมตร ปริมาตรสระว่ายน้ำ อาคาร A ประมาณ 573.1 ลูกบาศก์เมตร และปริมาตรสระว่ายน้ำ อาคาร B ประมาณ 315.7 ลูกบาศก์เมตร สระว่ายน้ำเป็นระบบที่สร้างคลอรีนจากเกลือ เพื่อใช้ในการฆ่าเชื้อโรคในสระว่ายน้ำ ระบบเกลือนี้เป็นระบบการฆ่าเชื้อโรคที่ปลอดภัยต่อผู้ที่มาใช้สระว่ายน้ำ

3) ความปลอดภัยบริเวณพื้นที่สีเขียวบนอาคาร

พื้นที่สีเขียวบนอาคาร ชั้น 6 และชั้น 30 ของอาคาร A ชั้น 5 และชั้น 27 ของอาคาร B ต้องคำนึงถึงความปลอดภัยในการเข้าใช้ประโยชน์พื้นที่สีเขียวโดยออกแบบให้มีราวกันตก สูง 1.35 เมตร และปลูกไม้ยืนต้นเป็นแนวป้องกันอุบัติเหตุการพลัดตกของผู้พักอาศัย

4) การค้าขายไม้ยืนต้นบนอาคาร

โครงการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวบนอาคาร ชั้น 6 และชั้น 30 ของอาคาร A, ชั้น 5 และชั้น 27 ของอาคาร B โดยออกแบบให้มีไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และไม้คลุมดิน เพื่อเป็นสวนหย่อมและพื้นที่นันทนาการของผู้พักอาศัย

2.5 การดำเนินการก่อสร้าง

2.5.1 ขั้นตอนการก่อสร้าง

1) งานก่อสร้างเสาเข็ม ฐานราก และระบบป้องกันดินพัง

1.1) งานก่อสร้างเสาเข็ม ฐานราก

โครงการก่อสร้างเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 อาคาร โดยอาคาร A เป็นอาคารชุด สูง 30 ชั้น กับ 1 ชั้นห้องเครื่อง และอาคาร B เป็นอาคารชุด สูง 27 ชั้น กับ 1 ชั้นห้องเครื่อง ออกแบบเป็นระบบเสาเข็มเจาะโดยเสาเข็มอาคาร และเสาเข็มป้องกันระบบใต้ดิน มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.80 - 1.20 เมตร ความลึก 56.0 - 59.0 เมตร

1.2) ระบบป้องกันดินพัง

โครงการออกแบบระบบป้องกันดินพังจากการก่อสร้างโครงการ เป็นระบบ Sheet Pile ความลึก 18.0 เมตร สำหรับการก่อสร้างฐานราก และบ่อใต้ดิน

1.3) ปริมาณดินขุด ดินถม

(1) ปริมาณดินขุด รวม 23,286.59 ลูกบาศก์เมตร ประกอบด้วย

- ดินขุดจากการทำเสาเข็ม อาคาร A = 8,616.71 ลูกบาศก์เมตร
- ดินขุดจากการทำฐานรากอาคาร A = 3,519.05 ลูกบาศก์เมตร
- ดินขุดจากการทำเสาเข็ม อาคาร B = 6,041.39 ลูกบาศก์เมตร
- ดินขุดจากการทำฐานรากอาคาร B = 1,831.47 ลูกบาศก์เมตร
- ดินขุดจากการทำบ่อบำบัดน้ำเสีย = 2,162.53 ลูกบาศก์เมตร
- ดินขุดจากการทำบ่อหน่วงน้ำใต้ดิน = 1,115.44 ลูกบาศก์เมตร

(2) ปริมาณดินถม รวม = 6,061.15 ลูกบาศก์เมตร ประกอบด้วย

- ถนนรอบโครงการ = 3,315.88 ลูกบาศก์เมตร
- พื้นที่จัดสวนชั้นล่าง = 2,244.27 ลูกบาศก์เมตร
- พื้นที่จัดสวนบนอาคาร = 501.0 ลูกบาศก์เมตร

ดินขุดส่วนที่เหลือต้องขนออกจากพื้นที่ก่อสร้าง ประมาณ 17,225.44 ลูกบาศก์เมตร (23,286.59 - 6,061.15)

1.4) ปริมาณโคลนเบนโทไนท์

ขั้นตอนการทำเสาเข็มเจาะแบบเปียก (Wet Process) ในชั้นดินอ่อนชั้นแรกจะใช้ปลอกเหล็กชั่วคราวป้องกันการพังทลายของดิน ความลึกประมาณ 15 เมตร ส่วนชั้นที่ลึกลงไปต่ำกว่าระดับปลอกเหล็กจะใช้สารละลายเบนโทไนท์ ช่วยในการป้องกันการพังทลาย โดยการเติมสารละลายเบนโทไนท์ ทำให้เกิดโคลนเบนโทไนท์ โดยจะคิดปริมาณเบนโทไนท์ ที่ร้อยละ 150 ของปริมาตรทั้งหมด ซึ่งในการเจาะเสาเข็มแต่ละหลุมของโครงการจะเกิดปริมาณโคลนเบนโทไนท์ที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ ประมาณร้อยละ 5 ของปริมาณสารละลายเบนโทไนท์ที่ใช้ ดังนี้

- จำนวนเสาเข็มเจาะเฉลี่ย = 2 ต้น/วัน
- ปริมาตรเสาเข็มเจาะเฉลี่ยใน 1 วัน = 96.76 ลูกบาศก์เมตร
- ปริมาณสารละลายเบนโทไนท์ คิดที่ร้อยละ 150 ของปริมาตรเสาเข็ม มีปริมาณ 145.13 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ปริมาณโคลนเบนโทไนท์ที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ ประมาณร้อยละ 5 ของปริมาณสารละลายเบนโทไนท์ที่ใช้ มีปริมาณ 7.26 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- โครงการมีเสาเข็มเจาะ จำนวน 301 ต้น คาดว่าจะมีปริมาณสารละลายเบนโทไนท์ที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้รวมทั้งสิ้น 1,092.63 ลูกบาศก์เมตร

สารละลายเบนโทไนท์ที่เกิดขึ้นภายในโครงการ จะถูกเก็บไว้ในถังพักและปรับแต่งคุณสมบัติ เพื่อนำกลับมาใช้ใหม่อีกครั้ง สำหรับโคลนเบนโทไนท์ที่ต้องนำไปกำจัด ประมาณ 1,092.63 ลูกบาศก์เมตร จะนำมาผสมกับดินขุดที่ขนออกของโครงการ ประมาณ 17,225.44 ลูกบาศก์เมตร คิดเป็นสัดส่วนโคลนเบนโทไนท์ ร้อยละ 6.3 ของดินที่ขนออกทั้งหมด ซึ่งจากข้อมูลการศึกษาวิจัยโดยกรมพัฒนาที่ดินได้เสนอแนะสัดส่วนในการผสมก่อนการฝังกำหนดให้ผู้รับเหมาจะนำดินขุดที่เกิดจากการทำฐานราก และดินโคลนเบนโทไนท์ที่เกิดจากการทำเสาเข็มอาคาร จากโครงการ 18,318.07 ลูกบาศก์เมตร ไปทิ้งบริเวณที่ดินที่ได้จัดเตรียมไว้บริเวณที่ดินโฉนด 5136 I 9822-1,5, 9622-8,4 เลขที่ดิน 21 โฉนดที่ดินเลขที่ 113248 ตั้งอยู่ที่ ตำบลลำผักชี อำเภอนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่ 61-1-52 ไร่ เป็นที่ดินของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ดังหนังสือยินยอมให้ใช้สถานที่เป็นแหล่งรองรับดินขุด และดินโคลนเบนโทไนท์ที่เกิดจากการทำฐานรากอาคาร จากโครงการอาคารชุด ศุภาลัย ปาร์ค เอกมัย-พัฒนาการ (Supalai Parc Ekkamai-Pattanakan)

1.5) สถานที่ทิ้งดิน และดินโคลนเบนโทไนท์

บริเวณที่ดินโฉนด 5136 I 9822-1,5,9622 -8,4 เลขที่ดิน 21 โฉนดที่ดินเลขที่ 113248 ตั้งอยู่ที่ ตำบลลำผักชี อำเภอนองจอก จังหวัดกรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่ 61-1-52 ไร่ หรือ 98,208 ตารางเมตร เป็นที่ดินของบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)

การขนส่งดินใช้ถนนพัฒนาการ ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า และถนนเจ้าคุณทหาร เป็นเส้นทางหลักในการขนส่ง ด้วยรถบรรทุก 10 ล้อ ซึ่งใช้เวลาเดินทางไป-กลับจากพื้นที่โครงการไปยังพื้นที่ทิ้งดิน

ประมาณ 2 ชั่วโมง/รอบ ช่วงเวลาที่อนุญาตให้รถบรรทุก ขนาดไม่เกิน 10 ล้อ วิ่งได้ ช่วง 9.00 - 16.00 น.
จำนวน 7 ชั่วโมง

2) งานโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม

หลังจากเสร็จสิ้นงานฐานราก จะก่อสร้างตัวอาคารเริ่มจากงานวางคาน งานทำพื้น และทำผนังกำแพงของตัวอาคาร ทั้งนี้โครงการจะเลือกใช้วัสดุสำเร็จรูปที่หล่อสำเร็จจากโรงงาน เช่น พื้นอาคาร สำหรับการขึ้นโครงสร้างอาคาร โครงการต้องจัดทำนั่งร้าน และคลุมส่วนของโครงสร้างอาคารที่ก่อสร้างแล้วด้วยผ้าใบรอบตัวอาคาร

สำหรับการออกแบบโครงสร้างอาคารจะคำนึงถึงการรองรับแรงสั่นสะเทือนจากการเกิดแผ่นดินไหวตามข้อกำหนด ดังนี้

- กฎกระทรวง กำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 และใช้วิธีคำนวณหาแรงแบบพลศาสตร์

- มาตรฐานการออกแบบอาคารต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว/กรมโยธาธิการและผังเมือง (มยผ 1301/1302-61) พ.ศ 2561 และใช้วิธีคำนวณหาแรงแบบพลศาสตร์

3) งานติดตั้งระบบ

งานติดตั้งระบบ ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ ซึ่งงานนี้จะดำเนินการควบคู่ไปกับงานโครงสร้างอาคาร

4) งานตกแต่ง

งานส่วนนี้จะประกอบด้วย งานตกแต่งอุปกรณ์ที่ใช้สำหรับภายนอกอาคาร และรวมไปถึงการจัดสวนพื้นที่สีเขียว ภูมิทัศน์ของโครงการ และจัดความเป็นระเบียบเรียบร้อยโดยรอบอาคาร โดยมีรายละเอียดวัสดุเปลือกอาคารและตกแต่งอาคาร ดังนี้

(1) ปูนซีเมนต์ขาว (WHITE CEMENT) สำหรับงานพื้น ผนัง และตกแต่ง เป็นวัสดุไม่ติดไฟ และไม่ก่อให้เกิดการสันดาปกับวัสดุอื่น

(2) กระจก บริเวณโถงต้อนรับเลือกใช้กระจก TEMPERED เบียว หนา 8 มม. (ปริมาณการสะท้อนแสง 6.8 %) บริเวณห้องชุดพาณิชย์ใช้กระจก TEMPERED โส หนา 8 มม. (ปริมาณการสะท้อนแสง 8.1 %) บริเวณหน้าต่างห้องชุดพักอาศัย ห้องออกกำลังกาย ห้องเกมส์ ห้องโยคะ ใช้กระจก LAMINATE เบียว 4 มม. +ฟิล์มใส 0.38 + กระจกใส 4 มม. (ปริมาณการสะท้อนแสง 7.4 %) และกระจกประตูระเบียงห้องชุดพักอาศัย ใช้กระจกเบียวตัดแสง หนา 6 มม. (ปริมาณการสะท้อนแสง 7.1 %) กระจกในสถานะปกติไม่ก่อให้เกิดอันตรายจากการสูดดม การกลืนกิน หรือการสัมผัส

(3) สีทาอาคาร เลือกใช้สีน้ำอะคริลิกให้การยึดเกาะพื้นผิวดีเยี่ยม ป้องกันสีลอกเป็นฝุ่นผง ป้องกันการกัดกร่อนจากมลภาวะเป็นพิษ ทนทานการขัดถู ป้องกันคราบต่างและเกลือ ป้องกันเชื้อราและตะไคร่น้ำ มีความทน และการสะท้อนความร้อน ปกป้องจากสารระเหยที่เป็นพิษก่อมะเร็ง และไร้กลิ่นฉุน

(4) **สีน้ำมันทาเหล็ก** เลือกใช้สีอีพอกซี สูตรน้ำมัน เป็นสีทึบหน้าในงานปกป้องพื้นผิวที่ใช้งานภายในอาคาร สำหรับพื้นผิวเหล็ก, ซีเมนต์, คอนกรีต และไม้ ให้การปกป้องพื้นผิวจากสภาวะสิ่งแวดล้อมที่มีการกัดกร่อนของสารเคมี กรด-ด่าง น้ำมัน ทนการขีดขีด ทำความสะอาดง่าย ไม่มีส่วนผสมของสารปรอท ตะกั่ว หรือโลหะหนักชนิดอื่นๆ

(5) **สีบอละมิเนียม** มีคุณภาพคงทน สามารถใช้งานได้ทั้งภายในและภายนอก ไม่มีสารอินทรีย์ระเหย (VOCs) ปราศจากสารตะกั่วและสารปรอท เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

(6) **วัสดุยาแนว** เป็นโพลียูรีเทนคุณภาพสูงที่มีส่วนผสมของสารอินทรีย์ระเหยง่ายต่ำ มีอัตราการไหลของของเหลวออกจากยาแนวต่ำ ทำให้ลดอัตราการเกิดคราบบนผนังอาคาร สามารถยึดเกาะวัสดุได้หลากหลายชนิด สามารถยึดเกาะได้ดีมากกับวัสดุที่เป็นคอนกรีต เหมาะสำหรับงานยาแนวร่องแผ่น Precast รองรับภาระเคลื่อนไหวของรอยต่อได้ดี มีค่า VOC Content ต่ำกว่าข้อกำหนดของ SCAQMD Rule 1168 และมีค่า VOC Emission ต่ำ

5) การบริหารจัดการพื้นที่ก่อสร้าง

โครงการมีการวางแผนการก่อสร้างและจัดเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง เช่น ทำรั้วโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง จัดวางผังบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง การจัดการจราจร ระบบสาธารณูปโภค และระบบสุขาภิบาลของคณงานก่อสร้าง

โดยมีรายละเอียดการบริหารจัดการพื้นที่ก่อสร้าง ดังนี้

- จัดวางระบบสาธารณูปโภค และระบบสุขาภิบาลของคณงานก่อสร้างให้อยู่ห่างจากบ้านพักอาศัยมากที่สุด เพื่อป้องกันปัญหาด้านกลิ่นและเสียงรบกวนต่อประชาชนที่อาศัยอยู่โดยรอบ

- จัดให้มีจุดล้อมภายในพื้นที่ก่อสร้างและอยู่ห่างจากทางเข้า-ออก เพื่อล้างทำความสะอาดล้อรถบรรทุกดินก่อนออกจากพื้นที่ก่อสร้าง ป้องกันเศษดินตกหล่นบริเวณถนนด้านหน้าโครงการและโดยรอบ และ จัดเจ้าหน้าที่กวาดน้ำ เศษดินทราย บริเวณจุดล้างล้อ ป้องกันไม่ให้น้ำโคลนงอกบริเวณจุดล้อมรอบ

- จัดพื้นที่สำหรับรถบรรทุกให้เข้ามาจอดภายในพื้นที่โครงการ โดยไม่กีดขวางการจราจรของถนนด้านหน้าโครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอำนวยความสะดวกบริเวณทางเข้า-ออกพื้นที่ก่อสร้างตลอดระยะเวลาก่อสร้าง

- เลือกใช้ทาวเวอร์เครนแบบแขนกระดก ควบคุมตำแหน่งการติดตั้งทาวเวอร์เครน วงแขนของทาวเวอร์เครน (Boom) และวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างที่อยู่บนทาวเวอร์เครนให้อยู่ภายในพื้นที่โครงการเท่านั้น

- มีรั้วชั่วคราวแบบ Metal sheet สูงประมาณ 6.0 เมตร รอบพื้นที่โครงการ (ยกเว้นบริเวณแนวเขตปลอดภัยสายไฟฟ้าแรงสูง สูง 3 เมตร)

- จัดให้มีรางระบายน้ำ คสล. ขนาด กว้าง 0.6 เมตร ลึก 0.6 เมตร Slope 1:200 ขวางตลอดแนวพื้นที่ก่อสร้าง บริเวณด้านทิศตะวันออก และทิศตะวันตก

- จัดให้มีบ่อล้างล้อรถยนต์ และท่อระบายน้ำ ขนาด 4 นิ้ว รวบรวมน้ำไปยังบ่อดักตะกอน

- จัดให้มีบ่อดักตะกอนดิน/ปูน/โคลน จำนวน 1 บ่อ ขนาด 1.0 x 1.0 เมตร บริเวณด้านหน้าโครงการเพื่อดักตะกอนดิน/ปูน/โคลน ก่อนจะระบายน้ำออกนอกพื้นที่โครงการ
- ทำความสะอาดบริเวณหน้างาน เพื่อป้องกันมิให้เศษดิน เศษปูน และเศษวัสดุก่อสร้างอุดตันหรือกีดขวางการไหลของน้ำและท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนพัฒนาการ
- ดูแลขุดลอกตะกอนที่สะสมในบ่อดักตะกอนในพื้นที่ก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะบริเวณจุดเชื่อมต่อท่อระบายน้ำสาธารณะ
- จัดให้มีเครื่องสูบน้ำ เพื่อระบายน้ำออกจากโครงการ ในช่วงฝนตกหนัก เพื่อป้องกันน้ำไหลเข้าสู่พื้นที่ข้างเคียง

6) การบริหารจัดการพื้นที่ก่อสร้างบริเวณเสาไฟฟ้าแรงสูง

โครงการ ตั้งอยู่ที่ ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่บริเวณแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง โดยฝ่ายปฏิบัติการเขตนครหลวง การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ได้ทำการตรวจสอบชี้แนวเขตเดินสายไฟฟ้า พบว่า พื้นที่โครงการอยู่ในแนวเขตเดินสายไฟฟ้าบางส่วน และอาคารที่พิกัดอาศัยของโครงการ อยู่นอกแนวเขตเดินสายไฟฟ้าแรงสูง

โดยพื้นที่โครงการอยู่บริเวณเขตเดินสายไฟฟ้า ขนาดแรงดัน 230,000 โวลต์ ช่วงสาย บางกะปิ-อ่อนนุช วงจร 1,2 ระหว่างเสาต้นเลขที่ 26/1 - 26/2 ซึ่ง กฟผ. ประกาศกำหนดเขตเดินสายไฟฟ้าโดยวัดจากจุดศูนย์กลางของเสาดังกล่าวออกไปด้านข้าง ด้านละ 1200 เมตร รวมทั้งสองด้าน กว้าง 24.00 เมตร และสายส่ง 230,000 โวลต์ ช่วงสาย บางกะปิ - อ่อนนุช วงจร 3, 4 ระหว่างเสาต้นเลขที่ 0/3 - 0/4 กฟผ. ประกาศกำหนดเขตเดินสายไฟฟ้าโดยวัดจากจุดศูนย์กลางเสาดังกล่าวออกไปด้านข้าง ด้านละ 20.00 เมตร รวมทั้งสองด้าน กว้าง 40.00 เมตร รวมทั้ง 4 วงจร กว้าง 64.00 เมตร

การดำเนินการใดๆ ในพื้นที่ที่อยู่ในเขตเดินสายไฟฟ้า จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของ กฟผ. ที่ได้ประกาศไว้ตลอดแนวเขตเดินสายไฟฟ้าห้ามปลูกสิ่งปลูกสร้าง อาคาร โรงเรือน ต้นไม้ยืนต้น และการดำเนินการใดๆ ในเขตเดินสายไฟฟ้า ต้องขออนุญาต กฟผ. เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน และระบบส่งไฟฟ้าส่วนที่ดินที่อยู่นอกเขตเดินสายไฟฟ้าเป็นสิทธิของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่จะกระทำการใดๆ

ในช่วงก่อสร้างโครงการ ได้ออกแบบรั้วรอบโครงการ ที่อยู่ในเขตเดินสายไฟฟ้า ระยะ 64.00 เมตร ให้มีความสูง 3 เมตร (รั้วรอบโครงการที่อยู่นอกแนวเขตเดินสายไฟฟ้า ระยะ 64.00 เมตร มีความสูง 6 เมตร) และไม่ให้มีการใช้ถนนในบริเวณดังกล่าว โดยออกแบบพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นพื้นที่ถนน และที่จอดรถยนต์ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดของ กฟผ. ที่ได้ประกาศไว้ตลอดเขตเดินสายไฟฟ้า โครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนี้

- รั้วชั่วคราว Metal Sheet บริเวณแนวเขตที่ดินโดยรอบโครงการ ที่อยู่ในเขตเดินสายไฟฟ้า ระยะ 64.00 เมตร ให้มีความสูง 30 เมตร (รั้วรอบโครงการที่อยู่นอกแนวเขตเดินสายไฟฟ้า ระยะ 64.00 เมตร มีความสูง 6 เมตร)

- ควบคุมตำแหน่งการติดตั้งทาวเวอร์เครน และวงแขนของทาวเวอร์เครนไม่ให้นำเข้ามาในเขตเดินสายไฟฟ้า ระยะ 64.00 เมตร

- ห้ามกองวัสดุ หรือนำอุปกรณ์ที่มีความสูงเกิน 3.0 เมตร ในเขตเดินสายไฟฟ้า ระยะ 64.00 เมตร

7) การจัดการขยะในพื้นที่ก่อสร้าง

ปริมาณขยะที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการ อ้างอิงจากข้อมูลของ Poombete Thongkamsuk, Krichkanok Sudasna, and Tusanee Tondee ที่ทำการสำรวจขยะก่อสร้างในอาคารสูง พบว่า ขยะที่เกิดขึ้น 10 อันดับแรก ได้แก่ คอนกรีต กระเบื้อง เพดาน เหล็ก ไม้ วัสดุบรรจุภัณฑ์ อลูมิเนียม พลาสติก แก้ว และทราย เป็นต้นนำมาเป็นฐานข้อมูลในการประเมินผลกระทบด้านขยะก่อสร้างของโครงการ ซึ่งเมื่อดำเนินการก่อสร้างจริง โครงการจะให้ผู้รับเหมาตรวจสอบขั้นตอนการทำงาน เพื่อลดปริมาณขยะจากการก่อสร้างของโครงการ โดยปริมาณคอนกรีตกระเบื้อง เหล็ก อลูมิเนียม และไม้ เกิดจากกิจกรรมต่อไปนี้

- คอนกรีต เกิดจากกิจกรรมการฐานรากเสาเข็ม การตัดพื้น และการตัดผนัง Precast เพื่อเข้ามู่อาคารในแต่ละชั้น
- กระเบื้อง เกิดจากการตัดกระเบื้องเพื่อปูพื้นในแต่ละชั้นของอาคาร
- เหล็ก เกิดจากการผูกเหล็กเส้นของเสาเข็ม ซึ่งจะมีการตัดเหล็กส่วนเกินออก
- อลูมิเนียม เกิดจากการตกแต่งภายใน กรอบหน้าต่าง
- ไม่เกิดจากไม้แบบที่เป็นแบบหล่อคอนกรีตในงานโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กทั้งหมดของอาคาร

จากข้อมูลการศึกษาของ Poombete Thongkamsuk et al. 2017 ทำการสำรวจขยะก่อสร้างในอาคารสูง พบว่า ขยะที่เกิดขึ้น 10 อันดับแรก ได้แก่ คอนกรีต กระเบื้อง เพดาน เหล็ก ไม้ วัสดุบรรจุภัณฑ์ อลูมิเนียม พลาสติก แก้ว และทราย เป็นต้น ซึ่งมีค่าเฉลี่ยของอัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ที่มีรูปแบบเดียวกันในแต่ละชั้น 30.47 กิโลกรัม/ตารางเมตร

อาคารโครงการเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วย อาคาร A เป็นอาคารชุดสูง 30 ชั้น และ 1 ชั้นห้องเครื่อง มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร 61,867.0 ตารางเมตร และอาคาร B เป็นอาคารชุดสูง 27 ชั้น และ 1 ชั้นห้องเครื่อง มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร 47,831.0 ตารางเมตร มีปริมาณขยะที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้าง ดังนี้

- พื้นที่ใช้สอยประโยชน์อาคารรวม = 109,698.0 ตารางเมตร
- อัตราเฉลี่ยในการผลิตขยะจากการก่อสร้าง = 30.47 กิโลกรัม/ตารางเมตร
- ดังนั้นขยะที่เกิดขึ้นทั้งหมดประมาณ = $(109,698.0 \times 30.47)/1,000$
= 3,342.50 ตัน

ทั้งนี้การจัดการขยะช่วงก่อสร้างของโครงการ 3,342.50 ตัน จะจัดส่งมูลฝอยประเภทต่างๆ ไปกำจัด หรือนำไปขาย มีรายละเอียด การจัดการมูลฝอยประเภทต่างๆ และบริษัทที่รับกำจัดของเสีย ดังนี้

(1) มูลฝอยที่ส่งไปที่ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช ได้แก่ คอนกรีต ปริมาณ 768.78 ตัน กำหนดให้ ผู้รับเหมาส่งไปที่โรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ที่ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช โดยปฏิบัติตาม เงื่อนไขของศูนย์ฯ พร้อมทั้งจดบันทึกปริมาณมูลฝอยที่นำไปกำจัด และเก็บหลักฐานการชำระค่าจัดเก็บของ ศูนย์กำจัดมูลฝอยฯ

(2) มูลฝอยที่นำไปขาย ได้แก่ เหล็ก ไม้ และอลูมิเนียม ปริมาณ 802.20 ตัน ($434.53 + 200.55 + 167.12$) กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการนำไปขายร้านรับซื้อของเก่า

(3) มูลฝอยทั่วไป ได้แก่ บรรจุภัณฑ์ต่างๆ พลาสติก และอื่นๆ ปริมาณ 434.52 ตัน ($200.55 + 167.12 + 66.85$) โครงการจะประสานให้ทางสำนักงานเขตฯ เข้ามาจัดเก็บ

(4) มูลฝอยที่ต้องจ้างบริษัทที่มีใบอนุญาตในการกำจัดนำไปกำจัด ได้แก่ มูลฝอยที่ศูนย์กำจัดมูลฝอย อ่อนนุชไม่รับกำจัด เช่น กระเบื้อง ฝ้าเพดาน กระจก และทราย ปริมาณ 1,337.00 ตัน ($601.65 + 501.38 + 133.70 + 100.27$) โครงการจะจ้างให้บริษัทที่มีใบอนุญาตในการรับกำจัด เช่น บริษัทอินทรีอีโคไซเคิล จำกัด บริษัท โอภิทานิ (ไทยแลนด์) จำกัด และบริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน) โรงงาน 2 นำไป กำจัดต่อไป

2.5.2 รายละเอียดเกี่ยวกับคนงานก่อสร้าง

การทำงานแต่ละช่วงของการก่อสร้างจะมีการใช้คนงานในจำนวนที่ไม่เท่ากัน เนื่องจากทางโครงการ ยังไม่ได้คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง คาดการณ์ว่าในแต่ช่วงที่จะมีการใช้คนงานมากที่สุด คือ ช่วงงาน โครงสร้าง ประมาณ 550 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่ภายนอกโครงการ มีการจัดรถบริการรับ-ส่ง คนงานระหว่างพื้นที่ก่อสร้าง และบ้านพักคนงาน จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในพื้นที่โครงการ ตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อเฝ้าอุปกรณ์ก่อสร้าง และสำรวจรักษาความปลอดภัยในพื้นที่โครงการ และบริเวณ โดยรอบโครงการ รวมทั้งติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) บริเวณโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง

1) บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

โครงการได้กำหนดให้มีระบบสาธารณสุขปโภค และสาธารณสุขการที่สำคัญภายในบริเวณพื้นที่ ก่อสร้าง มีรายละเอียดดังนี้

(1) การใช้น้ำช่วงก่อสร้าง

แหล่งน้ำใช้ : ช่วงก่อสร้างของโครงการจะใช้น้ำประปาของการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท ดังนั้นในช่วงก่อสร้างจึงมีน้ำใช้สะดวกทั้งคนงานก่อสร้าง และการก่อสร้าง

ปริมาณการใช้น้ำ : ในช่วงก่อสร้างโครงการจะมีการใช้น้ำประมาณ 34.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็น

- น้ำใช้สำหรับคนงานก่อสร้างจำนวน 550 คน อัตราการใช้น้ำ 100 ลิตร/คน/วัน ซึ่งคนงานก่อสร้างทำงานแบบเช้าไปเย็นกลับ จึงคิดอัตราการใช้น้ำ 50% เท่ากับ 50 ลิตร/คน/วัน คิดเป็นปริมาณน้ำใช้สำหรับคนงานก่อสร้าง $(50 \times 550) / 1,000 = 27.5$ ลูกบาศก์เมตร/วัน

- น้ำใช้สำหรับการก่อสร้าง เช่น ผสมปูนสำหรับก่ออิฐ ฉาบผนัง ล้างอุปกรณ์ ประมาณ 7.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน

การสำรองน้ำ: โครงการจะจัดให้มีถังสำรองน้ำสำหรับใช้ก่อสร้างเป็นถังสำเร็จรูป ขนาด 20 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำใช้ได้นาน 1.16 วัน

(2) การบำบัดน้ำเสีย และสิ่งปฏิกูลของคนงาน

น้ำเสียในช่วงก่อสร้างโครงการ คิดที่ 100% ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำใช้สำหรับการก่อสร้าง) มีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้น 27.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็น

- น้ำเสียจากส้วม คิดที่ 10% ของน้ำเสียที่เกิดขึ้น เท่ากับ 2.75 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีค่า BOD ประมาณ 494 มิลลิกรัม/ลิตร

- น้ำเสียจากการชำระล้าง $(27.5 - 2.75)$ เท่ากับ 24.75 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีค่า BOD ประมาณ 154.35 มิลลิกรัม/ลิตร

การบำบัดน้ำเสียจากส้วมและสิ่งปฏิกูลของคนงาน โครงการจัดให้มีห้องน้ำห้องส้วม จำนวน 28 ห้อง และระบบบำบัดน้ำเสียแบบเดิมอากาศ ขนาดรองรับน้ำเสีย 30 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทำด้วยวัสดุที่เป็นพลาสติก Polyethylene (PE) เพื่อบำบัดให้ได้มาตรฐานจากนั้นจะระบายเข้าสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนพัฒนาการ ด้านหน้าโครงการ โดยมีทิศทางการไหลไปลงคลองข้าง ซึ่งอยู่ทางทิศตะวันออก ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 550 เมตร ซึ่งไปเชื่อมกับคลองตันและไหลลงสู่คลองพระโขนง ทางด้านทิศใต้ แล้วไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยา

ในช่วงก่อสร้างโครงการต้องมีการติดตามตรวจสอบมาตรฐานน้ำทิ้งที่ระบายออกสู่โครงการตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ.2548 เป็นประจำทุก 1 เดือน เพื่อประเมินประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสียรวม และหาแนวทางวิธีแก้ไขปัญหา กรณีที่น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดไม่ได้ตามค่ามาตรฐาน

ทั้งนี้เมื่อการก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ กำหนดให้ผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบรื้อถอนห้องน้ำคนงานและถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป โดยการสูบน้ำออกทั้งหมดแล้วนำถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปไปใช้ในพื้นที่ก่อสร้างอื่นต่อไปจากนั้นทำการฆ่าเชื้อโรคด้วยปูนขาวก่อนกลบปิดทับพื้นที่ถาวร

(3) ห้องน้ำคนงาน

การเปรียบเทียบจำนวนห้องน้ำห้องส้วม และอ่างล้างมือสำหรับคนงานก่อสร้าง ในช่วงก่อสร้างโครงการกับข้อกำหนดกฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ.2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งโครงการจัดให้มีจำนวนห้องน้ำห้องส้วม และอ่างล้างมือสำหรับคนงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้าง และบ้านพักคนงานเพียงพอเป็นไปตามข้อกำหนดฯ มีรายละเอียด ดังนี้

1) ข้อกำหนดกฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ.2551)

จำนวนห้องน้ำและห้องส้วมของอาคาร ในตารางที่ 2 ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อ 20

2) การออกแบบของโครงการ

การทำงานแต่ละช่วงของการก่อสร้างจะมีการใช้คนงานในจำนวนที่ไม่เท่ากัน เนื่องจากทางโครงการยังไม่ได้คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง คาดการณ์ว่าในแต่ช่วงที่จะมีการใช้คนงานมากที่สุด คือ ช่วงงานโครงสร้างประมาณ 550 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่ภายนอกโครงการ มีการจัดรถบริการรับ-ส่งคนงานระหว่างพื้นที่ก่อสร้าง และบ้านพักคนงาน

จากการสัมภาษณ์แรงงานไทยและต่างชาติในอุตสาหกรรมก่อสร้าง ในกรุงเทพฯ และ จ. เชียงใหม่ระหว่างเดือน ต.ค.-ธ.ค. 2558 พบว่า แรงงานในภาคอุตสาหกรรมก่อสร้าง ร้อยละ 38 เป็นแรงงานหญิง และแรงงานชายร้อยละ 62 (INTERNATIONAL LABOUR ORGANIZATION, 2016)

โครงการจัดให้มีจำนวนห้องน้ำและห้องส้วม และอ่างล้างมือ สำหรับคนงาน เป็นไปตามข้อกำหนดในตารางที่ 2 ท้ายกฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ.2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีรายละเอียด ดังนี้

(1) ห้องน้ำห้องส้วม

- จำนวนคนงาน ตั้งแต่ 41 คน แต่ไม่เกิน 80 คน = 3 ห้อง
- จำนวนคนงาน ที่เกิน 80 คน ให้เพิ่มอย่างละ 1 ที่ต่อจำนวนคนงาน ทุก 50 คน
- จำนวนคนงานก่อสร้างโครงการ สูงสุด 550 คน
- คนงานโครงการ 80 คนแรก ต้องจัดให้มีห้องส้วม = 3 ห้อง
- คนงานโครงการ ที่เพิ่มจาก 80 คนแรก ต้องจัดให้มีห้องส้วม = $(550 - 80)/50$
= 10 ห้อง

ดังนั้นโครงการต้องจัดให้มีห้องน้ำห้องส้วม สำหรับคนงาน จำนวน 13 ห้อง (3 + 10)

โครงการ จะจัดให้มีห้องน้ำห้องส้วม สำหรับคนงาน ช่วงก่อสร้าง โดยคิดอัตราส่วน ห้องน้ำหญิงร้อยละ 38 และห้องน้ำชาย ร้อยละ 62 ดังนี้

- บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง โครงการจัดให้มี ห้องน้ำห้องส้วม จำนวน 28 ห้อง โดยเป็นห้องน้ำห้องส้วมชาย จำนวน 17 ห้อง และห้องน้ำห้องส้วมหญิง จำนวน 11 ห้อง
- บริเวณบ้านพักคนงาน โครงการจัดให้มี ห้องน้ำห้องส้วม จำนวน 40 ห้อง โดยเป็นห้องน้ำห้องส้วมชาย จำนวน 25 ห้อง และห้องน้ำห้องส้วมหญิง จำนวน 15 ห้อง

(2) อ่างล้างมือ

- จำนวนคนงาน ตั้งแต่ 41 คน แต่ไม่เกิน 80 คน = 1 ที่
- จำนวนคนงาน ที่เกิน 80 คน ให้เพิ่มอย่างละ 1 ที่ต่อจำนวนคนงาน ทุก 50 คน
- จำนวนคนงานก่อสร้างโครงการ สูงสุด 550 คน
- คนงาน โครงการ 80 คนแรก ต้องจัดให้มีอ่างล้างมือ = 1 ที่
- คนงาน โครงการ ที่เพิ่มจาก 80 คนแรก ต้องจัดให้มีอ่างล้างมือ = $(550 - 80)/50$
= 10 อ่าง

ดังนั้นโครงการต้องจัดให้มีอ่างล้างมือ สำหรับคนงาน จำนวน 11 ที่ (1 + 10)

โครงการ จะจัดให้มีอ่างล้างมือ สำหรับคนงาน ช่วงก่อสร้าง ดังนี้

- บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง โครงการจัดให้มีอ่างล้างมือ จำนวน 12 ที่ โดยเป็นอ่างล้างมือ บริเวณ
ห้องน้ำชาย จำนวน 7 ที่ และห้องน้ำหญิง จำนวน 5 ที่
- บริเวณบ้านพักคนงาน โครงการจัดให้มีอ่างล้างมือ จำนวน 12 ที่ โดยเป็นอ่างล้างมือบริเวณ
ห้องน้ำชาย จำนวน 7 ที่ และห้องน้ำหญิง จำนวน 5 ที่

(4) การจัดการขยะมูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง

มูลฝอยที่เกิดขึ้นในพื้นที่ก่อสร้างมาจากคนงานก่อสร้าง ซึ่งจะไม่มีการพักอาศัยภายในพื้นที่
ก่อสร้างอัตราการเกิดขยะ 1 กิโลกรัม/คน/วัน ปริมาณขยะมูลฝอยแยกตามประเภทและชนิดของขยะ (สำนัก
สิ่งแวดล้อม, 2556) โดยมูลฝอยเปียกให้ใช้ค่าความหนาแน่น 300 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร และขยะประเภท
อื่นให้ใช้ค่า 150 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร

คนงาน จำนวน 550 คน ทำงานแบบเช้ามาเย็นกลับ คาดว่าจะมีขยะเกิดขึ้น 550 กิโลกรัม/วัน หรือ
2.75 ลูกบาศก์เมตร/วัน

จัดให้มีถังรองรับขยะ จำนวน 44 ถัง แยกเป็น

- ถังขยะเปียก ขนาด 240 ลิตร จำนวน 12 ถัง สามารถรองรับขยะได้ 3.1 วัน $(2.88/0.92)$
- ถังขยะรีไซเคิล ขนาด 240 ลิตร จำนวน 14 ถัง สามารถรองรับขยะได้ 3.05 วัน $(3.36/1.1)$
- ถังขยะทั่วไป ขนาด 240 ลิตร จำนวน 8 ถัง สามารถรองรับขยะได้ 3.1 วัน $(1.92/0.62)$
- ถังขยะติดเชื้อ (ถังสีแดง) รองรับหน้ากากอนามัย จำนวน 1 ถัง ขนาด 120 ลิตร จำนวน 3 ถัง

เนื่องจากพื้นที่โครงการมีขนาดใหญ่ จะจัดให้มีจุดตั้งถังขยะแต่ละชนิด แบ่งออกเป็น 3 จุด ได้แก่
บริเวณพื้นที่ส่วนด้านหน้า ซึ่งก่อสร้างอาคาร A พื้นที่ส่วนกลางโครงการ และในส่วนท้าย ซึ่งก่อสร้าง
อาคาร B เพื่อความสะดวกในการทิ้งขยะของคนงานก่อสร้าง

การเก็บขนขยะรีไซเคิล ปริมาณ 165 กิโลกรัม/วัน หรือ 1.1 ลูกบาศก์เมตร/วัน ผู้รับเหมาก่อสร้าง
จะนำไปขายยังร้านรับซื้อของเก่าและวัสดุรีไซเคิล

การเก็บขนขยะเปียก ขยะทั่วไป ขยะอันตรายและขยะติดเชื้อ ปริมาณ 385 กิโลกรัม (275 + 93.5 + 16.5) หรือ 1.65 ลูกบาศก์เมตร/วัน (0.92 - 0.62 + 0.11) ไปกำจัด โครงการจะประสานงาน และเขียนคำร้องไปยังสำนักงานเขต เพื่อเสียค่าธรรมเนียมการเก็บขนและกำจัด เพื่อนำไปกำจัดมูลฝอยโดยวิธีฝังกลบอย่างถูกสุขลักษณะต่อไป

(5) การระบายน้ำชั่วคราวบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง

พื้นที่ก่อสร้างทางโครงการมีรั้วชั่วคราวแบบ Metal sheet สูงประมาณ 6.0 เมตร (ยกเว้นบริเวณแนวเขตปลอดภัยสายไฟฟ้าแรงสูง สูง 3 เมตร) ตลอดแนวเขตที่ดินโดยรอบโครงการ และโครงการจัดให้มีระบบระบายน้ำบ่อดักตะกอนดิน/ปูน/โคลน และคันดิน รอบพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อเป็นแนวป้องกันไม่ให้น้ำไหลล้นไปยังพื้นที่ข้างเคียงมีรายละเอียด ดังนี้

- มีรั้วชั่วคราวแบบ Metal sheet สูงประมาณ 6.0 เมตร รอบพื้นที่โครงการ (ยกเว้นบริเวณแนวเขตปลอดภัยสายไฟฟ้าแรงสูง สูง 3 เมตร)

- จัดให้มีรางระบายน้ำ คสล. ขนาด กว้าง 0.6 เมตร ลึก 0.6 เมตร Slope 1:200 ขาวตลอดแนวพื้นที่ก่อสร้าง บริเวณด้านทิศตะวันออก และทิศตะวันตก

- จัดให้มีบ่อล้างล้อรถยนต์ และท่อระบายน้ำ ขนาด 4 นิ้ว รวบรวมน้ำไปยังบ่อดักตะกอน

- จัดให้มีบ่อดักตะกอนดิน/ปูน/โคลน จำนวน 1 บ่อ ขนาด 1.0 x 1.0 เมตร บริเวณด้านหน้าโครงการเพื่อดักตะกอนดิน/ปูน/โคลน ก่อนจะระบายน้ำออกนอกพื้นที่โครงการ

- ทำความสะอาดบริเวณหน้างาน เพื่อป้องกันมิให้เศษดิน เศษปูน และเศษวัสดุก่อสร้างอุดตันหรือกีดขวางการไหลของน้ำและท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนพัฒนาการ

- ดูแลชุดลอกตะกอนที่สะสมในบ่อดักตะกอนในพื้นที่ก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะบริเวณจุดเชื่อมต่อท่อระบายน้ำสาธารณะ

- จัดให้มีเครื่องสูบน้ำ เพื่อระบายน้ำออกจากโครงการ ในช่วงฝนตกหนัก เพื่อป้องกันน้ำไหลเข้าสู่พื้นที่ข้างเคียง

2) บริเวณบ้านพักคนงาน

บ้านพักคนงานก่อสร้างของโครงการ คาดว่าจะมีจำนวนคนงานสูงสุดประมาณ 550 คน ในช่วงงานก่อสร้างโครงสร้าง โดยปัจจุบันยังมิได้ดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมา และโครงการจะไม่จัดให้มีบ้านพักคนงานก่อสร้างไว้ภายในพื้นที่โครงการและบริเวณใกล้เคียง

(1) การใช้น้ำ

ปริมาณการใช้น้ำ : การใช้น้ำในบ้านพักคนงานก่อสร้างจะใช้ในกิจกรรมที่เกี่ยวกับการอาบน้ำชำระล้างการประกอบอาหาร คั้นกิน

- น้ำใช้สำหรับคนงานก่อสร้าง จำนวน 550 คน อัตราการใช้ 200 ลิตร/คน/วัน (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) เป็นปริมาณน้ำใช้สำหรับคนงานก่อสร้าง $(200 \times 550) / 1,000 = 110.0$ ลูกบาศก์เมตร/วัน

การสำรองน้ำ : จัดให้มีถังสำรองน้ำใช้ปริมาตรไม่น้อยกว่า 40 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองได้นาน 1 วัน ตั้งไว้ภายในบริเวณบ้านพักคนงาน

(2) การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของคนงาน

น้ำเสียจากบ้านพักคนงานก่อสร้างจะเกิดจากกิจกรรมประจำวันทั่วไป เช่น น้ำเสียจากส้วม จากการอาบน้ำ และล้างภาชนะ เป็นต้น มีปริมาณน้ำเสีย 110.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดที่ร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้) แบ่งเป็น

- น้ำเสียจากส้วม คิดที่ 109 ของน้ำเสียที่เกิดขึ้น เท่ากับ 11.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีค่า BOD ประมาณ 494 มิลลิกรัม/ลิตร

- น้ำเสียจากการชำระล้าง (110.0 - 11.0) เท่ากับ 99.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีค่า BOD ประมาณ 154.35 มิลลิกรัม/ลิตร

การบำบัดน้ำเสียจากส้วมและสิ่งปฏิกูลของคนงาน โครงการจัดให้มีห้องส้วม จำนวน 40 ห้อง โดยจะต้องตั้งให้ห่างจากบ้านพักอาศัย หรือชุมชนที่อยู่ใกล้เคียง โดยเลือกใช้ถังบำบัดน้ำเสียชนิดเกราะกรองเติมอากาศ ขนาดรองรับน้ำเสีย 60 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทำด้วยวัสดุที่เป็นพลาสติก Polyethylene (PE) เพื่อบำบัดน้ำทิ้งให้ได้มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง ค่า BOD ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร จากนั้นจะระบายเข้าสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะที่บ้านพักคนงานตั้งอยู่

(3) ห้องน้ำคนงานก่อสร้าง

จัดให้มีห้องน้ำ ห้องส้วม แบ่งแยกกันระหว่างคนงานชายและหญิง โดยจัดให้มีห้องน้ำ-ห้องส้วมในบ้านพักคนงาน ประกอบด้วย ห้องน้ำ-ห้องส้วม 25 ห้อง และอ่างล้างมือ 7 ที่ สำหรับคนงานชาย และ ห้องน้ำ-ห้องส้วม 15 ห้อง และอ่างล้างมือ 5 ที่ สำหรับคนงานหญิง โดยมีการคิดจำนวนห้องน้ำ-ห้องส้วม เช่นเดียวกับห้องน้ำ-ห้องส้วมภายในพื้นที่ก่อสร้าง

(4) การจัดการขยะมูลฝอย

ในบ้านพักคนงานก่อสร้าง จะมีมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมประจำวันของคนงานก่อสร้าง จำนวน 550 คน อัตราการเกิดขยะ 1 กิโลกรัม/คน/วัน ปริมาณขยะมูลฝอยแยกตามประเภทและชนิดของขยะ (สำนักสิ่งแวดล้อม, 2556) โดยมูลฝอยเปียกให้ใช้ค่าความหนาแน่น 300 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร และขยะประเภทอื่นให้ใช้ค่า 150 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร

คนงาน จำนวน 550 คน คาดว่าจะมีขยะเกิดขึ้น 550 กิโลกรัม/วัน หรือ 2.75 ลูกบาศก์เมตร/วัน

จัดให้มีถังรองรับขยะ จำนวน 44 ถัง แยกเป็น

- ถังขยะเปียก ขนาด 240 ลิตร จำนวน 12 ถัง สามารถรองรับขยะได้ 3.1 วัน $(2.88 / 0.92)$

- ถึงขยะรีไซเคิล ขนาด 240 ลิตร จำนวน 14 ถัง สามารถรองรับขยะได้ 3.05 วัน (3.36/1.1)
 - ถึงขยะทั่วไป ขนาด 240 ลิตร จำนวน 8 ถัง สามารถรองรับขยะได้ 3.1 วัน (1.92/0.62)
 - ถึงขยะอันตราย ขนาด 240 ลิตร จำนวน 7 ถัง สามารถรองรับขยะได้ 15.3 วัน (1.68/0.11)
 - ถึงขยะติดเชื้อ (ถังสีแดง) รองรับหน้ากากอนามัย จำนวน 1 ถัง ขนาด 120 ลิตร จำนวน 3 ถัง
- การเก็บขนขยะรีไซเคิล ปริมาณ 165 กิโลกรัม/วัน หรือ 1.1 ลูกบาศก์เมตร/วัน ผู้รับเหมาก่อสร้าง

จะนำไปขายยังร้านรับซื้อของเก่าและวัสดุรีไซเคิล

การเก็บขนขยะเปียก ขยะทั่วไป ขยะอันตรายและขยะติดเชื้อ ปริมาณ 385 กิโลกรัม (275 + 93.5 + 16.5) หรือ 1.65 ลูกบาศก์เมตร/วัน (0.92 + 0.62 + 0.11) ไปกำจัด โครงการจะประสานงาน และเขียนคำร้องไปยังสำนักงานเขต บริเวณที่ตั้งบ้านพักคนงานก่อสร้าง เพื่อเสียค่าธรรมเนียมการเก็บขนและกำจัด เพื่อนำไปกำจัดมูลฝอยโดยวิธีฝังกลบอย่างถูกสุขลักษณะต่อไป

(5) การระบายน้ำ

จัดให้มีระบบระบายน้ำภายในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง โดยมีจุดระบายน้ำออกสู่ภายนอก จำนวน 1 จุด โดยจัดให้มีบ่อพักน้ำและตรวจการระบายน้ำออกจากพื้นที่บ้านพักคนงานออกสู่ที่ระบายน้ำสาธารณะ

2.5.3 การป้องกันอัคคีภัย ช่วงก่อสร้าง

1) การป้องกันอัคคีภัย ตามกฎกระทรวง กำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ.2551

กำหนดให้มีการป้องกันอัคคีภัย ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ.2551 ในพื้นที่ก่อสร้างไว้

2) แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย ช่วงก่อสร้าง

จัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย ช่วงก่อสร้าง เพื่อกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบ และใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ มีรายละเอียด ดังนี้

ผู้รับผิดชอบด้านการป้องกันและระงับอัคคีภัยโครงการ ช่วงก่อสร้าง คือ เจ้าของโครงการ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทฯ (ผู้จัดการโครงการ)

แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย ช่วงก่อสร้าง แบ่งออกเป็น 3 ขั้นตอน มีรายละเอียด ดังนี้

(1) การปฏิบัติก่อนเกิดภัย (ACTIVE SAFETY): เป็นการป้องกันและลดอัตราเสี่ยงในการเกิดอัคคีภัยและเป็นการเตรียมพร้อมอุปกรณ์ดับเพลิง ให้สามารถใช้งานได้สะดวกเมื่อเกิดเหตุอัคคีภัย แบ่งออกเป็น 4 แผน ได้แก่

(1.1) แผนการตรวจตรา เน้นการป้องกันการเกิดอัคคีภัย โดยจัดให้มีการตรวจตรา 4 ช่วงเวลา เพื่อให้สอดคล้องกับการทำงาน ดังนี้

1. ก่อนเริ่มงาน ตรวจสอบโดยเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.) ทุกวัน โดยตรวจตราอาคารที่กำลังก่อสร้างและบริเวณที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย อุปกรณ์ดับเพลิงให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งาน สถานที่และวัตถุที่เป็นเชื้อเพลิง ของเสียที่ติดไฟง่ายแหล่งกำเนิดความร้อนและเครื่องมือเครื่องจักร

2. ระหว่างทำงาน กรณีที่การทำงานมีความเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย เช่น การทำงานที่มีประกายไฟ ต้องให้คนงานก่อสร้าง ทำงานด้วยความระมัดระวัง

3. หลังเลิกงาน ตรวจตราความเรียบร้อยของอาคารที่กำลังก่อสร้างและบริเวณพื้นที่ก่อสร้างว่าไม่มีสิ่งใดเป็นสาเหตุก่อให้เกิดเพลิงไหม้ โดยเจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.) ทุกวัน

4. ช่วงเวลากลางคืนที่ไม่มีการทำงาน ตรวจตราความเรียบร้อยและปลอดภัยของอาคารก่อสร้างทุกอาคาร และพื้นที่ก่อสร้างว่าไม่มีสิ่งใดเป็นสาเหตุก่อให้เกิดเพลิงไหม้โดยเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย (รปภ.) ทุกคืน

5. ช่วงวันหยุดงาน ตรวจตราความเรียบร้อยของอาคารที่กำลังก่อสร้าง และบริเวณพื้นที่ก่อสร้างว่าไม่มีสิ่งใดเป็นสาเหตุให้เกิดเพลิงไหม้ โดยเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย (รปภ.) ทุกวันหยุดงาน

(1.2) แผนการอบรม ผู้รับเหมาและควบคุมงานประสานงานกับสำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เข้ามาอบรมและสาธิต ด้านการป้องกันและระงับอัคคีภัย ให้กับคนงานและพนักงานประจำพื้นที่ก่อสร้างดังนี้

- อบรมให้ความรู้ด้านการดับเพลิงเบื้องต้น
- ฝึกอบรมการใช้เครื่องดับเพลิง การปฐมพยาบาล และการช่วยเหลือในกรณีฉุกเฉิน
- อบรมให้ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยให้พนักงานและคนงาน

ก่อสร้างใหม่ก่อนเข้าทำงาน

- การอพยพหนีไฟ เส้นทางหนีไฟ และจุดรวมพล

(1.3) แผนการรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย เพื่อเป็นการกระตุ้นและจูงใจ เป็นการให้ความรู้เรื่องการป้องกันเหตุกรณีเกิดเพลิงไหม้ โดยจัดทำการประชาสัมพันธ์ ดังนี้

- จัดทำบอร์ดแผนผังแสดงบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง และตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิงแนวป้องกันต่างๆ ให้พนักงานทุกคนรับทราบ

- จัดทำแผนผังอาคารแสดงทางออก ทางหนีไฟ อุปกรณ์ดับเพลิง ติดตามทางเข้าออกและบอร์ดประชาสัมพันธ์

- ก่อนเริ่มการทำงานทุกวัน เจ้าหน้าที่ความปลอดภัย (จป.) ต้องพูดคุย ตักเตือน สร้างความตระหนักต่อการเกิดอัคคีภัย แจ้งจุดเสี่ยงอันตรายในพื้นที่ก่อสร้าง ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงในบางจุด

(1.4) แผนจัดเตรียมระบบป้องกันอัคคีภัยระหว่างการก่อสร้างอาคาร ตามคำแนะนำในการจัดเตรียมระบบป้องกันอัคคีภัยระหว่างการก่อสร้างอาคารของสมาคมวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) เพื่อพิจารณาโอกาสที่จะเกิดเพลิงไหม้ในอาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

สามารถแบ่งออกเป็น 3 ช่วง (วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ [วสท.], มาตรฐานการป้องกันอัคคีภัย, พิมพ์ครั้งที่ 2, 2555) ตามขั้นตอนการก่อสร้าง ดังนี้

1. ช่วงงานโครงสร้าง โอกาสที่จะเกิดเพลิงไหม้ในช่วงนี้ค่อนข้างน้อย เนื่องจากสิ่งก่อสร้างขณะนั้น ได้แก่ คอนกรีต และเหล็กเป็นส่วนใหญ่ และเชื้อเพลิงที่มีอยู่ ได้แก่ ไม้แบบหล่อคอนกรีต มีความหนา ต้องใช้เวลาานานจึงจะลุกไหม้ นอกจากนี้อาคารมักจะเปียกชื้นเนื่องจากมีน้ำที่ใช้บ่มคอนกรีต และโอกาสที่จะทราบจุดกำเนิดไฟค่อนข้างง่าย เนื่องจากยังไม่มีงานก่อผนังหรือปิดอาคาร ซึ่งถ้าเกิดเพลิงไหม้ขึ้นจะสามารถระงับได้อย่างรวดเร็ว โดยจัดให้มีแผนป้องกัน และดับเพลิง ดังนี้

- จัดเตรียมน้ำสำรองสำหรับดับเพลิงไว้ภายในถังเก็บน้ำใต้ดิน อาคาร A จำนวน 2 ถังปริมาตรรวม 882.63 ลูกบาศก์เมตร และอาคาร B จำนวน 2 ถัง ปริมาตรรวม 722.08 ลูกบาศก์เมตร หลังจากที่มีการก่อสร้างช่วงฐานราก และระบบสาธารณูปการขั้นใต้ดินแล้วเสร็จ เพื่อในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้สามารถนำน้ำสำรองดังกล่าวมาใช้ดับเพลิงได้ทันที

- จัดให้มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิงแบบหามประจําพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อใช้สูบน้ำจากถังเก็บน้ำสำรองเบื้องต้น เพื่อดับเพลิงในกรณีที่ยังไม่สามารถดับเพลิงได้ และใช้เพื่อควบคุมเพลิงไหม้ไม่ให้ขยายวงกว้าง ในระหว่างรอรอดดับเพลิงมาระงับเหตุเพลิงไหม้โดยเลือกเครื่องสูบน้ำ ขนาดท่อสูบน้ำ และจำนวนเครื่องสูบน้ำ ให้เหมาะสมกับขนาดโครงการ

- จัดให้มีถังดับเพลิงให้เพียงพอกับชนิดของงานก่อสร้างในแต่ละชั้น โดยแบ่งถังดับเพลิงออกเป็น 2 ส่วน ส่วนแรกวางประจำอยู่ในตำแหน่งที่ได้กำหนดไว้ตามแผนการดับเพลิง เพื่อให้สามารถใช้งานได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ ส่วนที่สองวางไว้ในตำแหน่งต่างๆ ที่ทำงานแล้วเสี่ยงต่อการเกิดประกายไฟ

2. ช่วงงานสถาปัตยกรรม - งานระบบไฟฟ้า - เครื่องกล ส่วนที่ 1 โอกาสที่จะเกิดเพลิงไหม้เริ่มมีมากขึ้นกว่าการก่อสร้าง ในช่วงงานโครงสร้าง เนื่องจากมีวัสดุที่ติดไฟได้ เช่น วงกบประตู ท่อ PVC เป็นต้น และจะมีงานที่ก่อให้เกิดประกายไฟ เช่น งานเชื่อมท่อถังน้ำดับเพลิง ท่อระบบปรับอากาศ เป็นต้น ประกอบกับทัศนวิสัยของอาคารแต่ละชั้น เริ่มมีมุมที่เป็นมุมอับ เนื่องจากมีการทำผนังภายใน ทำให้โอกาสตรวจสอบกรณีเกิดเพลิงไหม้ทำได้ยากขึ้น อย่างไรก็ดี โอกาสที่จะเกิดเพลิงไหม้ในช่วงนี้ยังมีน้อย เนื่องจากวัสดุส่วนใหญ่ยังเป็นวัสดุที่ไม่ติดไฟหรือติดไฟได้ยากเนื่องจากมีความหนา เช่น วัสดุที่ทำวงกบ เป็นต้น โอกาสที่จะเกิดเพลิงไหม้อาจมาจากเศษวัสดุ การสูบบุหรี่ และไฟฟ้าที่ใช้กับเครื่องมืออาจเกิดการลัดวงจร เป็นต้น โดยจัดให้มีแผนป้องกัน และดับเพลิง ดังนี้

- ตรวจสอบปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงภายในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ช่วงก่อสร้างให้มีปริมาณเพียงพอสำหรับดับเพลิง และตรวจสอบเครื่องสูบน้ำดับเพลิงแบบหามและเครื่องดับเพลิงมือถือ ให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ตลอดเวลา

- ในกรณีที่งานระบบสุขาภิบาลติดตั้งแล้ว ให้ดำเนินการติดตั้งระบบป้องกันเพลิงไหม้ควบคู่ไปกับการก่อสร้างอาคาร ซึ่งประกอบด้วยระบบท่อขึ้น ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวรับ

น้ำดับเพลิง โดยให้พิจารณาเดินระบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิง เพื่อในกรณีที่ก่อสร้างไปยังระดับชั้นสูงของอาคาร หากเกิดเพลิงไหม้จะได้ใช้ระบบดับเพลิงดังกล่าวเพื่อควบคุมเพลิง

3. ช่วงงานตกแต่งภายใน และงานไฟฟ้า - เครื่องกล ส่วนที่ 2 สำหรับอาคารโครงการเป็นอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยสำหรับขาย จะมีการตกแต่งก่อนข้างน้อย ส่วนใหญ่จะมีเฉพาะประตูทางเข้าแต่ละห้องชุดที่ทำด้วยไม้ ส่วนภายในจะมีการตกแต่งเฉพาะฝ้า และห้องน้ำเท่านั้น ทำให้โอกาสที่จะเกิดเพลิงไหม้จะมีน้อย โดยจัดให้มีแผนป้องกัน และดับเพลิง ดังนี้

- ถังเก็บน้ำสำรองชั้นดาดฟ้า แล้วเสร็จ และมีการเตรียมน้ำสำรองไว้ตลอดเวลา
- เครื่องสูบน้ำดับเพลิง เป็นเครื่องยนต์ควรจะติดตั้งแล้วเสร็จ และเปิดเดินระบบเชื่อมต่อเข้ากับระบบจ่ายน้ำดับเพลิงไปยังตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง พร้อมจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการดูแล เครื่องสูบน้ำดับเพลิงเป็นประจำ และในกรณีฉุกเฉิน
- ติดตั้งระบบท่อเย็น และระบบหัวกระจายน้ำอัตโนมัติ โดยต่อเข้ากับเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และตรวจสอบให้ภายในท่อเย็นมีน้ำที่มีความดันในระดับที่สามารถดับเพลิงได้
- ติดตั้งตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง สายดับเพลิง และเครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ประจำอยู่ในตำแหน่งที่สามารถครอบคลุมได้ทั้งอาคาร และมีการอบรมเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ ให้สามารถใช้สายดับเพลิงได้ถูกต้อง
- กำจัดเศษวัสดุก่อสร้าง และบรรจุภัณฑ์ ได้แก่ เศษไม้ ก่อถ่วงกระดาช ถังหินเนอร์ ถังสี เป็นต้น แล้วควบคุมให้มีปริมาณของเศษวัสดุดังกล่าวกระจายอยู่ตามที่ต่างๆ ให้น้อยที่สุด โดยหลังเลิกงานให้คนงานก่อสร้างนำลงมาทิ้งในบริเวณที่จัดเก็บด้านล่างอาคารเป็นประจำทุกวัน
- ห้ามไม่ให้มีการเก็บถังก๊าซหุงต้มไว้ภายในอาคารระหว่างการก่อสร้าง ให้นำถังก๊าซหุงต้มออกจากพื้นที่ทำงาน หลังเลิกงานทุกครั้ง สำหรับชั้นใต้ดิน ห้ามนำวัสดุก่อสร้างมาเก็บไว้ภายในบริเวณชั้นใต้ดิน รวมทั้งวัสดุที่เป็นเชื้อเพลิงไวไฟ เช่น ถังก๊าซหุงต้ม ถังก๊าซออกซิเจน และถังน้ำมันชนิดต่างๆ โดยให้นำไปเก็บภายนอกอาคาร และตรวจสอบดูแลอยู่ตลอดเวลา

(2) การปฏิบัติขณะเกิดภัย (PASSIVE SAFETY): เป็นการบริหารจัดการในภาวะฉุกเฉินขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้ ประกอบด้วย 2 แผน ได้แก่

(2.1) แผนการดับเพลิง เพื่อเป็นการควบคุมเหตุเพลิงไหม้ที่จะเกิดขึ้นจึงต้องมีการวางแผนดับเพลิงเพื่อลดอัตราการเกิดอันตรายหรือหากเกิดเพลิงไหม้จะต้องเร่งรีบระงับให้ลดลงหรือควบคุมไม่ให้เกิดขึ้นกว่าเดิมและจะต้องทำให้ลดลงหรือหมดสิ้นไป เพื่อไม่ให้เกิดอันตรายต่อบุคคลหรือความเสียหายของทรัพย์สิน

1. เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ ผู้พบเห็นเหตุเพลิงไหม้ประเมินสถานการณ์ว่าสามารถดับเพลิงได้ด้วยตนเองได้หรือไม่ ถ้าดับเพลิงได้ให้ดำเนินการดับเพลิงทันที

- ถ้าดับได้ ให้รีบดับเพลิงทันที

- ถ้าดับไม่ได้ ให้รีบแจ้งเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยวิชาชีพ (จป.) เพื่อเข้าดับเพลิง และประเมินสถานการณ์ว่าดับได้หรือไม่ หากยังไม่สามารถดับเพลิงได้ให้รีบแจ้งผู้อำนวยการดับเพลิง เพื่อประสานงานกับหน่วยงานภายนอกเข้าดำเนินการดับเพลิง

2. เมื่อเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยวิชาชีพ (จป.) ยืนยันสถานที่เกิดเหตุเรียบร้อยแล้ว ประเมินสถานการณ์ ว่าสามารถดับเพลิงได้หรือไม่

- ถ้าดับได้ ให้ทีมผจญเพลิง เข้าระงับเหตุเพลิงไหม้ทันที เมื่อไฟดับแล้วให้ทีมผจญเพลิง แจ้งผู้อำนวยการดับเพลิง รับทราบ

- ถ้าดับไม่ได้ ให้แจ้งผู้อำนวยการดับเพลิง แจ้งหน่วยงานดับเพลิงภายนอก โดยแจ้งเหตุฉุกเฉินได้ที่เบอร์ 199 และแจ้งข้อมูลผ่านทางทีมประชาสัมพันธ์ เพื่อประชาสัมพันธ์ให้พนักงาน และคนงานก่อสร้างอพยพ โดยผู้รับผิดชอบอาคารหรือเจ้าของโครงการหรือผู้รับผิดชอบแผน ต้องอยู่อำนวยความสะดวกกับเจ้าหน้าที่ดับเพลิง

3. ทีมอพยพ นำทางพนักงาน และคนงานก่อสร้างอพยพไปยังจุดรวมพลตามแผนอพยพหนีไฟต่อไป

(2.2) แผนการอพยพหนีไฟ เพื่อให้การอพยพพนักงานและคนงานก่อสร้างออกจากตัวอาคารที่ก่อสร้างหรือสถานที่เกิดเหตุในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ เป็นไปอย่างรวดเร็วและปลอดภัยสามารถตรวจสอบได้ว่ามีพนักงานติดอยู่ในอาคารหรือไม่ โดยปฏิบัติตามแผนอพยพหนีไฟที่ได้ฝึกอบรมไว้เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

ผู้อำนวยการดับเพลิงแจ้งให้อพยพหนีไฟ เมื่อได้ยินเสียงประกาศ เสียงตามสาย/สัญญาณกริ่งแจ้งว่ามีเหตุเพลิงไหม้ ให้ปฏิบัติ ดังนี้

- กรณีเกิดเพลิงไหม้ หยุดการปฏิบัติหน้าที่ทันทีและรอฟังประกาศให้อพยพจากศูนย์อำนวยความสะดวก

- เมื่อได้ยินประกาศให้อพยพ พนักงานและคนงานก่อสร้างทุกคนต้องอพยพออกจากพื้นที่ที่ปฏิบัติหน้าที่อยู่ ออกไปสู่จุดรวมพลในเบื้องต้นกำหนดไว้บริเวณพื้นที่ว่างด้านหน้าโครงการโดยเดินตามผู้นำทางของหน่วยงานเพื่อไม่ให้เกิดการพลัดหลงในการอพยพ

- เมื่อไปถึงจุดรวมพล ให้พนักงานและคนงานก่อสร้างทุกคนเข้าแถวตามแต่ละหน่วยงานเพื่อทำการเช็คชื่อและจำนวนพนักงานและรอฟังคำสั่งจากศูนย์อำนวยความสะดวกต่อไป

(3) การปฏิบัติหลังเกิดภัย (RENOVATE): เป็นการบริหารจัดการหลังอัคคีภัยสิ้นสุดลงแล้ว ประกอบด้วย

(3.1) การรายงานตัวและประเมินผลการปฏิบัติงาน หลังจากทีศูนย์อำนวยความสะดวกประกาศยกเลิกเหตุการณ์เพลิงไหม้แล้ว ชุดปฏิบัติการของศูนย์อำนวยความสะดวกทุกคนต้องมารายงานตัวต่อผู้อำนวยการดับเพลิง ทีศูนย์อำนวยความสะดวก เพื่อทำการประเมินผลการปฏิบัติงานและปัญหาที่เกิดขึ้น

ขณะที่กำลังปฏิบัติงาน โดยให้เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยเป็นผู้บันทึกและสรุปไว้เป็นข้อมูลในการปรับปรุงการปฏิบัติงานในครั้งต่อไป

(3.2) การสำรวจและประเมินความเสียหาย เมื่อมีการสรุปผลการปฏิบัติงานและปัญหาในการปฏิบัติงานแล้ว ชุดปฏิบัติการศูนย์อำนวยการดับเพลิง จะต้องออกสำรวจพื้นที่ที่เกิดเหตุอีกครั้ง เพื่อรวบรวมความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมดและสรุปความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการเกิดเหตุเพลิงไหม้

(3.3) ถอดบทเรียนพร้อมทั้งสอบสวนค้นหาสาเหตุของการเกิดเพลิงไหม้ และจัดทำรายงานสรุปผลให้รับทราบ เพื่อดำเนินการหาวิธีป้องกันแก้ไขร่วมกัน และป้องกันไม่ให้เกิดเหตุซ้ำอีก

(3.4) แผนการปฏิรูปพื้นที่ฟู เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยรวบรวมข้อมูลและปัญหาต่างๆ และนำเข้าสู่ประชุมคณะกรรมการความปลอดภัย เพื่อหาแนวทางปรับปรุงให้ดีขึ้น

2.6 แผนมวลชนสัมพันธ์และแผนการรับผิดชอบต่อสังคม (CSR)

ในการพัฒนาโครงการได้จัดให้มีแผนมวลชนสัมพันธ์ และแผนการรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) โครงการอาคารชุด สุภาลัย ปาร์ค เอกมัย-พัฒนาการ (Supalai Parc Ekkamai Pattanakan) กับบ้านเรือน/สถานประกอบการระยะประชิด และระยะ 100 เมตร และชุมชน สถานศึกษา ศาสนสถาน และสถานพยาบาล ในระยะ 1 กิโลเมตร ในช่วงรื้อถอน ช่วงก่อสร้าง และเปิดดำเนินการโครงการ ดังนี้

1. วัตถุประสงค์: เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับประชาชนที่อยู่อาศัยในชุมชนดั้งเดิมและชุมชนโดยรอบพร้อมทั้งสร้างความรับรู้และความเข้าใจ พร้อมทั้งเป็นการสร้างมวลชนสัมพันธ์

2. กลุ่มเป้าหมาย: บ้านเรือนสถานประกอบการระยะประชิดและระยะ 100 เมตร และชุมชน สถานศึกษา ศาสนสถาน และสถานพยาบาล ในระยะ 1 กิโลเมตร

3. ลักษณะโครงการ: จัดให้มีแผนความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility) ของโครงการอาคารชุด สุภาลัย ปาร์ค เอกมัย - พัฒนาการ (Supalai Parc Ekkamai pattanakan) โดยประสานงานกับสำนักงานเขตสวนหลวง และภาคส่วนต่างๆ โครงการที่จะดำเนินการตลอด

ระยะเวลาการก่อสร้าง อย่างน้อยปีละ 3 โครงการ และตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ อย่างน้อยปีละ 1 โครงการ ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ดังแนวทางต่อไปนี้

1. แนวทางด้านภูมิทัศน์และทำความสะอาด: โครงการจะปรับปรุงภูมิทัศน์และทำความสะอาดบริเวณหน้าโครงการและพื้นที่ใกล้เคียงอย่างสม่ำเสมอตลอดเวลา

- การบำรุงรักษาต้นไม้: จัดให้มีการบำรุงรักษาต้นไม้บริเวณหน้าโครงการและระยะ 100 เมตร อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มีความปลอดภัย และรวมถึงการกำจัดต้นไม้ที่ตายแล้วหรือจะเป็นอันตราย และปลูกต้นไม้ทดแทนในกรณีที่เป็น

- การทำความสะอาดและดูแลทางเท้าบริเวณระยะ 100 เมตร จากโครงการ โดยประสานงานกับสำนักงานเขต เพื่อความปลอดภัยสำหรับคนเดินถนน

- การบริจาคถึงขยะสาธารณะ โดยประสานกับสำนักงานเขต เพื่อมอบให้แก่ชุมชนระยะ 100 เมตร

2. แนวทางด้านความปลอดภัยและอุบัติเหตุ: โครงการจะสนับสนุนและเข้าร่วมดูแลความปลอดภัยและอุบัติเหตุบริเวณชุมชนพื้นที่โครงการ

- การบริจาคอุปกรณ์ดับเพลิงและถังดับเพลิงแบบมือถือให้แก่ชุมชนระยะ 100 เมตร พร้อมทั้งสนับสนุนค่าใช้จ่ายการฝึกซ้อมดับเพลิงให้แก่ชุมชน

- การจัดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยโครงการเข้าร่วมกับตำรวจจราจรในพื้นที่จัดการจราจรบริเวณหน้าโครงการและพื้นที่ใกล้เคียงระยะ 100 เมตรในช่วงการจราจรเร่งด่วนหรือเกิดอุบัติเหตุ

3. แนวทางด้านพัฒนาชุมชน ทำนุบำรุงประเพณีและวัฒนธรรม: โครงการจะเข้าร่วมหรือให้การสนับสนุนงานพัฒนาชุมชน ทำนุบำรุงประเพณีและวัฒนธรรมบริเวณชุมชนพื้นที่โครงการและชุมชนพื้นที่ใกล้เคียงตามที่ร้องขออย่างเหมาะสม

- การเข้าร่วมงานพัฒนาชุมชนและสภาพแวดล้อมชุมชนระยะ 1,000 เมตร ร่วมกับสำนักงานเขต โดยให้การเข้าร่วมหรือให้การสนับสนุนแก่ชุมชนตามที่ร้องขออย่างเหมาะสม

- การเข้าร่วมงานบุญ งานประเพณีและวัฒนธรรมหรือบริจาคเงินและทรัพย์สินสนับสนุนการจัดงานให้แก่ชุมชนระยะ 1,000 เมตร

4. แนวทางการศึกษา: โครงการเข้าร่วมและสนับสนุนด้านการศึกษาให้แก่สถานศึกษาที่ขาดแคลนบริเวณชุมชนพื้นที่โครงการและชุมชนพื้นที่ใกล้เคียงในระยะ 1 กิโลเมตร

- การบริจาคอุปกรณ์การเรียนการสอนให้แก่สถานศึกษาในชุมชนพื้นที่โครงการและชุมชนพื้นที่ใกล้เคียงในระยะ 1 กิโลเมตร

- การบริจาคทุนการศึกษาหรือทุนอาหารกลางวันให้แก่สถานศึกษาในชุมชนพื้นที่โครงการและชุมชนพื้นที่ใกล้เคียงในระยะ 1 กิโลเมตร

5. แนวทางด้านสุขภาพอนามัยและสิ่งแวดล้อมชุมชน: โครงการจะเข้าร่วมและให้การสนับสนุนแก่สถานพยาบาลหรือโรงพยาบาลของรัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามที่ร้องขออย่างเหมาะสม

6. ด้านอื่นๆ ตามความเหมาะสมและความต้องการของชุมชน

4. ตัวชี้วัด:

4.1 ตัวชี้วัดเชิงปริมาณ: จำนวนผลงาน/การจัดกิจกรรมที่เกิดขึ้น ตลอดระยะเวลาดำเนินการก่อสร้างโครงการ และตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ

4.2 ตัวชี้วัดเชิงคุณภาพ: ร้อยละความพึงพอใจของผู้เข้าร่วมกิจกรรมโครงการ/ผลงานที่เกิดขึ้นระดับครัวเรือน/สถานประกอบการและระดับชุมชน (Community Satisfaction)

4.3 ตัวชี้วัดเชิงเวลาและของจำนวนผลงาน/กิจกรรมโครงการที่แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนด

5. ระยะเวลาดำเนินงาน: อย่างน้อย 3 โครงการ/ปี ตลอดระยะเวลาดำเนินการรื้อถอนและก่อสร้างโครงการและอย่างน้อย 1 โครงการ/ปี ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ

6. ผู้รับผิดชอบ: บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) (เจ้าของโครงการ)

มาตรการชุมชนสัมพันธ์ ยังสามารถติดตามผลการดำเนินงานโดยสอบถามถึงปัญหา ความเดือดร้อน และผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการและความต้องการของชุมชน รวมถึงการรับรู้และความเชื่อมั่นที่มีต่อโครงการ อันเป็นสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและอยู่ร่วมกันในชุมชนที่ดี โดยบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการจัดให้มีการประเมินโครงการ/กิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility)

ทั้งนี้เพื่อนำผลการประเมินผลโครงการ/กิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมของโครงการมาใช้ปรับปรุงในปีถัด และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ชุมชนสัมพันธ์ และวิศวกรควบคุมงานเข้าพบปะบ้านเรือนสถานประกอบการระยะประชิดและระยะ 100 เมตร เพื่อประชาสัมพันธ์ข่าวสารข้อมูลโครงการ พบปะชุมชนและศึกษาปัญหาอุปสรรคในการดำเนินโครงการ เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับคนภายในชุมชนบริเวณใกล้เคียงและสถานที่สำคัญ/พื้นที่อ่อนไหวเป็นประจําตลอดช่วงเวลาก่อสร้างอย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. จัดให้มีแผนความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility) ของโครงการอาคารชุด สุภาลัย ปาร์ค เอกมัย-พัฒนาการ (Supalai Parc Ekkamai Pattanakan) โดยประสานงานกับสำนักงานเขตสวนหลวง และภาคส่วนต่างๆ โครงการที่จะดำเนินการตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง อย่างน้อยปีละ 3 โครงการ และตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ อย่างน้อยปีละ 1 โครงการในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง ดังแนวทางต่อไปนี้

1.1 แนวทางด้านภูมิทัศน์และทำความสะอาด: โครงการจะปรับปรุงภูมิทัศน์และทำความสะอาดบริเวณหน้าโครงการและพื้นที่ใกล้เคียงอย่างสม่ำเสมอตลอดเวลา

- การบำรุงรักษาต้นไม้: จัดให้มีการบำรุงรักษาต้นไม้บริเวณหน้าโครงการและระยะ 100 เมตร อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มีความปลอดภัย และรวมถึงการกำจัดต้นไม้ที่ตายแล้วหรือจะเป็นอันตราย และปลูกต้นไม้ทดแทนในกรณีที่เป็น

- การทำความสะอาดและดูแลทางเท้าบริเวณระยะ 100 เมตร จากโครงการ โดยประสานงานกับสำนักงานเขต เพื่อความปลอดภัยสำหรับคนเดินถนน

- การบริจาคถังขยะสาธารณะ โดยประสานกับสำนักงานเขต เพื่อมอบให้แก่ชุมชนระยะ 100 เมตร

1.2 แนวทางด้านความปลอดภัยและอุบัติเหตุ: โครงการจะสนับสนุนและเข้าร่วมดูแลความปลอดภัยและอุบัติเหตุบริเวณชุมชนพื้นที่โครงการ

- การบริจาคอุปกรณ์ดับเพลิงและถังดับเพลิงแบบมือถือให้แก่ชุมชนระยะ 100 เมตร พร้อมทั้งสนับสนุนค่าใช้จ่ายการฝึกซ้อมดับเพลิงให้แก่ชุมชน

- การจัดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยโครงการเข้าร่วมกับตำรวจจราจรในพื้นที่จัดการจราจรบริเวณหน้าโครงการและพื้นที่ใกล้เคียงระยะ 100 เมตรในช่วงการจราจรเร่งด่วนหรือเกิดอุบัติเหตุ

1.3 แนวทางด้านพัฒนาชุมชน ทำนุบำรุงประเพณีและวัฒนธรรม: โครงการจะเข้าร่วมหรือให้การสนับสนุนงานพัฒนาชุมชน ทำนุบำรุงประเพณีและวัฒนธรรมบริเวณชุมชนพื้นที่โครงการและชุมชนพื้นที่ใกล้เคียง ตามที่ร้องขออย่างเหมาะสม

- การเข้าร่วมงานพัฒนาชุมชนและสภาพแวดล้อมชุมชนระยะ 1,000 เมตร ร่วมกับสำนักงานเขต โดยให้การเข้าร่วมหรือให้การสนับสนุนแก่ชุมชนตามที่ร้องขออย่างเหมาะสม

- การเข้าร่วมงานบุญ งานประเพณีและวัฒนธรรมหรือบริจาคเงินและทรัพย์สินสนับสนุนการจัดงานให้แก่ชุมชนระยะ 1,000 เมตร

1.4 แนวทางการศึกษา: โครงการเข้าร่วมและสนับสนุนด้านการศึกษาให้แก่สถานศึกษาที่ขาดแคลนบริเวณชุมชนพื้นที่โครงการและชุมชนพื้นที่ใกล้เคียงในระยะ 1 กิโลเมตร

- การบริจาคอุปกรณ์การเรียนการสอนให้แก่สถานศึกษาในชุมชนพื้นที่โครงการและชุมชนพื้นที่ใกล้เคียงในระยะ 1 กิโลเมตร

- การบริจาคทุนการศึกษาหรือทุนอาหารกลางวันให้แก่สถานศึกษาในชุมชนพื้นที่โครงการและชุมชนพื้นที่ใกล้เคียงในระยะ 1 กิโลเมตร

1.5 แนวทางด้านสุขภาพอนามัยและสิ่งแวดล้อมชุมชน: โครงการจะเข้าร่วมและให้การสนับสนุนแก่สถานพยาบาลหรือโรงพยาบาลของรัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามที่ร้องขออย่างเหมาะสม

1.6 ด้านอื่นๆ ตามความเหมาะสมและความต้องการของชุมชน

2. จัดให้มีการประชาสัมพันธ์ติดตั้งป้ายความกว้างไม่น้อยกว่า 2.4 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 4.8 เมตร เพื่อแจ้งการก่อสร้างโครงการ บริเวณแนวรั้วด้านหน้าโครงการที่ติดกับถนน พัฒนาการให้เห็นอย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1 แผ่นงานการก่อสร้าง รายละเอียดวันและเวลาการทำงาน

2.2 ตารางสรุปและตารางฉบับสมบูรณ์ของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

2.3 รายละเอียด/ผังรับเรื่องร้องเรียน และขั้นตอนการชดเชยเยียวยาผลกระทบ กรณีเกิดความเสียหาย

2.4 สำเนาตารางกรมธรรม์ประกันภัย

2.5 ระบุชื่อ เบอร์โทรศัพท์ของผู้รับผิดชอบในการควบคุมการก่อสร้าง และเจ้าหน้าที่สำนักงานเขตสวนหลวง และช่องทางรับเรื่องราวร้องทุกข์กับชุมชนใกล้เคียง ประกอบด้วย ชื่อ -นามสกุล ผู้รับเรื่องร้องเรียน หมายเลขโทรศัพท์ เครือข่ายสังคมออนไลน์ (Social Network) (อาทิเช่น เว็บไซต์ของบริษัทเจ้าของโครงการ และแอปพลิเคชันไลน์ เป็นต้น) เพื่อให้ผู้ที่อยู่ใกล้เคียงและที่สัญจรผ่านไปมาสามารถติดต่อได้โดยตรง ในกรณีที่ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการ

3. จัดให้มีการประชาสัมพันธ์การก่อสร้างโครงการ ให้กับบ้าน/อาคารติดโครงการ และบ้าน/อาคารโดยรอบพื้นที่รัศมี 100 เมตรจากขอบเขตพื้นที่โครงการ โดยการจัดส่งเอกสารต่างๆ ทางไปรษณีย์ เพื่อเป็นหลักฐานเชิงประจักษ์ โดยมีรายละเอียดเอกสารดังนี้

3.1 รายละเอียด/ พังรับเรื่องร้องเรียน และขั้นตอนการชดเชยเยียวยาผลกระทบ กรณีเกิดความเสียหาย

3.2 ตารางสรุปและตารางฉบับสมบูรณ์ของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

3.3 ช่องทางรับเรื่องราวร้องทุกข์กับชุมชนใกล้เคียง ประกอบด้วย ชื่อ-นามสกุล ผู้รับเรื่องร้องเรียน หมายเลขโทรศัพท์ เครือข่ายสังคมออนไลน์ (Social Network) (อาทิเช่น เว็บไซต์ของบริษัทเจ้าของโครงการ และแอปพลิเคชันไลน์ เป็นต้น) ที่อยู่สำหรับการจัดส่งไปรษณีย์ การติดตั้งกล่องรับความคิดเห็นที่ป้อมยาม และการเข้าพบเจ้าหน้าที่โดยตรงที่สำนักงานโครงการ

4. จัดให้มีการประชาสัมพันธ์การก่อสร้างโครงการ ในพื้นที่รัศมี 1 กิโลเมตร จากขอบเขตพื้นที่โครงการ โดยมีรายละเอียดเอกสารดังนี้

4.1 ตารางสรุปและตารางฉบับสมบูรณ์ของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

4.2 รายละเอียด/พังรับเรื่องร้องเรียน และขั้นตอนการชดเชยเยียวยาผลกระทบ กรณีเกิดความเสียหาย

4.3 ช่องทางรับเรื่องราวร้องทุกข์กับชุมชนใกล้เคียง ประกอบด้วย ชื่อ -นามสกุล ผู้รับเรื่องร้องเรียน หมายเลขโทรศัพท์ เครือข่ายสังคมออนไลน์ (Social Network) (อาทิเช่น เว็บไซต์ และแอปพลิเคชันไลน์ เป็นต้น) ที่อยู่สำหรับการจัดส่งไปรษณีย์ การติดตั้งกล่องรับความคิดเห็นที่ป้อมยาม และการเข้าพบเจ้าหน้าที่โดยตรงที่สำนักงานโครงการ และนำส่งเอกสารมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบช่วงเปิดดำเนินการ

5. จัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก รวมถึงชีวิตและทรัพย์สิน ตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย โดยแสดงสำเนาตารางกรมธรรม์ประกันภัยไว้บริเวณด้านหน้าพื้นที่โครงการและแจกบ้านพักอาศัย/อาคาร และ สถานที่สำคัญที่อยู่ในระยะรัศมี 100 เมตร

6. ในกรณีที่เกิดความเสียหายต่ออาคารข้างเคียง โครงการจะต้องชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นก่อนในเบื้องต้นโดยไม่ต้องรอบริษัทประกันภัย จากนั้นโครงการจึงดำเนินการเรียกร้องค่าชดเชยความเสียหายจากบริษัทประกันภัยภายหลังตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

7. กรณีที่ทั้ง 2 ฝ่าย (เจ้าของโครงการและผู้พักอาศัยที่ได้รับผลกระทบ) ตกลงกันไม่ได้ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติ การไกล่เกลี่ยข้อพิพาท พ.ศ. 2562

8. จัดให้มีเจ้าหน้าที่สำรวจความคิดเห็นของประชาชน สถานประกอบการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งแนวภาวะการเปลี่ยนแปลง ปัญหาและความเดือดร้อน ตลอดจนความต้องการที่มีต่อโครงการ ในพื้นที่ระยะประชิดพื้นที่ระยะรัศมี 100 เมตร จากขอบพื้นที่โครงการ พื้นที่อ่อนไหวและพื้นที่ตามแนวเส้นทางการขนส่งวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง ปีละ 1 ครั้ง ตั้งแต่ก่อสร้างโครงการจนถึงก่อนอนุญาตเปิดใช้อาคาร โดย

วิธีการและการมีส่วนร่วมอย่างเป็นไป ตามหลักวิชาการและหลักสถิติ พร้อมทั้งการแสดงผลภาพตำแหน่งการสำรวจ

9. ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันด้านดินและการชะล้างพังทลาย คุณภาพอากาศ เสียง แรงสั่นสะเทือน การใช้น้ำ การใช้ไฟฟ้า การจัดการขยะ การระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย การคมนาคม ความปลอดภัย สาธารณะ และการป้องกันอัคคีภัย

ทั้งนี้ โครงการอาคารชุด ศุภาลัย ปาร์ค เอกมัย พัฒนาการ (Supalai Parc Ekkamai Pattanakan) ได้ดำเนิน กิจกรรมการรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) โดยสนับสนุนและร่วมจัดกิจกรรมงานวันเด็ก ในวันเสาร์ที่ 14 มกราคม 2566 ร่วมกับชุมชนพัฒนาคลองสะแก ซึ่งเป็นชุมชนที่อยู่ใกล้กับพื้นที่โครงการมากที่สุด และ ชุมชนพัฒนาริมคลองบ้านป่า ซึ่งเป็นชุมชนในระยะ 1000 เมตร จากพื้นที่โครงการ

2.7 การรับเรื่องร้องเรียนและการจัดการปัญหาและชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

2.7.1 การรับเรื่องร้องเรียน

โครงการจัดให้มีการกำหนดแผนขั้นตอนการประสานงานรับเรื่องร้องเรียน เพื่อให้การดำเนิน โครงการมีประสิทธิภาพ ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม และปัญหาขัดแย้งกับประชาชน โดยรอบ โดยมีรายละเอียดการรับเรื่องร้องเรียน และแผนการดำเนินการรับเรื่องร้องเรียนทั้งช่วงก่อน ก่อสร้าง รื้อถอน และก่อสร้าง และช่วงเปิดดำเนินการ ดังนี้

1) ช่วงก่อนก่อสร้าง รื้อถอน และก่อสร้าง

1. ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง สามารถแจ้งปัญหาที่ได้รับตามช่องทางการรับเรื่อง ร้องเรียนต่างๆ ของโครงการ ไม่น้อยกว่า 3 ช่องทาง ได้แก่

- (1) โทรศัพท์
- (2) Social Network (Line กลุ่ม)
- (3) จดหมายร้องเรียน
- (4) กล่องรับฟังความคิดเห็น
- (5) เจ้าหน้าที่มวลชนสัมพันธ์ของโครงการ

2. ขั้นตอนและกระบวนการรับเรื่องร้องเรียน และระยะเวลาแล้วเสร็จในแต่ละขั้นตอน

(1) เมื่อได้รับเรื่องร้องเรียนแล้ววิศวกรควบคุมการก่อสร้าง ต้องแจ้งผู้จัดการหน่วยงาน ก่อสร้างทันทีภายใน 1 ชั่วโมง

(2) ผู้จัดการหน่วยงานก่อสร้าง ตรวจสอบและสืบหาข้อเท็จจริงทันที และแจ้งให้ผู้จัดการ โครงการทราบภายใน 1 ชั่วโมง ผู้จัดการโครงการแจ้งแนวทางแก้ไขปัญหาคลับภายใน 3 วัน

(3) เมื่อผู้จัดการหน่วยงานก่อสร้าง ตรวจสอบแล้วพบว่าปัญหาการร้องเรียนเกิดขึ้นจาก โครงการ ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร็ว

- กรณีปัญหาเร่งด่วนที่สามารถแก้ไขได้ทันที ดำเนินการแก้ไขปัญหาโดยทันทีภายใน 1 วัน และแจ้งผลการแก้ไขให้ผู้ร้องเรียนรับทราบภายใน 1 วัน

- กรณีปัญหาต้องได้รับการตรวจสอบ หรือต้องใช้ระยะเวลาในการแก้ไข ต้องหาแนวทางและวิธีการแก้ปัญหาหรือขอความช่วยเหลือเบื้องต้นที่ยอมรับได้ทั้งสองฝ่ายและดำเนินการแก้ไขปัญหภายใน 7 วัน

(4) ผู้จัดการหน่วยงานก่อสร้าง ติดตามผลความก้าวหน้าในกรณีที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหามากกว่าจะแก้ไขแล้วเสร็จเป็นระยะทุก 7 วัน

- แก้ไขแล้วเสร็จ แจ้งผลการแก้ไขให้ผู้ร้องเรียนทราบทันที

- หากการแก้ไขปัญหากินระยะเวลายาวนานภายใน 15 วัน ให้แจ้งสาเหตุหรือข้อขัดข้องแผนการแก้ไขข้อขัดข้อง ระยะเวลาที่สามารถดำเนินการและแก้ไขปัญหาลงแล้วเสร็จ ให้ผู้ร้องเรียนทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน หลังจากนั้นแจ้งความคืบหน้าการแก้ไขปัญหามาทันที

- ปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ข้อยุติ

- กรณีตกลงกันได้ ดำเนินการแก้ไขหรือขอความช่วยเหลือขึ้นต้น ภายใน 7 วัน

- กรณีที่ตกลงกันไม่ได้และไม่ได้ข้อยุติ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการไกล่เกลี่ยระงับข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยเจ้าของโครงการจะรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการทั้งหมด (ถ้ามี)

(5) เมื่อแก้ไขปัญหารียบร้อยแล้ว ต้องแจ้งผลการแก้ไขต่อผู้ร้องเรียนภายใน 1 วัน และแจ้งผลการแก้ไขต่อผู้จัดการโครงการและกรรมการผู้จัดการ รับทราบ

3. ผู้รับผิดชอบดำเนินการ ได้แก่ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการ

4. การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ

- ผู้จัดการโครงการ ทำบันทึกข้อร้องเรียน ผลการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค กำหนดมาตรการป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำ และสรุปผลการแก้ไขเข้าสู่การประชุมทบทวนกับผู้จัดการโครงการและกรรมการผู้จัดการ ต่อไป

5. การประสานงานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- ผู้จัดการโครงการ สรุปผลบันทึกข้อร้องเรียน ผลการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค กำหนดมาตรการป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำ โดยจัดทำรายงานผลการรับเรื่องร้องเรียนทุก 6 เดือน และจัดส่งรายงานให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตสวนหลวง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2) ช่วงเปิดดำเนินการ

1. ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการ สามารถแจ้งปัญหาที่ได้รับตามช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนต่างๆ ของโครงการ ไม่น้อยกว่า 3 ช่องทาง ได้แก่

(1) โทรศัพท์

(2) จดหมายร้องเรียน

(3) สำนักงานนิติบุคคล

2. ขั้นตอนและกระบวนการรับเรื่องร้องเรียน และระยะเวลาแล้วเสร็จในแต่ละขั้นตอน

(1) เมื่อได้รับเรื่องร้องเรียนแล้วนิติบุคคลอาคารชุด (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด ให้แจ้งเจ้าของโครงการ) รับเรื่องร้องเรียน และแจ้งให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดทราบภายใน 1 วัน

(2) เมื่อนิติบุคคลอาคารชุด (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด ให้แจ้งเจ้าของโครงการ) ตรวจสอบปัญหาทันที หากพบว่าปัญหาการร้องเรียนเกิดขึ้นจากโครงการให้ดำเนินการ ดังนี้

- กรณีปัญหาเร่งด่วนหรือปัญหาสามารถแก้ไขได้ ดำเนินการแก้ไขปัญหาภายใน 7 วัน และแจ้งผลการแก้ไขให้ผู้ร้องเรียนรับทราบภายใน 7 วัน

- กรณีปัญหาการรับเรื่องร้องเรียน ต้องได้รับการตรวจสอบอย่างละเอียด หรือต้องใช้ระยะเวลาในการแก้ไข ต้องดำเนินการเข้าพูดคุยประสานงานกับผู้ร้องเรียน เพื่อหาแนวทางและวิธีการแก้ปัญหาพร้อมมาตรการชดเชยเยียวยาที่ยอมรับได้ทั้งสองฝ่ายภายใน 7 วัน

(3) กรณีปัญหาการรับเรื่องร้องเรียน ต้องได้รับการตรวจสอบอย่างละเอียด คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุดให้แจ้งเจ้าของโครงการ) ตรวจสอบและติดตามผลการแก้ไขปัญหาทุก 7 วัน

- แก้ไขแล้วเสร็จ แจ้งผลการแก้ไขให้ผู้ร้องเรียนทราบภายใน 15 วัน

- หากการแก้ไขปัญหาเกินระยะเวลาดำหนดภายใน 15 วัน ให้แจ้งสาเหตุหรือข้อขัดข้องแผนการแก้ไขข้อขัดข้อง ระยะเวลาที่สามารถดำเนินการและแก้ไขปัญหาให้แล้วเสร็จ ให้ผู้ร้องเรียนทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน หลังจากนั้นแจ้งความคืบหน้าการแก้ไขปัญหาทุก 7 วัน

- ปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ข้อยุติ

- กรณีตกลงกันได้ ดำเนินการแก้ไขหรือชดเชยเยียวยาขึ้นต้น ภายใน 7 วัน

- กรณีที่ตกลงกันไม่ได้และไม่ได้ข้อยุติ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการไกล่เกลี่ยระงับข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยเจ้าของโครงการจะรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการทั้งหมด (ถ้ามี)

3. ผู้รับผิดชอบดำเนินการ ได้แก่ นิติบุคคลอาคารชุด (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด ให้แจ้งเจ้าของโครงการ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน))

4. การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ

- ผู้จัดการนิติบุคคล ทำบันทึกข้อร้องเรียน ผลการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค รวมทั้งกำหนดมาตรการป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำ และสรุปผลการแก้ไขเข้าสู่การประชุมทบทวนกับคณะกรรมการนิติบุคคล (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของโครงการ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)) ต่อไป

5. การประสานงานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- ผู้จัดการนิติบุคคล (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของโครงการ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)) สรุปผลบันทึกข้อร้องเรียน ผลการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค รวมทั้งกำหนดมาตรการป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำโดยจัดทำรายงานผลการรับเรื่องร้องเรียนทุก 6 เดือน และจัดส่งรายงานให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตสวนหลวง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2.7.2 การจัดการปัญหาและชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

โครงการจัดให้มีการจัดการปัญหาและชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ ทั้งในช่วงก่อนก่อสร้างและก่อสร้าง และช่วงเปิดดำเนินการ โดยมีรายละเอียดต่างๆ ดังนี้

1) การจัดการปัญหาและชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบช่วงก่อนก่อสร้าง รื้อถอน และก่อสร้าง

1. ขั้นตอนและกระบวนการจัดการปัญหา และระยะเวลาแล้วเสร็จในแต่ละขั้นตอน

(1) เมื่อผู้จัดการหน่วยงานก่อสร้างตรวจสอบปัญหาที่เกิดขึ้นแล้ว พบว่าปัญหาการร้องเรียนเกิดขึ้นจากโครงการ ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร็ว

- กรณีปัญหาเร่งด่วนที่สามารถแก้ไขได้ทันที ดำเนินการแก้ไขปัญหาโดยทันทีภายใน 1 วัน และแจ้งผลการแก้ไขให้ผู้ร้องเรียนรับทราบภายใน 1 วัน

- กรณีปัญหาต้องได้รับการตรวจสอบ หรือต้องใช้ระยะเวลาในการแก้ไข ต้องหาแนวทางและวิธีการแก้ปัญหาหรือชดเชยเยียวยาเบื้องต้นที่ยอมรับได้ทั้งสองฝ่ายและดำเนินการแก้ไขปัญหภายใน 7 วัน

(2) ผู้จัดการหน่วยงานก่อสร้าง ติดตามผลความก้าวหน้าในกรณีที่ต้องใช้เวลาในการแก้ไขปัญหามากกว่าจะแก้ไขแล้วเสร็จเป็นระยะทุก 7 วัน

- แก้ไขแล้วเสร็จ แจ้งผลการแก้ไขให้ผู้ร้องเรียนทราบทันที

- หากการแก้ไขปัญหาเกินระยะเวลากำหนดภายใน 15 วัน ให้แจ้งสาเหตุหรือข้อขัดข้องแผนการแก้ไขข้อขัดข้อง ระยะเวลาที่สามารถดำเนินการและแก้ไขปัญหาให้แล้วเสร็จ ให้ผู้ร้องเรียนทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน หลังจากนั้นแจ้งความคืบหน้าการแก้ไขปัญหาทุก 7 วัน

- ปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ข้อยุติ

- กรณีตกลงกันได้ ดำเนินการแก้ไขหรือชดเชยเยียวยาขึ้นต้น ภายใน 7 วัน

- กรณีที่ตกลงกันไม่ได้และไม่ได้ข้อยุติ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการไต่ถามเถียงข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยเจ้าของโครงการจะรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการทั้งหมด (ถ้ามี)

(3) เมื่อแก้ไขปัญหาเรียบร้อยแล้ว ต้องแจ้งผลการแก้ไขต่อผู้ร้องเรียนภายใน 1 วัน และแจ้งผลการแก้ไขต่อผู้จัดการโครงการและกรรมการผู้จัดการ รับทราบ

2. วงเงินสำรองชดเชยเยียวยาเบื้องต้น

- จัดให้มีเงินสำรองประจำโครงการ วงเงิน 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาทถ้วน) เพื่อใช้สำหรับซ่อมแซมหรือเยียวยาให้กับผู้ที่ได้รับผลกระทบจากโครงการทันที โดยมีต้องรอประกันภัย ซึ่งความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการต่อผู้เสียหายทั้งหมดทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สินรวมทั้งทรัพย์สินภายในอาคาร ซึ่งเจ้าของโครงการจะต้องรับผิดชอบทุกกรณี

3. ผู้รับผิดชอบดำเนินการ ได้แก่ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการ

4. การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ

- ผู้จัดการโครงการทำบันทึกข้อร้องเรียน ผลการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค รวมทั้งกำหนดมาตรการป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำ และสรุปผลการแก้ไขเข้าสู่การประชุมทบทวนกับผู้จัดการโครงการและกรรมการผู้จัดการต่อไป

5. การประสานงานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- ผู้จัดการโครงการสรุปผลบันทึกข้อร้องเรียน ผลการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค กำหนดมาตรการป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำ โดยจัดทำรายงานผลการรับเรื่องร้องเรียนทุก 6 เดือน และจัดส่งรายงานให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตสวนหลวง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2) การจัดการปัญหาและชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบช่วงเปิดดำเนินการ

1. ขั้นตอนและกระบวนการจัดการปัญหา และระยะเวลาแล้วเสร็จในแต่ละขั้นตอน

(1) เมื่อได้รับเรื่องร้องเรียนแล้วนิติบุคคลอาคารชุด (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด ให้แจ้งเจ้าของโครงการ) ตรวจสอบปัญหาทันที หากพบว่าปัญหาการร้องเรียนเกิดขึ้นจากโครงการให้ดำเนินการ ดังนี้

- กรณีปัญหาเร่งด่วนหรือปัญหาสามารถแก้ไขได้ ดำเนินการแก้ไขปัญหาภายใน 7 วัน และแจ้งผลการแก้ไขให้ผู้ร้องเรียนรับทราบภายใน 7 วัน

- กรณีปัญหาการรับเรื่องร้องเรียน ต้องได้รับการตรวจสอบอย่างละเอียด หรือต้องใช้ระยะเวลาในการแก้ไข ต้องดำเนินการเข้าพูดคุยประสานงานกับผู้ร้องเรียน เพื่อหาแนวทางและวิธีการแก้ปัญหาพร้อมมาตรการชดเชยเยียวยาที่ยอมรับได้ทั้งสองฝ่ายภายใน 7 วัน

(2) คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุดให้แจ้งเจ้าของโครงการ) ตรวจสอบและติดตามผลการแก้ไขปัญหา ทุก 7 วัน

- แก้ไขแล้วเสร็จ แจ้งผลการแก้ไขให้ผู้ร้องเรียนทราบภายใน 15 วัน

- หากการแก้ไขปัญหาเกินระยะเวลากำหนดภายใน 15 วัน ให้แจ้งสาเหตุหรือข้อขัดข้องแผนการแก้ไขข้อขัดข้อง ระยะเวลาที่สามารถดำเนินการและแก้ไขปัญหาให้แล้วเสร็จ ให้ผู้ร้องเรียนทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน หลังจากนั้นแจ้งความคืบหน้าการแก้ไขปัญหาทุก 7 วัน

- ปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ข้อยุติ

- กรณีตกลงกันได้ ดำเนินการแก้ไขหรือชดเชยเยียวยาขึ้นต้น ภายใน 7 วัน
- กรณีที่ตกลงกันไม่ได้และไม่ได้ข้อยุติ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการไต่ถามเถียงระงับข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยเจ้าของโครงการจะรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการทั้งหมด (ถ้ามี)

2. วงเงินสำรองชดเชยเยียวยาเบื้องต้น

- เจ้าของโครงการ (บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)) จัดให้มีเงินสำรองวงเงิน 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาทถ้วน) เพื่อใช้สำหรับซ่อมแซมหรือเยียวยาให้กับผู้ที่ได้รับผลกระทบจากโครงการ หลังจากก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จจนถึงจดทะเบียนอาคารชุดแล้วเป็นเวลา 1 ปี

3. ผู้รับผิดชอบดำเนินการ ได้แก่ นิติบุคคลอาคารชุด (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด ให้แจ้งเจ้าของโครงการ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน))

4. การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ

- ผู้จัดการนิติบุคคล ทำบันทึกข้อร้องเรียน ผลการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค รวมทั้งกำหนดมาตรการป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำ และสรุปผลการแก้ไขเข้าสู่การประชุมทบทวนกับคณะกรรมการนิติบุคคล (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของโครงการ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)) ต่อไป

5. การประสานงานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- ผู้จัดการนิติบุคคล (กรณียังไม่มีนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของโครงการ บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน)) สรุปผลบันทึกข้อร้องเรียน ผลการแก้ไขปัญหาและอุปสรรค รวมทั้งกำหนดมาตรการป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำโดยจัดทำรายงานผลการรับเรื่องร้องเรียนทุก 6 เดือน และจัดส่งรายงานให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตสวนหลวง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง