

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
(ระยะดำเนินการ)
ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2569

Metro PARK



SATHORN
2/1

Metro PARK

โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1
เจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด เมโทรพาร์คสาทร 2-2
ที่ตั้ง ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน) แขวงบางหว้า
เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02-4588-385

สิงหาคม 2569



จัดทำโดย บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด
1/94 หมู่ที่ 5 ต.คานหาม อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา 13210
โทรศัพท์ : 035-800593, 035-226382-3 โทรสาร : 035-800594



ใบรับรองการรับรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการ
ที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
(ส่งรายงานหลังขอขยายระยะเวลาส่ง)

เลขรับเรื่องขอขยาย : 6ข007/69-1 วันที่รับเรื่องขอขยาย : 31 กรกฎาคม 2569
เลขรับหลังขอขยาย : 6ค006/69-1 วันที่รับหลังขอขยาย : 28 สิงหาคม 2569
ชื่อโครงการ : Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1-2
เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-2
เลขที่หนังสือเห็นชอบ : ทส 1009/3046 วันที่เห็นชอบ : 28 มีนาคม 2550
ช่วงเดือน : มกราคม-มิถุนายน 2569 เขต : ภาษีเจริญ
ระยะโครงการ : เปิดดำเนินการ ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม
ผู้จัดทำรายงาน : บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด
ผู้ส่ง : [REDACTED]

รายละเอียดเพิ่มเติม :

ลงชื่อ..... [REDACTED]ผู้รับรายงาน

นักวิชาการสิ่งแวดล้อมปฏิบัติการ
สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ : เอกสารฉบับนี้เป็นเพียงการรับรองการนำส่งรายงานเท่านั้น ไม่ได้เป็นการรับรองความถูกต้อง สมบูรณ์ของเนื้อหารายงานฯ

ส่วนจัดการคุณภาพอากาศและผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานสิ่งแวดล้อมยั่งยืน สำนักสิ่งแวดล้อม

วันที่ 20 เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2569

เรื่อง ขอส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 ระยะดำเนินการ ช่วงเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2569

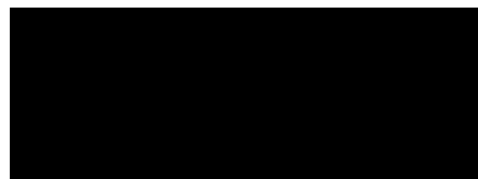
เรียน ผู้อำนวยการเขตภาษีเจริญ

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 ระยะดำเนินการ ฉบับเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 ในรูปแบบไฟล์อิเล็กทรอนิกส์บันทึกลงในอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูลจำนวน 1 ชิ้น

ตามที่ โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 ตั้งอยู่ที่ ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน) แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ได้จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และผ่านความเห็นชอบตามหนังสือที่ ทส 1009/3044 ลงวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2550 โครงการฯ จะต้องจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อหน่วยงานงานอนุญาต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ปีละ 2 ครั้ง นั้น

บัดนี้ นิติบุคคลอาคารชุด เมโทรพาร์คสาทร 2-2 ได้ว่าจ้างบริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด ได้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 ระยะดำเนินการ ช่วงเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 แล้วเสร็จ จึงใคร่ขอส่งรายงานดังกล่าวให้หน่วยงานของท่านพิจารณาดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมโทรพาร์คสาทร 2-2



31 สค. 2569

**หนังสือรับรองการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1**

วันที่ 11 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2569

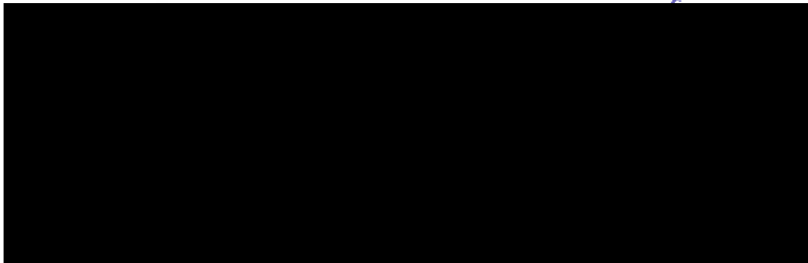
หนังสือฉบับนี้ขอรับรองว่า บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบโครงการ Metro Park (Phase 2) (ระยะดำเนินการ) ตั้งอยู่ เลขที่ 164 (E) 166 (F) 168 (G) และ 170 (H) ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน) แขวงบางหว้า เขต ภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ของนิติบุคคลอาคารชุด เมโทรพาร์คสาทร 2-2 ฉบับประจำเดือน

(✓) มกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2569

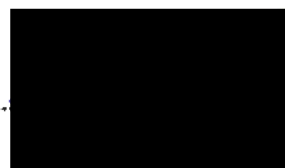
() กรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2569

() อื่นๆ (ระบุ).....

โดยมีคณะผู้จัดทำรายงาน ดังต่อไปนี้

ผู้จัดทำรายงาน	ลายมือชื่อ	ตำแหน่ง
		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม
		นักวิชาการสิ่งแวดล้อม

ขอแสดงความนับถือ



ผู้จัดการทั่วไป
บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด

**รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1**

1. ชื่อโครงการ : Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1
2. สถานที่ตั้ง : เลขที่ 164 (E) 166 (F) 168 (G) และ 170 (H) ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน) แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
3. ชื่อเจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด เมโทรพาร์คสาทร 2-2
4. สถานที่ติดต่อ : เลขที่ 164 (E) 166 (F) 168 (G) และ 170 (H) ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน) แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ : 02-458-8385
5. จัดทำโดย : บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด
6. โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม : เลขที่ ทส 1009/3044 ลงวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2550
7. โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งล่าสุด : ฉบับเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 ระยะดำเนินการ ลงวันที่ 30 มกราคม 2569
8. หน่วยงานอนุญาต : กรุงเทพมหานคร
9. รายละเอียดโครงการ
 - ลักษณะ/ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม
 - ขนาดพื้นที่โครงการ : พื้นที่ 10-1-77 ไร่ หรือประมาณ 16,708 ตารางเมตร
 - กิจกรรมในโครงการ (โดยสรุป)
 - ระบบน้ำใช้ : โดยจะนำมาเก็บในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของโครงการ จำนวน 1 ถัง/อาคาร มีขนาดความจุ 80 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นจะทำการสูบโดยใช้เครื่องสูบน้ำ สูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำบนอาคาร จำนวน 4 ถัง/อาคาร โดยแต่ละถังมีขนาดความจุ 5 ลูกบาศก์เมตร และจ่ายน้ำให้กับพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างๆ ของอาคาร
 - การบำบัดน้ำเสีย : เป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) ที่ได้รับการออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 70 ลูกบาศก์เมตร/วัน/ชุด และมีปริมาณน้ำเสียเฉลี่ยต่ออาคารอยู่ที่ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร
 - พื้นที่เขียว : พื้นที่สีเขียวของโครงการอยู่บริเวณชั้นล่างทั้งหมด โดยมีตำแหน่งและขนาดตรงตามที่ระบุในมาตรการฯ ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่บำรุงรักษาซ่อมแซมให้มีสมบูรณ์อย่างสม่ำเสมอ
 - การจัดการมูลฝอย : โครงการได้รับบริการการเก็บมูลฝอยไปกำจัดโดยสำนักงานเขตภาษีเจริญทุก 3 วัน ภายหลังการเก็บขนแม่บ้านจะล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมทุกครั้ง
 - ระบบไฟฟ้า : โครงการได้รับกระแสไฟฟ้ามาจากสำนักงานไฟฟ้าเขตบางขุนเทียน ผ่าน Transformer ชนิด Hermetically Sealed ขนาด 630 KVA ประจำอาคารอาคารละ 1 ชุด รวมทั้งสิ้น 8 ชุด

สารบัญ

	หน้า
สารบัญ	I
สารบัญภาพ	II
สารบัญตาราง	III
บทที่ 1 รายละเอียดโครงการ	
1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1-1
1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป	1-2
1.3 รายละเอียดโครงการ	1-5
1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1-32
บทที่ 2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	
2.1 การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-1
2.2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2-1
บทที่ 3 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	
3.1 การปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-1
3.2 วัตถุประสงค์	3-1
3.3 ขอบเขตการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-1
3.4 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-2
3.5 ผลการวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อมตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-8
บทที่ 4 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ และข้อเสนอแนะ	
ภาคผนวก	
ก สำเนาหนังสือเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการฯ (ระยะดำเนินการ)	
ข เอกสารจากหน่วยงานราชการ	
ค เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ	
ง กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1.2-1	ที่ตั้งโครงการ	1-3
1.2-2	สภาพปัจจุบัน	1-4
1.3.2-1	พื้นที่สีเขียว	1-7
1.3.3-1	ระบบน้ำใช้	1-9
1.3.4-1	การบำบัดน้ำเสีย	1-13
1.3.5-1	การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม	1-15
1.3.6-1	การจัดการมูลฝอย	1-18
1.3.7-1	ระบบไฟฟ้า	1-21
1.3.8-1	ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย	1-24
1.3.9-1	ระบบระบายอากาศและระบบปรับอากาศ	1-28
1.3.10-1	การจราจร	1-30
2.2-1	การบริหารจัดการด้านวิศวกรรมโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม	2-27
2.2-2	การบริหารจัดการระบบระบายน้ำ	2-28
2.2-3	การบริหารจัดการระบบจราจร	2-30
2.2-4	การบริหารจัดการพื้นที่สีเขียว และการดูแล	2-33
2.2-5	การบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย	2-35
2.2-6	การบริหารจัดการระบบน้ำใช้	2-36
2.2-7	การประชาสัมพันธ์และการรณรงค์	2-38
2.2-8	การบริหารจัดการขยะมูลฝอย	2-39
2.2-9	การบริหารจัดการระบบไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน	2-40
2.2-10	การบริหารจัดการด้านอัคคีภัย ความปลอดภัย และการสาธารณสุข	2-41
2.2-11	การบริหารจัดการระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ	2-45

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1.4.1-1	แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1-32
1.4.2-1	แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)	1-33
2.2-1	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)	2-2
3.4-1	มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)	3-3
4-1	มาตรการที่ทางโครงการฯ ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	4-1
4-2	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ พร้อมข้อเสนอแนะ	4-2
4-3	มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ พร้อมข้อเสนอแนะ	4-4

รายละเอียดโครงการ

บทที่ 1

รายละเอียดโครงการ

1.1 ความเป็นมาในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ Metro Park (Phase 2) โดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันแบ่งแยกออกเป็น 2 ส่วน แต่ละส่วนมีนิติบุคคลอาคารชุดดูแลส่วนละ 2 นิติ) ตั้งอยู่ที่ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน) แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร โดยโครงการจะประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 16 อาคาร แต่ละอาคารสูง 22.90 เมตร (ความสูงที่ระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 1,520 ห้อง (95 ห้อง/อาคาร) โดยปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 613, 606, 6077 และ 6101 ขนาดพื้นที่ 24-3-26 ไร่ หรือประมาณ 39,704 ตารางเมตร โครงการได้รับหนังสือเห็นชอบรายงาน EIA จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ ทส 1009/3044 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2550 (ภาคผนวก ก) ทั้งนี้ ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดเมโทรพาร์คสาทร 2-1 และ นิติบุคคลอาคารชุดเมโทรพาร์คสาทร 2-2 (ภาคผนวก ข-1) ดูแลพื้นที่ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 จำนวน 8 อาคาร (นิติบุคคลอาคารชุด 2-1 อาคาร A-D และ นิติบุคคลอาคารชุด 2-2 อาคาร E-H) ซึ่งตระหนักถึงการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม จึงได้มอบหมายให้ บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด ซึ่งเป็นนิติบุคคลและห้องปฏิบัติการวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ขึ้นทะเบียนต่อกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ทะเบียนเลขที่ ว-190 เป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบการดำเนินงานดังกล่าว และจัดทำรายงาน โดยรายงานฉบับนี้ เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 เพื่อเสนอต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป

1.2 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

- 1.2.1 ชื่อโครงการ : Metro Park (Phase 2) เฉพาะส่วนที่ 1
- 1.2.2 สถานที่ตั้ง : เลขที่ 156 (A) 158 (B) 160 (C) และ 162 (D) (นิติบุคคลอาคารฯ 2-1)
เลขที่ 164 (E) 166 (F) 168 (G) และ 170 (H) (นิติบุคคลอาคารฯ 2-2)
ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน) แขวงบางหว้า
เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1.2-1)
- ทิศเหนือ ติดกับ คลองบางหว้า
ทิศใต้ ติดกับ พื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์
ทิศตะวันออก ติดกับ ลำกระโดงสาธารณะประโยชน์
ทิศตะวันตก ติดกับ ลำกระโดงสาธารณะประโยชน์
- 1.2.3 เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุดเมโทรพาร์คสาทร 2-1 (ภาคผนวก ข-1)
นิติบุคคลอาคารชุดเมโทรพาร์คสาทร 2-2 (ภาคผนวก ข-1)
สถานที่ติดต่อ : เลขที่ 156 (A) 158 (B) 160 (C) และ 162 (D) (นิติบุคคลอาคารฯ 2-1)
เลขที่ 164 (E) 166 (F) 168 (G) และ 170 (H) (นิติบุคคลอาคารฯ 2-2)
ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน) แขวงบางหว้า
เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
- 1.2.4 จัดทำรายงานโดย : บริษัท ไทย-ไท วิศวกรรม จำกัด
- 1.2.5 โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
: เลขที่ ทส 1009/3044 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2550 (ภาคผนวก ก)
- 1.2.6 โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งล่าสุด
: ฉบับเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 ระยะดำเนินการ
ลงวันที่ 30 มกราคม 2569 (ภาคผนวก ข-3)
- 1.2.7 ประเภทโครงการ : อาคารอยู่อาศัยรวม
- 1.2.8 สภาพปัจจุบัน : โครงการมีการก่อสร้างและเปิดใช้อาคาร รวมไปถึงระบบสาธารณูปโภค
ทั้งหมด (ภาพที่ 1.2-2 และ ภาคผนวก ข-2)
- 1.2.9 ขนาดพื้นที่โครงการ : ขนาดพื้นที่ 24-3-26 ไร่ หรือประมาณ 39,704 ตารางเมตร



ภาพที่ 1.2-1 ที่ตั้งโครงการ



ภาพที่ 1.2-2 สภาพปัจจุบัน

1.3 รายละเอียดโครงการ

1.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) โครงการ Metro Park (Phase 2) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 16 อาคาร แต่ละอาคารสูง 22.90 เมตร (ความสูงที่ระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องพัก 95 ห้อง/อาคาร และมีพื้นที่อาคาร ประมาณ 4,799 ตารางเมตร/อาคาร โดยแต่ละอาคารจะมีลักษณะเหมือนกันทุกประการ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ชั้นใต้ดิน	เป็นที่ตั้งถังเก็บน้ำใต้ดิน ห้องเครื่องปั๊ม บอลิฟต์ ทางเดิน และบันได
ชั้นที่ 1	เป็นชั้นพักอาศัย จำนวน 11 ห้อง (ประกอบด้วย ห้องพักแบบ Studio จำนวน 5 ห้อง ห้องพักแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) สำนักงาน โถงพักคอย ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นที่ 2-8	เป็นชั้นพักอาศัย จำนวน 12 ห้องชั้น (ประกอบด้วย ห้องพักแบบ Studio จำนวน 4 ห้อง/ ชั้น ห้องพักแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/ชั้น ห้องพักแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/ชั้น) ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
ชั้นใต้ดิน	เป็นที่ตั้งถังเก็บน้ำ ห้องเครื่อง และบันได

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการ Metro Park (Phase 2) แบ่งพื้นที่ของโครงการออกเป็น 2 ส่วน โดยโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 เป็นพื้นที่ภายใต้การกำกับดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-1 และนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-2 เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 8 อาคาร แต่ละอาคารสูง 22.90 เมตร (ความสูงที่ระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องพัก 95 ห้อง/อาคาร และมีพื้นที่อาคาร ประมาณ 4,799 ตารางเมตร/อาคาร ปัจจุบันโครงการได้ก่อสร้างและเปิดดำเนินการให้ผู้พักอาศัยเข้ามาพักอาศัยเป็นที่เรียบร้อยแล้ว รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ได้เปิดใช้งานอย่างเต็มรูปแบบ

1.3.2 พื้นที่สีเขียว

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

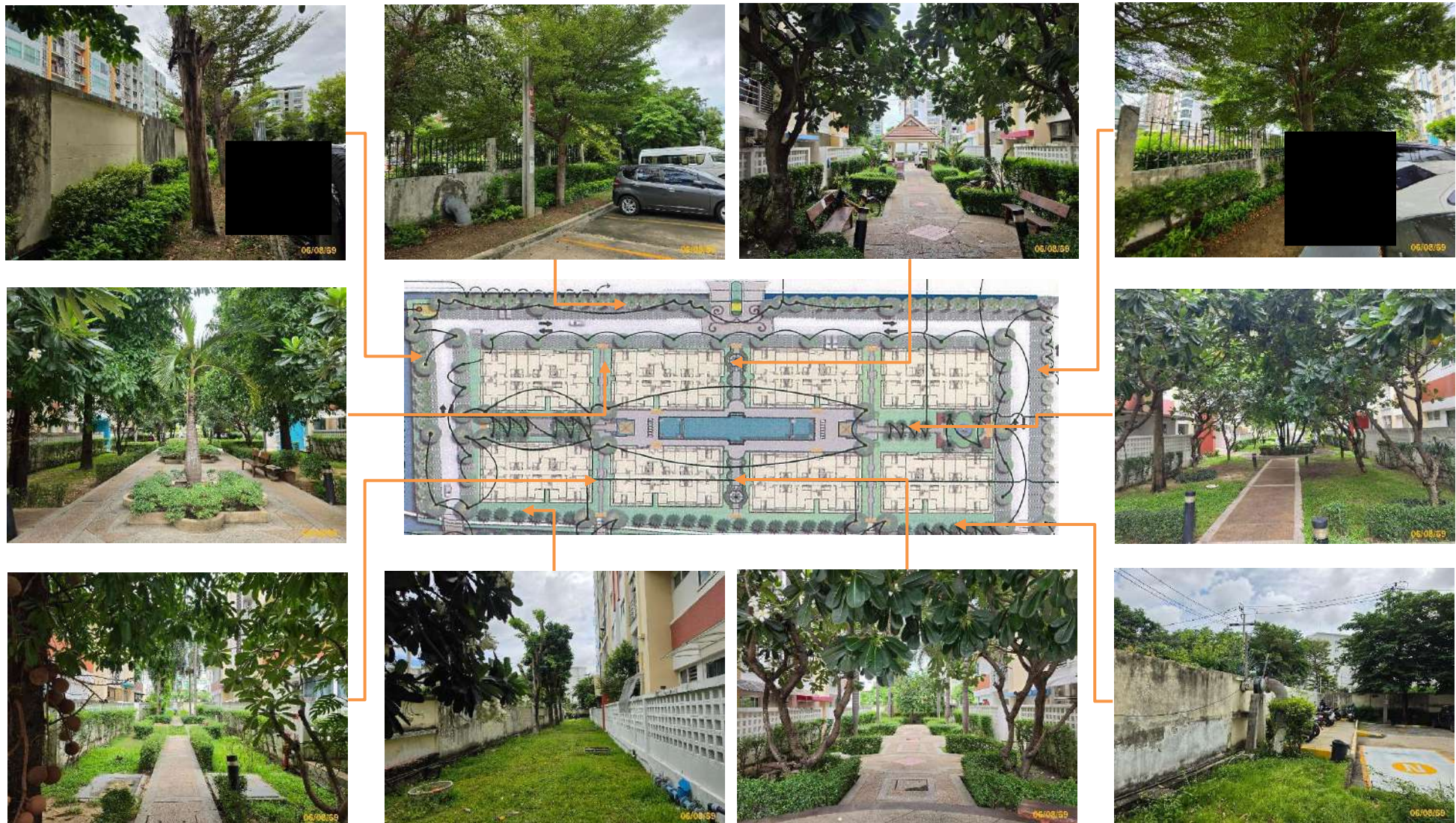
โครงการ Metro Park (Phase 2) ประกอบด้วยอาคารชุด ขนาด 8 ชั้น จำนวน 16 อาคาร มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 1,520 ห้อง จึงจะต้องจัดให้พื้นที่สีเขียวในพื้นที่โครงการไม่น้อยกว่า 3,272 ตารางเมตร และต้องจัดให้เป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 1,636 ตารางเมตร ซึ่งโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างทั้งหมด ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 7,610 ตารางเมตร และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 4,846 ตารางเมตร โดยรายละเอียดดังนี้

1) พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมดอยู่ที่บริเวณชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ประมาณ 4,143 ตารางเมตร และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 2,546 ตารางเมตร ซึ่งต้นไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ มะขามปาล์ม มงกุฎ ไทรยอดทอง อินทนิลน้ำ ประดู่ ปาล์มพัด คริสต์มาส แก้ว ผกากรองเลื้อย กล้วยาลน้อย กุหลาบ ยี่โถ เป็นต้น

2) พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมดอยู่ที่บริเวณชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ประมาณ 3,467 ตารางเมตร และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 2,300 ตารางเมตร ซึ่งต้นไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ มะขามปาล์ม มงกุฎ ไทรยอดทอง อินทนิลน้ำ ประดู่ ปาล์มพัด คริสต์มาส แก้ว ผกากรองเลื้อย กล้วยาลน้อย กุหลาบ ยี่โถ เป็นต้น

การดำเนินการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-1 และนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-2 ได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างของอาคารพักอาศัยทั้งหมด (ภาพที่ 1.3.2-1 พื้นที่สีเขียว) โดยมีตำแหน่ง และขนาด (4,143 ตารางเมตร) ตรงตามที่ระบุในมาตรการฯ ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่บำรุงรักษาซ่อมแซมให้มีสมบูรณ์อย่างสม่ำเสมอ ซึ่งการปฏิบัติดังกล่าวเป็นไปตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่ 1.3.2-1 พื้นที่สีเขียว

1.3.3 ระบบน้ำใช้

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) แหล่งน้ำใช้ โครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทากสิน โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำ ดังนี้

2) ถังเก็บน้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน จะมีจำนวน 16 ถัง (อาคารละ 1 ถัง) โดยจะตั้งอยู่ใต้ดินด้านล่างห้องสำนักงานของแต่ละอาคาร แต่ละถังมีขนาดกว้าง 4.3 เมตร ยาว 8.6 เมตร ลึก 2.2 เมตร ความจุ ประมาณ 80 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 14 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 32 เมตร เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา

(2) ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จะจัดให้มีถังเก็บน้ำสำเร็จรูป ขนาดความจุ 5 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 4 ถัง/อาคาร รวมความจุ 20 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร โดยแต่ละอาคารจะติดตั้ง Booster Pump อัตราการสูบ 15 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 15 เมตร จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) ทำหน้าที่จ่ายน้ำไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร

นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีถังสำรองน้ำใต้ดิน (Surge Tank) สำหรับเติมน้ำในสระว่ายน้ำ จำนวน 2 ถัง (พื้นที่โครงการส่วนละ 1 ถัง) ตั้งอยู่ใต้ดินใกล้กับถังเก็บน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง แต่ละถังมีขนาดกว้าง 1.5 เมตร ยาว 9.5 เมตร ลึกประสิทธิภาพ 2.15 เมตร ความจุประมาณ 30 ลูกบาศก์เมตร

(3) ปริมาณน้ำใช้ การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า “พื้นที่ใช้สอยแต่ละ หน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” ทั้งนี้ ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน จะมีผู้พักอาศัย 2 คน แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงาน นโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ก็จะใช้ค่าที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ ซึ่งจากการประเมิน พบว่า โครงการจะมีความต้องการน้ำใช้รวม 1,340 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็นโครงการส่วนที่ 1 ประมาณ 670 ลูกบาศก์ เมตร/วัน และโครงการส่วนที่ 2 ปริมาณ 670 ลูกบาศก์เมตร โดยสามารถคำนวณปริมาณน้ำใช้ของพื้นที่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปริมาณน้ำใช้ส่วนอาคารห้องพัก	=	82	ลบ.ม./วัน/อาคาร
ปริมาณน้ำใช้ส่วนพนักงาน	=	83	ลบ.ม./วัน/อาคาร
ปริมาณน้ำใช้ส่วนสระว่ายน้ำ	=	1,340	ลบ.ม./วัน

3) การสำรองน้ำใช้ โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค บริโภค และเพื่อการดับเพลิง ไว้ในถังเก็บน้ำ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) การสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค

สำหรับปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำเติมสระว่ายน้ำ) อยู่ที่ 83 ลบ.ม./วัน/อาคาร โดยโครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดินสำรองน้ำเพื่ออุปโภคที่สามารถสำรองน้ำได้ 80 ลบ.ม./วัน/อาคาร และถังเก็บน้ำชั้นหลังคาสำรองน้ำเพื่ออุปโภค-บริโภค สามารถสำรองน้ำได้ 20 ลบ.ม./วัน/อาคาร รวมปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค 100 ลบ.ม./วัน/อาคาร

(2) การสำรองน้ำเพื่อดับเพลิง

- โครงการจัดให้มีถังสำรองน้ำดับเพลิงที่ระยะการสำรองได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที ดังนั้นปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 171 ลบ.ม. โดยถังสำรองน้ำดับเพลิงได้ 180 ลบ.ม.

- ทั้งนี้สำนักงานประชาสัมพันธ์ฯ ได้ออกหนังสือรับรองการให้บริการจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการแล้ว

การดำเนินการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 ภายใต้การกำกับดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-1 และนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-2 รับน้ำจากการประปานครหลวงเฉลี่ย 19 ลบ.ม./วัน/อาคาร โดยจะนำมาเก็บในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของโครงการ จำนวน 1 ถัง/อาคาร มีขนาดความจุ 80 ลูกบาศก์เมตร จากนั้นจะทำการสูบน้ำโดยใช้เครื่องสูบน้ำ เพื่อสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำบนอาคาร จำนวน 4 ถัง/อาคาร โดยแต่ละถังมีขนาดความจุ 5 ลูกบาศก์เมตร และจ่ายน้ำให้กับพื้นที่ใช้สอยส่วนต่างๆ ของอาคาร เมื่อเทียบความต้องการน้ำประปาปัจจุบันกับความต้องการน้ำจากการประปานครหลวง (การประปานครหลวงอยู่ที่ 83 ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร) พบว่าความต้องการน้ำปัจจุบันยังคงมีปริมาณที่ต่ำกว่าปริมาณที่ได้จากการประปานครหลวง สำหรับการสำรองน้ำดับเพลิง โครงการมีถังเก็บน้ำสำรองเพื่อใช้ในการดับเพลิง ขนาดความจุ 180 ลบ.ม. และมีการตรวจสอบดูแลระบบดังกล่าวเป็นประจำ เพื่อให้สามารถพร้อมใช้งานยามเกิดเหตุฉุกเฉินไฟไหม้ขึ้น



มิเตอร์รับน้ำใช้

ภาพที่ 1.3.3-1 ระบบน้ำใช้



ตู้ควบคุมระบบปั๊มน้ำใช้



ฝาปิดห้องถังเก็บน้ำใช้แต่ละอาคาร



เครื่องสูบน้ำใช้ชั้นใต้ดิน



ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน

ภาพที่ 1.3.3-1 (ต่อ) ระบบน้ำใช้



ระบบสูบน้ำใช้ชั้นหลังคา



ถังเก็บน้ำใช้ชั้นหลังคา

ภาพที่ 1.3.3-1 (ต่อ) ระบบน้ำใช้

1.3.4 การบำบัดน้ำเสีย

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ปริมาณน้ำเสีย น้ำเสียของโครงการจะแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก โดยจะมีปริมาณน้ำเสียร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ ซึ่งโครงการจะมีปริมาณน้ำเสียรวม 1,072 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็นน้ำเสียจากโครงการส่วนที่ 1 ปริมาณ 536 ลูกบาศก์เมตร/วัน และน้ำเสียจากโครงการส่วนที่ 2 ปริมาณ 536 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) รายละเอียดและขั้นตอนของระบบบำบัดน้ำเสีย โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 16 ชุด (1 ชุด/อาคาร) แต่ละชุดเป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) รุ่น ET-70 CT ได้รับการออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 70 ลูกบาศก์เมตร/วัน/ชุด จะรองรับน้ำเสียจากอาคารปริมาณ 67 ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร โดยระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุดจะประกอบด้วย

(1) ส่วนดักไขมัน (Grease Trap Zone) ปริมาตร 4.7 ลูกบาศก์เมตร จะรับน้ำเสียจากการประกอบอาหารและน้ำเสียจากส่วนอื่น ๆ ของอาคาร ก่อนเข้าสู่ส่วนปรับสภาพน้ำเสียเพื่อทำการบำบัดต่อไป โดยจะมีปริมาณน้ำเสียเข้าสู่ส่วนดักไขมันประมาณ 50 ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร (ร้อยละ 75 ของปริมาณน้ำเสีย ทั้งหมด)

(2) ส่วนแยกกากตะกอน (Separation Zone) ปริมาตร 15.6 ลูกบาศก์เมตร จะรับน้ำโสโครกทั้งหมดปริมาณ 17 ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร (ร้อยละ 25 ของปริมาณน้ำเสียทั้งหมด) ก่อนไหลเข้าสู่ ส่วนปรับสภาพน้ำเสียเพื่อทำการบำบัดต่อไป

(3) ส่วนปรับสภาพน้ำเสีย (Equalization Zone) ปริมาตร 12.2 ลูกบาศก์เมตร จะรับน้ำเสียทั้งหมดปริมาณ 67 ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร เข้ามาบำบัด โดยส่วนปรับสภาพน้ำเสียจะทำหน้าที่ปรับอัตราการไหลของน้ำเสีย เพื่อลดปัญหาการเปลี่ยนแปลงอัตราการไหลเช่น Peak Flow หรือ Minimum Flow ซึ่งจะมีผลต่อระยะเวลาในการบำบัดน้ำเสียของส่วนเติมอากาศและส่วนตกตะกอน เพื่อทำการปรับสภาพน้ำเสียให้มี คุณสมบัติเท่าเทียมกันทั้งหมด ก่อนที่จะถูกสูบโดยเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 0.1 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 5.5 เมตร สูบน้ำเสียไปบำบัดยังส่วนเติม อากาศต่อไป

(4) ส่วนเติมอากาศ (Contact Aeration Zone) ปริมาตร 23.9 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่เป็นส่วนเลี้ยงจุลินทรีย์ที่แขวนลอยอยู่ในน้ำเสีย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นแบคทีเรีย นอกจากนั้นยังมีรา สาหร่าย และ โปรโตซัวอีกบ้าง จุลินทรีย์เหล่านี้ได้สารอาหารจากอินทรีย์สาร และอนินทรีย์สารที่ละลายอยู่และบางส่วนแขวนลอยอยู่ในน้ำเสีย และจะติดตั้งท่อกระจายอากาศ โดยใช้เครื่องเป่าอากาศ (Air Blower) ขนาด 1.62 ลูกบาศก์เมตร/ นาที่ ที่ TDH 3 เมตร จำนวน 1 เครื่อง จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่ส่วนตกตะกอนต่อไป

(5) ส่วนตกตะกอน (Sedimentation Zone) พื้นที่ผิวตกตะกอน 4 ตารางเมตร ทำหน้าที่ตกตะกอนจุลินทรีย์ (Floc) ที่ปะปนมากับน้ำเสียเพื่อให้ใส โดยตะกอนจุลินทรีย์จะตกลงสู่ก้นส่วนตกตะกอน ซึ่งตะกอนส่วนหนึ่งจะไหลย้อนกลับไปยังส่วนเติมอากาศ สำหรับตะกอนส่วนเกินจะไหลไปยังส่วนกักเก็บตะกอนส่วนเกิน โดยอาศัยระบบการยกตัวของอากาศ (Air Lift System) ส่วนน้ำใสจะไหลเข้าสู่ส่วนสัมผัสคลอรีนต่อไป

(6) ส่วนกักเก็บตะกอน (Sludge Storage Zone) ปริมาตร 2.3 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่กักเก็บตะกอนส่วนเกินจากส่วนตกตะกอน เพื่อให้รถสูบล้างสิ่งปฏิกูลของสำนักงานเขตภาษีเจริญมาสูบไปกำจัดต่อไป

(7) ส่วนสัมผัสคลอรีน (Chlorine Zone) ปริมาตร 3.3 ลูกบาศก์เมตร อัตราการเติมคลอรีน 5 มิลลิกรัม/ลิตร โดยน้ำใสจากส่วนตกตะกอนจะผ่านการเติมคลอรีนเพื่อฆ่าเชื้อโรค จากนั้นจะไหลเข้าสู่บ่อเก็บน้ำสำหรับรดน้ำต้นไม้ต่อไป

(8) บ่อเก็บน้ำเพื่อรดน้ำต้นไม้ จำนวน 2 บ่อ (สำหรับพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 จำนวน 1 บ่อ และส่วนที่ 2 จำนวน 1 บ่อ) แต่ละบ่อมีปริมาตร 5 ลูกบาศก์เมตร ภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำ อัตราการสูบ 12 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) เพื่อสูบน้ำทั้งหมดไปใช้รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ และต้นไม้ที่ปลูกบริเวณริมถนนการะจ่ายอมทั้ง 2 ด้าน ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

ดังนั้น น้ำทิ้งส่วนที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้ภายในพื้นที่โครงการ Metro Park (Phase 2) ปริมาณ 311 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะสามารถนำมาใช้รดน้ำต้นไม้บนถนนการะจ่ายอมได้ทั้งหมด โดยไม่มีการระบายลงสู่สาธารณะ ทั้งนี้ ในการรดน้ำต้นไม้โครงการจะติดตั้งก๊อกน้ำ ตามจุดต่างๆ เพื่อให้พนักงานต่อสายยางรดน้ำต้นไม้ และจะจัดทำป้าย “ใช้น้ำทิ้งรดน้ำต้นไม้” ให้เห็นชัดเจน เพื่อมิให้ผู้คนเข้าถึงหรือสัมผัสน้ำทิ้งดังกล่าว

การดำเนินการในปัจจุบัน

โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 ภายใต้การกำกับดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-1 และนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-2 ได้รับการออกแบบและก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร อาคารละ 1 ชุด รวมทั้งหมด 8 ชุด (ภาพที่ 1.3.4-1 การบำบัดน้ำเสีย) ซึ่งแต่ละชุดเป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) ที่ได้รับการออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ 70 ลูกบาศก์เมตร/วัน/ชุด ซึ่งประกอบไปด้วยหน่วยย่อยของระบบ ดังนี้ ส่วนดักไขมัน ส่วนแยกกากตะกอน ส่วนปรับสภาพน้ำเสีย ส่วนเติมอากาศ ส่วนตกตะกอน ส่วนกักเก็บตะกอน ส่วนสัมผัสคลอรีน บ่อเก็บน้ำเพื่อร์ดน้ำต้นไม้อีกจำนวน 2 บ่อ ทั้งนี้ ปัจจุบันแต่ละอาคารของโครงการมีปริมาณน้ำเสียเฉลี่ยต่ออาคารอยู่ที่ 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งไม่เกินความสามารถการรองรับน้ำเสียของระบบ (สามารถรองรับน้ำเสียได้ 70 ลูกบาศก์เมตร/วัน/ชุด) อนึ่ง น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วโครงการมีการนำกลับมาใช้อีกครั้งโดยนำน้ำดังกล่าวกลับมาใช้รดน้ำต้นไม้บริเวณพื้นที่สีเขียวโดยรอบโครงการ



ระบบบำบัดน้ำเสียประจำอาคาร

ภาพที่ 1.3.4-1 การบำบัดน้ำเสีย



ปั๊มน้ำที่รดน้ำต้นไม้



บ่อพักน้ำสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะ

ภาพที่ 1.3.4-1 (ต่อ) การบำบัดน้ำเสีย

1.3.5 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ระบบระบายน้ำของโครงการ Metro Park (Phase 2) มีรายละเอียด ดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา แต่ละอาคารจะประกอบด้วย ท่อรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2.5 และ 4 นิ้ว จากนั้นจึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคารต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ระบบระบายน้ำภายในแต่ละอาคารจะรวบรวมน้ำเสียและน้ำโสโครก ให้ไหลลงตามท่อ ระบายน้ำเสียและท่อระบายน้ำโสโครก โดยน้ำเสียจากการประกอบอาหาร และน้ำเสียจากส่วนอื่นๆ จะไหลเข้า สู่ส่วนดักไขมัน สำหรับน้ำโสโครกจะไหลเข้าสู่ส่วนแยกกากตะกอนก่อนที่จะไหลเข้าสู่ส่วนปรับสภาพน้ำเสียต่อไป ซึ่งระบบระบายน้ำภายในอาคารจะประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในแต่ละอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสียขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียทั้งหมด รวมถึงน้ำเสียจากการประกอบอาหารเข้าสู่ส่วนดักไขมัน ก่อนที่จะเข้าสู่ส่วนปรับสภาพน้ำเสียต่อไป

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในแต่ละอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำของแต่ละอาคาร และไหลเข้าสู่ส่วนแยกกากตะกอน ก่อนที่จะไหลเข้าสู่ส่วนปรับสภาพน้ำเสียต่อไป

(3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะประกอบด้วยท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4, 0.6, 0.8 และ 1.0 เมตร ความลาดเอียง 1:500 และ 1:1,000 ทำหน้าที่ในการระบายน้ำหลากภายในพื้นที่โครงการเข้าสู่บ่อแบ่งน้ำ และไหลเข้าสู่บ่อหมุนวนน้ำต่อไป โดยจะจัดให้มีบ่อหมุนวนน้ำ จำนวน 2 บ่อ (สำหรับพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 จำนวน 1 บ่อ และพื้นที่ส่วนที่ 2 จำนวน 1 บ่อ) ดังนี้

(4) บ่อหมุนวนน้ำ 1 สำหรับพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 ขนาดความจุ 432 ลูกบาศก์เมตร ตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณทางวิ่งด้านทิศเหนือ ซึ่งบ่อหมุนวนน้ำดังกล่าวสามารถรองรับน้ำหลากจากพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 ซึ่งมีปริมาณ 170

ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอโดยน้ำจากบ่อหนึ่งน้ำจะถูกจำกัดการระบาย ด้วยเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 7.56 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ (0.126 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาสูบน้ำออกสู่ลำกระโดง ซึ่งอยู่ระหว่างพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ต่อไป

(5) บ่อหนึ่งน้ำ 2 สำหรับพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 ขนาดความจุ 595 ลูกบาศก์เมตร ตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณทางวิ่งด้านทิศเหนือ ซึ่งบ่อหนึ่งน้ำดังกล่าวสามารถรองรับน้ำหลากจากพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 ซึ่งมีปริมาณ 257 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ โดยน้ำจากบ่อหนึ่งน้ำจะถูกจำกัดการระบาย ด้วยเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 10.44 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ (0.174 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาสูบน้ำออกสู่ลำกระโดงซึ่งอยู่ระหว่างพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ต่อไป

การดำเนินการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 ภายใต้การกำกับดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-1 และนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-2 มีระบบระบายน้ำ 4 ประเภท คือ ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาอาคาร ระบบท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ระบบท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) และระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร (ภาพที่ 1.3.5-1 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม) ซึ่งระบบต่าง ๆ ปัจจุบันมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพในการระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีบ่อหนึ่งน้ำขนาดความจุ 432 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 บ่อ เพื่อหนึ่งและระบายน้ำไม่ให้เกิดกว่าอัตราการระบายก่อนการพัฒนา



บ่อสูบน้ำชั้นใต้ดิน

ภาพที่ 1.3.5-1 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม



บ่อท่วงน้ำ



ระบบระบายน้ำรอบพื้นที่โครงการ



ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา

ระบบระบายน้ำภายในอาคาร

ภาพที่ 1.3.5-1 (ต่อ) การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

1.3.6 การจัดการมูลฝอย

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ปริมาณมูลฝอย มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินกิจกรรมภายในโครงการ Metro Park (Phase 2) ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษและถุงพลาสติก เป็นต้น โดยโครงการ จะมี ปริมาณมูลฝอยรวม 20 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็นมูลฝอยจากโครงการส่วนที่ 1 ปริมาณ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน และส่วนที่ 2 ปริมาณ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) การจัดการมูลฝอย โครงการจะจัดให้มีการจัดการมูลฝอย ปริมาณ 1,257 ลิตร/วัน/อาคาร โดย จะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ตั้งอยู่บริเวณโถงลิฟต์ ขนาดกว้าง 1 เมตร ยาว 1.8 เมตร ขนาดพื้นที่ 1.8 ตาราง

เมตร ซึ่งภายในจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง/ชั้น/อาคาร (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) และจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ยังห้องพักมูลฝอยดังกล่าว ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยจากถังมูลฝอย ภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นทุกวันและคัดแยกมูลฝอยโดยติดฉลากบอกประเภทของมูลฝอยนั้นๆ และนำมูลฝอยจากชั้นต่างๆ ของแต่ละอาคารไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 โดยจะใช้บันไดหนีไฟ (ST 2) เป็นเส้นทางในการขนมูลฝอย ซึ่งจะไม่กีดขวางทางเดินของผู้พักอาศัย โดยจะให้พนักงานปฏิบัติงานใน ช่วงเวลา 10.00 - 12.00 น. ซึ่งเป็นเวลาที่ผู้พักอาศัยออกไปปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดการคัดแยกมูลฝอย ดังนี้

(1) มูลฝอยเปียก ให้พนักงานมูลฝอยจากถังมูลฝอยเปียก และนำมารวมไว้ที่ห้องพัก มูลฝอยรวม (ส่วนพักมูลฝอยเปียก) ของพื้นที่แต่ละส่วน โดยรวบรวมใส่ถุงดำและมัดปากถุงให้แน่น ติดป้ายบอกประเภทมูลฝอย เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตภาษีเจริญมารับไปกำจัดทุกวัน

(2) มูลฝอยแห้ง ให้พนักงานนำมูลฝอยจากถังมูลฝอยแห้ง และนำมารวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวม (ส่วนพักมูลฝอยแห้ง) ของพื้นที่แต่ละส่วนโดยจัดให้มีพนักงานคัดแยกมูลฝอย ดังนี้

- มูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก เช่น เศษผง กระดาษทิชชู จะรวบรวมใส่ถุงดำมัดปากให้แน่น และตั้งไว้ภายในห้องพักมูลฝอยรวม (ส่วนพักมูลฝอยแห้ง) แยกจากมูลฝอย ประเภทอื่นให้ชัดเจน เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตภาษีเจริญมารับไปกำจัดทุกวัน

- มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง หรือผ่านกรรมวิธีใดๆ ก็ตาม เช่น กระดาษ แก้ว พลาสติก หนัง เศษผ้า ยาง เหล็ก ขวดน้ำมันพืช และโลหะอื่นๆ จะจัดให้พนักงานจัดแยกใส่ถุงใส (สำหรับใส่ มูลฝอยรีไซเคิล) มัดปากถุงให้แน่นและวางไว้ในห้องพักมูลฝอยรวม (ส่วนพักมูลฝอยแห้ง) แยกออกจากมูลฝอย ประเภทอื่นให้ชัดเจน เพื่อให้ร้านรับซื้อของเก่ามาเก็บขนต่อไป

- ห้องพักมูลฝอยรวม จำนวน 2 ห้อง (สำหรับพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 จำนวน 1 ห้อง และพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 จำนวน 1 ห้อง) โดยแต่ละห้องมีขนาดกว้าง 3.9 เมตร ยาว 6.7 เมตร ภายในแบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ส่วน โดยใช้ผนังกั้น ดังนี้

ก) ส่วนพักมูลฝอยแห้ง ขนาดกว้าง 3.9 เมตร ยาว 4.5 เมตร ความจุประมาณ 26 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ระดับความสูงของกองมูลฝอย 1.5 เมตร) ภายในตั้งถังมูลฝอยแห้ง ขนาด 200 ลิตร จำนวน 28 ถัง ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยแห้งจากพื้นที่โครงการแต่ละส่วนปริมาณ 7 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

ข) ส่วนพักมูลฝอยเปียก ขนาดกว้าง 2.2 เมตร ยาว 3.9 เมตร ความจุประมาณ 12.9 ลูกบาศก์เมตร (คิดที่ระดับความสูงของกองมูลฝอย 1.5 เมตร) ภายในตั้งถังมูลฝอยเปียก ขนาด 200 ลิตร จำนวน 9 ถัง ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยเปียกจากพื้นที่โครงการแต่ละส่วนปริมาณ 3 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยอันตราย โดยจะจัดตั้งไว้ในส่วนพักมูลฝอยเปียกเป็นถังขนาด 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง ทำหน้าที่รองรับมูลฝอยอันตราย เช่น หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ ขวด ยา กระจกยาฆ่าแมลง เป็นต้น โดยจะมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า “ถังมูลฝอยอันตราย” ภายในถังจะรองด้วยถุงพลาสติกสีส้ม ซึ่งเป็นถุงสำหรับใส่มูลฝอยอันตราย และเป็นถุงพลาสติกแบบเดียวกับถุงดำที่ใช้สำหรับใส่มูลฝอย

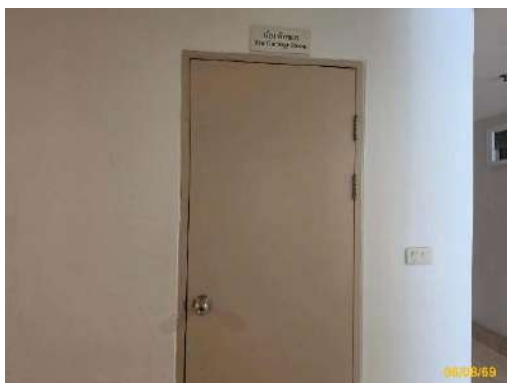
ทั่วไป แต่จะมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถุงว่า “มูลฝอยอันตราย” โดยพนักงาน ทำความสะอาดของโครงการ จะคัดแยกมูลฝอยอันตรายจากถังมูลฝอยประจำชั้นนำมาไว้ในถังมูลฝอยดังกล่าว เพื่อให้สำนักงานเขตภาษีเจริญมาจัดเก็บไปกำจัด

อนึ่ง จากการประสานไปยังฝ่ายรักษาความสะอาดสำนักงานเขตภาษีเจริญ ได้รับคำชี้แจงว่า สำนักงานเขตจะจัดให้มีรถเก็บขนมูลฝอยอันตราย ขนาด 6 ล้อ ภายในแบ่งส่วนสำหรับเก็บมูลฝอยอันตราย และสำหรับเก็บมูลฝอย Recycle โดยมูลฝอย Recycle ทางสำนักงานเขตจะนำไปขายให้กับผู้รับซื้อ ส่วนมูลฝอยอันตราย จะส่งให้ศูนย์กำจัดมูลฝอยหนองแขมกำจัดต่อไป ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีท่อระบายน้ำจากการล้างห้องพักมูลฝอย รวมทั้ง 2 ห้อง เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปต่อไป

สำหรับการจัดเก็บมูลฝอยภายในโครงการนั้น ในแต่ละวันจะมีรถเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตภาษีเจริญ มาจัดเก็บมูลฝอยเพื่อนำไปกำจัด ซึ่งรถจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตภาษีเจริญสามารถเข้าถึงห้องพักมูลฝอยรวมของพื้นที่โครงการทั้ง 2 ส่วน ได้อย่างสะดวก เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้กับทางวิ่งภายในโครงการ โดยช่วงเวลาการเก็บขนมูลฝอยจะดำเนินการช่วงกลางคืน และจะแล้วเสร็จก่อนเวลา 06.00 น. ดังนั้น จึงจะไม่ส่งผลกระทบด้านการจราจรภายในโครงการแต่อย่างใด โดยปัจจุบันสำนักงานเขตภาษีเจริญได้ออกหนังสือรับรองการจัดเก็บมูลฝอย และสิ่งปฏิกูลให้กับโครงการแล้ว

การดำเนินการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการได้กำหนดให้บริเวณใกล้โถงลิฟต์ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 8 ของแต่ละอาคาร เป็นพื้นที่สำหรับจัดเก็บขยะมูลฝอยของชั้นพักอาศัยจำนวน 1 ห้อง/ชั้น ซึ่งภายในประกอบด้วยถังรองรับมูลฝอยจำนวน 2 ถัง เป็นถังขนาด 100 ลิตร โดยโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ทำการเก็บรวบรวมเป็นประจำทุกวัน เวลาประมาณ 14.00-15.00 น. ทั้งนี้มูลฝอยทั้งหมดจะถูกรวบรวมมายังบริเวณห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการที่ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของโครงการ ซึ่งมี จำนวน 1 ห้อง (ภาพที่ 1.3.6-1 การจัดการมูลฝอย) โครงการได้รับอนุเคราะห์การเก็บมูลฝอยไปกำจัดโดยสำนักงานเขตภาษีเจริญทุกๆ 3 วัน ช่วงเวลาประมาณ 06.00 น. ซึ่งภายหลังการเก็บขนพนักงานจะล้างทำความสะอาดเป็นประจำ อนึ่งโครงการได้มีการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งที่ตั้งห้องพักมูลฝอยรวมจากบริเวณด้านหน้าอาคาร A เป็นบริเวณด้านหลังอาคาร H



ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น (ตัวอย่างนิติบุคคลอาคารฯ 2-1)

ภาพที่ 1.3.6-1 การจัดการมูลฝอย



ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น (ตัวอย่างนิติบุคคลอาคาร 2-2)

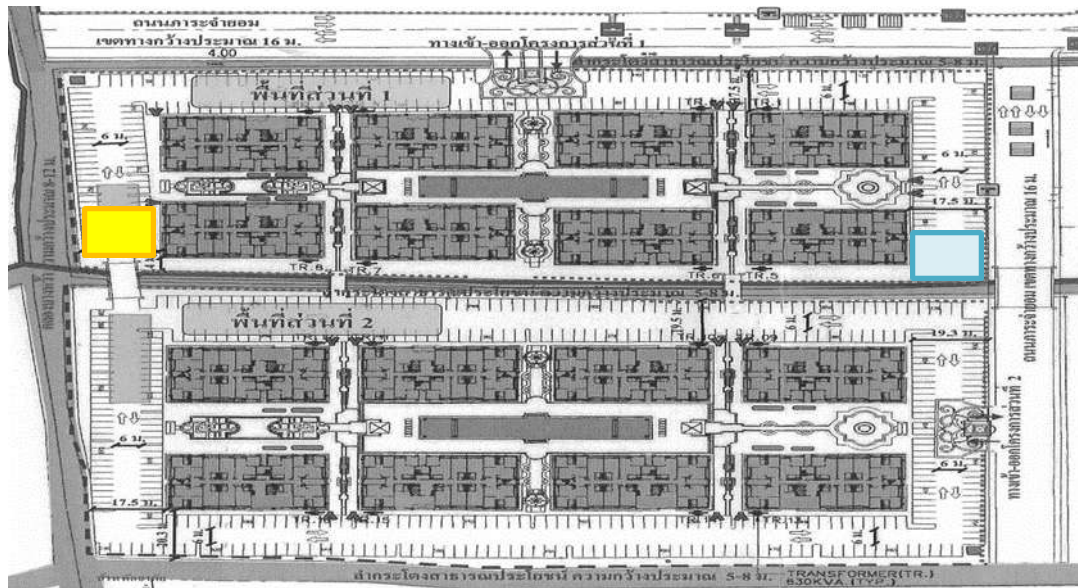


ถังรองรับมูลฝอยพื้นที่ส่วนกลาง



ห้องพักมูลฝอยรวม

ภาพที่ 1.3.6-1 (ต่อ) การจัดการมูลฝอย



- ตำแหน่งที่ตั้งห้องเก็บมูลฝอยรวมเดิม
 - ตำแหน่งที่ตั้งห้องเก็บมูลฝอยรวมใหม่
- ภาพที่ 1.3.6-1 (ต่อ) การจัดการมูลฝอย

1.3.7 ระบบไฟฟ้า

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ Metro Park (Phase 2) จะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานไฟฟ้าเขตบางขุนเทียน โดยระบบไฟฟ้าของโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่

1) **ระบบไฟฟ้าปกติ** อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงผ่าน Transformer ชนิด Hermetically Sealed ขนาด 630 KVA จำนวน 1 ชุด (อาคารละ 1 ชุด) เพื่อแปลงไฟขนาด 24 KV เป็นขนาด 380 V จ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ โดยโครงการมีความต้องการไฟฟ้ารวมประมาณ 6,997 KVA (ประมาณ 437 KVA/อาคาร)

2) **ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน** ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง ทางโครงการจะจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองได้นานไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ได้แก่ Battery สำหรับแต่ละอาคาร

การดำเนินการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 ภายใต้การกำกับดูแลของนิติบุคคลอาคารชุดเมโทร พาร์ค สาทร 2-1 และนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-2 มีระบบไฟฟ้าอยู่ 2 ระบบ คือระบบไฟฟ้าปกติ และระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน (ภาพที่ 1.3.7-1 ระบบไฟฟ้า) โดยระบบไฟฟ้าปกติรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงสำนักงานไฟฟ้าเขตบางขุนเทียน ผ่าน Transformer ชนิด Hermetically Sealed ขนาด 630 KVA ประจำอาคาร อาคารละ 1 ชุด รวมทั้งสิ้น 8 ชุด ทั้งนี้ระบบไฟฟ้าดังกล่าว ปัจจุบันมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพสามารถรองรับการใช้งานของผู้พักอาศัยได้อย่างเพียงพอ อนึ่ง โครงการมีการบำรุงรักษาระบบและทดสอบระบบเป็นประจำ



หม้อแปลงไฟฟ้าประจำอาคาร



MDB



Battery ไฟฟ้าสำรอง

ภาพที่ 1.3.7-1 ระบบไฟฟ้า

1.3.8 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1) ระบบท่อน้ำดับเพลิง จัดให้มีท่อน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 1 ท่อ/อาคาร เพื่อรับน้ำจากถังเก็บน้ำดับเพลิงของพื้นที่แต่ละส่วน ซึ่งภายในจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) จัดให้มีท่อน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 1 ท่อ/อาคาร เพื่อรับน้ำจาก ถังเก็บน้ำดับเพลิงของพื้นที่แต่ละส่วน ซึ่งภายในจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)

(2) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย

- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อยติดไว้ทุกระยะห่างกันไม่เกิน 64 เมตร

- ถังดับเพลิงเคมีแบบถือชนิด A-B-C ขนาด 20 ปอนด์

โครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ไว้ที่บริเวณโถงทางเดินใกล้กับลิฟต์ของแต่ละอาคาร ตั้งแต่ชั้น 1-8 จำนวน 1 ตู้/ชั้นอาคาร

นอกจากนี้ โครงการจะติดตั้งถังดับเพลิงเคมีแบบถือชนิด A-B-C ขนาด 10 ปอนด์ จำนวน 1 ถัง ไว้ภายในห้องเครื่องที่อยู่ชั้นใต้ดินของแต่ละอาคาร

(3) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) จะติดตั้งหัวสปริงเกอร์ไว้ทุกชั้นของแต่ละอาคาร ได้แก่ บริเวณห้องพัก โถงลิฟต์ และโถงทางเดิน เป็นต้น รวมจำนวนทั้งสิ้น 436 จุด/อาคาร

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

(1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FAC) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ - ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง กริ่งสัญญาณเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับความร้อน) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้ง

(2) Manual Station เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง สำหรับส่งสัญญาณเตือนภัย ซึ่ง โครงการจะติดตั้งเครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึงบริเวณโถงบันไดของแต่ละอาคาร รวมทั้งสิ้น 16 จุด/อาคาร โดยจะติดตั้งบริเวณชั้นที่ 1-8 จำนวน 2 จุด/ชั้นอาคาร

(3) Alarm Bell เป็นกริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย จะติดตั้งอยู่ภายในอาคารบริเวณโถงทางเดิน รวมทั้งสิ้น 16 จุด/อาคาร โดยจะติดตั้งบริเวณชั้นที่ 1-8 จำนวน 2 จุด/ชั้นอาคาร

(4) Smoke & Fire Detector เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในแต่ละอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบและส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้ง อาคาร โดยโครงการจะติดตั้ง Smoke & Fire Detector บริเวณห้องเครื่องห้องไฟฟ้าและห้องพัก รวมทั้งสิ้น 199 จุด/อาคาร

(5) Heat Detector เป็นตัวตรวจจับความร้อน จะติดตั้งภายในแต่ละอาคารบริเวณโถง ทางเดิน โถงบันได และห้องสำนักงาน รวมทั้งสิ้น 43 จุด/อาคาร

3) การสำรองน้ำดับเพลิง โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยจะเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของพื้นที่โครงการทั้ง 2 ส่วน (ส่วนละ 1 ถัง) ซึ่งออกแบบให้สามารถสำรองน้ำได้นานไม่น้อยกว่า 30 นาที ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) และฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)

4) ทางหนีไฟ ทางหนีไฟของแต่ละอาคารจะใช้บันไดหนีไฟ และบันไดหลัก ซึ่งเป็นทางขึ้น-ลงของอาคารในช่วงเวลาปกติ โดยโครงการ Metro Park (Phase 2) จะออกแบบเพื่อให้ใช้ในการหนีไฟได้ โดยมี

(1) บันไดหลัก ST 1 เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้นใต้ดินชั้นหลังคา โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง 1.5 เมตร ลูกตั้งสูง 0.175 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 1.5 เมตร ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

(2) บันไดหนีไฟ ST 2 เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้นที่ 1 - 8 โดยตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง 0.95 เมตร ลูกตั้งสูง 0.175 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 1 เมตร ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

อนึ่ง โครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ ซึ่งจะแสดงให้เห็นได้ชัดเจนและจะไม่ใช่สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่นๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียงกับป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้คำว่า “ทางหนีไฟ” สูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร โดยตัวอักษรจะใช้สีเขียวบนพื้นสีขาวและมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติและภาวะฉุกเฉิน ไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุกๆ ชั้นของแต่ละอาคาร

5) แผนการอพยพหนีไฟ โครงการจะจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยจะประสานให้วิทยากรจากสถานีดับเพลิงดาวคะนองมาฝึกอบรมให้เป็นประจำ

6) การกำหนดจุดรวมคน มีการกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ เพื่อเป็นจุดที่จะตรวจเช็คจำนวนคนว่ามีผู้ใดติดอยู่ในห้องพักหรือไม่ เพื่อจะได้สั่งการให้ทีมดับเพลิง หรือทีมค้นหา หรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยค้นหาผู้สูญหายได้ทันเวลาที่ ซึ่งโครงการกำหนดให้พื้นที่ว่างระหว่างอาคารของพื้นที่โครงการแต่ละส่วนเป็นจุดรวมคนเบื้องต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) จุดรวมคนของพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 จำนวน 2 จุด ขนาดพื้นที่รวม 1,106 ตารางเมตร สามารถรองรับจำนวนคนได้ประมาณ 4,424 คน ซึ่งเพียงพอต่อผู้พักอาศัยของพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 ซึ่งมีจำนวน 3,272 คน

(2) จุดรวมคนของพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 จำนวน 2 จุด ขนาดพื้นที่รวม 1,590 ตารางเมตร สามารถรองรับจำนวนคนได้ประมาณ 6,360 คน ซึ่งเพียงพอต่อผู้พักอาศัยของพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 ซึ่งมีจำนวน 3,272 คน

การดำเนินการในปัจจุบัน

ปัจจุบันโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 มีระบบป้องกันอัคคีภัย ที่ประกอบไปด้วยระบบท่อเย็น ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ และระบบเตือนอัคคีภัย อีกทั้งยังมีกิจกรรมอื่นๆ ที่สนับสนุนประสิทธิภาพของการป้องกันอัคคีภัย เช่น การสำรองน้ำดับเพลิง ระบบทางหนีไฟ แผนป้องกันอัคคีภัย อัคคีภัย และอพยพผู้คนออกจากอาคารโดยจัดให้มีพื้นที่รวมพล พื้นที่รวมกว่า 1,106 ตารางเมตร (ภาพที่ 1.3.8-1 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย) ทั้งนี้โครงการได้มีการทำความสะอาดและกำกับควบคุมพื้นที่ให้พร้อมใช้งานอยู่ตลอดเวลา อนึ่งโครงการมีการซ้อมดับเพลิงและอพยพหนีไฟครั้งสุดท้ายเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2568



Fire Alarm Control Panel



หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร

ภาพที่ 1.3.8-1 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย



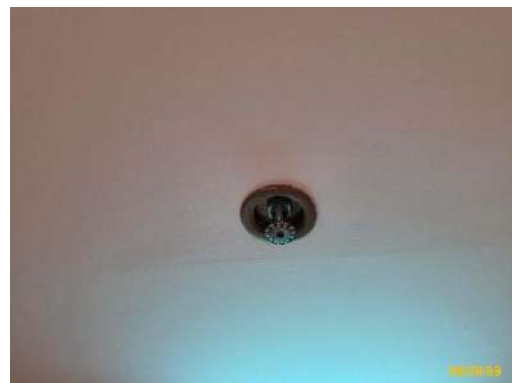
Smoke Detector



Alarm Bell



ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์



Sprinkler System



โทรศัพท์ฉุกเฉิน



Manual Station



ป้ายบอกทางหนีไฟ

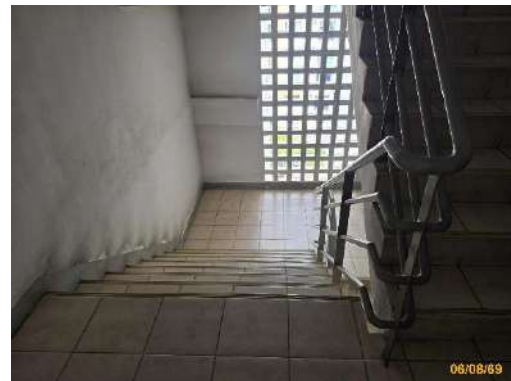
ภาพที่ 1.3.8-1 (ต่อ) ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย



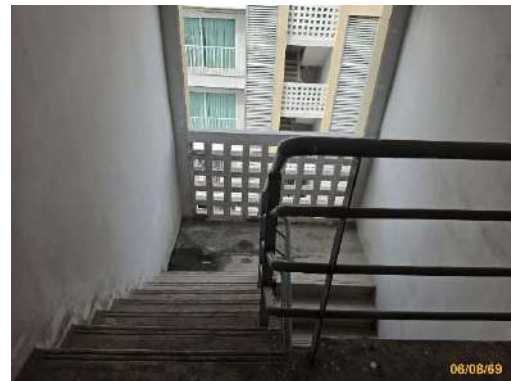
แผนผังเส้นทางอพยพหนีไฟ



ป้ายแนะนำวิธีการใช้อุปกรณ์



บันไดหนีไฟ ST-1



บันไดหนีไฟ ST-2



จุดรวมพล

ภาพที่ 1.3.8-1 (ต่อ) ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย



เครื่องสูบน้ำดับเพลิง



ท่อยื่น

ภาพที่ 1.3.8-1 (ต่อ) ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

1.3.9 ระบบระบายอากาศ

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) **ระบบปรับอากาศ** ระบบปรับอากาศของโครงการ Metro Park (Phase 2) จะเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) โดยมีขนาดความเย็นของระบบปรับอากาศรวมประมาณ 3,550 ตัน (ประมาณ 221 ตัน/อาคาร)

2) **ระบบระบายอากาศ** โครงการ Metro Park (Phase 2) จะจัดให้มีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง ช่องบานเกล็ด ซึ่งจะต้องเปิดให้อากาศผ่านในขณะใช้สอยพื้นที่นั้น ๆ และพื้นที่ของช่องเปิดจะต้องมีพื้นที่ลมผ่านสุทธิไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

การดำเนินการในปัจจุบัน

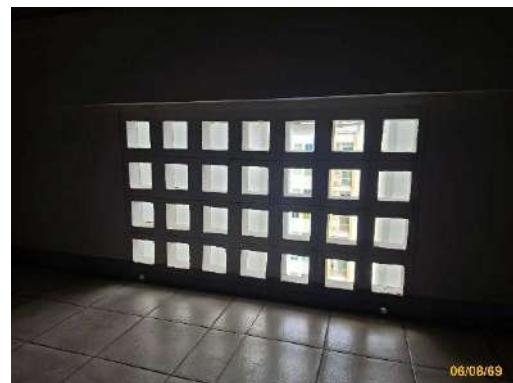
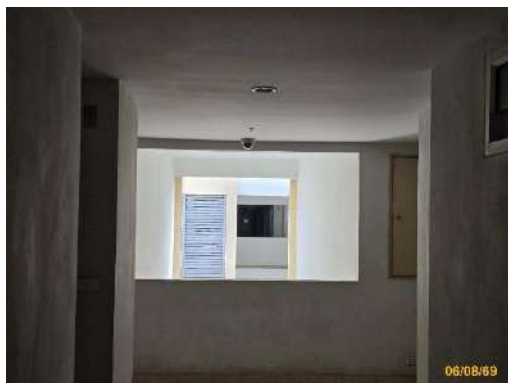
ปัจจุบันโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 มีระบบระบายอากาศ มีระบายอากาศ 2 วิธี ได้แก่การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และการระบายอากาศโดยวิธีกล (ภาพที่ 1.3.9-1 ระบบระบายอากาศและระบบปรับอากาศ) ซึ่งระบบดังกล่าวโครงการได้ออกแบบและติดตั้งตามมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจุบันระบบดังกล่าวมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและมีการตรวจสอบ/บำรุงรักษาเป็นประจำ



ระบบปรับอากาศ



ระบบระบายอากาศด้วยวิธีกล



ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ

ภาพที่ 1.3.9-1 ระบบระบายอากาศและระบบปรับอากาศ

1.3.10 การจราจร

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) การเข้าสู่พื้นที่โครงการ

(1) จากถนนวงแหวนรอบนอกด้านตะวันตก (ถนนกาญจนาภิเษก) ถนนเพชรเกษม ถนนพระราม 2 และถนนเอกชัย สามารถใช้ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน) ขาเข้าเมืองผ่านทางแยกถนนบางบอน-กัลปพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 2.7 กิโลเมตร จะพบทางเข้า-ออกหลักโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ

(2) จากถนนสาทร-เพชรเกษม-รัตนวิบูลย์ ถนนเจริญสุขวงศ์ ถนนเพชรเกษม และถนนกรุงธนบุรี สามารถใช้ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน) ขาออกเมืองโดยกลับรถที่ทางแยกถนนเอกชัย 36-กัลปพฤกษ์ ระยะทางประมาณ 1.7 กิโลเมตร จะพบทางเข้า-ออกหลักโครงการ อยู่ทางด้าน ซ้ายมือ

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ จากทางเข้า-ออกหลักของโครงการ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน) ขาเข้าเมืองตรงไปประมาณ 2 กิโลเมตร จะพบทางต่างระดับซึ่งสามารถเดินรถไปยังถนน เพชรเกษม ถนนเจริญสุขวงศ์ ถนนรัชดาภิเษก ถนนกรุงธนบุรี และถนนพระราม 2 ได้ รวมทั้งสามารถเดินรถกลับไปยังทางด้านถนนกัลปพฤกษ์ ขาออกเมืองได้

3) ถนนที่จะจัดรถภายในโครงการ การจราจรบนถนนการะจำยอม ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟคจำกัด (มหาชน) ขนาดกว้าง 16 เมตร มีการเดินรถแบบ 4 ช่องจราจร (2 ช่องจราจร/ ทิศทาง) โดยจะมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน มีทางเข้า-ออก เชื่อมต่อกับถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน) เขตทางกว้างประมาณ 35 เมตร

4) ถนนภายในโครงการ ถนนภายในโครงการ Phase 2 ขนาดกว้างประมาณ 6 เมตร การจราจรมีลักษณะเดินรถ 2 ทิศทาง (ไป-กลับสวนกัน) โดยจะมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน มีทางเข้า-ออกเชื่อมต่อกับถนนการะจำยอม เพื่อออกสู่ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน)

5) ความเพียงพอของที่จอดรถ โครงการ Metro Park (Phase 2) ได้จัดเตรียมที่จอดรถให้เพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งมีที่จอดรถจำนวน 644 คัน (แบ่งเป็นภายในพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 จำนวน 245 คัน และภายในพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 จำนวน 399 คัน) คิดเป็นร้อยละ 42 ของจำนวนห้องพักทั้งหมด เพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางของผู้พักอาศัย ไปยังสถานีรถไฟฟ้าดังกล่าว โครงการจะจัดให้มีรถตู้บริการรับ-ส่งผู้พักอาศัยภายในโครงการมายังสถานีรถไฟฟ้า จำนวนทั้งสิ้น 10 คัน จอดอยู่ด้านหน้าอาคารสำนักงานขาย ให้บริการตั้งแต่ 06.00 - 23.00 น. โดยในช่วงเวลาเร่งด่วนเช้า (7.00 - 9.00 น.) จะจัดให้รถตู้ออกให้บริการทุก 10 นาที สำหรับนอกช่วงเวลาเร่งด่วน จะจัดให้รถตู้ออกให้บริการทุกครึ่งชั่วโมง ทั้งนี้ หากมีผู้ใช้บริการจำนวนมากจะสามารถออกรถได้ทันทีที่รถเต็ม

การดำเนินการในปัจจุบัน

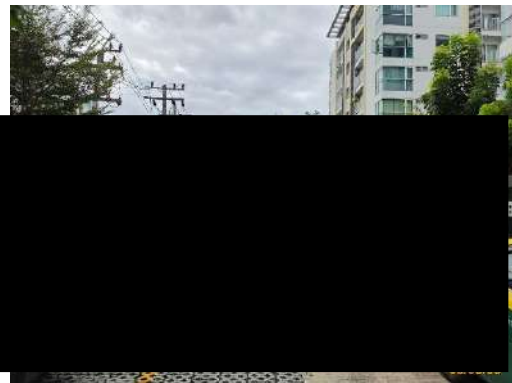
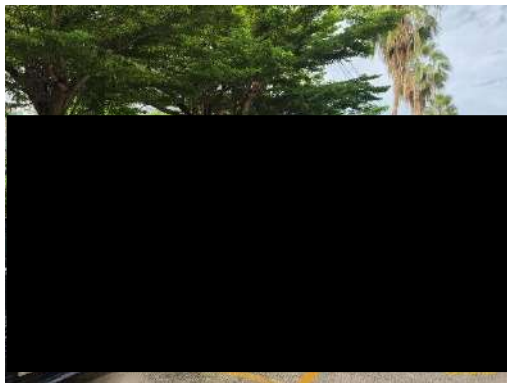
ปัจจุบันทางเข้า-ออกของโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 มีจำนวน 1 แห่ง เป็นช่องทางเข้าและทางออกอย่างละ 1 ช่องทาง ความกว้าง 6 เมตร (**ภาพที่ 1.3.10-1 การจราจร**) พร้อมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลเรื่องความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกด้านการจราจรแก่ผู้พักอาศัยตลอด 24 ชั่วโมง สำหรับพื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการได้รับการออกแบบและก่อสร้างให้สามารถรองรับรถยนต์ได้จำนวน 245 คัน



ทางออกสู่ถนนกลับพฤษฯ



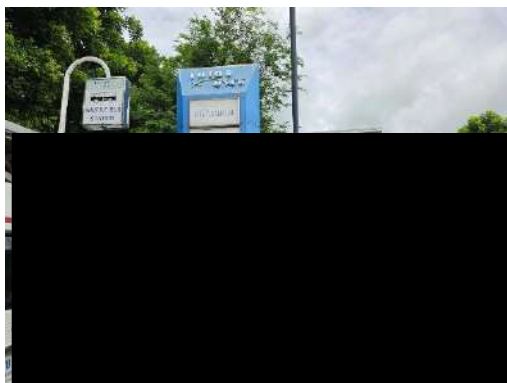
ทางเข้า-ออก โครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ

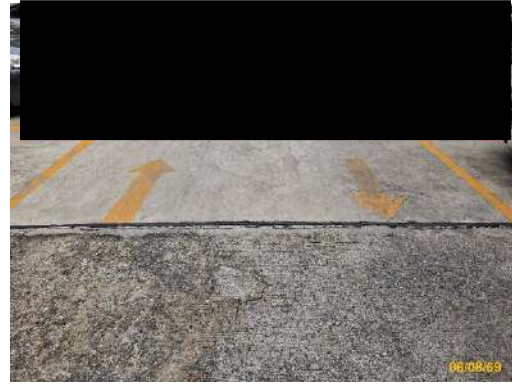


ถนนภายในโครงการ



ป้ายจราจร

ภาพที่ 1.3.10-1 การจราจร



ป้ายจราจร (ต่อ)



สัญญาณชะลอความเร็ว

ภาพที่ 1.3.10-1 (ต่อ) การจราจร

1.4 แผนการปฏิบัติตามมาตรการที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.4.1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการอาคารชุด Metro Park (Phase 2) ได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบรรเทาและฟื้นฟูสภาพแวดล้อม ที่เกิดจากการดำเนินการของโครงการอันจะเป็นการยับยั้งเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรง ดังนั้น เพื่อเป็นการทบทวน/ติดตามตรวจสอบมาตรการที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว โครงการจึงได้นำเสนอรายงานดังบทที่ 2 ของรายงานฉบับนี้โดยมีระยะเวลาทบทวนมาตรการ ดังตารางที่ 1.4.1-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตารางที่ 1.4.1-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียด	ความถี่	ช่วงเวลาทำการตรวจสอบ 2569											
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
การติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	2 ครั้ง/ปี						⊙						⊙

1.4.2 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการตรวจติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 ประกอบด้วย คุณภาพน้ำ น้ำใช้ มูลฝอย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ดังตารางที่ 1.4.2-1 แผนการดำเนินการเพื่อติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตารางที่ 1.4.2-1 แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจวัด	ดัชนีที่ตรวจวัด	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
1. คุณภาพน้ำ 1.1 คุณภาพน้ำทิ้งก่อนการบำบัด	- ส่วนแยกกากตะกอนระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด	- pH - BOD - SS - Oil & Grease - Sulfide - TKN - Total Coliform Bacteria	- เดือนละ 1 ครั้ง												
1.2 คุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด	- บ่อสัมผัสคลอรีนของระบบบำบัดน้ำเสีย	- pH - BOD - SS - Oil & Grease - Sulfide - TKN - Total Coliform Bacteria - Residual Chlorine	- เดือนละ 1 ครั้ง												
1.3 คุณภาพน้ำในลำกระโดงสาธารณะประโยชน์และคลองบางหัว	- จุดปล่อยน้ำทิ้ง จุดก่อนและหลังจุดระบาย	- pH - BOD - DO - SS - Oil & Grease - Total Coliform Bacteria	- เดือนละ 1 ครั้ง												

ตารางที่ 1.4.2-1 (ต่อ) แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจวัด	ดัชนีที่ตรวจวัด	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
2. น้ำใช้	- เส้นท่อประปา	- การแตกหรือรั่วซึมของท่อประปา	- เดือนละ 1 ครั้ง												
3. มูลฝอย	- ห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ	- ปริมาณมูลฝอยตกค้าง - ความสะอาด	- ตลอดระยะเวลาดำเนินการ												
4. ระบบป้องกันอัคคีภัย	- อุปกรณ์ในระบบป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัย	- สภาพการใช้งาน	- 3 เดือน/ครั้ง												
	- ระบบไฟฟ้าสำรอง	- มีแบตเตอรี่สำรองตลอดเวลาและมีสภาพพร้อมใช้งาน	- 3 เดือน/ครั้ง												
	- ป้ายและเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ และแผนผังแสดงเส้นทางหนีไฟ	- สภาพดี มองเห็นชัดเจน ไม่บเลือน	- 3 เดือน/ครั้ง												
	- อุปกรณ์ดับเพลิง	- เครื่องดับเพลิงแบบหิ้วได้	- 3 เดือน/ครั้ง												
		- หัวรับน้ำดับเพลิง	- 3 เดือน/ครั้ง												
		- ถังเก็บน้ำดับเพลิง	- เดือนละ 1 ครั้ง												
		- สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีด(FHC)	- เดือนละ 1 ครั้ง												
		- Sprinkler System	- เดือนละ 1 ครั้ง												
	- บันไดหนีไฟและเส้นทางการหนีไฟ	- สภาพพร้อมใช้งาน	- เดือนละ 1 ครั้ง												
		- ไม่มีสิ่งกีดขวาง													
5. ระบบระบายอากาศ	- ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่างประตู	- ไม่มีวัตถุหรือสิ่งกีดขวาง	- เดือนละ 1 ครั้ง												

ตารางที่ 1.4.2-1 (ต่อ) แผนการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ตรวจวัด	ดัชนีที่ตรวจวัด	ความถี่	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
6. คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย		- ผู้อยู่อาศัย - ประเมินเรื่องราวร้องทุกข์ ข้อเสนอแนะ และข้อคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย	- ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ												



ความถี่ เดือนละ 1 ครั้ง



ความถี่ 3 เดือน/ครั้ง



ความถี่ ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ

ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ

สิ่งแวดล้อม

บทที่ 2

ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

2.1 การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ Metro Park (Phase 2) โดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันแยกการบริหารออกเป็น 2 ส่วน แต่ละส่วนมีนิติบุคคลอาคารชุดดูแลส่วนละ 2 นิติ) ตั้งอยู่ที่ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน) แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร โดยโครงการจะประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 16 อาคาร แต่ละอาคารสูง 22.90 เมตร (ความสูงที่ระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องพัก รวมทั้งสิ้น 1,520 ห้อง (95 ห้อง/อาคาร) โดยปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 613, 606, 6077 และ 6101 ขนาดพื้นที่ 24-3-26 ไร่ หรือประมาณ 39,704 ตารางเมตร โครงการได้รับหนังสือเห็นชอบรายงาน EIA จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ ทส 1009/3044 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2550 (ภาคผนวก ก) ทั้งนี้ ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

บัดนี้ โครงการ Metro Park (Phase 2) ภายใต้การกำกับดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-1 และนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-2 (โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1) ได้มอบหมายให้ บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด ดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 ตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยเนื้อหาบทนี้จะแสดงผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งทางบริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด ได้ทำการตรวจประเมินด้วยวิธี Walk through Survey พร้อมทั้งรวบรวมเอกสารหลักฐานต่างๆ และภาพถ่ายประกอบผลการปฏิบัติตามตามมาตรการฯ

2.2 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ผลการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 ดังตารางที่ 2.2-1

ตารางที่ 2.2-1 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
1. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ				
1.1 สภาพภูมิประเทศ	- จัดทำรั้วความสูงประมาณ 2 ม. โดยรอบแนวเขตที่ดิน	✓ - รั้วโดยรอบแนวเขตที่ดินของโครงการได้รับการออกแบบและก่อสร้างให้มีความสูงไม่น้อยกว่า 2 เมตร ตรงตามมาตรการฯ กำหนด ทั้งนี้ บริเวณรั้วโดยรอบโครงการได้จัดให้มีการปลูกไม้ยืนต้น พื้นที่สีเขียวและบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง เพื่อความสวยงามแก่ผู้พบเห็นทั้งภายในและภายนอกโครงการ	-	ภาพที่ 2.2-1 การบริหารจัดการด้านวิศวกรรมโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม
	- จัดทำแนวกำแพงกันดินบริเวณพื้นที่ด้านที่ติดคลอง ได้แก่ ด้านทิศเหนือ ทิศตะวันออก และทิศตะวันตก ของพื้นที่โครงการทั้งสองส่วน และจัดภูมิทัศน์ตลอดแนวพื้นที่โครงการที่ติดกับแหล่งน้ำให้สวยงาม	✓ - ปัจจุบันโครงการได้รับการออกแบบและก่อสร้างแนวกำแพงกันดินบริเวณพื้นที่ด้านที่ติดคลองครบทุกด้านของพื้นที่โครงการ	-	ภาพที่ 2.2-1 การบริหารจัดการด้านวิศวกรรมโครงสร้างฯ
	- จัดให้มีระบบรวบรวมน้ำหลากภายในพื้นที่โครงการ เข้าสู่บ่อหน่วงน้ำก่อนระบายออกสู่ลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ด้วยอัตราที่ไม่เกินก่อนการพัฒนา	✓ - อาคารและบริเวณพื้นที่โครงการได้รับการออกแบบให้มีท่อรวมรวมน้ำฝนจากอาคารแต่ละอาคาร และท่อระบายน้ำโดยรอบอาคารภายในพื้นที่โครงการ น้ำดังกล่าวจะไหลมารวมกันที่บ่อหน่วงน้ำของโครงการขนาดความจุ 432 ลูกบาศก์เมตร ก่อนระบายออกสู่ลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ด้วยอัตราที่ไม่เกินก่อนการพัฒนา ตามมาตรการฯ กำหนดไว้	-	ภาพที่ 2.2-2 การบริหารจัดการระบบระบายน้ำ
1.2 คุณภาพอากาศ 1) ฝุ่นละออง	- ควบคุมความเร็วของรถภายในโครงการ เช่น ป้ายจำกัดความเร็ว สันนุนลดความเร็ว เพื่อไม่ให้เกิดการฟุ้งกระจายของฝุ่นในผิวถนน	✓ - ปัจจุบันโครงการได้จัดทำ “ป้ายจำกัดความเร็ว 20 - 30 กม./ชม.” และสันนุนชะลอความเร็ว เพื่อควบคุมความเร็วของรถที่สัญจรและลดการฟุ้งกระจายของฝุ่นในผิวถนน	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
1.2 คุณภาพอากาศ (ต่อ) 1) ฝุ่นละออง (ต่อ)	- หมั่นดูแลรักษาความสะอาดบริเวณถนน โดยฉีดล้างถนนเป็นครั้งคราว	✓ - โครงการได้จัดให้มีการล้างทำความสะอาดพื้นถนนบริเวณรอบโครงการเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง โดยพนักงานทำความสะอาดของโครงการ เพื่อป้องกันและลดการฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองบนท้องถนนในพื้นที่โครงการ	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร
2) มลพิษทางอากาศ	- ติดตั้งป้ายห้ามติดเครื่องยนต์ทิ้งไว้ ภายในบริเวณลานจอดรถให้สามารถสังเกตได้อย่างชัดเจนและทั่วถึง	✓ - ปัจจุบันโครงการได้มีการติดตั้งป้าย “ห้ามติดเครื่องยนต์ทิ้งไว้” บริเวณพื้นที่จอดรถของโครงการในตำแหน่งที่ผู้ขับขี่สามารถสังเกตเห็นได้อย่างชัดเจน	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร
	- จัดระบบการจราจรภายในโครงการให้ชัดเจน รวมถึงการควบคุมการปฏิบัติตามของผู้พักอาศัย	✓ - การสัญจรในพื้นที่โครงการได้ถูกกำหนดให้ชัดเจนด้วยป้าย และสัญลักษณ์จราจรบนพื้นทาง ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยเพื่ออำนวยความสะดวก และควบคุมการสัญจรภายในพื้นที่โครงการ ทั้งบริเวณด้านหน้าทางเข้าโครงการ และด้านข้างทั้งสองด้านของโครงการ	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร
	- จัดให้มีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกในการจราจร บริเวณทางเข้า-ออกโครงการตลอดจนทางเข้า-ออกหลักที่เชื่อมต่อกับถนนกัลปพฤกษ์	✓ - โครงการได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกด้านการจราจรในพื้นที่โครงการ โดยกำหนดให้มีบ่อน้ำสำหรับเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ บริเวณด้านหน้าทางเข้า-ออกด้านขวา และด้านซ้ายของโครงการ เพื่ออำนวยความสะดวกในการจราจรภายในพื้นที่ และทางเข้า-ออกของโครงการให้เป็นไปอย่างมีระเบียบ	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร ภาคผนวก ค-1 ข้อบังคับและระเบียบการพักอาศัย

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ		ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
1.2 คุณภาพอากาศ (ต่อ) 2) มลพิษทางอากาศ (ต่อ)	- จัดให้มีพื้นที่สีเขียวที่บริเวณชั้นล่างทั้งหมด ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 7,610 ตร.ม. คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัย 1.2 ตร.ม./คน และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 4,846 ตร.ม. โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมดอยู่ที่บริเวณชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ประมาณ 4,143 ตร.ม. และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 2,546 ตร.ม. ซึ่ง ต้นไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ มะขาม ปาล์มมงกุฎ ไทรยอดทอง อินทนิลน้ำ ประตูปาล์มพัต คริสต์มาส แก้ว ผกากรองเลื้อย กล้วยาลน้อย กุหลาบ ยี่โถ เป็นต้น 2) พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมดอยู่ที่บริเวณชั้นล่าง ขนาด พื้นที่ประมาณ 3,467 ตร.ม. และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 2,300 ตร.ม. ซึ่งต้นไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ มะขาม ปาล์มมงกุฎ ไทรยอดทอง ชมพูพันธุ์ทิพย์ กระดังงาไทย อินทนิลน้ำ ประตูปาล์มพัต ขาไก่ คริสต์มาส แก้ว ผกากรองเลื้อย กล้วยาลน้อย กระดุมทองเกื้อย ขบา กุหลาบ และยี่โถ เป็นต้น ทั้งนี้ ต้นไม้ที่โครงการเลือกใช้จะสามารถดูดซับคาร์บอนไดออกไซด์ที่เกิดจากโครงการได้หมด	✓	- โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างโดยรอบโครงการขนาดพื้นที่ประมาณ 4,143 ตร.ม. (เฉพาะส่วนที่ 1) และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 2,546 ตร.ม. ตรงตามที่มาตรการฯ ได้ระบุไว้ ทั้งนี้พื้นที่สีเขียวจะได้รับการดูแล บำรุงรักษา เพื่อให้คงสภาพความสมบูรณ์อยู่ตลอดเวลา	-	ภาพที่ 2.2-4 การบริหารจัดการพื้นที่สีเขียว และการดูแล
1.3 เสียงและความสั่นสะเทือน	- ควบคุมความเร็วของรถในบริเวณพื้นที่โครงการ เช่น ติดป้ายจำกัดความเร็ว และทำสัญญาณเพื่อลดความเร็ว ช่วยลดระดับเสียงที่เกิด จากการแล่นของรถยนต์ลดลงไปด้วย	✓	- ปัจจุบันโครงการได้จัดทำ “ป้ายจำกัดความเร็ว 20 - 30 กม./ชม.” และสัญญาณชะลอความเร็ว เพื่อควบคุมความเร็วของรถที่สัญจรและลดการฟุ้งกระจายของฝุ่นในผิวนถนน	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการด้านจราจรและถนน

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ		ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
1.4 คุณภาพน้ำ	- โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 16 ชุด (1 ชุด/อาคาร) แต่ละชุดเป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) รุ่น ET-50 CT ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 70 ลบ.ม./วัน/ชุด บำบัดน้ำเสียจากแต่ละอาคารประมาณ 67 ลบ.ม./วัน โดยระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด จะมี ประสิทธิภาพร้อยละ 92 สามารถบำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้ง จากอาคารประเภท ก โดยจะมีค่า BOD ที่ออกจากระบบไม่เกิน 23 มก./ล.	✓	- ปัจจุบันโครงการได้ก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) จำนวน 1 ชุด/อาคาร และเปิดใช้งานระบบเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยออกแบบให้บำบัดน้ำเสียแต่ละอาคารประมาณ 70 ลบ.ม./วัน อนึ่งปัจจุบันนิติบุคคลอาคารชุดเมโทรพาร์คสาทร 2-1 และนิติบุคคลอาคารชุดเมโทรพาร์คสาทร 2-2 มีการดูแลระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 8 ชุด (โครงการ Metro park (Phase 2) ส่วนที่ 1 มีอาคารทั้งหมด 8 อาคาร)	-	ภาพที่ 2.2-5 การบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย
	- จัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ ความชำนาญ ดูแลรักษาและควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุดให้ทำงานได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ	✓	- ปัจจุบันโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 อยู่ภายใต้การดูแลของ บริษัท วิลส์คอน แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ให้การเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด มีประสบการณ์ และบุคลากรที่มีความรู้และความชำนาญ ในการดูแล รักษา และควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ อนึ่งการควบคุมดังกล่าวจะพิจารณาการใช้งานได้ของเครื่องจักร และสภาพการทำงานของระบบบำบัด ผ่านเอกสาร Check Sheet และ ทส.1 เป็นหลัก	-	ภาคผนวก ค-2 Check Sheet ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลระบบสาธารณูปโภคและระบบสุขาภิบาล ภาคผนวก ค-3 ทส.1 และทส.2
	- ประสานให้สำนักงานเขตภาษีเจริญ มาสุบตะกอนส่วนเกินจากระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุดไปกำจัดเป็นประจำทุก 6 เดือน	✓	- โครงการได้กำหนดให้มีการสูบตะกอนส่วนเกินจากระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุดไปกำจัดเป็นประจำทุกปี ปีละ 1 ครั้ง เนื่องด้วยจากการตรวจสอบพบว่าปริมาณของตะกอนมีน้อย และไม่คุ้มค่าต่อการสูบกกำจัดในกรณีที่ตามมาตรการฯ กำหนด โดยว่าจ้างบริษัทเอกชนเพื่อทำการสูบล้างปฏิภูมดังกล่าว ทั้งนี้ทางโครงการได้สูบตะกอนส่วนเกินจากระบบบำบัดล่าสุดเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2568	-	ภาพที่ 2.2-5 การบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✗ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
1.4 คุณภาพน้ำ (ต่อ)	- กำจัดไขมันออกจากบ่อดักไขมันเป็นประจำทุกสัปดาห์	✓ - โครงการได้กำหนดให้พนักงานของโครงการ ทำหน้าที่ตรวจสอบและตัดไขมันออกจากบ่อดักไขมันของโครงการอย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง ทั้งนี้หากพบว่าปริมาณไขมันในบ่อดักไขมันมีปริมาณมาก เจ้าหน้าที่ของโครงการจะดำเนินการตักออกทันที	-	-
	- จัดให้มีการนำน้ำทิ้งประมาณ 761 ลบ.ม./วัน มารดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ และนำน้ำทิ้งประมาณ 361 ลบ.ม./วัน มารดน้ำต้นไม้บริเวณริมถนนการะจำยอม โดยไม่มีการระบายน้ำทิ้งลงสู่สาธารณะสาธารณประโยชน์	✓ - น้ำที่ผ่านระบบบำบัดน้ำเสียแล้ว โครงการได้มีระบบนำน้ำดังกล่าวบางส่วนมาใช้ประโยชน์เพื่อรดน้ำต้นไม้บริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ	-	ภาพที่ 2.2-5 การบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย
	- ในการนำน้ำทิ้งมารดน้ำต้นไม้ จะต้องติดตั้งก๊อกน้ำเพื่อให้พนักงานต่อสายยางรดน้ำได้สะดวก และจะต้องจัดทำป้าย “ใช้น้ำทิ้งรดน้ำต้นไม้” ให้เห็นอย่างชัดเจนเพื่อป้องกันการสัมผัสน้ำทิ้ง	✓ - โครงการได้จัดให้มีก๊อกน้ำ เพื่อนำน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วมาใช้ในการรดน้ำต้นไม้บริเวณพื้นที่สีเขียวและบริเวณริมถนนการะจำยอม และพื้นที่สีเขียวของโครงการ พร้อมทั้ง ได้มีการติดป้ายระบุ “ใช้น้ำทิ้งรดน้ำต้นไม้” บริเวณกึ่งกลางดังกล่าว	-	ภาพที่ 2.2-5 การบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย
2. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางนิเวศวิทยา				
2.1 นิเวศวิทยาทางบก	- ดำเนินการตามมาตรการป้องกันลดผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ได้แก่ คุณภาพอากาศ เสียงและความสั่นสะเทือน และคุณภาพน้ำอย่างเคร่งครัด	✓ - โครงการได้ปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าว เพื่อป้องกันลดผลกระทบต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพอย่างเคร่งครัด	-	-
2.2 นิเวศวิทยาทางน้ำ	- ดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ	✓ - ปัจจุบันโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 อยู่ภายใต้การดูแลของ บริษัท วิลล์คอน แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ให้การเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด มีประสบการณ์ และบุคลากรที่มีความรู้และความชำนาญ ในการดูแล รักษา และควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ	-	ภาคผนวก ค-2 Check Sheet ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลระบบสาธารณูปโภคและระบบสุขาภิบาล ภาคผนวก ค-3 ทส.1 และทส.2

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์				
3.1 การใช้น้ำ	- จัดให้มีถังสำรองน้ำสำหรับอาคารชุดพักอาศัยแต่ละอาคารได้แก่ ถังเก็บน้ำใต้ดินความจุ 80 ลบ.ม. จำนวน 1 ถังอาคาร และถังเก็บน้ำสำเร็จรูปชั้นหลังคา ความจุ 5 ลบ.ม. จำนวน 4 ถัง/อาคาร สำรองน้ำใช้สำหรับแต่ละอาคารได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน	✓ - โครงการใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทากสิน โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละอาคารที่มีความจุ 80 ลบ.ม./อาคาร จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาขนาดความจุ 5 ลบ.ม. จำนวน 4 ถัง/อาคาร และแจกจ่ายให้กับผู้พักอาศัยของโครงการโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก และปั้มน้ำเสริมแรงดัน ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่ของโครงการคอยดูแลรักษาตรวจสอบระบบดังกล่าว หากพบสิ่งผิดปกติ หรือชำรุด เจ้าหน้าที่ของโครงการจะเร่งหาสาเหตุและดำเนินการแก้ไขโดยทันที	-	ภาพที่ 2.2-6 การบริหารจัดการระบบน้ำใช้
	- จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยดูแลรักษาระบบเส้นท่อประปาให้อยู่ในสภาพดี	✓ - ปัจจุบันโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 อยู่ภายใต้การดูแลของบริษัท วิลส์คอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ให้การเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด มีประสบการณ์ และบุคลากรที่มีความรู้และความชำนาญ ในการดูแล รักษา และควบคุมระบบเส้นท่อประปาให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ	-	ภาคผนวก ค-2 Check Sheet ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลระบบสาธารณูปโภคและระบบสุขาภิบาล ภาพที่ 2.2-6 การบริหารจัดการระบบน้ำใช้
	- รณรงค์ให้ผู้อยู่อาศัยใช้น้ำอย่างประหยัด	✓ - โครงการได้จัดทำป้ายเพื่อรณรงค์การประหยัดน้ำติดตามบอร์ดประชาสัมพันธ์ประจำอาคารให้แก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการสังเกตเห็นได้อย่างชัดเจน	-	ภาพที่ 2.2-7 การประชาสัมพันธ์และการรณรงค์

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/ แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.2 การบำบัดน้ำเสีย	- โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 16 ชุด (1 ชุด/อาคาร) แต่ละชุดเป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) รุ่น ET-70 CT ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 70 ลบ.ม./วัน/ชุด บำบัดน้ำเสียจากแต่ละอาคารปริมาณ 67 ลบ.ม./วัน โดยระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด จะมี ประสิทธิภาพร้อยละ 92 สามารถบำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก โดยจะมีค่า BOD ที่ออกจากระบบไม่เกิน 20 มก./ล	✓ - ปัจจุบันโครงการได้ก่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) จำนวน 1 ชุด/อาคาร และเปิดใช้งานระบบเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยออกแบบให้บำบัดน้ำเสียแต่ละอาคารปริมาณ 70 ลบ.ม./วัน อนึ่งปัจจุบันนี้ติดอาคารชุดเมโทรพาร์คสาทร 2-1 และนิติบุคคลอาคารชุดเมโทรพาร์คสาทร 2-2 มีการดูแลระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 8 ชุด (โครงการ Metro park (Phase 2) ส่วนที่ 1 มีอาคารทั้งหมด 8 อาคาร)	-	ภาพที่ 2.2-5 การบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย
	- จัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ ความชำนาญ ดูแลรักษาและควบคุมระบบ บำบัดน้ำเสียแต่ละชุดให้ทำงานได้อย่างต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพ	✓ - ปัจจุบันโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 อยู่ภายใต้การดูแลของ บริษัท วิลส์คอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ให้การเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารชุด มีประสบการณ์ และบุคลากรที่มีความรู้และความชำนาญ ในการดูแล รักษา และควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียให้ทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ อนึ่งการควบคุมดังกล่าวจะพิจารณาการใช้งานได้ของเครื่องจักร และสภาพการทำงานของระบบบำบัด ผ่านเอกสาร Check Sheet และ ทส.1 เป็นหลัก	-	ภาคผนวก ค-2 Check Sheet ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลระบบสาธารณูปโภคและระบบสุขาภิบาล ภาคผนวก ค-3 ทส.1 และทส.2 ภาพที่ 2.2-5 การบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย
	- ประสานให้สำนักงานเขตภาษีเจริญ มาสุบตะกอนส่วนเกินจากระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุดไปกำจัดเป็นประจำทุก 6 เดือน	✓ - โครงการได้กำหนดให้มีการสุบตะกอนส่วนเกินจากระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุดไปกำจัดเป็นประจำทุกปี ปีละ 1 ครั้ง เนื่องด้วยจากการตรวจสอบพบว่าปริมาณของตะกอนมีน้อย และไม่คุ้มค่าต่อการสุบกกำจัดในควมถี่ตามมาตรการฯ โดยว่าจ้างบริษัทเอกชนเพื่อทำการสุบสิ่งปฏิกูลดังกล่าว ทั้งนี้ทางโครงการได้สุบตะกอนส่วนเกินจากระบบบำบัดล่าสุดเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2568	-	ภาพที่ 2.2-5 การบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✗ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.2 การบำบัดน้ำเสีย (ต่อ)	- กำจัดไขมันออกจากบ่อดักไขมันเป็นประจำทุกสัปดาห์	✓ - โครงการได้กำหนดให้พนักงานของโครงการ ทำหน้าที่ตรวจสอบและตัดไขมันออกจากบ่อดักไขมันของโครงการอย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง ทั้งนี้หากพบว่าปริมาณไขมันในบ่อดักไขมันมีปริมาณมาก เจ้าหน้าที่ของโครงการจะดำเนินการตัดออกทันที	-	-
	- จัดให้มีการนำน้ำทิ้งประมาณ 761 ลบ.ม./วัน มารดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ และนำน้ำทิ้งประมาณ 361 ลบ.ม./วัน มารดน้ำต้นไม้บริเวณริมถนนการะบายน้ำ โดยไม่มีการระบายน้ำทิ้งลงสู่สาธารณะประโยชน์	✓ - น้ำที่ผ่านระบบบำบัดน้ำเสียแล้ว โครงการได้มีระบบนำน้ำดังกล่าวบางส่วนมาใช้ประโยชน์เพื่อรดน้ำต้นไม้บริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ	-	ภาพที่ 2.2-5 การบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย
	- ในการนำน้ำทิ้งมารดน้ำต้นไม้จะต้องติดตั้งก๊อกน้ำ เพื่อให้พนักงานต่อสายยางรดน้ำได้สะดวก และจะต้องจัดทำป้าย “ใช้น้ำทิ้งรดน้ำต้นไม้” ให้เห็นอย่างชัดเจนเพื่อป้องกันการสัมผัสน้ำทิ้ง	✓ - โครงการได้จัดให้มีก๊อกน้ำ เพื่อนำน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วมาใช้ในการรดน้ำต้นไม้บริเวณพื้นที่สีเขียวและบริเวณริมถนนการะบายน้ำ และพื้นที่สีเขียวของโครงการ พร้อมทั้งได้มีการติดป้ายระบุ “ใช้น้ำทิ้งรดน้ำต้นไม้” บริเวณก๊อกดังกล่าว	-	ภาพที่ 2.2-5 การบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย
3.3 การระบายน้ำ	- จัดให้มีบ่อบำบัดน้ำ จำนวน 2 บ่อสำหรับพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 จำนวน 1 บ่อ ขนาดความจุ 432 ลบ.ม. และสำหรับพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 จำนวน 1 บ่อ ขนาดความจุ 595 ลบ.ม. เพื่อรองรับน้ำหลากที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอ	✓ - โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 ได้รับการออกแบบและก่อสร้างบ่อบำบัดน้ำจำนวน 1 บ่อ ขนาดความจุ 432 ลบ.ม. ซึ่งรวบรวมน้ำจากหลังคาอาคารพักอาศัยและน้ำบริเวณรอบอาคารของโครงการ และระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการสู่สาธารณะประโยชน์	-	ภาพที่ 2.2-2 การบริหารจัดการระบบระบายน้ำ
	- ควบคุมการระบายน้ำออกจากบ่อบำบัดแต่ละบ่อไม่ให้เกินก่อนพัฒนา โดยบ่อบำบัดน้ำในพื้นที่ส่วนที่ 1 จะติดตั้งเครื่องสูบน้ำจำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 7.56 ลบ.ม./นาที่ (0.126 ลบ.ม. วินาที) และบ่อบำบัดน้ำในพื้นที่ส่วนที่ 2 จะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) อัตราการสูบเครื่องละ 10.44 ลบ.ม./นาที่ (0.174 ลบ.ม./วินาที)	✓ - โครงการมีปั๊มน้ำเพื่อควบคุมการระบายน้ำออกจากโครงการ ไม่ให้เกิดอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนา ทั้งนี้การตรวจเช็คปั๊ม และระบบดังกล่าวได้ถูกบรรจุอยู่ในแผนบำรุงรักษาประจำปี (PM) โดยเจ้าหน้าที่ของโครงการหากพบสิ่งผิดปกติหรือมีการชำรุดของระบบเกิดขึ้น เจ้าหน้าที่ของโครงการจะเร่งหาสาเหตุและดำเนินการแก้ไขทันที เพื่อให้ระบบดังกล่าวกลับมาทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ	-	ภาพที่ 2.2-2 การบริหารจัดการระบบระบายน้ำ

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✗ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.3 การระบายน้ำ (ต่อ)	- หมั่นตรวจสอบดูแลท่อระบายน้ำและบ่อบัก เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการสะสมของตะกอนดินซึ่งเป็นอุปสรรคในการระบายน้ำ	✓ - โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบท่อระบายน้ำและบ่อบักน้ำของโครงการอย่างสม่ำเสมอ หากพบว่าสิ่งอุดตันหรือตะกอนดินมีจำนวนมากเป็นอุปสรรคในการระบายน้ำ จะดำเนินการแก้ไขหรือดำเนินการขุดลอกตะกอนในท่อระบายน้ำออกทันที	-	ภาพที่ 2.2-2 การบริหารจัดการระบบระบายน้ำ
	- โครงการจะต้องก่อสร้างสะพานข้ามลำกระโดง เพื่อประโยชน์ในการระบายน้ำ การขุดลอกลำกระโดงและการสัญจรของประชาชนโดยรอบ	✓ - โครงการได้ก่อสร้างสะพานเพื่อใช้สำหรับการสัญจรของประชาชนโดยรอบจำนวน 4 จุด	-	ภาพที่ 2.2-1 การบริหารจัดการด้านวิศวกรรมโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม
	- โครงการจะต้องปรับปรุงลำกระโดง โดยขออนุญาตสำนักงานเขตภาษีเจริญในการขุดลอกลำกระโดงที่พาดผ่านโครงการ	✓ - การปรับปรุงขุดลอกลำกระโดงใกล้กับพื้นที่โครงการได้มีการจัดทำแล้วเป็นประจำ โดยสำนักงานเขตภาษีเจริญ และโครงการ ทั้งนี้ ในการปรับปรุง ขุดลอกลำคลองดังกล่าว จะมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยของโครงการจะคอยอำนวยความสะดวกด้านต่างๆ ตลอดระยะเวลาดำเนินงาน	-	-
	- จัดทำรั้วโปร่งโดยรอบแนวเขตที่ดินที่ติดกับลำกระโดงและคลองบางหว้า และจัดภูมิทัศน์ตลอดแนวลำกระโดง เพื่อเพิ่มความร่มรื่นบริเวณริมน้ำ	✓ - โครงการได้ออกแบบและก่อสร้างกำแพงโดยรอบแนวเขตที่ดินที่ติดกับคลองบางหว้าให้มีลักษณะเป็นรั้วโปร่งเพื่อเพิ่มความร่มรื่นบริเวณริมน้ำ ทั้งนี้แนวกำแพงของโครงการที่ติดกับลำกระโดง ได้มีการเปลี่ยนแปลงเป็นแบบทึบ เนื่องจากมีปัญหาเรื่องขโมยที่แอบใช้พื้นที่ดังกล่าวในการลักลอบเข้ามาก่อเหตุในพื้นที่โครงการ	-	ภาพที่ 2.2-1 การบริหารจัดการด้านวิศวกรรมโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม
	- ประชาสัมพันธ์ขอความร่วมมือจากผู้พักอาศัย มีให้ทั้งมูลฝอยลงแหล่งน้ำ	✓ - โครงการได้จัดให้มีป้ายประชาสัมพันธ์เพื่อขอความร่วมมือจากผู้พักอาศัยมีให้ทั้งมูลฝอยลงแหล่งน้ำ ติดบริเวณบอร์ดประชาสัมพันธ์ และบริเวณประชิดแหล่งน้ำ	-	ภาพที่ 2.2-7 การประชาสัมพันธ์และการณรงค์

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.4 การจัดการมูลฝอย	- โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นในแต่ละอาคาร ตั้งอยู่บริเวณโรงลิฟต์ ซึ่งภายในจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ล. จำนวน 2 ถัง/ชั้น/อาคาร (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง)	✓ - ปัจจุบันโครงการได้จัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของแต่ละอาคารอยู่บริเวณโรงลิฟต์ ซึ่งมีป้าย “ห้องพักมูลฝอย” ติดบริเวณหน้าห้องอย่างชัดเจน และได้จัดให้มีเพียงถังมูลฝอยขนาด 100 ล. จำนวน 2 ถัง/ชั้น ทั้งนี้ พนักงานทำความสะอาดที่ดูแลประจำอาคารจะรวบรวมมูลฝอยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นมายังห้องพักมูลฝอยรวมอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง	-	ภาพที่ 2.2-8 การบริหารจัดการขยะมูลฝอย
	- จัดให้มีพนักงานทำความสะอาด จัดเก็บมูลฝอยจากถังมูลฝอยภายในห้องพักมูลฝอยประจำทุกวันและคัดแยกมูลฝอย และนำมูลฝอยจากชั้นต่างๆ ของแต่ละอาคารไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของพื้นที่โครงการ	✓ - มูลฝอยแต่ละชั้นแต่ละอาคารจะถูกรวบรวมมายังห้องพักมูลฝอยรวมโดยพนักงานทำความสะอาดประจำอาคาร ซึ่งในแต่ละวันมูลฝอยจะถูกรวบรวมมายังห้องพักมูลฝอยรวมอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง (มากหรือน้อยตามปริมาณของขยะในแต่ละวัน) ซึ่งมูลฝอยในถุงจะไม่ให้มีปริมาณหรือน้ำหนักมากเกินไป โดยมูลฝอยจะถูกบรรจุประมาณ 3 ใน 4 ของถุงเพื่อไม่ให้เกิดการล้นของขยะออกมานอกถังหรือเกิดกลิ่นเหม็นรบกวนผู้พักอาศัย	-	ภาพที่ 2.2-8 การบริหารจัดการขยะมูลฝอย
	- จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม จำนวน 2 ห้อง (ภายในพื้นที่ส่วนที่ 1 จำนวน 1 ห้อง และพื้นที่ส่วนที่ 2 จำนวน 1 ห้อง) แต่ละห้องแบ่งเป็นห้องพักมูลฝอยแห้งขนาดความจุ 26 ลบ.ม. ภายในตั้งถังมูลฝอยขนาด 200 ล. จำนวน 28 ถัง และส่วนพักมูลฝอยเปียกขนาดความจุ 12.9 ลบ.ม. ภายในตั้งถังมูลฝอยขนาด 200 ล. จำนวน 9 ถัง	✓ - เนื่องจากห้องพักมูลฝอยเดิมของโครงการได้มีการชำรุดเสียหายจนไม่สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โครงการจึงได้จัดทำห้องพักมูลฝอยรวมใหม่ ซึ่งเป็นห้องพักมูลฝอยจำนวน 1 ห้อง และมีการแบ่งส่วนการใช้งานระหว่างมูลฝอยเปียก และมูลฝอยแห้ง อย่างชัดเจน ทั้งนี้ได้รับการอนุเคราะห์รถเก็บขยะจากสำนักงานเขตภาษีเจริญ เข้ามาเก็บขยะของโครงการทุก 3 วัน ทั้งนี้ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการมีขนาดความจุที่มากพอสำหรับรองรับรถเก็บขยะของสำนักงานเขตฯ เข้ามาดำเนินการขนถ่ายมูลฝอยของโครงการ	-	ภาพที่ 2.2-8 การบริหารจัดการขยะมูลฝอย

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.4 การจัดการมูลฝอย (ต่อ)	- จัดให้มีถังมูลฝอยอันตราย ขนาด 100 ล. จำนวน 1 ถัง ตั้งไว้ในส่วนพักมูลฝอยเปียกของพื้นที่แต่ละส่วน เพื่อรองรับมูลฝอยอันตรายที่พนักงานคัดแยก และประสานให้สำนักงานเขตภาษีเจริญ มาจัดเก็บไปกำจัด การเก็บมูลฝอยในถุงจะไม่ให้มีปริมาณ หรือน้ำหนักมากเกินไป ซึ่งบรรจุปริมาณมูลฝอยประมาณ 3 ใน 4 ของถุง	✓ - โครงการจัดให้มีถังมูลฝอยอันตราย ขนาด 100 ล. จำนวน 1 ถัง ภายในส่วนพักมูลฝอยประจำชั้น ทั้งนี้ เจ้าหน้าที่ของโครงการคอยรวบรวม จัดเก็บ คัดแยกขยะเพื่อขายเป็นขยะรีไซเคิล รวมถึงการคัดแยกขยะอันตรายออกจากขยะทั่วไป	-	ภาพที่ 2.2-8 การบริหารจัดการขยะมูลฝอย
	- ก่อนรวบรวมมูลฝอยจากจุดต่างๆ ไปยังห้องพักมูลฝอยรวม จะมัดปากถุงให้แน่นเพื่อป้องกันมูลฝอยกระจัดกระจาย และสะดวกต่อการขนย้าย	✓ - โครงการได้กำชับให้พนักงานทำความสะอาดของโครงการที่มีหน้าที่รวบรวมมูลฝอยแต่ละชั้นแต่ละอาคาร จะต้องบรรจุมูลฝอยในถุงประมาณ 3 ใน 4 ของถุง และจะต้องมัดปากถุงให้มิดชิดก่อนการเคลื่อนย้าย เพื่อป้องกันการตกหล่นกระจัดกระจายของมูลฝอยระหว่างการขนย้ายไปยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ	-	ภาพที่ 2.2-8 การบริหารจัดการขยะมูลฝอย
	- จัดให้มีการทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันการเพาะตัวของเชื้อโรคสัปดาห์ละ 1 ครั้ง	✓ - ภายหลังรถเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตฯ ดำเนินการขนย้ายมูลฝอยออกจากพื้นที่โครงการ พนักงานทำความสะอาดของโครงการจะดำเนินการเก็บกวาดและล้างห้องพักมูลฝอยรวมโดยทันที เพื่อลดกลิ่นเหม็นและการสะสมของเชื้อโรค	-	ภาพที่ 2.2-8 การบริหารจัดการขยะมูลฝอย
	- ห้องพักมูลฝอยรวมจะมีประตูปิดมิดชิด เพื่อป้องกันกลิ่นรบกวนผู้อยู่อาศัยและชุมชนบริเวณใกล้เคียง โดยจะเปิดประตูเฉพาะช่วงที่มีการเก็บขนมูลฝอย เท่านั้น	✓ - ประตูห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการได้รับการออกแบบและก่อสร้างให้มีประตูปิดมิดชิด เพื่อป้องกันกลิ่นรบกวนผู้อยู่อาศัยและชุมชนบริเวณใกล้เคียง และประตูจะถูกเปิดเมื่อพนักงานทำความสะอาดนำมูลฝอยที่รวบรวมจากแต่ละจุดมาพักยังห้องพักมูลฝอยรวม เท่านั้น	-	ภาพที่ 2.2-8 การบริหารจัดการขยะมูลฝอย
	- บริเวณพื้นที่ห้องพักมูลฝอยรวม จะจัดให้มีที่รวบรวมน้ำจากการล้างห้องพักมูลฝอยเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ	✓ - ปัจจุบันห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการมีการเปลี่ยนแปลงตำแหน่งและลักษณะ และได้ถูกออกแบบให้มีที่รวบรวมน้ำจากการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยไปบำบัดยังระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ	-	-

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.4 การจัดการมูลฝอย (ต่อ)	- จัดให้มีแม่บ้านคอยดูแลรักษาความสะอาด บริเวณห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการทั้ง 2 แห่ง	✓ - โครงการจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดประจำอาคาร ซึ่งมีหน้าที่ทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง ทางเดิน โถงลิฟต์ รวมไปถึงพื้นที่ในการดูแลรักษา และทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ทั้งนี้พนักงานฯ จะทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยประจำชั้นทุกครั้งภายหลังการขนย้ายมูลฝอยไปยังห้องพักมูลฝอยรวม อนึ่งกิจกรรมดังกล่าวได้นำไปปฏิบัติกับห้องพักมูลฝอยรวมด้วย	-	ภาพที่ 2.2-8 การบริหารจัดการขยะมูลฝอย
	- ติดตามประสานงานการจัดเก็บมูลฝอย ของสำนักงานเขตภาษีเจริญให้มาเก็บมูลฝอยจากโครงการอย่างสม่ำเสมอทุกวัน โดยไม่มีการตกค้าง	✓ - โครงการได้ติดต่อและได้รับการอนุเคราะห์การจัดเก็บมูลฝอยของโครงการโดยสำนักงานเขตภาษีเจริญ ทุก 3 วัน ทั้งนี้วันเวลาของการเข้ามาจัดเก็บจะถูกกำหนดโดยสำนักงานเขตฯ โดยขณะดำเนินการจัดเก็บจะมีเจ้าหน้าที่ของโครงการอำนวยความสะดวกตลอดเวลา	-	ภาพที่ 2.2-8 การบริหารจัดการขยะมูลฝอย
	- ประสานกับร้านซื้อของเก่าบริเวณใกล้เคียง ให้เข้ามารับซื้อมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง หรือต้องผ่านกรรมวิธีใดๆ ก็ตาม และมูลฝอยมีค่าที่สามารถขายได้	✓ - มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้ เจ้าหน้าที่ของโครงการจะดำเนินการคัดแยกและติดต่อร้านซื้อของเก่าบริเวณใกล้เคียง เพื่อรับซื้อมูลฝอยดังกล่าวเป็นประจำ ทั้งนี้การรับซื้อไม่ได้ถูกกำหนดเป็นระยะเวลาที่ตายตัว แต่จะขึ้นอยู่กับปริมาณของมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้ของโครงการ	-	ภาพที่ 2.2-8 การบริหารจัดการขยะมูลฝอย
3.5 การใช้ไฟฟ้า	- ติดตั้ง Transformer ชนิด Hermetically Sealed ขนาด 630 KVA จำนวน 16 ชุด (อาคารละ 1 ชุด)	✓ - โครงการได้รับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง สำนักงานไฟฟ้าเขตบางขุนเทียน ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงผ่าน Transformer ชนิด Hermetically Sealed ขนาด 630 KVA จำนวน 1 ชุด/อาคาร และแจกจ่ายไปยังห้องพักต่างๆ ภายในโครงการ ทั้งนี้ระบบไฟฟ้าของโครงการ จะได้รับการตรวจสอบ ดูแลจากเจ้าหน้าที่ของโครงการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ	-	ภาพที่ 2.2-9 การบริหารจัดการระบบไฟฟ้า

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.5 การใช้ไฟฟ้า (ต่อ)	- จัดให้มี Battery สำรองไฟได้นานไม่น้อยกว่า 2 ชม. สำหรับแต่ละอาคาร	✓ - โครงการจัดให้มี Battery สำหรับสำรองไฟประจำแต่ละอาคาร เพื่อสำรองไฟแก่ระบบไฟฟ้าสำรองของแต่ละอาคาร ไม่น้อยกว่า 2 ชม. ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบดูแล รักษาให้ระบบดังกล่าวให้มีการทำงานเต็มประสิทธิภาพ พร้อมใช้งานตลอดเวลา	-	ภาพที่ 2.2-9 การบริหารจัดการระบบไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน
	- รมรณคคีให้ผู้อยู่อาศัยใช้ไฟฟ้าอย่างประหยัด	✓ - โครงการได้จัดทำป้ายประหยัดการใช้ไฟฟ้า สำหรับติดตามบอร์ดประชาสัมพันธ์ สวิตช์เปิด-ปิด และอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า ตามพื้นที่ส่วนกลาง โถงทางเดิน ห้องน้ำส่วนกลาง	-	ภาพที่ 2.2-7 การประชาสัมพันธ์และการรณรงค์
3.6 การอนุรักษ์พลังงาน	- โครงการจะเลือกใช้อุปกรณ์ที่ช่วยประหยัดไฟฟ้า เช่น หลอดผอม การติดสวิตช์ตั้งเวลา (Timer) หรือ Time Delay Switch ทำงานเปิด-ปิด ไฟฟ้า ณ บริเวณที่ใช้ไฟบางเวลา ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง	✓ - ปัจจุบันโครงการได้ใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่มีคุณสมบัติประหยัดพลังงาน ติดตั้งตามพื้นที่ส่วนกลาง โถงลิฟต์ ทางเดินภายในอาคาร เช่น หลอดแอลอีดี เครื่องใช้ไฟฟ้ามาตรฐานเบอร์ 5 ทั้งนี้ระบบไฟส่องสว่างในพื้นที่ส่วนกลาง โครงการมีการประหยัดเพิ่มเติมโดยการกำหนดเวลาเปิด-ปิด ตามการใช้งาน รวมไปถึงมีการเปิดรับแสงภายนอกให้มากที่สุด	-	ภาพที่ 2.2-9 การบริหารจัดการระบบไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน
	- โครงการจะติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าในชั้นต้นภายในห้องพักต่างๆ ให้เป็นอุปกรณ์ช่วยประหยัดไฟฟ้า อาทิ หลอดผอมประหยัดไฟ เป็นต้น	✓ - โครงการได้เลือกใช้อุปกรณ์ประหยัดไฟฟ้า ติดตั้งภายในห้องพักของผู้พักอาศัยภายในโครงการ เช่น หลอดแอลอีดี อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าเบอร์ 5 ทั้งนี้โครงการได้ติดป้ายรณรงค์วิธีการประหยัดไฟตามบอร์ดประชาสัมพันธ์	-	ภาพที่ 2.2-9 การบริหารจัดการระบบไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน
	- โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการให้มากที่สุด โดยจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 7,610 ตร.ม. ทั้งนี้ เพื่อช่วยลดปริมาณความร้อนที่สะสมของพื้นที่ที่เป็นลานคอนกรีต และจะถ่ายเทสู่ตัวอาคารเวลากลางคืน	✓ - โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างโดยรอบโครงการ มีขนาดพื้นที่ประมาณ 4,143 ตร.ม. (เฉพาะส่วนที่ 1) และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 2,546 ตร.ม. ตรงตามที่มาตรการฯ ได้ระบุไว้ ทั้งนี้พื้นที่สีเขียวจะได้รับการดูแล บำรุงรักษา เพื่อให้คงสภาพความสมบูรณ์อยู่ตลอดเวลา	-	ภาพที่ 2.2-4 การบริหารจัดการพื้นที่สีเขียว และการดูแล

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✗ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.6 การอนุรักษ์พลังงาน (ต่อ)	- ในการทำสีผนังภายนอกอาคาร หรือห้องที่มีระบบปรับอากาศ โครงการจะเลือกให้สีอ่อน หรือสีที่ไม่ดูดรังสีความร้อน เพื่อการสะท้อนแสงที่ดี และทำให้ห้องสว่างขึ้น	✓ - โครงการได้เลือกใช้สีอ่อนสำหรับตัวอาคารและห้องที่มีระบบปรับอากาศ เพื่อการสะท้อนแสง และทำให้ห้องสว่างขึ้น	-	ภาพที่ 2.2-1 การบริหารจัดการด้านวิศวกรรมโครงสร้างฯ
	- จัดให้มีการประชาสัมพันธ์วิธีการประหยัดพลังงาน อาทิ จัดทำแผ่นพับ ป้าย แสดงวิธีการประหยัดพลังงาน เป็นต้น	✓ - โครงการได้จัดทำป้ายประชาสัมพันธ์ที่แสดงถึงวิธีการประหยัดพลังงานอย่างง่ายแก่ผู้พักอาศัย โดยติดตามบอร์ดประชาสัมพันธ์ของแต่ละอาคารอย่างชัดเจน	-	ภาพที่ 2.2-7 การประชาสัมพันธ์และการณรงค์
3.7 การป้องกันอัคคีภัย	- จัดให้มีระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย เป็นไปตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) และฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) นอกจากนี้ จะจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) ระบบท่อเย็น จะจัดให้มีท่อเย็นขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 1 ท่อ/อาคาร เพื่อรับน้ำจากถังเก็บน้ำดับเพลิงของพื้นที่แต่ละส่วน ซึ่งภายในจะ ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 5.7 ลบ.ม. นาที ที่ TDH90 ม. จำนวน 1 เครื่อง และติดตั้งเครื่องช่วยสูบน้ำดับเพลิง (Jockey Pump) อัตราการสูบ 0.08 ลบ.ม./ นาที ที่ TDH 90 ม. จำนวน 1 เครื่อง 2) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) จะติดตั้งไว้ที่บริเวณโถงทางเดินใกล้กับลิฟต์ของแต่ละอาคาร ตั้งแต่ชั้น 1-8 จำนวน 1 ตู้/ชั้น/อาคาร 3) ถังดับเพลิงเคมี ชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์ จะติดตั้งในตู้ FHC ทุกตู้ และ ติดตั้ง ไว้ภายในห้องเครื่อง ที่อยู่ชั้นใต้ดินของแต่ละอาคาร จำนวน 1 ตู้/อาคาร	✓ - ปัจจุบันโครงการมีระบบป้องกันอัคคีภัย ที่ประกอบไปด้วยระบบท่อยื่นระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ และระบบเตือนอัคคีภัย อีกทั้งยังมีกิจกรรมอื่นๆ ที่สนับสนุนประสิทธิภาพของการป้องกันอัคคีภัย เช่น การสำรองน้ำดับเพลิงระบบทางหนีไฟ และแผนป้องกันอัคคีภัย ซึ่งระบบดังกล่าว โครงการได้ออกแบบและก่อสร้างตามแบบที่ระบุในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมทุกประการ ซึ่งครอบคลุมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจุบันระบบดังกล่าวมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและมีการตรวจสอบ/บำรุงรักษาเป็นประจำ	-	ภาพที่ 2.2-10 การบริหารจัดการด้านอัคคีภัย ความปลอดภัย และการสาธารณสุข ภาคผนวก ค-2 Check Sheet ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลระบบสาธารณูปโภคและระบบสุขาภิบาล

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.7 การป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	4) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : EDC) ขนาด 25 x 25 x 4 นิ้ว พร้อม Check Valve จำนวน 16 ชุด (1 ชุด/อาคาร) เพื่อรับน้ำจากระบบดับเพลิงของสถานีดับเพลิงดาวคะนอง 5) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) จะติดตั้งหัวสปริงเกอร์ไว้ทุกชั้นของแต่ละอาคาร ได้แก่ บริเวณห้องพัก โรงลิฟต์ และโถงทางเดิน 6) บันไดหนีไฟ รายละเอียดดังนี้ (1) บันไดหลัก ST 1 เป็นบันไดที่ขึ้นจากชั้นใต้ดิน ขึ้นหลังคา ขนาดกว้าง 1.5 ม. ขานพักกว้าง 1.5 ม. (2) บันไดหนีไฟ ST 2 เป็นบันไดที่ขึ้นจากชั้นที่ 1 - 8 ขนาดกว้าง 0.95ม. ขานพักกว้าง 1.5 ม. <u>ระบบเตือนภัย</u> 1) Fire Alarm Control Panel: PCP เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณ เพื่อแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร 2) Manual Station เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง จะติดตั้งบริเวณโถงบันไดของ แต่ละอาคาร รวมทั้งสิ้น 16 จุดอาคาร โดยจะติดตั้งบริเวณชั้นที่ 1-8 จำนวน 2 จุด/ชั้น/อาคาร 3) Alarm Bell เป็นกริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย จะติดตั้งอยู่ภายในอาคาร บริเวณ โถงทางเดิน รวมทั้งสิ้น 16 จุดอาคาร โดยจะติดตั้งบริเวณชั้นที่ 1-8 จำนวน 2 จุด ชั้น/อาคาร 4) Smoke & Fire Detector เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ โดยจะติดตั้ง บริเวณห้องเครื่อง, ห้องไฟฟ้า และห้องพัก	✓ - ปัจจุบันโครงการมีระบบป้องกันอัคคีภัย ที่ประกอบไปด้วยระบบท่อเย็นระบบดับเพลิงอัตโนมัติ ตู้เก็บสารฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์และระบบเตือนอัคคีภัย อีกทั้งยังมีกิจกรรมอื่นๆ ที่สนับสนุนประสิทธิภาพของการป้องกันอัคคีภัย เช่น การสำรองน้ำดับเพลิงระบบทางหนีไฟ และแผนป้องกันอัคคีภัย ซึ่งระบบดังกล่าว โครงการได้ออกแบบและก่อสร้างตามแบบที่ระบุในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมทุกประการ ซึ่งครอบคลุมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยปัจจุบันระบบดังกล่าวมีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพและมีการตรวจสอบ/บำรุงรักษาเป็นประจำ	-	ภาพที่ 2.2-10 การบริหารจัดการด้านอัคคีภัย ความปลอดภัย และการสาธารณสุข ภาคผนวก ค-2 Check Sheet ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลระบบสาธารณูปโภคและระบบสุขาภิบาล

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ		ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.7 การป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	รวมทั้งสิ้น 199 จุด/อาคาร 5) Heat Detector เป็นตัวตรวจจับความร้อน จะติดตั้งบริเวณโถงทางเดิน โถง บันได และห้องสำนักงาน รวมทั้งสิ้น 43 จุด/อาคาร				
	- จัดให้มีจุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ บริเวณพื้นที่ว่างระหว่างอาคารของโครงการแต่ละส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) จุดรวมคนของพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 จำนวน 2 จุด ขนาดพื้นที่รวม 1,106 ตร.ม. สามารถรองรับจำนวนคนได้ประมาณ 4,424 คน ซึ่งเพียงพอต่อผู้พักอาศัยของพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 ซึ่งมีจำนวน 3,272 คน 2) จุดรวมคนของพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 จำนวน 2 จุด ขนาดพื้นที่รวม 1,590 ตร.ม. สามารถรองรับจำนวนคนได้ประมาณ 6,360 คน ซึ่งเพียงพอต่อผู้พักอาศัยของพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 ซึ่งมีจำนวน 3,272 คน 3) จัดให้มีการตรวจสอบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ให้สามารถงานได้อยู่เสมอ หากพบว่ามี การเสียหาย หรือใช้การไม่ได้ให้รีบดำเนินการแก้ไขทันที 4) ติดป้ายแนะนำการใช้อุปกรณ์แต่ละตัว ไว้บริเวณที่อุปกรณ์ติดตั้งอยู่เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยที่อยู่ใกล้ที่เกิดเหตุสามารถใช้ได้ทันที 5) จัดอบรมและซ้อมการอพยพคนกรณีเพลิงไหม้ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยติดต่อประสานงานกับสถานีดับเพลิงดาวคะนอง มาจัดอบรม และซักซ้อมแผนอพยพและป้องกันอัคคีภัยให้กับโครงการ	✓	- ปัจจุบันจุดรวมพลของพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 มีทั้งหมด 1 จุด คือ บริเวณประชิดคลองสาธารณะด้านหน้าโครงการ ซึ่งเป็นลักษณะที่แตกต่างจากที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการเล็กน้อย ทั้งนี้ด้วยเพราะความเหมาะสมด้านพื้นที่กรณีที่เกิดเหตุขึ้นจริง กล่าวคือบริเวณดังกล่าวใกล้ทางสาธารณะสามารถเคลื่อนออกจากพื้นที่โครงการได้อย่างรวดเร็ว ไม่มีการประกบกันของอาคารสูงอันเสี่ยงต่อการเกิดการพังทลายของโครงสร้างอาคาร อีกทั้งยังมีขนาดที่เป็นไปตามที่ระบุในมาตรการ สำหรับการฝึกซ้อมดับเพลิงและอพยพหนีไฟนั้น โครงการกำหนดให้มีการจัดขึ้น ปีละ 1 ครั้ง โดยครั้งล่าสุดดำเนินการซ้อมเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2568 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถทราบวิธีการใช้อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยและอุปกรณ์เตือนภัยตลอดจนวิธีการแจ้งเหตุฉุกเฉิน ทั้งนี้โครงการได้กำหนดให้เจ้าหน้าที่ของโครงการดำเนินการตรวจเช็คดูแล และซ่อมบำรุงระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย เป็นประจำอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง เพื่อให้ระบบดังกล่าวทำงานอย่างมีประสิทธิภาพตลอดเวลา	-	ภาพที่ 2.2-10 การบริหารจัดการด้านอัคคีภัย ความปลอดภัยฯ ภาคผนวก ค-2 Check Sheet ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลระบบสาธารณูปโภคและระบบสุขาภิบาล

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.8 ระบบระบายอากาศ	- ดูแลตรวจสอบอุปกรณ์ที่ใช้ระบายอากาศ ให้สามารถใช้งานได้ อยู่เสมอ โดยตรวจสอบช่องเปิดต่างๆ มิให้มีสิ่งกีดขวางกั้นการระบายอากาศ	✓ - โครงการได้กำชับให้พนักงานทำความสะอาดและล้างๆ แต่ละอาคาร คอยสอดส่องดูแลไม่ให้มีวัตถุหรือสิ่งกีดขวางช่องทางระบายอากาศของโครงการ ทั้งนี้หากพบมีวัตถุสิ่งกีดขวางกั้นการระบายอากาศให้ทำการเคลื่อนย้ายออกจากบริเวณดังกล่าวโดยทันที	-	ภาพที่ 2.2-11 การบริหารจัดการระบบปรับอากาศและระบายอากาศ
	- ติดตั้งป้ายห้ามติดเครื่องยนต์ทั้งไว้ภายในบริเวณลานจอดรถ ให้สามารถสังเกตได้อย่างชัดเจนและทั่วถึง	✓ - ปัจจุบันโครงการได้มีการติดตั้งป้าย “ห้ามติดเครื่องยนต์ทั้งไว้” บริเวณพื้นที่จอดรถของโครงการในตำแหน่งที่ผู้ขับขี่สามารถสังเกตเห็นได้อย่างชัดเจน	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร
	- จัดให้มีพื้นที่สีเขียวที่บริเวณชั้นล่างทั้งหมด ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 7,610 ตร.ม. คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัย 1.2 ตร.ม. คน และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 4,846 ตร.ม. โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมดอยู่ที่บริเวณชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ประมาณ 4,143 ตร.ม. และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 2,546 ตร.ม. ซึ่ง ต้นไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ มะขาม ปาล์ม 2) มงกุฎ ไทรยอดทอง อินทนิลน้ำ ประตู่ ปาล์มพัด คริสต์มาส แก้ว ผกากรองเลื้อย หล้านวลน้อย กุหลาบ ฮีโธ เป็นต้น 3) พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมดอยู่ที่บริเวณชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ประมาณ 3,467 ตร.ม. และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 2,300 ตร.ม. ซึ่งต้นไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ มะขาม ปาล์มมงกุฎ ไทรยอดทอง ชมพูพันธุ์ทิพย์ กระดังงาไทย อินทนิลน้ำประตู่ ปาล์มพัด ขาไก่ คริสต์มาส แก้ว ผกากรองเลื้อย	✓ - โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างโดยรอบโครงการ ขนาดพื้นที่ประมาณ 4,143 ตร.ม. (เฉพาะส่วนที่ 1) และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 2,546 ตร.ม. ตรงตามที่มาตรการฯ ได้ระบุไว้ ทั้งนี้พื้นที่สีเขียวจะได้รับการดูแล บำรุงรักษา เพื่อให้คงสภาพความสมบูรณ์อยู่ตลอดเวลา	-	ภาพที่ 2.2-4 การบริหารจัดการพื้นที่สีเขียว และการดูแล

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ		ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.8 ระบบระบายอากาศ (ต่อ)	หลัณวลน้อย กระคุมทองเก้อย ขบา กุหลาบ และอีโถ เป็นต้น ทั้งนี้ ต้นไม้ที่โครงการเลือกใช้ จะสามารถดูดซับคาร์บอนไดออกไซด์ที่เกิดจากโครงการได้หมด				
3.9 การจราจร	- จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยที่ทำหน้าที่อำนวยความสะดวก บริเวณปากทางเข้า-ออกโครงการ และภายในโครงการ เพื่อเพิ่มความสะดวกและความปลอดภัยในการเดินทางเข้า-ออกโครงการ	✓	- โครงการได้จัดให้มีป้อมพนักงานรักษาความปลอดภัยของโครงการ จำนวน 3 จุด ได้แก่ บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ บริเวณด้านหน้าฝั่งซ้ายและฝั่งขวาเพื่ออำนวยความสะดวกด้านการจราจรให้แก่ผู้พักอาศัย และสอดส่องดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยในพื้นที่โครงการ	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร
	- จัดให้มีป้อมยาม ป้ายระวังลดความเร็ว แถบสะท้อนลดความเร็ว ลูกกระนวด และป้ายเตือนทางแยกกระจายตามจุดต่างๆ ในพื้นที่โครงการ เพื่อช่วยลดอุบัติเหตุในการเดินทาง และไม่ก่อให้เกิดความสับสนของผู้ขับขี่ ทำให้การเคลื่อนตัวของรถในโครงการ และบริเวณทางเข้า-ออกโครงการสามารถทำได้เป็นอย่างดีและปลอดภัย	✓	- ปัจจุบันโครงการได้ป้อมยาม ป้ายระวังลดความเร็ว แถบสะท้อนลดความเร็ว ลูกกระนวด และป้ายเตือนทางแยกกระจายตามจุดต่างๆ ในพื้นที่โครงการ ผู้ขับขี่สามารถสังเกตเห็นได้อย่างชัดเจน	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร
	- ติดตั้งป้ายชื่อโครงการ ลูกศรแสดงทิศทางบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ ที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจนและอยู่ในระยะทางพอสมควรที่จะชะลอรถได้ทันเพื่อเข้าสู่โครงการได้อย่างปลอดภัย และลดการเดินรถที่ใช้ความเร็วไม่เหมาะสม อันเป็นสาเหตุของปัญหาจราจร และอุบัติเหตุบนถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน) ขาออกเมืองได้	✓	- โครงการได้จัดทำป้ายชื่อโครงการบริเวณด้านหน้าที่สามารถมองเห็นอย่างชัดเจน และกำหนดทางเข้า-ออกของโครงการออกเป็นสองช่องทางด้วยลูกศรแสดงทิศทางเข้า-ออก ทั้งนี้เจ้าหน้าที่ของโครงการจะตรวจสอบ ดูแล ป้ายชื่อโครงการ ป้ายและสัญลักษณ์จราจรบนพื้นทางอยู่เสมอ หากพบการชำรุด หรือมองเห็นได้ไม่ชัดเจน เจ้าหน้าที่ของโครงการจะดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขทันที	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✗ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.9 การจราจร (ต่อ)	- ติดตั้งไฟฟ้าแสงสว่างบริเวณช่องทางเข้า-ออกโครงการ ให้สามารถมองเห็นรถที่เข้าและออกโครงการได้อย่างชัดเจนในช่วงเวลากลางคืน	✓ - โครงการได้ติดตั้งไฟส่องสว่างบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ เพื่อให้สามารถมองเห็นรถที่เข้าและออกโครงการได้อย่างชัดเจนในช่วงเวลากลางคืน ทั้งนี้การตรวจสอบ ดูและระบบไฟส่องสว่างบริเวณดังกล่าวโครงการได้กำหนดให้พนักงานรักษาความปลอดภัยที่อำนวยความสะดวกจราจรบริเวณทางเข้า-ออกด้วยการพินิจ หากพบมีการชำรุดต้องรีบดำเนินการแจ้งต่อนิตาของโครงการ เพื่อดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขให้สามารถกลับมาให้ได้อย่างมีประสิทธิภาพดังเดิม	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร
	- ห้ามไม่ให้มีการจอดรถบริเวณทางเข้า-ออกโครงการ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการเดินรถ และไม่กีดขวางการจราจรของรถที่จะเข้าหรือออกจากโครงการ	✓ - เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้า-ออก ทำหน้าที่ในการควบคุมการจราจรด้านหน้าโครงการ โดยกำหนดให้พื้นที่ทางเข้า-ออกเป็นบริเวณที่ห้ามให้มีการจอดรถโดยเด็ดขาดพร้อมทั้งมีการตรวจตราตลอด 24 ชั่วโมง	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร
	- จัดทำป้ายเตือนให้หยุดรถบริเวณทางออก ก่อนเข้าสู่ถนนกัลปพฤกษ์ เมื่อเห็นว่าปลอดภัยจึงให้เดินรถต่อไป	✓ - โครงการได้จัดทำป้ายเตือนระวางทางแยก-ทางออก ก่อนเข้าสู่ถนนกัลปพฤกษ์ด้านหน้าโครงการเพื่อให้ผู้ขับขี่ชะลอความเร็วและหยุดรถก่อนเข้าสู่ถนนกัลปพฤกษ์	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร
	- จัดให้มีรถตู้ จำนวน 10 คัน จอดอยู่ด้านหน้าอาคารสำนักงาน ขยาย ให้บริการรับ-ส่งผู้พักอาศัยภายในโครงการมายังสถานีรถไฟฟ้า ตั้งแต่ เวลา 06.00-23.00 น. โดยในช่วงเร่งด่วนเช้า (07.00-09.00 น.) จะจัดให้รถตู้ ออกบริการทุก 10 นาที สำหรับนอกช่วงเวลาเร่งด่วน จะจัดให้รถตู้ออกบริการทุกครึ่งชั่วโมง ทั้งนี้หากมีผู้ใช้บริการจำนวนมาก จะสามารถออกรถได้ทันทีที่รถเต็มซึ่งรถตู้บริการดังกล่าว จะเปิดให้บริการทันทีภายหลังโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้กับผู้พักอาศัยภายในโครงการ	✓ - โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถตู้โดยสารสาธารณะบริเวณด้านหน้าของสำนักงานขยาย เพื่ออำนวยความสะดวกบริการรับ-ส่งทางผู้พักอาศัยภายในโครงการมายังสถานีรถไฟฟ้าตั้งแต่ เวลา 06.00-23.00 น	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
3.9 การจราจร (ต่อ)	- จัดให้มีที่จอดรถ จำนวน 644 คัน ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการที่จอดรถตามกฎหมาย (640 คัน)	✓ - โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 ได้จัดให้มีพื้นที่จอดรถสำหรับผู้พักอาศัยภายในโครงการจำนวน 245 คัน ซึ่งมีความเพียงพอและสอดคล้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมาตรการฯ ที่กำหนดไว้	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร
	- แจ้งให้ผู้ที่ต้องการซื้อห้องชุดทราบถึงข้อจำกัดของที่จอดรถ	✓ - โครงการฯ โดยเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายจะแจ้งให้ผู้ที่ต้องการซื้อห้องชุดทราบถึงข้อจำกัดด้านที่จอดรถภายในพื้นที่โครงการทุกครั้ง เพื่อให้ผู้ที่ต้องการซื้อห้องชุดทราบ และนำไปประกอบการตัดสินใจในการเลือกซื้อห้องชุดสำหรับผู้พักอาศัย ทั้งนี้ปัจจุบันพื้นที่จอดรถในโครงการยังคงมีความเพียงพอ	-	-
	- จัดให้ผู้พักอาศัยที่มีรถยนต์ส่วนตัวแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดทราบและจัดทำเป็นบัญชี เพื่อตรวจสอบปริมาณรถที่จะเข้ามาในโครงการ ได้ และเป็นการช่วยให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลและอำนวยความสะดวกง่ายยิ่งขึ้น	✓ - โครงการได้จัดทำบัญชีรายชื่อผู้พักอาศัยที่ต้องการนำรถยนต์ส่วนตัวเข้ามาจอดภายในพื้นที่โครงการ โดยผู้ที่ทำการลงทะเบียนรายชื่อจะได้รับสติ๊กเกอร์สำหรับติดหน้ารถ และระบบผ่านเข้า-ออก อัตโนมัติ เพื่อเป็นการช่วยให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลและอำนวยความสะดวกง่ายยิ่งขึ้น ทั้งนี้รายชื่อดังกล่าวปัจจุบันถูกทำให้อยู่ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ และเอกสาร	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร
	- ห้ามมิให้มีการจอดรถยนต์บริเวณถนนกัลปพฤกษ์ ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านคุณภาพการใช้ประโยชน์ของมนุษย์อย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เกิดการดำเนินโครงการส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	✓ - บริเวณด้านหน้าโครงการที่เชื่อมกับถนนกัลปพฤกษ์ ได้มีการจัดทำสัญลักษณ์ในลักษณะแถบสีขาวสลับแดง ซึ่งเป็นสัญญาณที่แสดงถึงพื้นที่ห้ามจอดรถ ทั้งนี้ไม่ปรากฏการจอดกีดขวางการจราจร ณ วันที่เข้าสำรวจสภาพปัจจุบัน	-	ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร
3.10 การใช้ที่ดิน	- ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านคุณภาพการใช้ประโยชน์ของมนุษย์อย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เกิดการดำเนินโครงการส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	✓ - โครงการได้ปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวอย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เกิดการดำเนินโครงการส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	-	-

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
4. คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต				
4.1 สภาพเศรษฐกิจและสังคม	- ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์อย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เกิดการดำเนินโครงการส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	✓ - โครงการได้ปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวอย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เกิดการดำเนินโครงการส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	-	-
4.2 สาธารณสุข	- ไม่มีมาตรการ	-	-	-
4.3 สุขภาพและทัศนียภาพ	- จัดให้มีพื้นที่สีเขียวที่บริเวณชั้นล่างทั้งหมด ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 7,610 ตร.ม. คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัย 1.2 ตร.ม. คน และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 4,846 ตร.ม. โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1) พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมดอยู่ที่บริเวณชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ประมาณ 4,143 ตร.ม. และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 2,546 ตร.ม. ซึ่ง ต้นไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ มะขาม ปาล์มมงกุฎ ไทรยอดทอง อินทนิลน้ำ ประดู่ ปาล์มพัด คริสต์มาส แก้ว ผกากรอง เลื้อย ญานวนน้อย กุหลาบ ยี่โถ เป็นต้น 2) พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมดอยู่ที่บริเวณชั้นล่างขนาด พื้นที่ประมาณ 3,467 ตร.ม. และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 2,300 ตร.ม. ซึ่งต้นไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ มะขาม ปาล์มมงกุฎ ไทรยอดทอง ชมพูพันธุ์ทิพย์ กระดังงาไทย อินทนิลน้ำ ประดู่ ปาล์มพัด ขาไก่ คริสต์มาส แก้ว ผกากรอง เลื้อย ญานวนน้อย กระดุมทองเกื้อย ขบา กุหลาบ และยี่โถ เป็นต้น ทั้งนี้ ต้นไม้ที่โครงการเลือกใช้จะสามารถดูดซับคาร์บอนไดออกไซด์ที่เกิดจากโครงการได้หมด	✓ - โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างโดยรอบโครงการขนาดพื้นที่ประมาณ 4,143 ตร.ม. (เฉพาะส่วนที่ 1) และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 2,546 ตร.ม. ตรงตามที่มาตรการฯ ได้ระบุไว้ ทั้งนี้พื้นที่สีเขียวจะได้รับการดูแล บำรุงรักษา เพื่อให้คงสภาพความสมบูรณ์อยู่ตลอดเวลา	-	ภาพที่ 2.2-4 การบริหารจัดการพื้นที่สีเขียว และการดูแล

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✗ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
4.3 คุณภาพและทัศนียภาพ (ต่อ)	- ดูแลสภาพพื้นที่สีเขียวของโครงการให้สวยงาม และมีความสมบูรณ์อยู่ตลอดเวลา	✓ - โครงการได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแล บำรุงรักษาบริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการเป็นประจำทุกวัน เพื่อให้พื้นที่สีเขียวคงความสมบูรณ์สวยงามอยู่ตลอดเวลา	-	ภาพที่ 2.2-4 การบริหารจัดการพื้นที่สีเขียว และการดูแล
	- ควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์อาคารของผู้พักอาศัย มิให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่ดีต่อผู้พบเห็น	✓ - โครงการได้กำหนดควบคุมการใช้ประโยชน์อาคารของผู้พักอาศัย หากมีการฝ่าฝืนผู้พักอาศัยจะต้องถูกปรับหรือรับผิดชอบตามกฎหมายของโครงการ ทั้งนี้การควบคุมการใช้ประโยชน์อาคารของผู้พักอาศัยได้ถูกบรรจุอยู่ในข้อบังคับนิติบุคคลเมโทร พาร์ค สาทร 2-1 เพื่อให้ผู้พักอาศัยรับทราบโดยทั่วถึงกัน	-	ภาคผนวก ค-1 ข้อบังคับและระเบียบการพักอาศัย
	- จัดทำรั้วโดยรอบแนวเขตที่ดิน โดยด้านที่ติดกับลำกระโดงสาธารณะประโยชน์และคลองบางหัว จะจัดทำเป็นรั้วโปร่ง ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้ 1) โครงการ Phase 1 (1) ทิศตะวันออก และทิศใต้ ติดกับบ้านพักอาศัย และพื้นที่สวนผสม โครงการจะจัดสร้างรั้วทึบสูง 2 ม. เป็นรั้วก่ออิฐบล็อกฉาบปูนเรียบแบบเขาสองท่อน ทาสี ถ่อขีดเสาด้านนอกเสมอหน้าเสา สลักการก่ออิฐบล็อก ฉาบปูน เรียบ ทาสี ถ่อขีดเสาด้านในเสมอหน้าเสา ยึดโครงสร้างด้วยเสาคอนกรีต ขนาด 0.15 x 0.15 เมตร (2) ทิศเหนือ ติดกับคลองบางหัว โครงการจะจัดสร้างรั้วโปร่ง สูง 2.5 ม. โดยที่ด้านล่างระดับความสูง 1 ม. จะก่ออิฐบล็อกฉาบปูนเรียบ ด้านบนเป็น รั้วโปร่ง สูง 1.5 ม. (3) ทิศตะวันตก ติดกับถนนการะจำยอม โครงการจะจัดสร้างรั้วโปร่ง สูง 2 ม. โดยที่ด้านล่างระดับความสูง 1 ม. จะก่ออิฐบล็อกฉาบปูนเรียบ ด้านบนเป็น รั้วโปร่ง สูง 1 เมตร	✓ - ปัจจุบันโครงการได้ออกแบบและก่อสร้างกำแพงโดยรอบแนวเขตที่ดินบริเวณทิศตะวันออก และทิศใต้เป็นรั้วทึบสูง 2 ม. เพื่อป้องกันสายตาจากบ้านพักอาศัยและรถยนต์ที่สัญจรบนท้องถนน ส่วนพื้นที่ที่ติดกับลำบางหัวโครงการได้ก่อสร้างกำแพงโดยรอบแนวเขตให้มีลักษณะเป็นรั้วโปร่งเพื่อเพิ่มความร่มรื่นบริเวณริมน้ำ ทั้งนี้แนวกำแพงของโครงการที่ติดกับลำกระโดง ได้มีการเปลี่ยนแปลงเป็นแบบทึบเนื่องจากมีปัญหาเรื่องขโมยที่แอบใช้พื้นที่ดังกล่าวในการลักลอบเข้ามาก่อเหตุในพื้นที่โครงการ	-	ภาพที่ 2.2-1 การบริหารจัดการด้านวิศวกรรมโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

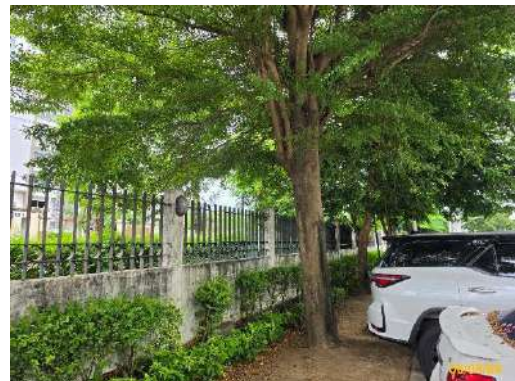
องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✗ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
4.3 คุณภาพและทัศนียภาพ (ต่อ)	2) โครงการ Phase 2 (1) ทิศเหนือ ติดกับคลองบางหัว โครงการจะจัดสร้างรั้วโปร่ง สูง 2.5 ม. โดยที่ด้านล่างระดับความสูง 1 ม. จะก่ออิฐบล็อกฉาบปูนเรียบ ด้านบนเป็นรั้วโปร่ง สูง 1.5 ม. (2) ทิศใต้ ติดกับถนนการะจำยอม ทิศตะวันออก และทิศตะวันตกติดกับลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ โครงการจะจัดสร้างรั้วโปร่ง สูง 2 ม. โดยที่ด้านล่างระดับความสูง 1 ม. จะก่ออิฐบล็อกฉาบปูนเรียบ ด้านบนเป็นรั้วโปร่ง สูง 1 ม.	✓ - ปัจจุบันโครงการได้ออกแบบและก่อสร้างกำแพงโดยรอบแนวเขตที่ดินบริเวณทิศตะวันออก และทิศใต้เป็นรั้วทึบสูง 2 ม. เพื่อป้องกันสายตาจากบ้านพักอาศัยและรถยนต์ที่สัญจรบนท้องถนน ส่วนพื้นที่ที่ติดกับลำบางหัวโครงการได้ก่อสร้างกำแพงโดยรอบแนวเขตให้มีลักษณะเป็นรั้วโปร่งเพื่อเพิ่มความร่มรื่นบริเวณริมน้ำ ทั้งนี้แนวกำแพงของโครงการที่ติดกับลำกระโดง ได้มีการเปลี่ยนแปลงเป็นแบบทึบเนื่องจากมีปัญหาเรื่องขโมยที่แอบใช้พื้นที่ดังกล่าวในการลักลอบเข้ามาก่อเหตุในพื้นที่โครงการ	-	ภาพที่ 2.2-1 การบริหารจัดการด้านวิศวกรรมโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม
	- ออกแบบสะพานข้ามลำกระโดง จำนวนทั้งสิ้น 7 แห่ง สะพานทั้งหมดรายละเอียดดังนี้ 1) สะพานข้ามลำกระโดงสาธารณะประโยชน์บนถนนการะจำยอม จำนวน 3 แห่ง (จุดที่ 1, 2 และ 3) ดังนี้ จุดที่ 1 เป็นสะพาน คสล. กว้าง 21 ม. (ผิวจราจร 18 ม. และทางเท้าฝั่งละ 1.5 ม.) ยาว 18 ม. ซึ่งจะอยู่ใกล้กับทางเข้า-ออกโครงการซึ่งเชื่อมต่อกับถนนกัลปพฤกษ์ (ข้ามลำกระโดง (1) ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางสัญจรรถยนต์โดยลำกระโดง ณ จุดที่จะก่อสร้างสะพานมีแนวเขตกว้าง ประมาณ 6 ม. และมีระดับต่ำสุดของโครงสร้างสะพานช่วงกลาง +2 ม. จากระดับน้ำทะเลปานกลาง จุดที่ 2 เป็นสะพาน คสล. กว้าง 16 ม. มีช่องว่างกลางสะพาน กว้าง 1.5 ม. แบ่งแยกการจราจรเข้าออก อย่างชัดเจน (ผิวจราจรฝั่งละ 5.5 ม. และทางเท้าฝั่งละ 1.5 ม.) ยาว 15.5 ม. โดยมีระดับต่ำสุดของโครงสร้าง สะพาน +2.50 ม. จากระดับน้ำทะเลปานกลาง	○ - ตามมาตรการฯ ได้กำหนดให้โครงการต้องออกแบบและก่อสร้างสะพานข้ามลำกระโดงจำนวนทั้งหมด 7 จุด โดยโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างและเปิดดำเนินการใช้แล้วในจุดที่ 1 2 3 และ 4 ทั้งนี้ในจุดที่ 7 ได้มีการทำลายสะพานลง เนื่องจากโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2 แยกนิติในการบริหารจัดการอย่างชัดเจน ส่วนสะพาน จุดที่ 5 และ 6 ไม่ได้ถูกก่อสร้างขึ้นมาตั้งแต่ต้นจากบริษัทรับเหมาก่อสร้าง	ตารางที่ 4-2	-

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

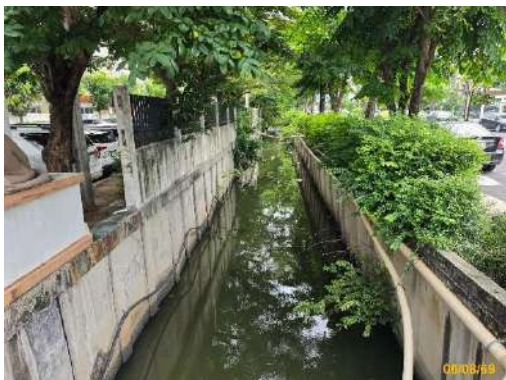
องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
4.3 คุณภาพและทัศนียภาพ (ต่อ)	จุดที่ 3 เป็นสะพาน คสล. กว้าง 16 ม. (ผิวจราจร 13 ม. และทางเท้าฝั่งละ 1.5 ม.) ยาว 18 ม. ซึ่งจะเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่โครงการ Phase 2 ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 (ข้ามลำกระโดง (2)) ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางสัญจรรถยนต์ โดยลำกระโดง ณ จุดที่จะก่อสร้างสะพาน มีแนวเขตกว้างประมาณ 7 ม. และมีระดับต่ำสุดของโครงสร้างสะพานช่วงกลาง + 3.88 ม. จากระดับน้ำทะเลปานกลาง 2) สะพานข้ามลำกระโดงสาธารณประโยชน์เพื่อเข้าสู่พื้นที่โครงการ Phase 2 ส่วนที่ 1 จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ จุดที่ 4 มีรายละเอียดดังนี้ จุดที่ 4 เป็นสะพาน คสล. กว้าง 18 ม. มีช่องว่างกลางสะพาน กว้าง 1.5 ม. แบ่งแยกการจราจรเข้าออกอย่างชัดเจน (ผิวจราจรฝั่งละ 6.5 ม. และทางเท้าฝั่งละ 1.5 ม.) ยาว 15.5 ม. โดยมีระดับต่ำสุดของโครงสร้าง สะพาน +2.50 เมตร จากระดับน้ำทะเลปานกลาง 3) สะพานข้ามลำกระโดงสาธารณประโยชน์ระหว่างพื้นที่โครงการ Phase 2 ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 จำนวน 3 แห่ง (จุดที่ 5, 6 และ 7) มีรายละเอียดดังนี้ จุดที่ 5 และ 6 เป็นสะพานไม้ กว้าง 6 ม. ยาว 7 ม. (ข้ามลำกระโดง (2)) ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางเดิน โดยลำกระโดง ณ จุดที่จะก่อสร้างสะพานมีแนวเขตกว้างประมาณ 7 ม. และมีระดับต่ำสุดของโครงสร้างสะพานช่วงกลาง + 3.88 เมตร จากค่าระดับน้ำทะเลปานกลาง	○ - ตามมาตรการฯ ได้กำหนดให้โครงการต้องออกแบบและก่อสร้างสะพานข้ามลำกระโดงจำนวนทั้งหมด 7 จุด โดยโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างและเปิดดำเนินการใช้แล้วในจุดที่ 1 2 3 และ 4 ทั้งนี้ในจุดที่ 7 ได้มีการทำลายสะพานลง เนื่องจากโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2 แยกนิติในการบริหารจัดการอย่างชัดเจน ส่วนสะพาน จุดที่ 5 และ 6 ไม่ได้ถูกก่อสร้างขึ้นมาตั้งแต่ต้นจากบริษัทรับเหมาก่อสร้าง	ตารางที่ 4-2	-

ตารางที่ 2.2-1 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
4.3 คุณภาพและทัศนียภาพ (ต่อ)	จุดที่ 7 เป็นสะพาน คสล. กว้าง 8 ม. (ผิวจราจร 5 ม. และทางเท้าฝั่งละ 1.5 ม. 2 ฝั่ง) ยาว 18 ม. (ข้ามลำกระโดง (2)) ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางสัญจรรถยนต์โดยลำกระโดง ณ จุดที่จะก่อสร้างสะพานมีแนวเขตกว้างประมาณ 8 ม. และมีระดับต่ำสุดของโครงสร้างสะพานในช่วงกลาง +3.88 ม. จากระดับน้ำทะเลปานกลาง	○ - ตามมาตรการฯ ได้กำหนดให้โครงการต้องออกแบบและก่อสร้างสะพานข้ามลำกระโดงจำนวนทั้งหมด 7 จุด โดยโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างและเปิดดำเนินการใช้แล้วในจุดที่ 1 2 3 และ 4 ทั้งนี้ในจุดที่ 7 ได้มีการทำลายสะพานลง เนื่องจากโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2 แยกนิติฯในการบริหารจัดการอย่างชัดเจน ส่วนสะพาน จุดที่ 5 และ 6 ไม่ได้ถูกก่อสร้างขึ้นมาตั้งแต่ต้นจากบริษัทรับเหมาก่อสร้าง	ตารางที่ 4-2	-
	- โครงการจะต้องปรับปรุงลำกระโดง โดยขออนุญาตสำนักงานเขตภาษีเจริญ ในการขุดลอกลำกระโดงที่พาดผ่านโครงการ	✓ - การปรับปรุงขุดลอกลำกระโดงใกล้กับพื้นที่โครงการได้มีการจัดทำแล้วเป็นประจำ โดยสำนักงานเขตภาษีเจริญ ทั้งนี้ในการปรับปรุง ขุดลอกลำคลองดังกล่าว มีเจ้าหน้าที่ของโครงการคอยอำนวยความสะดวกด้านต่างๆ ให้แก่เจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตฯ ตลอดระยะเวลาดำเนินงาน	-	-



รั้วตามแนวเขตที่ดิน



รั้วโครงการประชิดคลองสาธารณะ

ภาพที่ 2.2-1 การบริหารจัดการด้านวิศวกรรมโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม



สะพานข้ามลำกระโดง จุดที่ 1



สะพานข้ามลำกระโดง จุดที่ 2



สะพานข้ามลำกระโดง จุดที่ 3



สะพานข้ามลำกระโดง จุดที่ 4



สีกายนอกอาคาร

ภาพที่ 2.2-1 (ต่อ) การบริหารจัดการด้านวิศวกรรมโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม



บ่อหนวนน้ำ บ่อพักน้ำ และเครื่องจักร

ภาพที่ 2.2-2 การบริหารจัดการระบบระบายน้ำ



บ่อหน่วงน้ำ บ่อพักน้ำ และเครื่องจักร



การตรวจสอบระบบระบายน้ำ



ระบบรวบรวมน้ำฝน



ระบบระบายน้ำภายในอาคาร



ภาพที่ 2.2-2 (ต่อ) การบริหารจัดการระบบระบายน้ำ



ป้าย “จำกัดความเร็ว 20-30 กม./ชม.”



สันนูนชะลอความเร็ว



พนักงานขณะทำความสะอาดถนน



ป้าย “ห้ามติดเครื่องยนต์ทิ้งไว้



เจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกด้านการจราจร

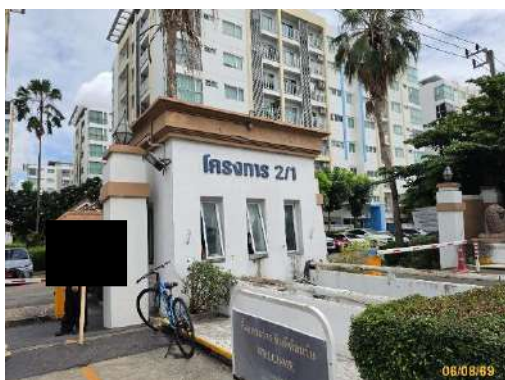


ป้าย และสัญลักษณ์จราจร

ภาพที่ 2.2-3 การบริหารจัดการระบบจราจร



ป้าย และสัญลักษณ์จราจร (ต่อ)



ป้อม รปภ. และเจ้าหน้าที่

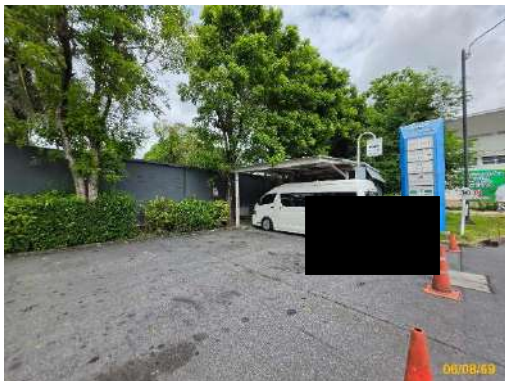
ภาพที่ 2.2-3 (ต่อ) การบริหารจัดการระบบจราจร



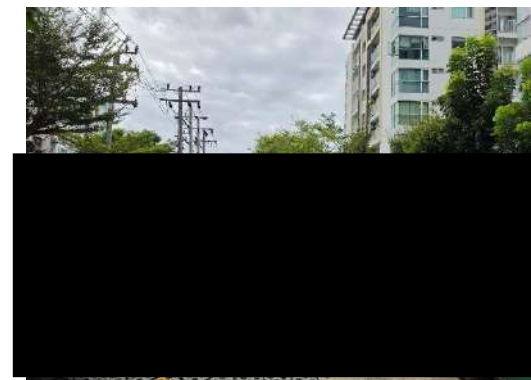
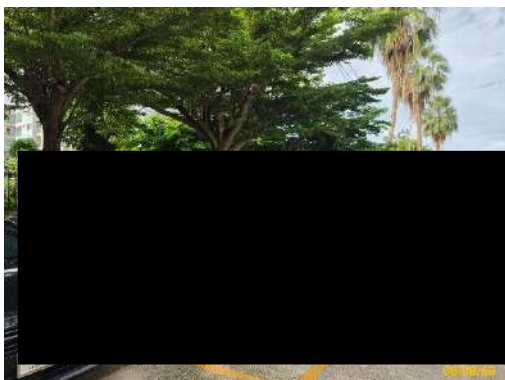
ป้ายชื่อโครงการ และลูกศรพื้นทางเข้า-ออก



ไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณทางเข้า-ออก



ที่จอดรถตู้โดยสารสาธารณะ

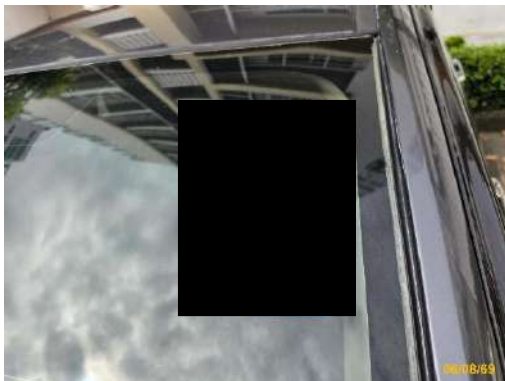


พื้นที่จอดรถ

ภาพที่ 2.2-3 (ต่อ) การบริหารจัดการระบบจราจร



ระบบควบคุมการเข้า-ออกอัตโนมัติ



สติ๊กเกอร์ติดรถสำหรับผู้ลงทะเบียน

ถนนกัลปพฤกษ์



แถบขาว-แดง บริเวณทางเข้า-ออก ถนนสายหลัก

ภาพที่ 2.2-3 (ต่อ) การบริหารจัดการระบบจราจร



การบำรุงรักษา และดูแลพื้นที่สีเขียว

ภาพที่ 2.2-4 การบริหารจัดการพื้นที่สีเขียว และการดูแล



พื้นที่สีเขียว

ภาพที่ 2.2-4 (ต่อ) การบริหารจัดการพื้นที่สีเขียว และการดูแล



ระบบบำบัดน้ำเสีย



การสูบน้ำทิ้งระบบบำบัด

ภาพที่ 2.2-5 การบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย



ระบบนำน้ำที่กลับมาใช้ประโยชน์



การตรวจสอบและบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย

ภาพที่ 2.2-5 (ต่อ) การบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย



มิเตอร์รับน้ำใช้



ตู้ควบคุมระบบปั้มน้ำใช้

ภาพที่ 2.2-6 การบริหารจัดการระบบน้ำใช้



ฝาดักน้ำทิ้งจากอาคาร



เครื่องสูบน้ำใช้ชั้นใต้ดิน



ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน



ระบบสูบน้ำใช้ชั้นหลังคา

ภาพที่ 2.2-6 (ต่อ) การบริหารจัดการระบบน้ำใช้



ถังเก็บน้ำใช้ชั้นหลังคา

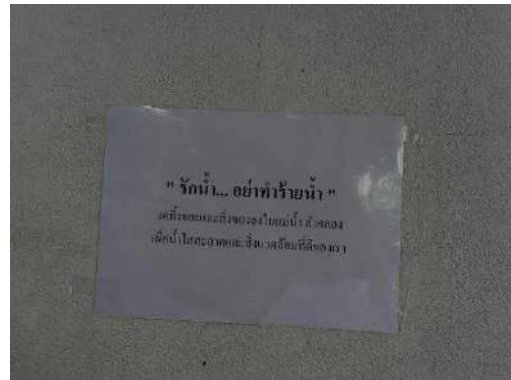


การตรวจสอบการทำงานของระบบประปา

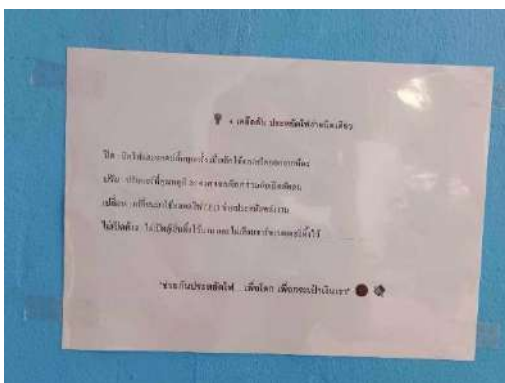
ภาพที่ 2.2-6 (ต่อ) การบริหารจัดการระบบน้ำใช้



ประชาสัมพันธ์การใช้น้ำอย่างประหยัด



ประชาสัมพันธ์ไม่ทิ้งสิ่งของลงในแหล่งน้ำ



ประชาสัมพันธ์การใช้ไฟฟ้าอย่างประหยัด



ประชาสัมพันธ์การคัดแยกมูลฝอย

ภาพที่ 2.2-7 การประชาสัมพันธ์และการรณรงค์



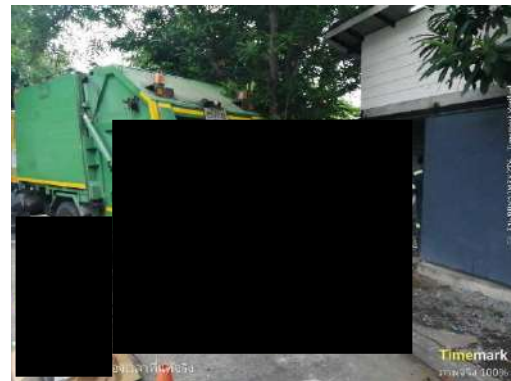
ห้องพักรวมอยู่ประจำชั้น (ตัวอย่างนิติบุคคลอาคารฯ 2-1)



ห้องพักรวมอยู่ประจำชั้น (ตัวอย่างนิติบุคคลอาคารฯ 2-2)



พนักงานขณะรวบรวมมูลฝอย



การเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตฯ



ห้องพักรวมอยู่รวม

ภาพที่ 2.2-8 การบริหารจัดการขยะมูลฝอย

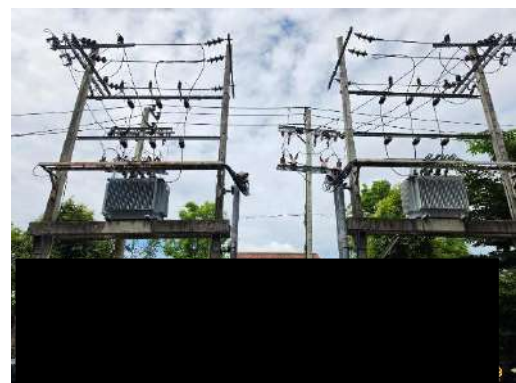
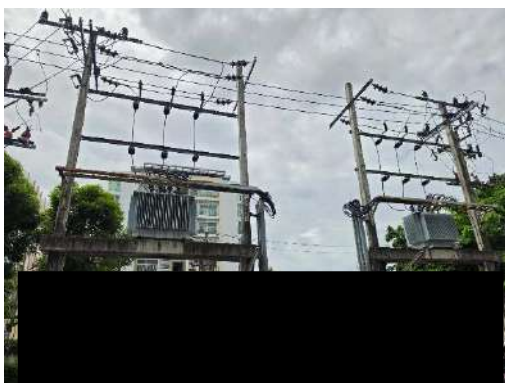


การทำความสะอาดห้องพัสดุโดยรวม



การเข้าจัดเก็บมูลฝอยรีไซเคิล

ภาพที่ 2.2-8 (ต่อ) การบริหารจัดการขยะมูลฝอย



หม้อแปลงไฟฟ้าแต่ละอาคาร

ภาพที่ 2.2-9 การบริหารจัดการระบบไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน



อุปกรณ์สำรองไฟฟ้าส่องสว่าง



อุปกรณ์ไฟฟ้าประหยัดพลังงาน



การเปิดรับแสงภายนอกอาคาร

ภาพที่ 2.2-9 (ต่อ) การบริหารจัดการระบบไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน



Fire Alarm Control Panel

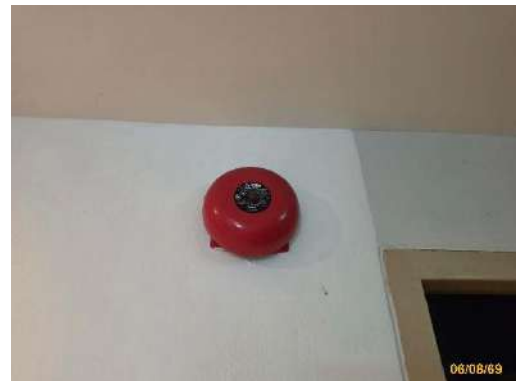
ภาพที่ 2.2-10 การบริหารจัดการด้านอัคคีภัย ความปลอดภัย และการสาธารณสุข



หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร



Smoke Detector



Alarm Bell



ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์



Sprinkler System

ภาพที่ 2.2-10 (ต่อ) การบริหารจัดการด้านอัคคีภัย ความปลอดภัย และการสาธารณสุข



โทรศัพท์ฉุกเฉิน



Manual Station



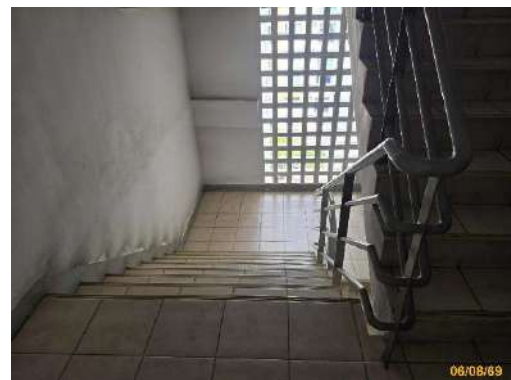
ป้ายบอกทางหนีไฟ



แผนผังเส้นทางอพยพหนีไฟ



ป้ายแนะนำวิธีการใช้อุปกรณ์



บันไดหนีไฟ ST-1

ภาพที่ 2.2-10 (ต่อ) การบริหารจัดการด้านอัคคีภัย ความปลอดภัย และการสาธารณสุข



บันไดหนีไฟ ST-2



จุดรวมพล



เครื่องสูบน้ำดับเพลิง



ท่อยื่น

ภาพที่ 2.2-10 (ต่อ) การบริหารจัดการด้านอัคคีภัย ความปลอดภัย และการสาธารณสุข



การฝึกซ้อมอพยพหนีไฟประจำปี



การตรวจสอบระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย



การตรวจสอบระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย (ต่อ)

ภาพที่ 2.2-10 (ต่อ) การบริหารจัดการด้านอัคคีภัย ความปลอดภัย และการสาธารณสุข

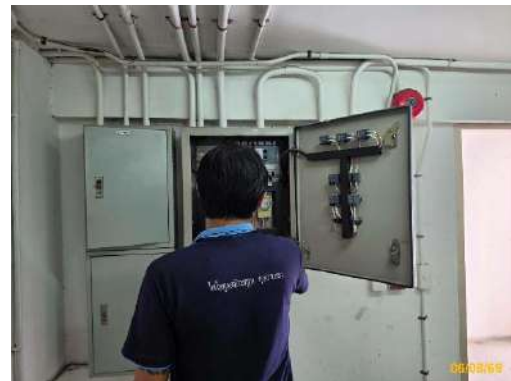


ระบบระบายอากาศ (วิธีกล)

ภาพที่ 2.2-11 การบริหารจัดการระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ



ระบบระบายอากาศ (วิธีธรรมชาติ)



การตรวจสอบระบบระบายอากาศ

ภาพที่ 2.2-11 (ต่อ) การบริหารจัดการระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ

ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบ

สิ่งแวดล้อม

บทที่ 3

ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

3.1 การปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ Metro Park (Phase 2) โดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ปัจจุบันแยกการบริหารออกเป็น 2 ส่วน แต่ละส่วนมีนิติบุคคลอาคารชุดดูแลส่วนละ 2 นิติ) ตั้งอยู่ที่ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน) แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร โดยโครงการจะประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 16 อาคาร แต่ละอาคารสูง 22.90 เมตร (ความสูงที่ระดับพื้นชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องพักรวมทั้งสิ้น 1,520 ห้อง (95 ห้อง/อาคาร) โดยปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 613, 606, 6077 และ 6101 ขนาดพื้นที่ 24-3-26 ไร่ หรือประมาณ 39,704 ตารางเมตร โครงการได้รับหนังสือเห็นชอบรายงาน EIA จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่ ทส 1009/3044 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2550 (ภาคผนวก ก) ทั้งนี้ ตามหนังสือฉบับดังกล่าวได้กำหนดให้ทางโครงการต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาทุก 6 เดือน

บัดนี้ ทางโครงการ Metro Park (Phase 2) ภายใต้การกำกับดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-1 และนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-2 (โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1) ได้มอบหมายให้บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด ดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 ตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยเนื้อหาบทนี้จะแสดงผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งทางบริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด ได้ทำการตรวจประเมินด้วยวิธี Walk through Survey พร้อมทั้งรวบรวมเอกสารหลักฐานต่างๆ และภาพถ่ายประกอบผลการปฏิบัติตามตามมาตรการฯ

3.2 วัตถุประสงค์

เพื่อตรวจสอบการทำงานของระบบสาธารณูปโภค การทำงานของระบบสนับสนุนและบำรุงรักษา และการวิเคราะห์มลพิษสิ่งแวดล้อมประเมินผลและจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรับทราบถึงสถานการณ์คุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ Metro Park (Phase 2)

3.3 ขอบเขตการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ทางโครงการมีแผนในการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 ซึ่งประกอบด้วยเรื่อง คุณภาพน้ำ น้ำใช้ มูลฝอย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบระบายอากาศ คุณภาพชีวิต และความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย ทั้งนี้ ขอบเขตการติดตามตรวจสอบจะดำเนินการภายในพื้นที่ของโครงการ Metro Park (Phase 2) เป็นหลัก

3.4 ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ตามหนังสือเห็นชอบรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้กำหนดให้มีการตรวจสอบและทบทวนการปฏิบัติตามมาตรการฯ เป็นประจำทุก 6 เดือน ดังนั้น เพื่อเป็นการปฏิบัติตามข้อกำหนด โครงการจึงกำหนดให้มีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับนี้ขึ้น เพื่อเป็นการรายงานผลการปฏิบัติตามระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3.4-1 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด/ความถี่	บริเวณที่ตรวจวัด	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ		ปัญหา/อุปสรรค/ แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
1. คุณภาพน้ำ						
1.1 คุณภาพน้ำทั้งก่อนการบำบัด	ดัชนีที่ตรวจวัด - pH - BOD - SS - Oil& Grease - Sulfide - TKN - Total Coliform Bacteria ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- ส่วนแยกกากตะกอนระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด	✕	- ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 โครงการยังไม่มีการตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้งก่อนการบำบัด บริเวณส่วนแยกกากตะกอนระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด ตามพารามิเตอร์ที่มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้กำหนดไว้	ตารางที่ 4-3	-
1.2 คุณภาพน้ำทั้งหลังการบำบัด	ดัชนีที่ตรวจวัด - pH - BOD - SS - Oil & Grease - Sulfide - TKN - Total Coliform Bacteria - Residual Chlorine ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- บ่อสัมผัสคลอรีนของระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด	✕	- ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 โครงการยังไม่มีการตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้งหลังการบำบัด บริเวณบ่อสัมผัสคลอรีนของระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด ตามพารามิเตอร์ที่มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้กำหนดไว้	ตารางที่ 4-3	-

ตารางที่ 3.4-1 (ต่อ) มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบสิ่งแวดล้อม	ดัชนีตรวจวัด/ความถี่	บริเวณที่ตรวจวัด	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✗ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/ แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
1.3 คุณ ภาพ น้ำใน ลำ กระโดงสาธารณะประโยชน์ และคลองบางหัว	ดัชนีตรวจวัด - pH - BOD - DO - SS - Oil & Grease - Total Coliform Bacteria ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- จุดปล่อยน้ำทิ้ง - จุด ก่อน และ หลัง จุด ระบายระยะ 50 เมตร	✗ ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 โครงการยังไม่ได้มีการตรวจวัดคุณภาพ น้ำในลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ และคลองบางหัว บริเวณจุดปล่อยน้ำทิ้ง จุดก่อน และหลังจุดระบายระยะ 50 เมตร แต่อย่างไรก็ตาม โครงการมีการ ตรวจวัดครั้งล่าสุดเมื่อเดือนธันวาคม 2568 บริเวณจุดปล่อยน้ำทิ้ง (บริเวณบ่อ พักน้ำสุดท้ายก่อนปล่อยออกสาธารณะ) ซึ่งตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาพบว่าส่วน ใหญ่มีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบาง ประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 (ประเภท ข)	ตารางที่ 4-3	-
2. น้ำใช้	ดัชนีตรวจวัด - การแตกหรือรั่วซึมของท่อ ประปา ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- เส้นท่อประปา	✓ - โครงการมีแผนการบำรุงรักษาเชิงป้องกัน สำหรับการตรวจสอบและกำกับ การทำงานของระบบจ่ายน้ำประปา การตรวจสอบดังกล่าวจะดำเนินการโดย ช่างประจำโครงการเป็นประจำทุกเดือน ครอบคลุมถึง ถังเก็บน้ำ บิมน้ำ บิมน้ำ รักษาความดัน และระบบเส้นท่อ ซึ่งหากพบว่ามีสิ่งผิดปกติโครงการจะ ดำเนินการหาสาเหตุ จัดสรรทรัพยากรและซ่อมแซมแก้ไขทันที อนึ่งระบบ จ่ายน้ำประปา ปัจจุบันยังคงสามารถทำงานได้อย่างสมบูรณ์	-	ภาคผนวก ค-2 Check Sheet ที่เกี่ยวข้องกับการ ดูแลระบบสาธารณูปโภค และระบบสุขาภิบาล ภาพที่ 2.2-6 การบริหาร จัดการระบบน้ำใช้
3. มูลฝอย	ดัชนีตรวจวัด - ปริมาณมูลฝอยตกค้าง - ความสะอาด ความถี่ - ตลอดระยะเวลาดำเนินการ	- ห้องพักมูลฝอยประจำ ชั้น และห้องพักมูลฝอย รวมของโครงการ	✓ - โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการรวบรวมมูลฝอยแต่ละจุด ภายในพื้นที่โครงการไปรวมยังห้องพักมูลฝอยรวมอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง ทั้งนี้โครงการได้รับการบริการการเก็บขยะจากรถขยะของสำนักงานเขตภาษี เจริญ ซึ่งจะเข้ามาเก็บมูลฝอยจากโครงการทุก 3 วัน ระหว่างการดำเนินการ เจ้าหน้าที่ของโครงการจะคอยตรวจสอบมูลฝอยไม่ให้เกิดการตกค้างภายใน ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ อนึ่งภายหลังการเก็บมูลฝอย เจ้าหน้าที่ของ โครงการจะล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยรวมทุกครั้ง	-	ภาพที่ 2.2-8 การบริหาร จัดการขยะมูลฝอย

ตารางที่ 3.4-1 (ต่อ) มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบสิ่งแวดล้อม	ดัชนีตรวจวัด/ความถี่	บริเวณที่ตรวจวัด	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✗ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ		ปัญหา/อุปสรรค/ แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
4. ระบบป้องกันอัคคีภัย	ดัชนีตรวจวัด - สภาพการใช้งาน ความถี่ - 3 เดือน/ครั้ง	- อุปกรณ์ในระบบป้องกัน และสัญญาณเตือนอัคคีภัย	✓	- โครงการมีการตรวจสอบระบบป้องกันและสัญญาณเตือนอัคคีภัยอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง หรือขึ้นต่ำตามที่ผู้ผลิตกำหนด (แล้วแต่อุปกรณ์) ซึ่งผู้ตรวจสอบหลักจะเป็นช่างเทคนิคประจำอาคาร ทั้งนี้การตรวจสอบดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ระบบป้องกันอัคคีภัยมีสภาพพร้อมใช้งาน มีสภาพดีมองเห็นชัดเจน/ไม่ลบลบเลือน มีอายุการใช้งานที่เหมาะสม และสามารถเข้าถึงได้สะดวก	-	ภาคผนวก ค-2 Check Sheet ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลระบบสาธารณูปโภคและระบบสุขาภิบาล ภาพที่ 2.2-10 การบริหารจัดการด้านอัคคีภัย ความปลอดภัย และการสาธารณสุข
	ดัชนีตรวจวัด - มีแบตเตอรี่สำรองตลอดเวลา และมีสภาพพร้อมใช้งาน ความถี่ - 3 เดือน/ครั้ง	- ระบบไฟฟ้าสำรอง	✓	- เจ้าหน้าที่ของโครงการจะดำเนินการตรวจเช็คแบตเตอรี่สำรองเป็นประจำทุกสัปดาห์ เพื่อให้ไฟสำรองมีสภาพสมบูรณ์พร้อมใช้งานอยู่ตลอดเวลา	-	-
	ดัชนีตรวจวัด - สภาพดี มองเห็นชัดเจน ไม่ลบลบเลือน ความถี่ - 3 เดือน/ครั้ง	- ป้ายและเครื่องหมาย แสดงการหนีไฟ และ แผนผังแสดงเส้นทางหนีไฟ	✓	- ป้ายเครื่องหมายแสดงการหนีไฟ แผ่นผังแสดงเส้นทางหนีไฟ จะได้รับการตรวจสอบ ดูแลให้มีสภาพพร้อมใช้งาน มีสภาพดี และชัดเจนอยู่เสมอ โดยเจ้าหน้าที่ของโครงการ ซึ่งกระทำในความถี่อย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง และจะมีการตรวจสอบจากหน่วยงานภายนอก ซึ่งกระทำในความถี่ปีละ 1 ครั้ง ขณะตรวจสอบอาคารประจำปี	-	ภาพที่ 2.2-10 การบริหารจัดการด้านอัคคีภัย ความปลอดภัย และการสาธารณสุข ภาคผนวก ค-4 ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ตารางที่ 3.4-1 (ต่อ) มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบสิ่งแวดล้อม	ดัชนีตรวจวัด/ความถี่	บริเวณที่ตรวจวัด	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✕ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	ปัญหา/อุปสรรค/ แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
4. ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	ดัชนีตรวจวัด - เครื่องดับเพลิงแบบหัวได้ ความถี่ - 3 เดือน/ครั้ง	- อุปกรณ์ดับเพลิง	✓ - โครงการได้จัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบอุปกรณ์ในระบบป้องกันอัคคีภัยและสัญญาณเตือนภัยต่างๆ ภายในโครงการ ให้มีประสิทธิภาพดีและพร้อมใช้งานอยู่เสมอ หากพบว่าชำรุดเสียหายหรือหมดอายุการใช้งาน ทางโครงการจะดำเนินการแก้ไขหรือเปลี่ยนใหม่ทันที ทั้งนี้การความถี่ของการดำเนินการจะยึดถือความถี่ตามที่ผู้ผลิตกำหนด ซึ่งส่วนใหญ่จะดำเนินการอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง นอกจากนี้จะมีการตรวจสอบจากหน่วยงานภายนอก ซึ่งกระทำในความถี่ปีละ 1 ครั้ง ขณะตรวจสอบอาคารประจำปี	-	ภาพที่ 2.2-10 การบริหารจัดการด้านอัคคีภัย ความปลอดภัย และการสาธารณสุข ภาคผนวก ค-4 ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร
	ดัชนีตรวจวัด - หัวรับน้ำดับเพลิง ความถี่ - 3 เดือน/ครั้ง	- อุปกรณ์ดับเพลิง			
	ดัชนีตรวจวัด - ถังเก็บน้ำดับเพลิง ความถี่ เดือนละ 1 ครั้ง	- อุปกรณ์ดับเพลิง			
	ดัชนีตรวจวัด - สายฉีดน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีด (FHC) ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- อุปกรณ์ดับเพลิง			
	ดัชนีตรวจวัด - Sprinkler System ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- อุปกรณ์ดับเพลิง			

ตารางที่ 3.4-1 (ต่อ) มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)

องค์ประกอบสิ่งแวดล้อม	ดัชนีตรวจวัด/ความถี่	บริเวณที่ตรวจวัด	ผลการปฏิบัติและรายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ ✓ = ปฏิบัติ ✗ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ⊙ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ		ปัญหา/อุปสรรค/ แนวทางแก้ไข	เอกสารอ้างอิง
4. ระบบป้องกันอัคคีภัย (ต่อ)	ดัชนีตรวจวัด - สภาพพร้อมใช้งาน - ไม่มีสิ่งกีดขวาง ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- บ้านโดหนีไฟและเส้นทางหนีไฟ	✓	- โครงการได้กำชับให้พนักงานทำความสะอาดประจำชั้นคอยสอดส่องดูแลบ้านโดหนีไฟแต่ละชั้นด้วยการพินิจเป็นประจำทุกวัน ไม่ในมีวัตถุหรือสิ่งกีดขวางบ้านโดหนีไฟ หากพบมีสิ่งกีดขวางให้ดำเนินการเคลื่อนย้ายออกนอกบริเวณโดยทันที	-	ภาพที่ 2.2-10 การบริหารจัดการด้านอัคคีภัย ความปลอดภัย และการสาธารณสุข
5. ระบบระบายอากาศ	ดัชนีตรวจวัด - ไม่มีวัตถุหรือสิ่งกีดขวาง ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง	- ช่องระบายอากาศธรรมชาติ เช่น หน้าต่าง ประตู	✓	- เจ้าหน้าที่/ผู้ปฏิบัติงานทำความสะอาดประจำชั้น มีหน้าที่ดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยในบริเวณที่ตนเองรับผิดชอบ ซึ่งการตรวจสอบวัสดุหรือสิ่งกีดขวางช่องระบายอากาศเป็นกิจกรรมหนึ่งที่ดำเนินการทุกวัน โดยจะกระทำเฉพาะบริเวณพื้นที่ส่วนกลางเท่านั้น ซึ่งหากว่ามีสิ่งกีดขวางการระบายของอากาศ เจ้าหน้าที่/ผู้ปฏิบัติงานจะทำการเคลื่อนย้ายไปยังบริเวณที่เหมาะสม ทั้งนี้โครงการยังจัดให้มีการระบายอากาศเชิงกลในบริเวณที่ต้องการระบายอากาศแต่ไม่สามารถจัดทำช่องเปิดได้ เช่น ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า ห้องส้วม ห้องน้ำ และพื้นที่อับอากาศ พร้อมทั้งให้มีการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง	-	ภาพที่ 2.2-11 การบริหารจัดการระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ
6. คุณภาพชีวิตและความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย	ดัชนีตรวจวัด - ผู้อยู่อาศัย - ประเมินเรื่องราวร้องทุกข์ ข้อเสนอแนะ และข้อคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย ความถี่ - ตลอดระยะเวลาดำเนินการ		✓	- ผู้พักอาศัยในพื้นที่โครงการหากได้รับผลกระทบจากการดำเนินกิจกรรมของโครงการ ทั้งภายในและภายนอกโครงการ สามารถร้องเรียนได้ที่สำนักงานนิติบุคคลได้ทุกวัน ซึ่งหากตรวจสอบข้อร้องเรียนดังกล่าวแล้วพบว่าไม่ผลกระทบต่อผู้พักอาศัยจริง โครงการจะดำเนินการแก้ไขโดยทันที	-	-

3.5 ผลการวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อมตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

3.5.1 ขอบเขตการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม

มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ได้กำหนดให้มีการตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามรายการตรวจวัด ดังนี้

1) คุณภาพน้ำทั้งก่อน และหลังการบำบัด จำนวน 2 จุด/ระบบบำบัด คือ จุดส่วนแยกกากตะกอนของระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด และบ่อสัมผัสคลอรีนของระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด สำหรับความถี่กำหนดให้กระทำเดือนละ 1 ครั้ง โดยมีพารามิเตอร์ที่ต้องทำการตรวจวัด ดังนี้ pH, BOD, Suspended Solids, Oil & Grease, Sulfide, Total Kjeldahl Nitrogen (TKN), Total Coliform Bacteria (TCB) และ Residual Chlorine (สำหรับบ่อสัมผัสคลอรีนของระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด)

2) คุณภาพน้ำในลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ และคลองบางหัว จำนวน 3 จุด คือ จุดปล่อยน้ำทั้ง ก่อนจุดระบายระยะ 50 เมตร และหลังจุดระบายระยะ 50 เมตร สำหรับความถี่กำหนดให้กระทำเดือนละ 1 ครั้ง โดยมีพารามิเตอร์ที่ต้องทำการตรวจวัด ดังนี้ pH, BOD, DO, Suspended Solid, Oil & Grease, Total Coliform Bacteria (TCB)

ปัจจุบันโครงการมีสถานะการปฏิบัติอยู่ในเกณฑ์ “ไม่ได้ปฏิบัติ” เนื่องจากระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 โครงการยังไม่มีทำการตรวจวัดแต่อย่างใด

สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ และข้อเสนอแนะ

บทที่ 4

สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ และข้อเสนอแนะ

จากผลการติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) (ระยะดำเนินการ) ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 พบว่า โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-1 และนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-2 มีการปฏิบัติที่สอดคล้องต่อมาตรการฯ เป็นส่วนใหญ่ แต่ยังคงมีมาตรการฯ บางมาตรการที่ทางโครงการไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ หรือยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ โดยสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 4-1

ตารางที่ 4-1 มาตรการที่ทางโครงการฯ ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ

ฉบับ/มาตรการ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม				มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม			
	✗	○	◉	●	✗	○	◉	●
ฉบับเดือน ม.ค. - มิ.ย. 69	-	1	-	-	3	-	-	-

หมายเหตุ : ✗ = ไม่ได้ปฏิบัติ ○ = ปฏิบัติไม่ได้ ◉ = ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ ● = ยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ

บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด ได้ทำการสรุปเป็นตารางพร้อมทั้งเสนอแนะ แนวทางการปฏิบัติและการแก้ไข ให้สามารถปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังตารางที่ 4-2 และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังตารางที่ 4-3

ตารางที่ 4-2 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ พร้อมข้อเสนอแนะ

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	การดำเนินการในปัจจุบัน/แนวทางการดำเนินการ
4. คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต		
4.3 สุนทรียภาพและทัศนียภาพ	- ออกแบบสะพานข้ามลำกระโดง จำนวนทั้งสิ้น 7 แห่ง สะพานทั้งหมด รายละเอียดดังนี้ 1) สะพานข้ามลำกระโดงสาธารณประโยชน์บนถนนการะจำยอม จำนวน 3 แห่ง (จุดที่ 1, 2 และ 3) ดังนี้ จุดที่ 1 เป็นสะพาน คสล. กว้าง 21 ม. (ผิวจราจร 18 ม. และทางเท้าฝั่งละ 1.5 ม.) ยาว 18 ม. ซึ่งจะอยู่ใกล้กับทางเข้า-ออกโครงการซึ่งเชื่อมต่อกับถนนกัลปพฤกษ์ (ข้ามลำกระโดง (1) ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางสัญจรรถยนต์ โดยลำกระโดง ณ จุดที่จะก่อสร้างสะพานมีแนวเขตกว้าง ประมาณ 6 ม. และมีระดับต่ำสุดของโครงสร้างสะพานช่วงกลาง +2 ม. จากระดับน้ำทะเลปานกลาง จุดที่ 2 เป็นสะพาน คสล. กว้าง 16 ม. มีช่องว่างกลางสะพาน กว้าง 1.5 ม. แบ่งแยกการจราจรเข้าออก อย่างชัดเจน (ผิวจราจรฝั่งละ 5.5 ม. และทางเท้าฝั่งละ 1.5 ม.) ยาว 15.5 ม. โดยมีระดับต่ำสุดของโครงสร้าง สะพาน +2.50 ม. จากระดับน้ำทะเลปานกลาง จุดที่ 3 เป็นสะพาน คสล. กว้าง 16 ม. (ผิวจราจร 13 ม. และทางเท้าฝั่งละ 1.5 ม.) ยาว 18 ม. ซึ่งจะเชื่อมต่อระหว่างพื้นที่โครงการ Phase 2 ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 (ข้ามลำกระโดง (2) ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางสัญจรรถยนต์ โดยลำกระโดง ณ จุดที่จะก่อสร้างสะพาน มีแนวเขตกว้างประมาณ 7 ม. และมีระดับต่ำสุดของโครงสร้างสะพานช่วงกลาง + 3.88 ม. จากระดับน้ำทะเลปานกลาง 2) สะพานข้ามลำกระโดงสาธารณประโยชน์เพื่อเข้าสู่พื้นที่โครงการ Phase 2 ส่วนที่ 1 จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ จุดที่ 4 มีรายละเอียดดังนี้ จุดที่ 4 เป็นสะพาน คสล. กว้าง 18 ม. มีช่องว่างกลางสะพาน กว้าง 1.5 ม. แบ่งแยกการจราจรเข้าออกอย่างชัดเจน (ผิวจราจรฝั่งละ 6.5 ม. และทางเท้าฝั่ง	การดำเนินการในปัจจุบัน ปฏิบัติไม่ได้ : ตามมาตรการฯ ได้กำหนดให้โครงการต้องออกแบบและก่อสร้างสะพานข้ามลำกระโดง จำนวนทั้งหมด 7 จุด โดยโครงการได้ดำเนินการก่อสร้างและเปิดดำเนินการใช้แล้วในจุดที่ 1 2 3 และ 4 ทั้งนี้ในจุดที่ 7 ได้มีการทำลายสะพานลง เนื่องจากโครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2 แยกนิติฯในการบริหารจัดการอย่างชัดเจน ส่วนสะพาน จุดที่ 5 และ 6 ไม่ได้ถูกก่อสร้างขึ้นมาตั้งแต่ต้นจากบริษัทรับเหมาก่อสร้าง แนวทางการดำเนินการ - ให้นิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-1 และนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-2 ส่วนที่ 1 ทำเรื่องเปลี่ยนแปลงมาตรการโดยใช้กระบวนการตามข้อที่ 5 (5) ของประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งผู้ดำเนินการ หรือผู้ขออนุญาต จะต้องจัดทำเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินโครงการหรือกิจการแล้ว พ.ศ. 2561

ตารางที่ 4-2 (ต่อ) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ พร้อมข้อเสนอแนะ

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	การดำเนินการในปัจจุบัน/แนวทางการดำเนินการ
4.3 คุณภาพและทัศนียภาพ (ต่อ)	ละ 1.5 ม.) ยาว 15.5 ม. โดยมีระดับต่ำสุดของโครงสร้าง สะพาน +2.50 เมตร จากระดับน้ำทะเลปานกลาง 3) สะพานข้ามลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ระหว่างพื้นที่โครงการ Phase 2 ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 จำนวน 3 แห่ง (จุดที่ 5, 6 และ 7) มีรายละเอียดดังนี้ จุดที่ 5 และ 6 เป็นสะพานไม้ กว้าง 6 ม. ยาว 7 ม. (ข้ามลำกระโดง (2)) ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางเดิน โดยลำกระโดง ณ จุดที่จะก่อสร้างสะพานมีแนวเขตกว้างประมาณ 7 ม. และมีระดับต่ำสุดของโครงสร้างสะพานช่วงกลาง + 3.88 เมตร จากระดับน้ำทะเลปานกลาง จุดที่ 7 เป็นสะพาน คสล. กว้าง 8 ม. (ผิวจราจร 5 ม. และทางเท้าฝั่งละ 1.5 ม. 2 ฝั่ง) ยาว 18 ม. (ข้ามลำกระโดง (2)) ใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางสัญจรรถยนต์ โดยลำกระโดง ณ จุดที่จะก่อสร้างสะพานมีแนวเขตกว้างประมาณ 8 ม. และมีระดับต่ำสุดของโครงสร้างสะพานในช่วงกลาง +3.88 ม. จากระดับน้ำทะเลปานกลาง	

ตารางที่ 4-3 มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ พร้อมข้อเสนอแนะ

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	การดำเนินการในปัจจุบัน/แนวทางการดำเนินการ
1. คุณภาพน้ำ		
1.1 คุณภาพน้ำทั้งก่อนการบำบัด	บริเวณที่ตรวจวัด - ส่วนแยกกากตะกอนระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด ดัชนีที่ตรวจวัด - pH - BOD - SS - Oil & Grease - Sulfide - TKN - Total Coliform Bacteria ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินงาน	การดำเนินการปัจจุบัน - ไม่ได้ปฏิบัติ : ปัจจุบันโครงการยังไม่มีการตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้งก่อนการบำบัด บริเวณส่วนแยกกากตะกอนระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด ตามพารามิเตอร์ที่มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้กำหนดไว้ แนวทางการดำเนินการ - ให้โครงการดำเนินการตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้งก่อนการบำบัดน้ำเสีย บริเวณส่วนแยกกากตะกอนระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด โดยผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ ความสามารถในการเก็บตัวอย่างและวิเคราะห์ผลคุณภาพน้ำเสียทางห้องปฏิบัติการด้วยความถี่ในการตรวจวัด เดือนละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องต่อมาตรการฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
1.2 คุณภาพน้ำทั้งหลังการบำบัด	บริเวณที่ตรวจวัด - บ่อสัมผัสสคลอรีนของระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด ดัชนีที่ตรวจวัด - pH - BOD - SS - Oil & Grease - Sulfide - TKN - Total Coliform Bacteria	การดำเนินการปัจจุบัน - ไม่ได้ปฏิบัติ : ปัจจุบันโครงการยังไม่มีการตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทั้งหลังการบำบัด บริเวณบ่อสัมผัสสคลอรีนของระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด ตามพารามิเตอร์ที่มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้กำหนดไว้ แนวทางการดำเนินการ - ให้โครงการดำเนินการตรวจวัดคุณภาพน้ำทั้งหลังการบำบัด บ่อสัมผัสสคลอรีนของระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด โดยผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ ความสามารถในการเก็บตัวอย่างและวิเคราะห์ผลคุณภาพน้ำเสียทางห้องปฏิบัติการด้วยความถี่ในการตรวจวัด เดือนละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องต่อมาตรการฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 4-3 (ต่อ) มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ พร้อมข้อเสนอแนะ

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ไม่ได้ปฏิบัติ ปฏิบัติไม่ได้ ปฏิบัติได้แต่ไม่มีประสิทธิภาพ และยังไม่ถึงเวลาปฏิบัติ	การดำเนินการในปัจจุบัน/แนวทางการดำเนินการ
1.2 คุณภาพน้ำทิ้งหลังการบำบัด (ต่อ)	- Residual Chlorine ความถี่ เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินงาน	
1.3 คุณภาพน้ำในลำกระโดงสาธารณะประโยชน์และคลองบางหัว	บริเวณที่ตรวจวัด - จุดปล่อยน้ำทิ้ง - จุดก่อนและหลังจุดระบายน้ำระยะ 50 เมตร ดัชนีที่ตรวจวัด - pH - BOD - DO - SS - Oil & Grease - Total Coliform Bacteria ความถี่ - เดือนละ 1 ครั้ง ตลอดระยะเวลาดำเนินงาน	การดำเนินการปัจจุบัน - ไม่ได้ปฏิบัติ : ระหว่างเดือนมกราคม ถึง มิถุนายน 2569 โครงการยังไม่มี การตรวจวัดคุณภาพน้ำในลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ และคลองบางหัว บริเวณจุดปล่อยน้ำทิ้ง จุดก่อน และหลังจุดระบายระยะ 50 เมตร แต่อย่างใด ทั้งนี้โครงการมีการตรวจวัดครั้งล่าสุดเมื่อเดือนธันวาคม 2568 บริเวณจุดปล่อยน้ำทิ้ง (บริเวณบ่อบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยออกสาธารณะ) ซึ่งตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาพบว่าส่วนใหญ่มีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 (ประเภท ข) แนวทางการดำเนินการ - ให้โครงการดำเนินการตรวจวัดคุณภาพน้ำในลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ และคลองบางหัว บริเวณจุดปล่อยน้ำทิ้ง จุดก่อน และหลังจุดระบายระยะ 50 เมตร โดยผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้ ความสามารถในการเก็บตัวอย่างและวิเคราะห์ผลคุณภาพน้ำเสียทางห้องปฏิบัติการด้วยความถี่ในการตรวจวัด เดือนละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องต่อมาตรการฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก	สำเนาหนังสือเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการฯ (ระยะดำเนินการ)
ภาคผนวก ข	เอกสารจากหน่วยงานราชการ
ภาคผนวก ข-1	หนังสือสำคัญนิติบุคคลอาคารชุด
ภาคผนวก ข-2	หนังสือสำคัญการขออนุญาต/รับรอง การก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร
ภาคผนวก ข-3	เอกสารยืนยันการส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568
ภาคผนวก ค	เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ
ภาคผนวก ค-1	ข้อบังคับและระเบียบการพักอาศัย โครงการ เมโทร พาร์ค
ภาคผนวก ค-2	Check Sheet ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลระบบสาธารณูปโภค และระบบสุขาภิบาล
ภาคผนวก ค-3	รายงาน ทส.1 และ ทส.2
ภาคผนวก ค-4	ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร
ภาคผนวก ค-5	หนังสือรับรองการข้อมดบเพลิงประจำปี 2568
ภาคผนวก ง	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

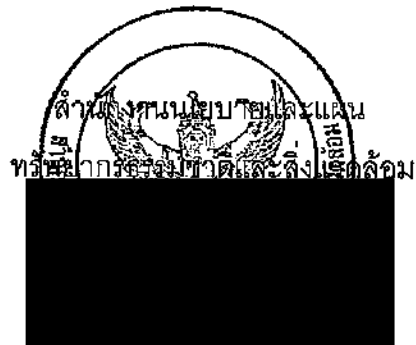
สำเนาหนังสือเห็นชอบรายงานการประเมินผลกระทบ
สิ่งแวดล้อม และมาตรการฯ (ระยะดำเนินการ)



ที่ ทส 1009/ **3107**

ถึง บริษัท ไท -ไท วิศวรร จำกัด

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ขอส่งสำเนาหนังสือ
ที่ ทส 1009/ 3044 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2550 รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ
Metro Park (Phase 2) ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ถนนกัลปพฤกษ์
แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร เพื่อโปรดดำเนินการต่อไป



สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โทร. 02 265-6615

โทรสาร 02 265-6616



ที่ ทส 1009/ 3044

สำนักงานนโยบายและแผน
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
60/1 ซอยพินุลวัฒนา 7 ถนนพระรามที่ 6
กรุงเทพฯ 10400

28 มีนาคม 2550

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2)

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง หนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1009/10510
ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2549

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ผีอนไขที่โครงการ Metro Park (Phase 2) ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด
2. แนวทางการเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ
สิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้แจ้งผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Metro Park (Phase 2) ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ขนาดพื้นที่ 24 - 3 - 26 ไร่ บนโฉนดที่ดินเลขที่ 613, 606, 6077 และ 610 มีจำนวนห้องพัก 1,520 ห้อง จัดทำรายงานโดยบริษัท ไท - ไท วิศกร จำกัด ซึ่งคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านโครงการที่พักอาศัย ในคราวประชุมครั้งที่ 24/2549 วันที่ 30 พฤศจิกายน 2549 มีมติให้โครงการแก้ไขและเพิ่มเติมรายละเอียดให้ครบถ้วนสมบูรณ์ และเสนอให้ฝ่ายเลขานุการฯ ตรวจสอบให้เป็นไปตามมติที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ได้ให้ความเห็นไว้ก่อน จึงให้สำนักงานฯ แจ้งให้ความเห็นชอบรายงานได้ ต่อมาบริษัท ไท - ไท วิศกร จำกัด ได้เสนอข้อมูลชี้แจงเพิ่มเติมให้สำนักงานฯ ดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงาน และฝ่ายเลขานุการฯ ได้ตรวจสอบรายละเอียดดังกล่าวแล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วนตามมติคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ

2/ สำนักงาน...

ภาคผนวก ข

เอกสารจากหน่วยงานราชการ

หนังสือสำคัญนิติบุคคลอาคารชุด

ร. พ.ร.ค. ล.
2-1



(อ.ข. 10)

สำเนาถูกต้อง

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

- ๘ มิ.ย. ๒๕๕๘

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม

วันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2550

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตามคำขอของ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ทะเบียนเลขที่ 6/2550 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2550 โดยมีรายการดังนี้

1. ชื่ออาคารชุด "เมโทร พาร์ค สทท 2-1"

2. โฉนดที่ดิน

หน้าสำรวจ [REDACTED] ตำบลบางหว้า อำเภอภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

3. ก. จำนวนอาคาร 4 หลัง

ข. จำนวนห้องชุด 380 ห้องชุด

4. บันทึกรายละเอียด ปรากฏตามรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคลแนบท้าย (อ.ข. 10)

[REDACTED]

ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม

பெரிய செய்தி

100



(จ.ช. 13)

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม

วันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2550

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ทะเบียนเลขที่ 5 / 2550 เมื่อวันที่ 25 เดือนธันวาคม พ.ศ. 2550 โดยมีรายการดังนี้

1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด "เมโทร พาร์ค สาทร์ 2-1"

2. มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังต่อไปนี้ (1) ดำเนินการจัดการและบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา ดำเนินการในเรื่องการใช้จ่าย การฝากเงิน การถอนเงิน การจัดสรรเงิน และดำเนินการเรียกเก็บเงินเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายดังกล่าว ตลอดจนเพื่อการชำระภาษีอากรที่นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องชำระให้แก่ทางราชการซึ่งจัดเก็บจากทรัพย์สินส่วนกลาง (ข้อ 2-10 ปรากฏตามใบต่อจ.ช. 13)

3. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ เลขที่ 156 (อาคารเอ), เลขที่ 158 (อาคารบี), เลขที่ 160 (อาคารซี) และเลขที่ 162 (อาคารดี) ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร



ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม

ตำแหน่งถูกต้อง

(น
นี้





(อ.ข. 10)

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม

วันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2551

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตามคำขอของ บริษัท. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) ทะเบียนเลขที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2551 โดยมีรายการดังนี้

1. ชื่ออาคารชุด "เมโทร พาร์ค สาทร 2-2"

2. โฉนดที่ดิน

หน้าสำรวจ [REDACTED] ตำบลบางหว้า อำเภอภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

3. ก. จำนวนอาคาร 4 หลัง

ข. จำนวนห้องชุด 380 ห้องชุด

4. บันทึกรายละเอียด ปรากฏตามรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคลแนบท้าย (อ.ข. 10)

[REDACTED]

ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม



(อ.ข. 13)

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม

วันที่ 21 มีนาคม พ.ศ. 2551

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ทะเบียนเลขที่ 2 / 2551 เมื่อวันที่ 21 มีนาคม พ.ศ. 2551 โดยมีรายการดังนี้

1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด "เมโทร พาร์ค สาทร์ 2-2"

2. มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ดังต่อไปนี้ (1) ดำเนินการจัดการและบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา ดำเนินการในเรื่องการใช้จ่าย การฝากเงิน การถอนเงิน การจัดสรรเงิน และดำเนินการเรียกเก็บเงินเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายดังกล่าว ตลอดจนเพื่อการชำระภาษีอากรที่นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องชำระให้แก่ทางราชการซึ่งจัดเก็บจากทรัพย์สินส่วนกลาง (ข้อ 2-10 ปรากฏตามใบต่อ อ.ข. 13)

3. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ เลขที่ 164 (อาคารอี), เลขที่ 166 (อาคารเอฟ), เลขที่ 168 (อาคารจี) และเลขที่ 170 (อาคารเฮช) ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร



เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม

หนังสือสำคัญการขออนุญาต/รับรอง
การก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร



000516

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ 247 / 2550

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) โดย
นายชายศักดิ์ ใจศิริวัฒน์ และ นายธีระชน มโนชัยกุล
อยู่บ้านเลขที่ 100/1 ตรอก/ซอย ถนน พระราม 9 หมู่ที่ 6
อาคารรวมพื้นที่ ชั้น 17
ตำบล/แขวง ห้วยขวาง อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ได้ทำการ ก่อสร้าง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามผังเมือง
เลขที่ 155 / 2550 ลงวันที่ 4 เดือน เมษายน พ.ศ. 2550

ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(อาคาร 2 เล, 2 บี, 2 ซี, 2 ดี)

(๑) ชนิด ก.ส.อ. 8 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย

โดยมีที่จอดรถ ที่กับลบ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 168 คัน (95 ห้อง/หลัง รวม 380 ห้อง)

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

โดยมีที่จอดรถ ที่กับลบ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

โดยมีที่จอดรถ ที่กับลบ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน -

หมู่ที่ - ตำบล/แขวง บางเขน อำเภอ/เขต ภาษีเจริญ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

โดย บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)

เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๑ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 606 610 613 6077 45884

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) 2074 98611 31224 83835

เป็นที่ดินของ บริษัท เพอร์เฟก แอสเซตส์ จำกัด 83838 86877-80 24220-1 98612

บริษัท ซีเอ็น เทก จำกัด สำหรับยื่นใบรับรองการก่อสร้างอาคาร/ตัดแปลงอาคาร ฉบับละ 10.- บาท

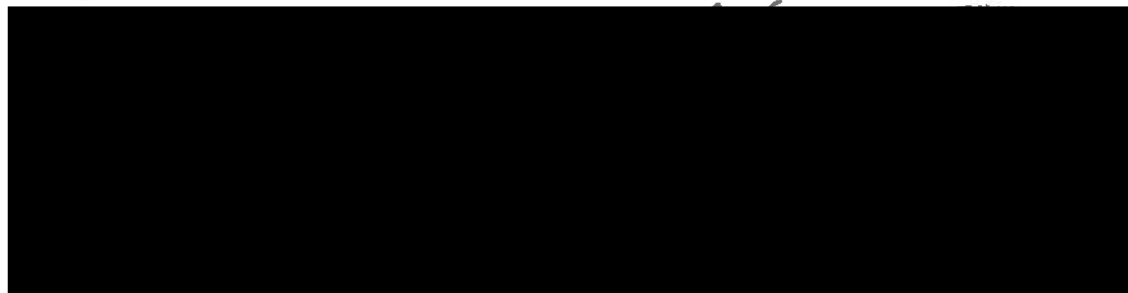
ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ

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

พ.ศ. ๒๕๔๓ (๒) - - - - -

ออกให้ ณ วันที่ 21 เดือน 21 S.A. 2550 พ.ศ.



เอกสารยืนยันการส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ
ฉบับเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568



ใบรับรองการรับรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการ
ที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เลขรับรายงาน : 6ก069/68-2 วันที่รับรายงาน : 30 มกราคม 2569
ชื่อโครงการ : Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1-1
เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-1
เลขที่หนังสือเห็นชอบ : ทส 1009/3046 วันที่เห็นชอบ : 28 มีนาคม 2550
ช่วงเดือน : กรกฎาคม-ธันวาคม 2568 เขต : ภาษีเจริญ
ระยะโครงการ : เปิดดำเนินการ ประเภทโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม
สถานะการรายงาน : ส่งภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้จัดทำรายงาน : บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด
ผู้ส่ง : [REDACTED]

รายละเอียดเพิ่มเติม :



นักวิชาการสิ่งแวดล้อมปฏิบัติการ
สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ : เอกสารฉบับนี้เป็นเพียงการรับรองการนำส่งรายงานฯ เท่านั้น ไม่ได้เป็นการรับรองความถูกต้อง สมบูรณ์ของเนื้อหารายงานฯ

ส่วนจัดการคุณภาพอากาศและผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานสิ่งแวดล้อมยั่งยืน สำนักสิ่งแวดล้อม

ที่.....

วันที่ ๑๔ เดือน มกราคม พ.ศ. 2569

เรื่อง นำส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 ระยะดำเนินการ ช่วงเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568

เรียน ผู้อำนวยการเขตภาษีเจริญ

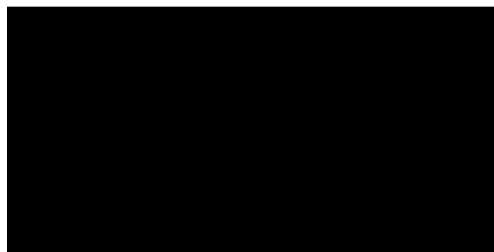
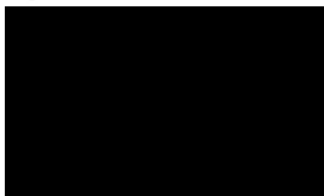
สิ่งที่ส่งมาด้วย

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจ
สอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)
ฉบับเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2568
ในรูปแบบไฟล์อิเล็กทรอนิกส์บันทึกลงในอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล จำนวน 1 ชิ้น

โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 ตั้งอยู่ ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน)
แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และผ่านความเห็นชอบ ตามหนังสือที่ ทส 1009/3044 ลงวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2550 ทั้งนี้โครงการฯ
จะต้องจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อหน่วยงานงานอนุญาต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ปีละ
2 ครั้ง นั้น

บัดนี้ นิติบุคคลอาคารชุด เมโทรพาร์คสาทร 2-1 ได้ว่าจ้างบริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด
จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)
ฉบับเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 แล้วเสร็จ
จึงใคร่ขอส่งรายงานดังกล่าวให้หน่วยงานของท่านพิจารณาดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมโทรพาร์คสาทร 2-1



ใบรับรองการรับรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการ
ที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เลขรับรายงาน : 6ก070/68-2 วันที่รับรายงาน : 30 มกราคม 2569
ชื่อโครงการ : Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1-2
เจ้าของโครงการ : นิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-2
เลขที่หนังสือเห็นชอบ : ทส 1009/3046 วันที่เห็นชอบ : 28 มีนาคม 2550
ช่วงเดือน : กรกฎาคม-ธันวาคม 2568 เขต : ภาษีเจริญ
ระยะโครงการ : เปิดดำเนินการ ประเภทโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม
สถานะการรายงาน : ส่งภายในระยะเวลากำหนด ผู้จัดทำรายงาน : บริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด
ผู้ส่ง : [REDACTED]

รายละเอียดเพิ่มเติม :



นักวิชาการสิ่งแวดล้อมปฏิบัติการ
สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ : เอกสารฉบับนี้เป็นเพียงการรับรองการนำส่งรายงานฯ เท่านั้น ไม่ได้เป็นการรับรองความถูกต้อง สมบูรณ์ของเนื้อหารายงานฯ

ส่วนจัดการคุณภาพอากาศและผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานสิ่งแวดล้อมยั่งยืน สำนักสิ่งแวดล้อม

ที่.....

วันที่ ๒๖ เดือน มกราคม พ.ศ. 2569

เรื่อง นำส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 ระยะดำเนินการ ช่วงเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568

เรียน ผู้อำนวยการเขตภาษีเจริญ

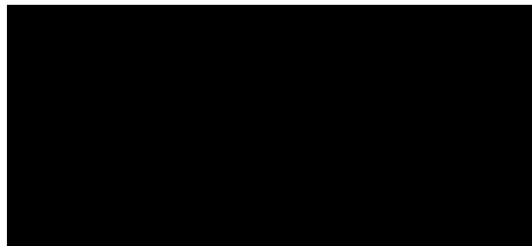
สิ่งที่ส่งมาด้วย

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 (ระยะดำเนินการ)
ฉบับเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2568 ในรูปแบบไฟล์อิเล็กทรอนิกส์บันทึกลงในอุปกรณ์จัดเก็บข้อมูล
จำนวน 1 ชิ้น

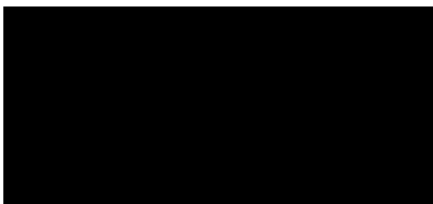
โครงการ Metro Park (Phase 2) ส่วนที่ 1 ตั้งอยู่ ถนนกัลปพฤกษ์ (ถนนตากสิน-เพชรเกษม-วงแหวน)
แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และ
ผ่านความเห็นชอบ ตามหนังสือที่ ทส 1009/3044 ลงวันที่ 28 มีนาคม พ.ศ. 2550 ทั้งนี้โครงการฯ
จะต้องจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อหน่วยงานงานอนุญาต และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ปีละ
2 ครั้ง นั้น

บัดนี้ นิติบุคคลอาคารชุด เมโทรพาร์คสาทร 2-2 ได้ว่าจ้างบริษัท ศูนย์วิเคราะห์น้ำ จำกัด
จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ Metro Park (Phase 2) (ระยะดำเนินการ)
ฉบับเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2568 แล้วเสร็จ
จึงใคร่ขอส่งรายงานดังกล่าวให้หน่วยงานของท่านพิจารณาดำเนินการต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมโทรพาร์คสาทร 2-2



หลักฐานการยื่นรายงานเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์

เลขที่ Monitor : 256902-876

ชื่อโครงการ : โครงการ Metro Park (Phase 2)

รอบรายงาน : ก.ค. 68 - ธ.ค. 68

วันที่ยื่นรายงาน : 16/02/2569

เลขที่ IEE/EIA/EHIA : 2966

ผู้ยื่นรายงาน :

อีเมล :

โทรศัพท์ :



QR Code สำหรับเรียกดูข้อมูลรายงานรายงาน Monitor นี้

โดยท่านสามารถเรียกดูข้อมูลรายงานต่างๆ

ที่เกี่ยวข้องกับโครงการได้ผ่านโมบายแอปพลิเคชัน Smart EIA

อีกหนึ่งช่องทาง

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



กองพัฒนาระบบการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม
Division of Environmental Impact Assessment Development

เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ

ข้อบังคับและระเบียบการพักอาศัย โครงการ เมโทร พาร์ค

ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-1

หมวดที่ 1

บททั่วไป

ข้อ 1 ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-1” และนิติบุคคลอาคารชุดนี้
ชื่อว่า “นิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-1” เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า “Metro Park Sathorn 2-1 Juristic
Person”

ข้อ 2 ในข้อบังคับนี้

พระราชบัญญัติอาคารชุด หมายถึงพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม
กฎหมายตรา และประกาศกระทรวงมหาดไทย

เจ้าของโครงการ หมายถึง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

อาคารชุด หมายถึง อาคารชุดเมโทรพาร์ค สาทร 2-1

เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดเมโทรพาร์ค สาทร 2-1

คณะกรรมการ หมายถึง คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเมโทรพาร์ค สาทร 2-1

นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุดเมโทรพาร์ค สาทร 2-1

ผู้จัดการ หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเมโทร พาร์ค สาทร 2-1

ห้องชุด หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นเฉพาะส่วนของ
แต่ละบุคคล

ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม

ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดและทรัพย์สินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของร่วมแต่ละรายตามที่
จดทะเบียนไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เงินกองทุน หมายถึง เงินทุนสำรองสำหรับเหตุผลในการดำเนินกิจกรรมพิเศษและ
ความจำเป็นส่วนตัว ของนิติบุคคลอาคารชุดเมโทรพาร์คสาทร 2-1

เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด เมโทรพาร์ค
สาทร 2-1 อันเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ หมายถึง อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
ตามที่ได้แจ้งไว้ในการจัดทะเบียนอาคารชุด

หมายถึง การประชุมเจ้าของร่วม

หมายถึง ระเบียบต่างๆ ของ นิติบุคคลอาคารชุดเมโทรพาร์ค สาทร 2-1 ที่กำหนด
โดยมติที่ประชุมคณะกรรมการ มาใช้ปฏิบัติตามข้อบังคับและให้ใช้บังคับ
เจ้าของร่วม คู่สมรสของเจ้าของร่วม บริวาร ผู้รับจ้างอง ผู้เช่า ตัวแทน
ผู้ครอบครอง ผู้อาศัย ผู้มาเยือน ตลอดจนบุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายใน
อาคารชุด

ข้อ 3 การใช้ประโยชน์ภายในห้องชุด เจ้าของร่วมและ/หรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตให้ใช้ห้องชุด จะใช้
ประโยชน์ภายในห้องชุด เพื่อการพักอาศัยเท่านั้น ได้แก่ ห้องชุดเลขที่ 156/1 ถึง 156/95 ห้องชุดเลขที่ 158/1 ถึง
158/95 ห้องชุดเลขที่ 160/1 ถึง 160/95 และห้องชุดเลขที่ 162/1 ถึง 162/95

ข้อ 4 ข้อบังคับนี้ ให้ใช้บังคับเจ้าของร่วม คู่สมรสของเจ้าของร่วม บริวาร ผู้รับจ้างอง ผู้เช่า ตัวแทน
ผู้ครอบครอง ผู้อาศัย ผู้มาเยือน ตลอดจนบุคคลอื่นใด **ที่เข้ามาภายในอาคารชุด** นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคล
อาคารชุด และข้อบังคับนี้อาจเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ ตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมโดยคณะกรรมการมอบหมายให้
ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนแล้วแล้ว จึงมีผล
สมบูรณ์บังคับใช้ **และให้คณะกรรมการมีอำนาจกำหนดระเบียบต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อใช้บังคับร่วมกับ
ข้อบังคับนี้ กับเจ้าของร่วม คู่สมรสของเจ้าของร่วม บริวาร ผู้รับจ้างอง ตัวแทน ผู้ครอบครอง ผู้อาศัย ผู้มาเยือน
ตลอดจนบุคคลอื่นที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด**

ข้อ 5 นอกจากที่ได้บัญญัติ และกำหนดไว้ในข้อบังคับแล้ว การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด ให้ใช้
ระเบียบต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2542 **และพระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551** รวมตลอดถึงที่มิได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในภายหลังมาใช้บังคับ

หมวดที่ 2

วัตถุประสงค์

ข้อ 6 นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดและให้มีอำนาจ
กระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ด้านวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติ
อาคารชุด พ.ศ.2522 ดังต่อไปนี้

6.1 ดำเนินการจัดการ และบำรุงดูแลรักษากระบวนสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถ
ใช้ประโยชน์ได้ดีตลอดเวลา ดำเนินการในเรื่องการใช้จ่าย การฝากเงิน ถอนเงิน การจัดสรรเงิน และดำเนินการเรียก
เก็บเงินเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายดังกล่าว ตลอดจนเพื่อการชำระภาษีอากรที่นิติบุคคลอาคารชุด จะต้องชำระให้แก่ทาง
ราชการ ซึ่งจัดเก็บจากทรัพย์สินส่วนกลาง

6.2 จัดการดำเนินการด้วยวิธีใด ๆ เพื่อความปลอดภัย และป้องกันอุบัติเหตุของอาคารชุด และ
ทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทำสัญญาประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดกับบริษัทประกันภัยในนามนิติบุคคลอาคารชุด

6.3 จัดการดูแล รักษา และซ่อมแซมบรรดาศักดิ์ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดที่มีอยู่ และที่จะจัดให้ขึ้น
ในอนาคตให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมในอาคารชุด ใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา รวมถึงกำหนดวิธีและระเบียบการใช้
ทรัพย์สินส่วนกลาง

6.4 ดำเนินการติดต่อจ้างหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ บริษัท ห้างร้าน หรือบุคคลภายนอก
เข้ามาดูแลรักษา และซ่อมแซมบรรดาศักดิ์ทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด ตลอดจนทำการยื่นแบบแสดงรายการการจดทะเบียน
การขออนุญาต ทั้งนี้ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

6.5 ดำเนินการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายจากเจ้าของร่วม และหารายได้ตามข้อบังคับและมติที่ประชุม
ใหญ่เจ้าของร่วม เพื่อใช้จ่ายในกิจการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม
ทั้งหมด

- 6.6 ดำเนินการป้องกัน พ้องร้อง ดำเนินคดี ประเมินประนอมยอมความ หรือเรียกร้อง ซึ่งสิทธิหรือทรัพย์สินใด ๆ อันเป็นประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม และใช้สิทธิใด ๆ ของเจ้าของร่วมเพื่อป้องกันทรัพย์สินกลางจากบุคคลที่สาม หรือเพื่อเรียกร้องให้ตนทรัพย์สินใด ๆ และออกหนังสือบอกกล่าว ร้องทุกข์ หรือดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดี ทั้งทางแพ่ง และอาญา
- 6.7 ดำเนินการใด ๆ ภายใต้มติที่ประชุมเจ้าของร่วม โดยไม่ต้องตอบทบบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด เพื่อประโยชน์ในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม
- 6.8 ดำเนินการใด ๆ เพื่อผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น ตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม ภายใต้บัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามวัตถุประสงค์
- 6.9 ดำเนินการแต่งตั้งตัวแทนช่วยให้ความเนินกิจการแทนในกิจการที่อยู่ในอำนาจของผู้จัดการ อันเป็นประโยชน์แก่เจ้าของร่วม
- 6.10 ทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

หมวดที่ 3

ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 7 ทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดฯ มีดังต่อไปนี้

7.1 โฉนดที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคาร

7.1.1 โฉนดเลขที่ 83835 เลขที่ดิน 160 หน้าสำรวจ 15594 ตำบลบางหัว อำเภ

ภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 งาน 59.70 ตารางวา

7.1.2 โฉนดเลขที่ 86880 เลขที่ดิน 165 หน้าสำรวจ 15599 ตำบลบางหัว อำเภ

ภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 1 ไร่ งาน 31.70 ตารางวา

7.1.3 โฉนดเลขที่ 83838 เลขที่ดิน 161 หน้าสำรวจ 15595 ตำบลบางหัว อำเภ

ภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2 งาน 59.70 ตารางวา

7.2 โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อย่ออาคารชุด ได้แก่ เสาเข็มฐานราก ผนังรับน้ำหนักคาน พื้น ช่องลิฟต์ บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ดาดฟ้า หลังคา รั้วรอบอาคาร ทั้งอาคาร เอ , อาคาร บี , อาคาร ซี , และอาคาร ดี

7.3 อาคารหรือส่วนของอาคาร ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ทั้งอาคาร เอ . อาคาร บี , อาคาร ซี , และอาคาร ดี ได้แก่

7.3.1 โรงพ่นลิฟต์

7.3.2 พื้นที่บริเวณทางเข้าของอาคาร

7.3.3 ทางเดินส่วนกลางภายในอาคาร

7.3.4 โรงอบกบประสังค์ และห้องนํ้าบริเวณโคงชั้น 1

7.3.5 บันไดหลัก

7.3.6 ห้องเครื่องลิฟต์

7.3.7 ช่องลิฟต์

7.3.8 ช่องทางท่อประปา น้ำทิ้ง น้ำโสโครก และนํ้าดับเพลิง

- 7.3.9 ถึงเก็บนํ้าใต้ดิน และถึงเก็บนํ้าบนดาดฟ้า
- 7.3.10 บ่อบำบัดนํ้าเสีย
- 7.3.11 ห้องติดตั้งระบบไฟฟ้า
- 7.3.12 ช่องทางของสายไฟฟ้า สายโทรศัพท์
- 7.3.13 ห้องติดตั้งมิเตอร์นํ้า - ไฟฟ้า และตู้แยกไฟฟ้าตามชั้น
- 7.3.14 ห้องควบคุมเครื่องจักร และเครื่องไฟฟ้า
- 7.3.15 พื้นดาดฟ้า โครงหลังคา
- 7.3.16 บันไดหนีไฟ
- 7.3.17 ห้องพักขยะภายในอาคารแต่ละชั้น

7.4 อุปกรณ์ที่มีใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ทั้งอาคาร เอ , อาคาร บี , อาคาร ซี และอาคาร ดี ได้แก่

7.4.1 ลิฟต์ อาคารละ 2 ชุด

7.4.2 ระบบไฟฟ้า พร้อมอุปกรณ์

7.4.3 ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง พร้อมอุปกรณ์

7.4.4 ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน พร้อมอุปกรณ์

7.4.5 ระบบโทรศัพท์

7.4.6 ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัยอัตโนมัติ พร้อมอุปกรณ์

7.4.7 ระบบเสาอากาศรวม

7.4.8 ระบบโทรทัศน์ วงจรปิด พร้อมอุปกรณ์

7.4.9 ระบบควบคุมทางเข้า – ออกอาคาร พร้อมอุปกรณ์

7.4.10 ระบบสุขาภิบาล และดับเพลิง พร้อมอุปกรณ์

7.4.11 ระบบบำบัดนํ้าเสีย พร้อมอุปกรณ์

7.4.12 ระบบสายล่อฟ้า

7.4.13 ระบบระบายอากาศในอาคาร พร้อมอุปกรณ์

7.5 ที่จอดรถ ทางรถวิ่ง ทางเท้า สะพาน ชุมประตู ป้อมยาม เื่อนกันดิน บ่อหน่วงนํ้า สระว่ายน้ำ ระบบสระว่ายน้ำ สวนหย่อม ศาลาเอนกประสงค์ ทางเดิน สวนตกแต่ง อาคารพักขยะ ระบบระบายนํ้า ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบรับนํ้าดื่ม ระบบปั้มของระบบดับเพลิงแบบไปรยนนํ้าเป็นฝอย และรั้วรอบโครงการ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินดังต่อไปนี้

7.5.1 โฉนดเลขที่ 613 เลขที่ดิน 9 หน้าสำรวจ 407 ตำบลบางหัว อำเภภาษีเจริญ

กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ใน 4 ของเนื้อที่ทั้งหมด

7.5.2 โฉนดเลขที่ 606 เลขที่ดิน 4 หน้าสำรวจ 222 ตำบลบางหัว อำเภภาษีเจริญ

กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ใน 4 ของเนื้อที่ทั้งหมด

7.6 ที่จอดรถ ทางรถวิ่ง ทางเท้า ระบบระบายนํ้า ระบบแสงสว่าง และรั้วโดยรอบ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 144153 เลขที่ 184 หน้าสำรวจ 15739 ตำบลบางหัว อำเภภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ใน 4 ของเนื้อที่ทั้งหมด

7.7 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ที่อาคาร เอ เลขที่ 156 อาคาร บี เลขที่ 158 อาคาร ซี เลขที่ 160 และ อาคาร ดี เลขที่ 162 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหัว เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร 10160

หมวดที่ 4

ทรัพย์สินบุคคล

ข้อ 8 ทรัพย์สินบุคคล

ประกอบด้วย 4 อาคาร จำนวน 380 ห้อง ได้แก่	
8.1 อาคาร เอ	ห้องชุดเลขที่ 156/1 ถึง 156/95
8.2 อาคาร บี	ห้องชุดเลขที่ 158/1 ถึง 158/95
8.3 อาคาร ซี	ห้องชุดเลขที่ 160/1 ถึง 160/95
8.4 อาคาร ดี	ห้องชุดเลขที่ 162/1 ถึง 162/95

หมวดที่ 5

อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง

ข้อ 9 อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ปรากฏตามบัญชีแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางแนบท้ายข้อบังคับนี้

หมวดที่ 6

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 10 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้งกองทุน ไว้เป็นทุนหมุนเวียน สำหรับการบริหาร เพื่อการพัฒนาปรับปรุง และซ่อมแซมหรือจัดซื้อทรัพย์สินกลาง (ซึ่งต่อไปเป็นข้อบังคับเรียกว่า “เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุด”) โดยให้มีการเรียกเก็บเงินกองทุนครั้งแรกตามตารางเมตรของแต่ละห้องชุด ในอัตรา 300.00 บาท (สามร้อยบาทถ้วน) ต่อตารางเมตร ซึ่งเจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าธรรมเนียมกองทุน ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดครั้งแรก

ในกรณีที่เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดไม่เพียงพอ สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจในการกำหนดเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่มเติมตามตารางเมตรแต่ละห้องชุด เป็นคราวๆ ไป และต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม (การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีผู้เข้าร่วมประชุม 1 ใน 3 ของคะแนนเสียงทั้งหมด)

ข้อ 11 เจ้าของร่วมแต่ละราย จะต้องออกค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตรา 20.00 บาท (ยี่สิบบาทถ้วน) ต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปีแรก

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายส่วนกลางในอัตราตั้งแต่ 25.00 บาท (ยี่สิบห้าบาทถ้วน) แต่ไม่เกิน 35.00 บาท (สามสิบห้าบาทถ้วน) ต่อตารางเมตรต่อเดือน ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามอัตราที่ได้กำหนดไว้เป็นรายปี โดยชำระล่วงหน้าด้วยเงินสดหรือเช็คสั่งจ่ายในนาม “นิติบุคคลอาคารชุด แม่โทร พาร์ค สภพ 2-1”

ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจกำหนด และ/หรือ เปลี่ยนแปลงวิธีการจัดเก็บ, การรักษา, การรับ-จ่าย, การเรียกเก็บเงิน แต่การเพิ่มหรือลดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางดังกล่าวเนื่องจากสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งไม่เกิดอัตราที่กำหนดไว้ข้างต้น ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 12 เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของปีแรก ในวันทีโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ 13 เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 11 โดยชำระล่วงหน้าจำนวน 12 เดือนและให้ชำระภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายการแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่เจ้าของร่วมรายใด ชำระหลังจากกำหนดเวลาดังกล่าว หรือนิติบุคคลอาคารชุด ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายตามข้อ 11 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องชำระเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกเรียกให้ให้บริการส่วนกลาง หรือการใช้ทรัพย์สินกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

ข้อ 14 เจ้าของร่วมต้องชำระค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้บริการซึ่งเจ้าของร่วมเป็นผู้ได้รับผลประโยชน์โดยตรง อาทิ ค่าน้ำประปา ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร ค่าซ่อมมิเตอร์น้ำห้องชุด ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการและค่าซ่อมเครื่องโทรศัพท์ ค่าบริการทำความสะอาดภายในห้องชุด หรือค่าบริการอื่นๆ ภายในห้องชุด ค่าบริการอินเทอร์เน็ต ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามมติที่ประชุมใหญ่ หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการ หรือผู้จัดการกำหนด ฯลฯ ตามอัตราค่าบริการที่ผู้จัดการหรือที่ประชุมคณะกรรมการ หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกำหนด

ข้อ 15 ในกรณีที่มิเหตุการณ์พิเศษ อุกเหิน และ/หรือ จำเป็นรับตัวเพื่อจัดการ การบำรุงรักษา การซ่อมแซม ตลอดจนการจัดการเพื่อประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ หรือการจัดการตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่ไม่ขัดต่อข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด และที่นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องใช้จ่ายเงินเป็นกรณีพิเศษเพื่อการนี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจใช้จ่ายเงินกองทุนของอาคารชุดดังกล่าว เพื่อเหตุฉุกเฉินนั้น หรือจัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเก็บเงินจากเจ้าของร่วมเพื่อจัดการ การบำรุงรักษา การซ่อมแซม สำหรับเหตุการณ์พิเศษ อุกเหิน และ/หรือจำเป็นรีบด่วนเป็นกรณีๆ ก็ได้ ทั้งนี้จะต้องแจ้งให้ที่ประชุมใหญ่ทราบ เมื่อมีการประชุมใหญ่ในคราวต่อไป

ข้อ 16 นิติบุคคลอาคารชุด แม่โทร พาร์ค สภพ 2-1 ต้องออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้ การพัฒนา การปรับปรุงซ่อมแซม รวมทั้งการจัดซื้อทรัพย์สินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันกับนิติบุคคลอื่นตามข้อ 7.5 ถึง ข้อ 7.8 ในอัตรา 1 ส่วน ใน 4 ส่วนของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในแต่ละครั้ง

ข้อ 17 ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ดำเนินการให้มีการประกันอัคคีภัย และภัยอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอาคารชุดนี้ รวมทั้งภัยจากความรับผิดชอบต่างๆ ตามที่ผู้จัดการ หรือคณะกรรมการจะเลือกทำสัญญาประกันภัยที่เชื่อถือได้ ตามมูลค่าราคาตลาดที่เป็นจริง โดยให้นิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้เอาประกันในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับประโยชน์แทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากากรประกันภัย เพื่อที่จะสามารถใช้เงินนั้นในการซ่อมแซมความเสียหายของอาคารชุด หากเกิดมีขึ้นตามที่เอาประกันไว้ หรือในการใช้เงินนั้นจ่ายค่าชดเชยความเสียหาย

ในการประชุมร่วมกันในวรรคต้น ให้เรียกเก็บเงินค่าเบี้ยประกันภัย ซึ่งต้องชำระเป็นรายปีแก่บริษัทประกันภัยทั้งหมดจากเจ้าของร่วม ที่จะต้องร่วมกันชำระตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามหมวดที่ 5 ของข้อบังคับนี้

ข้อ 18 กรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด คณะกรรมการหรือผู้จัดการต้องเรียกประชุมใหญ่ทันที เพื่อลงมติว่าจะทำการก่อสร้างอาคารชุดใหม่หรือไม่ ในกรณีที่มีมติให้ก่อสร้าง ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจะต้องทำการจัดหาผู้รับเหมา เพื่อก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ทันที โดยใช้น้ำเงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย หรือด้วยการเรียกเก็บเงินจากเจ้าของร่วม โดยให้ออกว่าเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่เพื่อเลือกอาคารชุด และหากกนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับเงินชดเชยจากบริษัทประกันภัย ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเฉลี่ยจ่ายเงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย และ/หรือ รวมทั้งจากการชำระบัญชีตามพระราชบัญญัติอาคารชุดให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทันที

และเพื่อประโยชน์ในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ให้ออกว่าเจ้าของร่วมทุกรายมีข้อตกลงยินยอมสละสิทธิ์โต้แย้งซึ่งกันและกัน

ข้อ 19 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีปฏิสิทธิดังนี้

19.1 บุริณสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ห้องชุด ให้ออกว่าเป็นปฏิสิทธิในระดับเดียวกับปฏิสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และที่มีอยู่เหนือสิทธิทรัพย์สินที่เจ้าของรวมนำไปไว้ในห้องชุดของตน

19.2 บุริณสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายค่าเช่าซื้ออาคารและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีในทรัพย์สินกลาง ให้ออกว่าเป็นปฏิสิทธิในลำดับเดียวกันกับปฏิสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องรวม ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ออกว่าปฏิสิทธิตามข้อ 19.2 อยู่ในลำดับก่อนจํานอง

หมวดที่ 7

การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคล หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 20 อาคารชุดจะมีบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับการถือครองกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

ข้อ 21 เจ้าของร่วมที่มีความประสงค์จะทำการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลอื่น จะต้องขอหนังสือรับรองรายการหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับนี้จากผู้จัดการโดยเจ้าของร่วม จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่บุคคลอื่น

ในกรณีที่เจ้าของร่วมต้องการโอนกรรมสิทธิ์ขึ้นห้องชุดให้คนต่างด้าว ให้ยึดหลักตามกฎหมายเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้คนต่างด้าวครอบคลุมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

หมวดที่ 8

การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อ 22 การจัดการ และการใช้ประโยชน์ห้องชุด เป็นสิทธิของเจ้าของร่วม หรือบุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาตหรือมอบหมายให้ใช้ห้องชุด ซึ่งจะ**ต้อง**อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมและภายใต้ข้อบังคับ **และระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด** ที่ต้องปฏิบัติตามนี้

22.1 เจ้าของรวมจะต้องใช้ห้องชุด ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3 แห่งข้อบังคับนี้

22.2 เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ในห้องชุดต้องดูแลรักษาห้องชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนให้อยู่ในสภาพที่ดี และไม่กระทำใดๆ ให้เป็นอันตราย เดือดร้อน น่ารังเกียจ ไม่สุภาพ ก่อให้เกิดความรำคาญ และรบกวนต่อความสงบสุขในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมอื่นๆ หรือต่อระบบรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด

22.3 ห้ามนำสัตว์เลี้ยง หรือสัตว์เลี้ยงทุกชนิด ไว้ภายในห้องชุด และ/หรือภายในบริเวณอาคารชุด

22.4 ให้ใช้ห้องชุดเพื่อความสงบเรียบร้อย ไม่ส่งเสียงดังจนเกินควร ทั้งในในห้องชุดและในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง

22.5 ห้ามเปลี่ยนแปลง หรือเคลื่อนย้ายระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบรับสัญญาณภาพโทรทัศน์รวม และ/หรือระบบอื่นๆ ที่ใช้ร่วมกัน เว้นแต่มีความจำเป็น ซึ่งต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบ เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อตรวจสอบก่อน และจะดำเนินการได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการแล้วเท่านั้น

22.6 ห้ามนำทรัพย์สินส่วนตัววางไว้ในบริเวณทรัพย์สินกลาง

22.7 ห้ามสกัด เจาะ หรือดัดแปลงแก้ไขพื้น เพดาน ผนังกันห้องชุดด้านที่ติดกับทางเดินส่วนกลาง ผนังห้องชุดบริเวณระเบียงด้านนอก และ/หรือ ผนังด้านข้างที่ใช้ร่วมกับห้องชุดอื่น เนื่องจากผนังห้องชุดทั้งหมดเป็นผนังรับน้ำหนัก

22.8 ห้ามติดป้าย หรือแผนภาพโฆษณาบริเวณผนังหรือระเบียงด้านนอกห้องชุด

22.9 ห้ามตากผ้า หรือพาดสิ่งของเหนือราวจะเบียง

22.10 ห้ามก่อสร้างดัดแปลงต่อเติม ราวจะเบียง กันสาด รวมทั้งการติดตั้งราวลูกกรง หรือเหล็กดัดห้องชุด

22.11 เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดที่มีความประสงค์ดัดแปลง แก้ไข หรือต่อเติม ตกแต่งภายในห้องชุด จะต้องส่งแบบแปลน พร้อมรายละเอียดให้ผู้จัดการตรวจสอบก่อนดำเนินการ ผู้จัดการจะอนุมัติได้ต่อเมื่อได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่า ไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ หรือไม่มีการเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกของอาคารชุด และ/หรือ ไม่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ

22.12 ก่อนหรือในระหว่างการดำเนินการเปลี่ยนแปลง แก้ไขและต่อเติมห้องชุด เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด จำต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบอื่นๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้แจ้ง และ/หรือ ประกาศไว้

22.13 ห้ามนำวัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้างมาวางไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และ/หรือ ทรัพย์สินกลาง

22.14 ห้ามนำเศษวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง ทั้งออกนอกกระเบื้องห้องชุด

22.15 เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ต้องยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือช่างของฝ่ายจัดการฯ เข้าทำการตรวจสอบและซ่อมแซมแก้ไขในกรณีทรัพย์สินส่วนกลางหรือห้องชุดข้างเคียงได้รับความเสียหาย หรือมีผลกระทบกระเทือนอันเนื่องมาจากวัสดุ อุปกรณ์ภายในห้องชุดนั้นชำรุดบกพร่อง

22.16 เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียง หรือห้องชุดชั้นบน และชั้นล่าง อันเนื่องมาจากการต่อเติมตกแต่ง หรือซ่อมแซมแก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงเต็ดย้ายระบบสาธารณูปโภค และระบบป้องกันภัย และ/หรือ ความเสียหายที่เกิดจากห้องชุดนั้นเป็นต้นเหตุ

22.17 ห้ามเจ้าของห้องชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดประกอบอาหารในห้องชุดโดยใช้เตาถ่าน และเตาแก๊ส และเชื้อเพลิงทั่วไปทุกชนิด และ/หรือ ห้ามนำวัสดุเคมีภัณฑ์ , วัตถุไวไฟ , วัตถุมีพิษ , วัตถุที่มีกลิ่นรุนแรง ซึ่งอันตรายต่ออาคารชุด และมีผลกระทบต่ออนามัยส่วนรวม ตลอดจนสิ่งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตรมาเก็บไว้ในห้องชุดโดยเด็ดขาด

22.18 เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด จะใช้พื้นที่จอดรถเพื่อการอื่นมิได้ นอกจากการใช้เพื่อจอดรถ และจะต้องจอดตามบริเวณที่จัดไว้เป็นที่จอดรถของอาคารชุดเท่านั้น

22.19 เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ผู้ฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามข้อ 22.1 – 22.18 ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม มีอำนาจในการดื้อใช้สาธารณูปโภค อาทิ นำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น และ/หรือ ระงับมิให้ดำเนินการหรือสั่งการให้รื้อถอนส่วนใด ๆ รวมทั้งสั่งการให้ปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วมนั้น

22.20 ระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ห้องชุดที่กล่าวนี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม มีอำนาจที่จะเปลี่ยนแปลงแก้ไข และเพิ่มเติมได้ก็ว่าเป็นครั้งคราว ตามความเหมาะสม **พร้อมมาตรการและบทลงโทษกับผู้ฝ่าฝืน** โดยการปิดประกาศให้ทราบ

ข้อ 23 การต่อเติม ตกแต่ง หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขในเรื่องต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงภายนอกอาคาร ซึ่งเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดดำเนินการมิได้

- 23.1 การเปลี่ยนแปลงวัสดุ หรือสีของประตู หน้าต่าง และระเบียงด้านนอกห้องชุด
- 23.2 การเปลี่ยนแปลงวัสดุ หรือสีของผนังห้องชุดด้านนอกที่ติดกับทางเดินรวมหรือผนังห้องชุดบริเวณด้านนอก
- 23.3 การติดตั้งเสาอากาศโทรทัศน์ หรือจานรับสัญญาณภาพต่างๆ ที่เห็นจากภายนอกห้องชุด
- 23.4 การต่อเติมใดๆ ที่เห็นได้จากภายนอกห้องชุด และกระทบต่อทัศนียภาพโดยรวมของอาคารชุด

หมวดที่ 9

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 24 การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้จัดการตามอำนาจและข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับทุกประการ โดยรวมถึงการออกกฎหมายข้อบังคับ บทเฉพาะกาล หรือกฎหมายที่ข้อบังคับเพิ่มเติมอื่นๆ โดยทั่วไป การจัดระบบความปลอดภัยต่างๆ จัดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตรวจสอบการเช่าออก และจัดการอื่นๆ ตามความจำเป็นรวมทั้งการจ้างพนักงาน จ้างผู้ดำเนินการต่างๆ และการกำหนดเงินและค่าใช้จ่ายที่สมควรในการนั้น ๆ

ข้อ 25 ในกรณีอาคารชุด ถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหนึ่งหรือหลายห้องในส่วนกลางที่เลือกจากการเวนคืน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ให้เจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนร่วมกันขอชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคแรก ให้ถือว่าหนี้เพื่อชดเชยราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินบุคคลของเจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุด เช่นเดียวกับค่าใช้จ่าย ตามข้อ 19 ของข้อบังคับนี้

ข้อ 26 นิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้สิทธิ์ของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในกรณีที่มีบุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดไว้ โดยผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการทั้งปวงของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น แรงความ พ้องร้อง ดำเนินคดี บังคับคดี ประนีประนอมยอมความ เป็นต้น

หมวดที่ 10

การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 27 ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ควบคุมให้เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดที่ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางปฏิบัติตามกฎหมายดังนี้

27.1 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามกฎหมายที่ตลอดจนวิธีการใช้ และระยะเวลาการใช้ และกฎหมายอื่นๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ให้ใช้โดยการจัดการและควบคุมดูแลของผู้จัดการ หากเจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมดังกล่าวข้างต้นไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติไม่ถูกต้อง ผู้จัดการมีสิทธิ์ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลนั้นๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นได้จนกว่าเจ้าของร่วมหรือบุคคลนั้นๆ จะได้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้

27.2 ห้ามมิให้บริวารของเจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในอาคารชุด ใช้หรือเข้าไปใช้สถานที่ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการเข้ามาในอาคารชุด ในกรณีเช่นนั้น ผู้จัดการมีสิทธิ์ที่จะดำเนินการใดๆ ได้ตามที่เห็นสมควร

27.3 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วม เข้ามาใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากจะได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมหรือผู้จัดการ หรือคณะกรรมการ และนิติบุคคลอาคารชุด สงวนสิทธิ์ที่จะไม่ต้อนรับบุคคลใดๆ ที่แต่งกายหรือประพฤติตัวไม่สุภาพ หรือกระทำการอันใดที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับ หรือกฎหมาย ในกรณีเช่นนั้น ให้ผู้จัดการมีอำนาจเด็ดขาดในการวินิจฉัย และห้ามมิให้บุคคลนั้น เข้ามาในอาคารชุด หรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนมีอำนาจเชิญให้บุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุด

27.4 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรงใช้บริการในทรัพย์สินส่วนกลาง

27.5 กฎเกณฑ์ที่กล่าวมานี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจที่จะเปลี่ยนแปลงแก้ไข และออกกฎเกณฑ์เพิ่มเติมได้เป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม **พร้อมมาตรการและบทลงโทษกับผู้ฝ่าฝืน** โดยการปิดประกาศให้ทราบ เพื่อกำหนดข้อปฏิบัติของเจ้าของร่วม และบริวาร และบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งปวง

27.6 หากเจ้าของร่วมหรือบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาต **หรือบุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด** ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ **หรือระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด** นี้ ให้มีมติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการ มีอำนาจดำเนินการในฐานะผู้เสียหาย หรือตัวแทนผู้เสียหาย โดยการนำมาตราการในข้อ 22.19 มาใช้กำหนดเป็นข้อปรับ หรือกำหนดมาตรการ ในการดำเนินการให้เจ้าของร่วม **หรือบริวาร** หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามข้อบังคับ **หรือระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด** ตลอดจนดำเนินการตามมาตรการนั้น รวมทั้งแจ้งความร้องทุกข์ และฟ้องร้องเจ้าของร่วมและบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้น ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือ **ระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือ** ให้ใช้คำเสียหายที่เกิดขึ้น

27.7 การใช้ที่จอดรถ ที่จอดรถของอาคารชุดมีประเภทเดียว คือที่จอดรถแบบหมุนเวียน

27.8 รอยนต์ **รถจักรยานยนต์**ที่ผ่านเข้า – ออก ภายในบริเวณอาคารชุด จะต้องแสดงเครื่องหมายที่นิติบุคคลอาคารชุดได้จัดไว้ให้ประจำของและห้องชุด ตามสีของชุดที่มีอยู่ดังนี้

- * ห้องชุดแบบสตูดิโอ จำนวน 2 เครื่องหมาย ต่อ 1 รอยนต์ และ 1 รถจักรยานยนต์
- * ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 2 เครื่องหมาย ต่อ 1 รอยนต์ และ 1 รถจักรยานยนต์
- * ห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 4 เครื่องหมาย ต่อ 2 รอยนต์ และ 2 รถจักรยานยนต์

27.9 ห้ามล้างรถในที่จอดรถของอาคารชุดโดยไม่มีข้อยกเว้น **เจ้าของร่วม คู่สมรสของเจ้าของร่วม บริวาร ผู้รับจ้าง ผู้เช่าแทน ผู้ครอบครอง ผู้อาศัย ผู้มาเยือน ตลอดจนบุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด ที่ฝ่าฝืน นิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการตามบทลงโทษในหมวดที่ 15 ของข้อบังคับนี้ต่อไป อันมีการแก้ไขระเบียบใดๆ อันเกี่ยวกับที่จอดรถ จะทำได้แค่โดยมติที่ประชุมกรรมการ**

หมวดที่ 11

ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 28 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ อาคาร เอ เลขที่ 156 , อาคาร บี เลขที่ 158 , อาคาร ซี เลขที่ 160 และอาคาร ดี เลขที่ 162 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร 10160

ข้อ 29 ผู้จัดการครั้งแรกได้แก่ นายสามภพ บุณนาท ซึ่งจะอยู่ในตำแหน่งจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีมติเปลี่ยนแปลง

ผู้จัดการมีอำนาจดังต่อไปนี้

- 29.1 ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจลงมือทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ด้านวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามมติเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
- 29.2 ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง จัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นกรณีฉุกเฉินจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- 29.3 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
- 29.4 ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

29.5 ผู้จัดการต้องปฏิบัติตามกิจการในหน้าที่ด้วยตนเอง แต่กิจการซึ่งตนชอบบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมกำหนดมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

29.6 มีอำนาจกระทำการต่างๆ ทั้งปวง เพื่อประโยชน์ในการจัดการ และดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

29.7 มีหน้าที่เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือ มีอำนาจกระทำการใดๆ ในนามของนิติบุคคลอาคารชุด ได้ภายในขอบเขตที่พระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อบังคับ กฎระเบียบ หรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม รวมทั้งมีอำนาจในการติดตามทวงหนี้ ฟ้องร้องดำเนินคดี ป่งคดี หรือประเมินประเมินยอมความ ดังนี้ ให้ไปไปตามความเห็นชอบของที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

29.8 เสนอแต่งตั้ง หรือปลดพนักงาน หรือลูกจ้างใดๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด และกำหนดคำตอบแนบให้กับบุคคลซึ่งลาออกจากกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติและเห็นชอบ ตลอดจนควบคุมและดูแลการทำงาน ปฏิบัติงาน เพื่อให้แน่ใจว่าบุคคลดังกล่าวได้ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ที่มอบหมายมา

29.9 ออกหนังสือรับรองค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมได้ชำระ เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการประกอบการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งการออกหนังสือรับรองตราส่วนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมเป็นต้นต่างๆ เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ 30 ผู้จัดการ มีอำนาจกำหนดกฎระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 31 ผู้จัดการ มีวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี และให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ นับตั้งแต่พ้นที่ครบวาระ และไม่ต้องต่อพรราชบัญญัติอาคารชุด หากไม่มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ ก็ให้ถือว่าผู้จัดการเดิมอยู่ในตำแหน่งต่อไปจนกว่าจะมีการเลือกตั้ง แต่ไม่เกิน 2 ปี

ในการมีตำแหน่งผู้จัดการว่างก่อนครบวาระ ให้ประธานคณะกรรมการ หรือผู้ที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการทำหน้าที่ควบคุมดูแลการบริหารงานเสมือนผู้จัดการเป็นการชั่วคราว โดยให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการใหม่ทันที

ข้อ 32 นอกจากการกำหนดตำแหน่งวาระดังความในข้อ 31 แล้ว ผู้จัดการอาจพ้นจากตำแหน่งในกรณีดังต่อไปนี้

- 32.1 ตายหรือเลิกบริษัท ในกรณีเป็นนิติบุคคล
- 32.2 ต้องคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือได้รับโทษจำคุก โดยคำพิพากษาถึงที่สุด ให้จำคุก เว้นแต่เป็นความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือเป็นความผิดลหุโทษ
- 32.3 ตกเป็นคนวิกลจริต หรือศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
- 32.4 ถูกฟ้องในคดีอาญามีโทษจำคุกเกินสองปี
- 32.5 ลาออกโดยแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อคณะกรรมการ
- 32.6 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ออกตามข้อ 45 ของข้อบังคับ

ข้อ 33 ผู้จัดการไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดจากการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการ เว้นแต่ปรากฏว่าผู้จัดการได้กระทำไปโดยประมาท เลินเล่อ หรือมีเจตนาก่อให้เกิดความเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการไม่ต้องผูกพันตามสัญญาใดๆ เป็นการส่วนตัว ซึ่งได้กระทำลงไปในนามของนิติบุคคลอาคารชุด หากได้กระทำไปในขอบเขตอำนาจและหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

หมวดที่ 12

การประชุมใหญ่ การประชุมคณะกรรมการ และอำนาจหน้าที่ของเจ้าของร่วม

ข้อ 34 ให้การประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า “การประชุมใหญ่” ซึ่งจะต้องจัดให้มีขึ้นครั้งแรกภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้น ให้การประชุมใหญ่ปีละ 1 ครั้ง อย่างน้อยซึ่งเรียกว่า “การประชุมใหญ่สามัญ” การประชุมใหญ่คราวอื่นนอกจากนี้ เรียกว่า “การประชุมใหญ่วิสามัญ” การประชุมใหญ่สามัญ จะกระทำกิจการได้ตามได้เฉพาะเรื่องตามที่แจ้งในหนังสือร้องขอเท่านั้น คำบอกกล่าวเรียกประชุมทุกครั้ง ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของร่วมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม พร้อมกันระบุ วัน เวลา สถานที่ประชุม และระเบียบวาระการประชุมด้วย

ข้อ 35 บุคคลต่อไปนี้มีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

35.1 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

35.2 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

35.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงชื่อชื่อทำหนังสือร้องขอให้จัดการประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวัน นับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 36 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม หากเจ้าของร่วมหรือผู้มอบอำนาจมาประชุมไม่ครบองค์ประชุม ให้ผู้จัดการเลือกการประชุมและนัดการประชุมใหม่ภายใน 15 วันนับแต่วันประชุมคราวแรก และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 37 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 38 ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละราย มีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ ร่วมกัน

ข้อ 39 ให้ที่ประชุมแต่งตั้งคณะกรรมการ เพื่อควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วย กรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน และไม่เกิน 9 คน

ให้กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี และการพ้นตำแหน่งของกรรมการมีดังนี้

39.1 ตายหรือลาออก

39.2 ต้องจำคุกพินาศถึงที่สุดให้เป็นบุคคลล้มละลายหรือได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือเป็นความผิดลหุโทษ

39.3 ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ออกจากตำแหน่ง

39.4 เป็นบุคคลไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ

ข้อ 40 การประชุมคณะกรรมการ กำหนดให้ขึ้นไม่น้อยกว่า 1 ครั้ง ภายใน 90 วัน โดยเริ่มประชุมครั้งแรกภายใน 30 วันนับแต่มีการแต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้การประชุมต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมดจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ให้ที่ประชุมคณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน
ประธานในที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หากประธานฯ ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ให้องค์ประธานฯ หรือกรรมการดำรงตำแหน่งจัดไปทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน

มติของที่ประชุมคณะกรรมการ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม คะแนนเสียงของคณะกรรมการแต่ละราย มีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งเสียง หากการออกเสียงลงคะแนน เสียงของคณะกรรมการนั้นมีคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานมีสิทธิออกเสียงชี้ขาดอีกหนึ่งเสียง

ข้อ 41 บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

41.1 เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

41.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้มอบลาหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีนี้เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้

ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี

41.3 ผู้จัดการหรือผู้แทนในกรณีที่มีนิติบุคคลนั้นเป็นเจ้าของร่วม

ข้อ 42 คณะกรรมการมีหน้าที่ควบคุมจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะได้ออกหมายให้ไว้

ข้อ 43 เมื่อข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคน ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการใดโดยเฉพาะให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่านั้น ที่มีส่วนออกเสียงในมติที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อองค์ของตน

ข้อ 44 เจ้าของร่วมอาจมอบอำนาจเป็นหนังสือ ให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ได้รับมอบอำนาจคนหนึ่ง จะรับมอบอำนาจให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกิน 3 รายมิได้

ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือจะรับมอบอำนาจให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

ข้อ 45 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

45.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

45.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

ถ้าเจ้าของร่วมที่ประชุม มีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมาก ที่จะลงมติในข้อ 45 ตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมในครั้งใหม่นี้ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้ประชุม

ข้อ 46 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

46.1 การซื้อหรือส่งทรัพย์สินหรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าการติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

46.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

46.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีเลขระบัพหรือส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

- 46.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- 46.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8)
- 46.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินกลาง
- 46.5 การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินกลาง

ข้อ 47 ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยการกระทำใดๆ ต่อทรัพย์สินบุคคล ที่คณะกรรมการเห็นควรต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสี่ยงต่ออาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วมคนใดอันเป็นการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ เป็นการจัด และ/หรือ ฝ่าฝืนต่อกฎข้อบังคับนี้ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

ข้อ 48 เมื่อเกิดความเสียหายต่ออาคารชุด ให้ดำเนินการตามกรณีต่อไปนี้

- 48.1 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด หรือบางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมติที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ข้อ 45 ว่า ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ก็ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายให้เต็มซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น เป็นบางส่วนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่เจ้าของร่วมของห้องชุดที่เสียหาย มีมติให้ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้าง หรือ ซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี
- 48.3 ในกรณีที่เงินประกันภัยไม่เพียงพอ หรือการประกันภัยไม่ครอบคลุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายแล้ว ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุด แล้เสนอตามอัตราส่วนกรณีสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามข้อ 48.1 และ 48.2 ให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่าหนี้สินกรณีสิทธิห้องชุดเดิมเป็นหนี้สินกรณีสิทธิห้องชุดใหม่ นั้น ถ้ารายละเอียดในหนี้สินกรณีสิทธิห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดก่อสร้างใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

48.4 ถ้ามีมติไม่ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย ตาม 48.1 หรือตาม 48.2 ให้เจ้าของร่วมซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เสียหาย หรือถูกทำลายนั้น หมกสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในกรณีนี้ ถ้าเงินประกันภัยที่ได้เอามาประกันไว้ไม่เพียงพอ หรือกรณีประกันภัยไม่คลุมถึง ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดการให้เจ้าของร่วมที่เหลืร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมกสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลาง

เมื่อเจ้าของห้องชุดไม่ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหาย ได้รับค่าชดใช้ราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว ให้เจ้าของห้องชุดสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลนั้น หนี้สินกรณีสิทธิห้องชุดของห้องชุดดังกล่าว เป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของสิ่งขึ้นพื้นฐานจำนวนจำนวนที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับชดใช้ในราคาทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 49 เมื่อมีการเลือกตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาขา 2-1 แล้วให้คณะกรรมการร่วมกันกับคณะกรรมการของนิติบุคคลอื่น จัดให้มีการประชุมร่วมกัน เพื่อกำหนดแนวทางการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อ 7.5 ถึง ข้อ 7.8 ร่วมกับ

หมวดที่ 13

อำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการ

ข้อ 50 ให้คณะกรรมการมีอำนาจ และหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 50.1 มีอำนาจ และหน้าที่ในการออกกฎระเบียบต่างๆ ของอาคารชุด ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมายและข้อบังคับอาคารชุด
- 50.2 มีอำนาจ และหน้าที่กำหนดนโยบายให้ผู้จัดการ เพื่อนำไปปฏิบัติ
- 50.3 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ในการอนุมัติให้ผู้จัดการกระทำการใดกรรม ในนามนิติบุคคลอาคารชุดกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และ/หรือ บุคคลภายนอก
- 50.4 มีอำนาจและหน้าที่อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และเกินจากงบที่ตั้งไว้ ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่ามี ความจำเป็นต่ออาคารชุด
- 50.5 มีอำนาจวินิจฉัย และตัดสินปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับทราบ หรือลงมติ ในกรณีที่มีจำเป็นต้องให้ที่ประชุมลงมติ
- 50.6 มีอำนาจควบคุมและตรวจสอบ การจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามกฎหมาย หรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมได้อนุมัติหมายให้ไว้
- 50.7 มีอำนาจพิจารณาชี้ขาดการกระทำใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคล อันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสี่ยงต่ออาคาร หรือการอื่น ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วม อันจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือ ลักษณะภายนอกอาคาร หรือการก่อสร้างใดๆ อันจะเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือ ปรับปรุงทรัพย์สิน ส่วนกลาง หรือกระทำการใดๆ ของเจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎข้อบังคับ หรือกฎระเบียบอาคารชุด
- 50.8 มีอำนาจเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 50.9 มีหน้าที่จัดประชุมร่วมกับนิติบุคคลอื่น เพื่อกำหนดแนวทางจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อ 7.5 ถึง ข้อ 7.6 ร่วมกับ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมดังกล่าวด้วย
- 50.10 มีหน้าที่พิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่อยู่ในขอบเขตตามกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุด

หมวดที่ 14

การเลิกอาคารชุด

ข้อ 51 อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

- 51.1 ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด
- 51.2 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
- 51.3 อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่
- 51.4 อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

นับตั้งแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามข้อ 51 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จะต้องแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีภายใน 10 วัน ต้องนับจากวันที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ 52 ผู้ชำระบัญชี ซึ่งได้รับการแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่จะกระทำการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

ข้อ 53 ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 22 หน้าที่ 5 และบริษัท หมวด 5 การชำระบัญชี ทั้งในส่วนจดทะเบียน ทั้งในส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคล อาคารชุดโดยอนุโลม

ข้อ 54 เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งแก่เจ้าของร่วมแต่ละคนที่มีกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวดที่ 15
บทลงโทษ

ข้อ 55 หากเจ้าของร่วม หรือผู้บริหารของเจ้าของร่วม หรือผู้ได้รับอนุญาต หรือบุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับข้อหนึ่ง หรือหลายข้อ หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบอื่น ๆ ของนิติบุคคล อาคารชุด ที่ออกตามความในข้อบังคับนี้ หรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ เมื่อผู้จัดการได้ตั้งเดือนด้วย วาจา หรือเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว และหากผู้ถูกเตือนไม่นำพาดำเนินการ ผู้จัดการมีอำนาจไม่ให้เจ้าของร่วม หรือผู้บริหารของเจ้าของร่วม หรือผู้ได้รับอนุญาต หรือบุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทุกส่วนจนกว่าเจ้าของร่วม หรือผู้บริหารของเจ้าของร่วม หรือผู้ได้รับอนุญาต หรือบุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุดจะปฏิบัติตามข้อบังคับนี้หรือระเบียบนิติบุคคลอาคารชุดหรือพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว

ข้อ 56 ผู้จัดการ / เจ้าของร่วม / บริวารของเจ้าของร่วม และ/หรือ ผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือบุคคลอื่นใดที่เข้า มาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้ฝ่าฝืนระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือพระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จะต้องถูกระวางโทษปรับ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด หมวดที่ 8 ว่าด้วยบท กำหนดโทษ ตั้งแต่มาตรา 63 ถึงมาตรา 73

ข้อ 57 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริวารของเจ้าของร่วม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง เลี้ยงสัตว์ทุกชนิดภายในห้องชุด และ/หรือ ภายในบริเวณอาคารชุด หรือนำสัตว์เลี้ยงทุกชนิดเข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด หากผู้ใดฝ่าฝืน คณะกรรมการ โดย ผู้จัดการมีอำนาจที่จะดำเนินการตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ ดังนี้

57.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 1
57.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2
57.3 การกระทำผิดครั้งที่ 3 หลังจากได้ดำเนินการตามข้อ 57.1 และข้อ 57.2 แล้ว คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจในการทำให้บริการสาธารณูปโภค อาทิเช่น น้ำประปา พร้อมกำหนดเบี้ยปรับสำหรับลงโทษ ผู้ฝ่าฝืนในอัตราวันละ 500.- บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) จนกว่าผู้ฝ่าฝืนจะได้ปฏิบัติตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้กำบนัก ข้อตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนอีก

ข้อ 58 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริวารของเจ้าของร่วม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง นำทรัพย์สินส่วนตัวทุกชนิดวางไว้ในบริเวณ ทรัพย์สินส่วนกลาง และ/หรือพื้นที่ส่วนกลาง หากผู้ใดฝ่าฝืน คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจที่จะดำเนินการตาม ระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ ดังนี้

- 58.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 1
- 58.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2

58.3 การกระทำผิดครั้งที่ 3 หลังจากได้ดำเนินการตามข้อ 58.1 และข้อ 58.2 แล้ว คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจในการทำให้บริการสาธารณูปโภค อาทิเช่น น้ำประปา พร้อมกำหนดเบี้ยปรับสำหรับลงโทษ ผู้ฝ่าฝืนในอัตราวันละ 500.- บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) จนกว่าผู้ฝ่าฝืนจะได้ปฏิบัติตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้กำบนัก ข้อตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนอีก

ข้อ 59 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริวารของเจ้าของร่วม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ประกอบอาหารภายในห้องชุด และ/หรือ บริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง โดยใช้เตาถ่าน และเตาแก๊ส และเชื้อเพลิงไปไฟทุกชนิด และ/หรือ นำมาใส่ตู้เคมีภัณฑ์ วัตถุ ไวไฟ วัตถุมีพิษ วัตถุที่มีกลิ่นรุนแรง ซึ่งเป็นอันตรายต่ออาคารชุด และมีลักษณะพบต่ออันตรายรวมถึงของ ที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร มาเก็บไว้ในห้องชุดโดยเด็ดขาด หากผู้ใดฝ่าฝืน คณะกรรมการ โดย ผู้จัดการมีอำนาจที่จะดำเนินการตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ ดังนี้

59.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 1
59.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2
59.3 การกระทำผิดครั้งที่ 3 หลังจากได้ดำเนินการตามข้อ 59.1 และข้อ 59.2 แล้ว คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจในการทำให้บริการสาธารณูปโภค อาทิเช่น น้ำประปา พร้อมกำหนดเบี้ยปรับสำหรับลงโทษ ผู้ฝ่าฝืนในอัตราวันละ 1,000.- บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) จนกว่าผู้ฝ่าฝืนจะได้ปฏิบัติตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้กำบนัก ข้อตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนอีก

ข้อ 60 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริวารของเจ้าของร่วม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง นำเศษวัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้าง และตกแต่ง มา วางไว้ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง และ/หรือพื้นที่ส่วนกลาง และ/หรือทิ้งของนอกกระเบื้องห้องชุด หากผู้ใดฝ่าฝืน คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจที่จะดำเนินการตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ ดังนี้

60.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 1
60.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2
60.3 การกระทำผิดครั้งที่ 3 หลังจากได้ดำเนินการตามข้อ 60.1 และข้อ 60.2 แล้ว คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจในการทำให้บริการสาธารณูปโภค อาทิเช่น น้ำประปา พร้อมกำหนดเบี้ยปรับสำหรับลงโทษ ผู้ฝ่าฝืนในอัตราวันละ 1,500.- บาท (หนึ่งพันห้าร้อยบาทถ้วน) จนกว่าผู้ฝ่าฝืนจะได้ปฏิบัติตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้กำบนัก ข้อตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนอีก และต้องชดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริงกับนิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของห้องชุดที่ ได้รับความเสียหาย

ข้อ 61 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริวารของเจ้าของร่วม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ใช้พื้นที่จอดรถของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อ การอย่างอื่นมิได้ นอกจากการใช้เพื่อจอดรถ และต้องจอดรถตามบริเวณที่จัดไว้เป็นที่จอดรถของอาคารชุดเท่านั้น หากผู้ใดฝ่าฝืน คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจที่จะดำเนินการตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือตาม ข้อบังคับ ดังนี้

- 61.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 1
- 61.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2

61.3 การกระทำความผิดครั้งที่ 3 หลังจากได้ดำเนินการตามข้อ 61.1 และข้อ 61.2 แล้ว คณะกรรมการ โดยผู้ดำเนินการมีอำนาจในการถือสิทธิ์ พร้อมกันหมดเบี้ยรับสำหรับโรงโขนผู้เฝ้าในอัตราวันละ 500.- บาท (ห้าร้อย บาทถ้วน) และจะปล่อดี้อีกจนกว่าผู้เฝ้าเฝ้าได้จนกว่าจะค่าปรับตามจำนวนที่กำหนดแล้ว และจนกว่าผู้เฝ้าเฝ้าจะได้ปฏิบัติตามระเบียบปฏิบัติคลองการขุด ข้อบังคับปฏิบัติคลองการขุด และ/หรือพระราชบัญญัติการขุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้วันนับที่ข้อตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติเฝ้าในอีก

ข้อ 62 ห้ามมิให้เจ้าของรม บริหารของจ้างของวม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลอื่นใดเข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ติดป้าย หรือแผนภาพโฆษณาบริเวณนั้น หรือกระเบื้องนอกห้องชุด และ/หรือใบปรินตัมทรัพย์สินกลาง และ/หรือพื้นที่ส่วนกลาง หากได้ฝ่าฝืน คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจที่จะดำเนินการตามระเบียบปฏิบัติบุคคลอาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ ดังนี้

62.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 1

62.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2

62.3 การกระทำผิดครั้งที่ 3 หลังจากได้ดำเนินการตามข้อ 62.1 และข้อ 62.2 แล้ว คณะกรรมการ

โดยผู้จัดการอำนาจในการจัดให้บริการสาธารณสุขในยุค อาทิงงั้น น่าประหลาดยิ่งกว่าที่บรรดาแพทย์หรือผู้รู้ในอินเดียนั้นจะ 500 - บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) จนกว่าผู้ละเมิดจะได้อภัย หรือแผนภาพโฆษณาชวนเชื่อ หรือจากจากผู้ละเมิดจะได้ปฏิบัติตามระเบียบวิธีปกครองอาชญากรรม ซึ่งบังคับใช้โดยพลการ และ/หรือพระราชบัญญัติอาชญากรรม (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ต่อไป และให้บันทึกข้อตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติเช่นนี้อีก

ข้อ 62 ห้ามมิให้หน่วยงาน บัณฑิตวิทยาลัย และ/หรือผู้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลอื่นได้เข้ามามีส่วนในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติมอาคารชุด และ/หรือได้เข้ามามีส่วนในการบริหารจัดการอาคารชุด โดยผู้จัดการมีอำนาจที่จะ ดำเนินการตามระเบียบวิธีปฏิบัติอาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ ดังนี้

63.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 1

63.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2

63.3 การกระทำผิดครั้งที่ 3 หลังจากได้ดำเนินการตามข้อ 63.1 และข้อ 63.2 แล้ว คณะกรรมการ

โดยผู้ดำเนินการอำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนบริการสาธารณะแก่ประชาชน อาทิเช่น น้ำประปา หรือกำหนดเบี้ยปรับสำหรับรถโดยสารสาธารณะในอัตราวันละ 500.- บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) จนกว่าผู้ฝ่าฝืนจะรื้อสิ่งก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติมหรือจะเบี่ยงคัน ผู้ฝ่าฝืนในอัตราวันละ 500.- บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) หรือจนกว่าผู้ฝ่าฝืนจะได้รับการติดตามทะเบียนนิติบุคคล สด รวมทั้งการติดตั้งราวจับหรือเหล็กดัดหุ้มที่นั่งบนรถ หรือจนกว่าผู้ฝ่าฝืนจะได้รับการติดตามทะเบียนนิติบุคคล ออกาชุด ข้อบังคับนิติบุคคลออกาชุด และ/หรือพระราชบัญญัติออกาชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้ว่า บทนี้ที่ขัดแย้งกับบทบัญญัติอื่นใดของกฎหมายอื่น

ข้อ 64 ห้ามไม่ให้เจ้าของร่วม บริหารของเจ้าของร่วม และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ

บุคคลอื่นได้เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ใช้ประโยชน์ภายในห้องชุด นอกเหนือจาก การได้ประโยชน์ที่พึงอาศัยเท่านั้น ทั้งนี้เป็นไปตามข้อบังคับ ข้อ 3. หากผู้ได้ฝ่าฝืน คณะกรรมการ โดยผู้ดำรงมี อำนาจที่จะดำเนินการตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ ดังนี้

64.1 ตกเตือนด้วยวาจา สำหรับภาระกระทำผิดครั้งที่ 1

64.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2

64.3 การกระทำผิดครั้งที่ 3 ซึ่งจากได้ดำเนินการตามข้อ 64.1 และข้อ 64.2 แล้ว คณะกรรมการ โดยผู้ดำเนินการให้บริการสาธารณสุข อาชีพนี้ น้ำประปา พร้อมกันดื่มน้ำประปาฟรีสำหรับไทย ผู้ใช้ในอัตราวันละ 1,000 - บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) จนกว่าผู้ใช้นี้จะได้ปฏิบัติตามระเบียบวิธีควบคุมอาคารชุด

ข้อบังคับนี้จะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 4 พ.ศ. 2551 ต่อไป และให้ทำบันทึกข้อตกลงว่าจะปฏิบัติตามข้อบังคับนี้

ข้อ 55 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริหารของเจ้าห้องร่วม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลอื่นมิให้เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุด โดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มาตรา 48) หากผู้ใดฝ่าฝืน คณะกรรมการ ผู้จัดการหรือนายทะเบียนจะดำเนินการตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ พร้อมกำหนดแนบปรับ โดยผู้จัดการหรือนายทะเบียนจะเก็บเงิน 100,000.-บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) และต้องชำระค่าปรับอีก 1,000.-บาท (หนึ่ง พันบาทถ้วน) จนกว่าผู้ฝ่าฝืนจะได้ปฏิบัติตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้บันทึกข้อตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนอีก

ข้อ 66 กรณีเข้าซ่อม ไม่ชำระค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับข้อที่ 10 (เงินกองทุน) นั้น จะต้องชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี (ร้อยละสิบห้าต่อปี) ของจำนวนเงินที่ยังค้างชำระ นับแต่วันสิ้นสุดชำระเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น และเมื่อติดคณาคทาชดสุมารกัถจะพ้อร้อร่อดำนินคัตักับน้ำว่องร่วมพิตติด้ชำระดังกล่าว

ข้อ 67 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริหารของเจ้าของร่วม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ส่งเสียตั้งงินสมควร ทั้งในท้องที่ และ/หรือบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง หากได้ฝ่าฝืน คณะกรรมการมีอำนาจที่จะดำเนินการกระเปียบนิติบุคคล อาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ ดังนี้

67.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 1

67.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2

67.3 การกระทำผิดครั้งนี้ 3 หลังจึงได้ดำเนินการตามข้อ 67.1 และข้อ 67.2 แล้ว คณะกรรมการ
โดยจัดการเรียนการสอนในการให้บริการสาธารณสุข อาทิเช่น น้ำประปา พร้อมกำหนดนโยบายรับรางวัล
โดยผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (หรือหน่วยงาน) จากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้ปฏิบัติตามระเบียบปฏิบัติการชุด
ข้อบังคับปฏิบัติการชุด และ/หรือพระราชบัญญัติการชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ต่อไป และให้บันทึก
ข้อตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติตามอีก

ข้อ ๑8 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริหารของเจ้าของร่วม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือได้รับอนุญาต และ/หรือบุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง สูบบุหรี่ภายในห้องชุด และ/หรือบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง หากผู้ใดฝ่าฝืน คณะกรรมการ ได้ผู้จัดการความที่จะดำเนินการตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ ดังนี้

68.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 1

68.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2

68.3. การกระทำผิดครั้งที่ 3 หลังจากได้ดำเนินการตามข้อ 68.1 และข้อ 68.2 แล้ว คณะกรรมการ โดยผู้ดำเนินการอำนาจในการให้บริการสาธารณสุข อาชีวอนามัย และความปลอดภัยสำหรับประชาชน ผู้ฝ่าฝืนในอัตราวันละ 500.- บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) จนกว่าผู้ฝ่าฝืนจะได้ปฏิบัติตามระเบียบปิดอาคารชุด ข้อบังคับปฏิบัติการอาคารชุด และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้บันทึก ข้อตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติซ้ำในอีก

ข้อ 69 บทลงโทษ นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาชญากรรม หรือ มติที่

หมวดที่ 16
บทเฉพาะกาล

คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ชุดชั่วคราวตามบทเฉพาะกาลนี้ ประกอบด้วย

คณะกรรมการจำนวน 4 ท่าน ดังนี้คือ

1. นายสามภพ บุญมาก
2. นายชัชวาลย์ ศิริเวชระกูล
3. นายกรศักดิ์ จักรปิยะนันท์
4. นางสาวศศิณัฐ เฟ้ไทย

คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดชั่วคราวดังกล่าว มีวาระในการดำรงตำแหน่งเงินวันที่มีการจัดประชุมใหญ่ครั้งแรก และมีการเลือกตั้งกรรมการฯ ชุดใหม่แทน

ด้วยฝ่ายบริหาร ได้ตรวจสอบข้อบังคับฯ เพื่อนำไปใช้ปฏิบัติแก่เจ้าของร่วม ผู้รับจ้างรายย่อย ผู้เช่า ตัวแทน ผู้ครอบครอง ผู้อาศัย ผู้มาเยือน ตลอดจนบุคคลอื่นใดที่ใช้มาภายในอาคารชุดนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และข้อบังคับนี้อาจเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วม โดยให้คณะกรรมการมอบหมายให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแล้ว จึงมีผลสมบูรณ์บังคับใช้ ตามข้อบังคับหมวดที่ 1 บททั่วไป ข้อที่ 4 ฉบับเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ตามคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ ลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555 จึงได้มีการรวบรวมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

2.1 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เมโทรพาร์ค สาทร 2-1 รายละเอียดดังนี้
ทะเบียนเลขที่ 6/2550 เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2550
2.2 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ได้จดทะเบียนตามคำขอของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

2.3 ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ตามคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ อนุมัติตามคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2555

2.3 รายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ตามมติการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2567 วันที่ 4 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

เพื่อให้นำไปใช้ปฏิบัติเป็นไปในทิศทางเดียวกัน และสร้างความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัยร่วมกันของเจ้าของร่วมภายในโครงการ 2/1 ต่อไป

ข้อบังคับ
นิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-2

หมวดที่ 1
บททั่วไป

ข้อ 1 ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-2” และนิติบุคคลอาคารชุดนี้ มีชื่อว่า “นิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-2” เขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า “Metro Park Sathorn 2-2 Juristic Person”

ข้อ 2 ในข้อบังคับนี้
พระราชบัญญัติอาคารชุด

หมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม

กฎกระทรวง และประกาศกระทรวงมหาดไทย

หมายถึง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

หมายถึง อาคารชุดเมโทรพาร์ค สาทร 2-2

หมายถึง เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดเมโทรพาร์ค สาทร 2-2

หมายถึง คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเมโทรพาร์ค สาทร 2-2

หมายถึง นิติบุคคลอาคารชุดเมโทรพาร์ค สาทร 2-2

หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเมโทร พาร์ค สาทร 2-2

หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับการถือกรรมสิทธิ์อื่นใดเป็นพิเศษของ

แต่ละบุคคล

หมายถึง ทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม

หมายถึง ห้องชุดและทรัพย์สินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของร่วมแต่ละรายตามที่

จดทะเบียนไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

หมายถึง เงินทุนสำรองสำหรับเหตุฉุกเฉินการดำเนินการในกิจกรรมพิเศษและ

ความจำเป็นรับส่วน ของนิติบุคคลอาคารชุดเมโทรพาร์คสาทร 2-2

หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด เมโทรพาร์ค

สาทร 2-2 อันเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

หมายถึง อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ตามที่ได้แจ้งไว้ในการจัดทะเบียนอาคารชุด

หมายถึง การประชุมเจ้าของร่วม

ระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด

หมายถึง ระเบียบต่างๆ ของ นิติบุคคลอาคารชุดเมโทรพาร์ค สาทร 2-2 ที่กำหนด โดยมติที่ประชุมคณะกรรมการ มาใช้ปฏิบัติตามข้อบังคับและให้ใช้บังคับ เจ้าของร่วม ผู้ครอบครองเจ้าของร่วม บริวาร ผู้รับจ้างรายย่อย ผู้เช่า ตัวแทน ผู้ครอบครอง ผู้อาศัย ผู้มาเยือน ตลอดจนบุคคลอื่นใดที่ใช้มาภายใน อาคารชุด

7.3.4 โฉนดอนุประสงค์ และห้องนํ้าบริเวณโถงชั้น 1

7.3.5 บันไดหลัก

7.3.6 ห้องเครื่องลิฟต์

7.3.7 ช่องลิฟต์

7.3.8 ช่องทางท่อประปา น้ำทิ้ง น้ำโสโครก และน้ำดับเพลิง

7.3.9 ถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บนํ้าบนดาดฟ้า

7.3.10 บ่อบำบัดน้ำเสีย

7.3.11 ห้องติดตั้งระบบไฟฟ้า

7.3.12 ช่องทางของสายไฟฟ้า สายโทรศัพท์

7.3.13 ห้องติดตั้งมิเตอร์น้ำ - ไฟฟ้า และตู้แยกไฟฟ้าตามชั้น

7.3.14 ห้องควบคุมเครื่องจักร และเครื่องไฟฟ้า

7.3.15 พื้นดาดฟ้า โครงหลังคา

7.3.16 บันไดหนีไฟ

7.3.17 ห้องพักขยะภายในอาคารแต่ละชั้น

7.4 อุปกรณ์ที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ทั้งอาคาร อี , อาคาร เอฟ , อาคาร จี และอาคาร เอช ได้แก่

7.4.1 ลิฟต์ อาคารละ 2 ชุด

7.4.2 ระบบไฟฟ้า พร้อมอุปกรณ์

7.4.3 ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง พร้อมอุปกรณ์

7.4.4 ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน พร้อมอุปกรณ์

7.4.5 ระบบโทรศัพท์

7.4.6 ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัยอัตโนมัติ พร้อมอุปกรณ์

7.4.7 ระบบเสาอากาศรวม

7.4.8 ระบบโทรทัศน์ วงจรปิด พร้อมอุปกรณ์

7.4.9 ระบบควบคุมทางเข้า – ออกอาคาร พร้อมอุปกรณ์

7.4.10 ระบบสุขาภิบาล และดับเพลิง พร้อมอุปกรณ์

7.4.11 ระบบบำบัดน้ำเสีย พร้อมอุปกรณ์

7.4.12 ระบบสายล่อฟ้า

7.4.13 ระบบระบายอากาศในอาคาร พร้อมอุปกรณ์

7.5 ที่จอดรถ ทางรถวิ่ง ทางเท้า สะพาน ขึ้นประตู่ บ่อแยกน้ำ สวมดกแก่ง อาคารพักขยะ ระบบระบายน้ำ สระว่ายน้ำ ระบบ
สว่าง ระบบบริดน้ำตันไม้ ระบบปั้มของระบบดับเพลิงแบบโปรยน้ำเป็นฝอย และรั้วรอบโครงการ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน
ดังต่อไปนี้

7.5.1 โฉนดเลขที่ 613 เลขที่ดิน 9 หน้าสำรวจ 407 ตำบลบางหัว อำเภอกาฬสินธุ์

กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ใน 4 ของเนื้อที่ทั้งหมด

7.5.2 โฉนดเลขที่ 606 เลขที่ดิน 4 หน้าสำรวจ 222 ตำบลบางหัว อำเภอกาฬสินธุ์

กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ใน 4 ของเนื้อที่ทั้งหมด

7.6 ที่จอดรถ ทางรถวิ่ง ทางเท้า ระบบระบายน้ำ ระบบแสงสว่าง และรั้วโดยรอบ ตั้งอยู่บนโฉนด
ที่ดินเลขที่ 144153 เลขที่ 184 หน้าสำรวจ 15739 ตำบลบางหัว อำเภอกาฬสินธุ์ กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ใน
4 ของเนื้อที่ทั้งหมด

7.7 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ที่อาคาร อี เลขที่ 164 อาคาร เอฟ เลขที่ 166 อาคาร จี
เลขที่ 168 และ อาคาร เอช เลขที่ 170 ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร 10160

หมวดที่ 4
ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อ 8 ทรัพย์สินบุคคล

ประกอบด้วย 4 อาคาร จำนวน 380 ห้อง ได้แก่

8.1 อาคาร อี ห้องชุดเลขที่ 164/1 ถึง 164/95

8.2 อาคาร เอฟ ห้องชุดเลขที่ 166/1 ถึง 166/95

8.3 อาคาร จี ห้องชุดเลขที่ 168/1 ถึง 168/95

8.4 อาคาร เอช ห้องชุดเลขที่ 170/1 ถึง 170/95

หมวดที่ 5

อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 9 อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ปรากฏตามบัญชีแสดงอัตราส่วนที่
เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแนบท้ายข้อบังคับนี้

หมวดที่ 6

การออกค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม

ข้อ 10 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันจัดตั้งกองทุน ไม้เป็นทุนหมุนเวียน สำหรับการบริหาร เพื่อการพัฒนา
ปรับปรุง และซ่อมแซมหรือจัดซื้อทรัพย์สินส่วนกลาง (ซึ่งต่อไปนี้มีข้อบังคับเรียกว่า “เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุด”)
โดยให้มีการเรียกเก็บเงินกองทุนครั้งแรกตามตารางเมตรของแต่ละห้องชุด ในอัตรา 300.00 บาท (สามร้อยบาทถ้วน)
ต่อตารางเมตร ซึ่งเจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินกองทุน ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดครั้งแรก

ในกรณีที่เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดไม่เพียงพอ สำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบ
ของคณะกรรมการมีอำนาจในการกำหนดเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่มเติมตามตารางเมตรแต่ละห้องชุด เป็นคราวๆ ไป และ
ต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของ
เจ้าของร่วมทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมาประชุมมีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมากของผู้เข้าประชุม (การประชุมครั้ง
หลังต้องมีผู้เข้าร่วมประชุม 1 ใน 3 ของคะแนนเสียงทั้งหมด)

ข้อ 11 เจ้าของร่วมแต่ละราย จะต้องออกค่าใช้จ่าย ดังต่อไปนี้

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางในอัตรา 20.00 บาท (ยี่สิบบาทถ้วน) ต่อตารางเมตรต่อ
เดือน ในปีแรก

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายค่าส่วนกลางในอัตราตั้งแต่ 25.00 บาท (ยี่สิบห้าบาทถ้วน) แต่ไม่เกิน 35.00 บาท (สามสิบห้าบาทถ้วน) ต่อตารางเมตรต่อเดือน ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป

เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ตามอัตราที่ได้กำหนดไว้เป็นรายปี โดยชำระล่วงหน้าด้วยเงินสดหรือเช็คสั่งจ่ายในนาม “นิติบุคคลอาคารชุด แม่โทร พาร์ค สาขา 2-2”

ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจกำหนด และ/หรือ เปลี่ยนแปลงวิธีการเก็บ, การรักษา, การรับ-จ่าย, การเรียกเก็บเงิน และการเพิ่มหรือลดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งกล่าวถึงในกฎกระทรวงชุดนี้ เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ข้างต้น ต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ข้อ 12 เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางของปีแรก ในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ 13 เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายตามข้อ 11 โดยชำระล่วงหน้าจำนวน 12 เดือนและให้ชำระภายใน

15 วัน นับแต่วันที่รับรายการแจ้งจากนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่เจ้าของร่วมรายใด ชำระหลังจากกำหนดเวลาดังกล่าว หรือนิติบุคคลอาคารชุด ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายตามข้อ 11 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ต้องชำระเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนกลาง หรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

ข้อ 14 เจ้าของร่วมต้องชำระค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายบริการซึ่งเจ้าของร่วมเป็นผู้ได้รับผลประโยชน์โดยตรง อาทิ ค่าน้ำประปา ค่า**ไฟฟ้า** **ประกันภัยอาคาร** ค่าซ่อมมิเตอร์หน้าห้องชุด ค่าโทรศัพท์ ค่าบริการและค่าซ่อมเครื่องโทรศัพท์ ค่าบริการทำความสะอาดภายในห้องชุด หรือค่าบริการอื่นๆ ภายในห้องชุด ค่าบริการอินเทอร์เน็ต ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามมติที่ประชุมใหญ่ หรือมติที่ประชุมคณะกรรมการ หรือผู้จัดการกำหนด ฯลฯ ตามอัตราค่าบริการที่ผู้จัดการหรือที่ประชุมคณะกรรมการ หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกำหนด

ข้อ 15 ในกรณีที่พบเหตุการณ์พิเศษ อุกเหิน และ/หรือ จำเป็นรีบด่วนเพื่อจัดการ การบำรุงรักษา การซ่อมแซม ตลอดจนการจัดการเพื่อประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมส่วนใหญ่ หรือการจัดการตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมที่ไม่ขัดต่อข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด และที่นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องใช้จ่ายเงินเป็นกรณีพิเศษเพื่อการนี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจใช้จ่ายเงินกองทุนของอาคารชุดดังกล่าว เพื่อเหตุฉุกเฉินนั้น หรือผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการมีอำนาจเรียกเก็บเงินจากเจ้าของร่วมเพื่อจัดการ การบำรุงรักษา การซ่อมแซม สำหรับเหตุการณ์พิเศษ อุกเหิน และ/หรือจำเป็นรับด่วนเป็นการฉีก กีด ทั้งนี้จะต้องแจ้งให้ที่ประชุมใหญ่ทราบ เมื่อมีการประชุมใหญ่ในคราวต่อไป

ข้อ 16 นิติบุคคลอาคารชุด แม่โทร พาร์ค สาขา 2-2 ต้องออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการใช้ การพัฒนา การปรับปรุงซ่อมแซม รวมทั้งการจัดซื้อทรัพย์สินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันกับนิติบุคคลอื่นตามข้อ 7.5 ถึง ข้อ 7.8 ในอัตรา 1 ส่วน ใน 4 ส่วนของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในแต่ละครั้ง

ข้อ 17 ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ดำเนินการให้มีการประกันอัคคีภัย และภัยอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอาคารชุดนี้ รวมทั้งภัยจากความเสี่ยงของต่างๆ ตามที่ผู้จัดการ หรือคณะกรรมการจะเลือกทำสัญญาประกันภัยที่เชื่อถือได้ ตามมูลค่าตลาดที่เป็นจริง โดยให้นิติบุคคลอาคารชุด เป็นผู้รับประกันในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับประโยชน์แทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากการประกันภัย เพื่อที่จะสามารถใช้เงินนั้นในการซ่อมแซมความเสียหายของอาคารชุด หากเกิดขึ้นตามที่เอาประกันภัยไว้ หรือในการใช้เงินนั้นจ่ายค่าชดเชยความเสียหาย

ในการประกันภัยในวรรคต้น ให้เรียกเก็บเงินค่าเบี้ยประกันภัย ซึ่งต้องชำระเป็นรายปีแก่บริษัทประกันภัยทั้งหมดจากเจ้าของร่วม ที่จะต้องร่วมกันชำระตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามหมวดที่ 5 ของข้อบังคับนี้

ข้อ 18 กรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด คณะกรรมการหรือผู้จัดการต้องเรียกประชุมใหญ่ทันที เพื่อลงมติว่าจะทำการก่อสร้างอาคารชุดใหม่หรือไม่ ในกรณีที่มีมติให้ก่อสร้าง ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจะต้องทำการจัดหาผู้รับเหมา เพื่อก่อสร้างอาคารชุดขึ้นใหม่ทันที โดยให้เงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย หรือด้วยการเรียกเก็บเงินจากเจ้าของร่วม โดยถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ต้องได้รับมติจากที่ประชุมใหญ่เพื่อเลือกอาคารชุด และหากนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับเงินชดเชยจากบริษัทประกันภัย ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเฉลี่ยจ่ายเงินที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย และ/หรือ รวมทั้งจากการชำระบัญชีตามพระราชบัญญัติอาคารชุดให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละรายมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทันที

และเพื่อประโยชน์สู่ในการใช้ห้องชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน ให้ถือว่าเจ้าของร่วมทุกรายมีข้อตกลงยินยอมสละสิทธิ์โต้แย้งกันและกัน

ข้อ 19 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้ในอันเกิดจากค่าใช้จ่าย ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิดังนี้

19.1 บุริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ห้องชุด ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิ์ในระดับเดียวกับบุริมสิทธิ์ตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และที่มีอยู่เหนือสิ่งหาหรับทรัพย์ที่เจ้าของร่วมนำไว้ในห้องชุดของตน

19.2 บุริมสิทธิ์เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีในทรัพย์สินกลาง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิ์ในลำดับเดียวกันกับบุริมสิทธิ์ตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมิอยู่เหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของร่วม ถ้าผู้จัดการได้สรายการหนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าบุริมสิทธิ์ตามข้อ 19.2 อยู่ในลำดับก่อนจำนวน

หมวดที่ 7

การถือกรรมสิทธิ์ของบุคคล หรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว

ข้อ 20 อาคารชุดจะมีบุคคลหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้ว ต้องไม่เกินอัตราที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับการถือครองกรรมสิทธิ์ของคนต่างด้าวของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด

ข้อ 21 เจ้าพอร่วมที่มีความปรสรงจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ให้อู่ชุดให้บุคคลอื่น จะต้องขอหนังสือรับรองรายการหนี้ อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับนี้จากผู้จัดการโดยเจ้าพอร่วม จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 15 วัน ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้อู่ชุดให้แก่บุคคลอื่น

ในกรณีเจ้าพอร่วมต้องการโอนกรรมสิทธิ์ให้อู่ชุดให้คนต่างด้าว ให้อัดหลักตามกฎหมายเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ให้อู่ชุดให้คนต่างด้าวครอบครองตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

หมวดที่ 8

การใช้ทรัพย์สินบุคคล

ข้อ 22 การใช้จัดการ และการใช้ประโยชน์ให้อู่ชุด เป็นสิทธิของเจ้าพอร่วม หรือบุคคลที่เจ้าพอร่วมอนุญาต หรือมอบหมายให้ให้อู่ชุด ซึ่งจะ**ต้อง**อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าพอร่วมและภายใต้ข้อบังคับ **และระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด** ที่ต้องปฏิบัติดังนี้

22.1 เจ้าพอร่วมจะต้องให้อู่ชุด ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3 แห่งข้อบังคับนี้

22.2 เจ้าพอร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ให้อู่ชุดต้องดูแลรักษาให้อู่ชุด และทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนให้อยู่ในสภาพที่ดี และไม่กระทำกรใดๆ ให้เป็นอันตราย เตือนร้อน นรั้งเกิง ไม่สุภาพ ก่อให้เกิดความรำคาญ และรบกวนต่อความสงบสุขในการใช้ให้อู่ชุด และการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าพอร่วมอื่นา หรือต่อระบบริรักษาคความปลอดภัยของอาคารชุด

22.3 ห้ามนำสัตว์เลี้ยง หรือสัตว์เลี้ยงทุกชนิด ไร่ภาในให้อู่ชุด และ/หรือภายในบริเวณอาคารชุด

22.4 ให้ใช้ให้อู่ชุดเพื่อความสะดวกสบาย รียบร้อย ไม่ส่งเสียงดังจนเกินควร ทั้งในให้อู่ชุดและในบริเวณพื้นที่

ส่วนกลาง

22.5 ห้ามเปลี่ยนแปลง หรือเคลื่อนย้ายระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบบันสัญญาณภาพโทรทัศน์รวม และ/หรือระบบอื่นๆ ที่ใช้ร่วมกัน เว้นแต่มีความจำเป็น ซึ่งต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบ เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อตรวจสอบก่อน และจะดำเนินการใดเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการแล้วเท่านั้น

22.6 ห้ามนำทรัพย์สินส่วนตัววางไว้ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง

22.7 ห้ามสกััด เจาะ หรือัดแปลงแก้ไขพื้น เพดาน ผนังกับให้อู่ชุดด้านที่ติดกับทางเดินส่วนกลาง ผนังให้อู่ชุดบริเวณระเบียงด้านนอก และ/หรือ ผนังด้านข้างที่ใช้ร่วมกับให้อู่ชุดอื่น เนื่องจากผนังให้อู่ชุดทั้งหมดเป็นผนังรับน้ำหนัก

22.8 ห้ามติดป้าย หรือแผ่นภาพโฆษณาบริเวณผนังหรือระเบียงด้านนอกให้อู่ชุด

22.9 ห้ามตากผ้า หรือพาดสิ่งของเหนือราวระเบียง

22.10 ห้ามก่อสร้างดัดแปลงต่อเติม ราวระเบียง กันสาด รวมทั้งการติดตั้งราวลูกกรง หรือหลักัดให้อู่ชุด

22.11 เจ้าพอร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ให้อู่ชุดที่มีความประสงค์จะดัดแปลง แก้ไข หรือต่อเติม ตกแต่งภายในให้อู่ชุด จะต้องส่งแบบแปลน พร้อมรายละเอียดให้ผู้จัดการตรวจสอบก่อนดำเนินการ ผู้จัดการจะอนุมัติ

ต่อเมื่อได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่า ไม่กระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ หรือไม่มีกรเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกของอาคารชุด และ/หรือ ไม่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับ

22.12 ก่อนหรือในระหว่างการค้าเงินการเปลี่ยนแปลง แก้ไขและต่อเติมให้อู่ชุด เจ้าพอร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ให้อู่ชุด จำต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบอื่นๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้แจ้ง และ/หรือ ประกาศไว้

22.13 ห้ามนำวัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้างมาวางไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และ/หรือ ทรัพย์สินส่วนกลาง

22.14 ห้ามนำเศษวัสดุก่อสร้างและตกแต่ง ทั้งก่อนการระเบียงให้อู่ชุด

22.15 เจ้าพอร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ให้อู่ชุด ต้องยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือช่างของฝ่ายจัดการ เข้าทำการตรวจสอบและซ่อมแซมแก้ไขในกรณีทรัพย์สินส่วนกลางให้อู่ชุดซึ่งได้รับความเสียหาย หรือมีผลกระทบกระเทือนอันเนื่องมาจากวัสดุ อุปกรณ์ภายในให้อู่ชุดนั้นชำรุดบกพร่อง

22.16 เจ้าพอร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ให้อู่ชุด ต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินของให้อู่ชุดข้างเคียง หรือให้อู่ชุดชั้นบน และชั้นล่าง อันเนื่องมาจากการต่อเติมตกแต่ง หรือซ่อมแซมแก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายระบบสาธารณูปโภค และระบบป้องกันภัย และ/หรือ ความเสียหายที่เกิดจากให้อู่ชุดนั้นเป็นต้นเหตุ

22.17 ห้ามเจ้าพอร่วมให้อู่ชุดหรือผู้ใช้ประโยชน์ในให้อู่ชุดประกอบอาหารในให้อู่ชุดโดยใช้เตาถ่าน และเตาแก๊ส และเชื้อเพลิงไ้ทุกชนิด และ/หรือ ห้ามนำวัตถุเคมีภัณฑ์, วัตถุไวไฟ วัตถุมีพิษ, วัตถุที่มีกลิ่นรุนแรง ซึ่ง เป็นอันตรายต่ออาคารชุด และมีผลกระทบต่อนอนามัยส่วนรวม ตลอดจนสิ่งของที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตรมาเก็บไว้ในให้อู่ชุดโดยเด็ดขาด

22.18 เจ้าพอร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ให้อู่ชุด จะใช้พื้นที่จอดรถเพื่อการอื่นมิได้ นอกจากการใช้เพื่อจอดรถ และจะต้องจองตามบริเวณที่จัดไว้เป็นที่จอดรถของอาคารชุดเท่านั้น

22.19 เจ้าพอร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ที่ฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามข้อ 22.1 – 22.18 ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าพอร่วม มีอำนาจในการดใช้สาธารณูปโภค อาทิ น้ำประปา โทรศัพท์ เป็นต้น และ/หรือ ระับมีให้ดำเนินการหรือสั่งการให้อู่ชุดส่วนใดา รวมทั้งสั่งการให้ปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าพอร่วม่วนั้น

22.20 ระเบียงตามกฎหมายที่เกี่ยวกับการใช้ให้อู่ชุดที่กล่าวนี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของ

คณะกรรมการ หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าพอร่วม มีอำนาจที่จะเปลี่ยนแปลงแก้ไข และเพิ่มเติมได้ก็เป็นที่คร้คราว ตามความเหมาะสม **พร้อมมาตรการและบทลงโทษกับผู้ฝ่าฝืน** โดยการบังคับประกาศให้ทราบ

ข้อ 23 การต่อเติม ตกแต่ง หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขในให้อู่ชุดต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงภายนอกอาคาร ซึ่งเจ้าพอร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ให้อู่ชุดดำเนินการมิได้

23.1 การเปลี่ยนแปลงวัสดุ หรือสีของประตู หน้าต่าง และระเบียงด้านนอกให้อู่ชุด

23.2 การเปลี่ยนแปลงวัสดุ หรือสีของผนังให้อู่ชุดด้านนอกที่ติดกับทางเดินรวมหรือผนังให้อู่ชุดบริเวณด้านนอก

- 22.3 การติดตั้งเสาอากาศโทรทัศน์ หรืองานรับสัญญาณภาพต่างๆ ที่เห็นจากภายนอกห้องชุด
- 22.4 การต่อเติมใดๆ ที่เห็นได้จากภายนอกห้องชุด และกระแทบต่อที่ตึ้นภายในโดยรวมของอาคารชุด

หมวดที่ 9
การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 24 การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้จัดการตามอำนาจและข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับทุกประการ โดยรวมถึงการออกกฎหมายข้อบังคับ บทเฉพาะกาล หรือกฎหมายข้อบังคับเพิ่มเติมใดๆ โดยทั่วไป การจัดระบบความปลอดภัยต่างๆ จัดเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ตรวจสอบการเข้าออก และจัดการอื่นๆ ตามความจำเป็นรวมทั้งการจ้างพนักงาน จ้างผู้ดำเนินการต่างๆ และการกำหนดเงินและค่าใช้จ่ายที่สมควรในกรณีนั้น ๆ

ข้อ 25 ในกรณีอาคารชุด ถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการเวนคืน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ให้เจ้าของห้องชุดซึ่งไม่ถูกเวนคืนร่วมกันชุดใดชุดใดให้แก่อเจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคแรก ให้ถือว่าหนี้เพื่อชดเชยราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุด เช่นเดียวกับค่าใช้จ่าย ตามข้อ 19 ของข้อบังคับนี้

ข้อ 26 นิติบุคคลอาคารชุดสามารถใช้อำนาจหรือเจ้าของร่วมครอบงำถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้กับบุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดไว้ โดยผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการทั้งปวงของนิติบุคคลอาคารชุด เช่น แจ้งความฟ้องร้อง ดำเนินคดี บังคับคดี ประกันระบอบยอมความ เป็นต้น

หมวดที่ 10
การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 27 ให้ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ เป็นผู้ควบคุมให้เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดที่ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางปฏิบัติตามกฎหมายดังนี้

27.1 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามกฎหมายที่ตลอดจนวิธีการใช้ และระยะเวลาการใช้ และกฎหมายอื่นๆ ตามที่ได้กำหนดให้ใช้โดยการจัดการและควบคุมดูแลของผู้จัดการ หากเจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมดังกล่าวข้างต้นไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติตามไม่ถูกต้อง ผู้จัดการมีสิทธิห้ามมิให้เจ้าของร่วม หรือบุคคลนั้นๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นได้จนกว่าเจ้าของร่วมหรือบุคคลนั้นๆ จะได้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้

27.2 ห้ามมิให้บริการของเจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในอาคารชุด ใช้หรือเข้าไปใช้สถานที่ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจในการเข้ามาในอาคารชุด ในกรณีเช่นนี้ ผู้จัดการมีสิทธิที่จะดำเนินการใดๆ ได้ตามที่เห็นสมควร

27.3 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่มิใช่เจ้าของร่วม เข้ามาใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากจะได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมหรือผู้จัดการ หรือคณะกรรมการ และนิติบุคคลอาคารชุด สงวนสิทธิที่จะไม่ต้อนรับบุคคลใดๆ ที่แต่งกายหรือประพฤติตัวไม่สุภาพ หรือกระทำการใดๆ ที่ไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับ หรือกฎหมาย ในกรณีเช่นนี้ ให้ผู้จัดการมีอำนาจเด็ดขาดในการวินิจฉัย และห้ามมิให้บุคคลนั้น เข้ามาในอาคารชุด หรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนมีอำนาจเชิญให้บุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุด

27.4 ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรงใช้บริการในทรัพย์สินส่วนกลาง

27.5 กฎเกณฑ์ที่กล่าวมานี้ ผู้จัดการโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ มีอำนาจที่จะเปลี่ยนแปลงแก้ไข และออกกฎหมายที่เพิ่มเติมได้เป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม พร้อมมาตรการและบทลงโทษกับผู้ฝ่าฝืน โดยการประกาศให้ทราบ เพื่อการยึดถือปฏิบัติของเจ้าของร่วม และบริวาร และบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งปวง

27.6 หากเจ้าของร่วมหรือบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาต หรือบุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ หรือระเบียบนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ให้นิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้จัดการ มีอำนาจดำเนินการในฐานะผู้เสียหาย หรือตัวแทนผู้เสียหาย โดยการนำมาตรการในข้อ 22.19 มาใช้กำหนดเป็นข้อบังคับ หรือกำหนดมาตรการ ในการดำเนินการให้เจ้าของร่วม หรือบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามข้อบังคับ หรือระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนดำเนินการตามมาตรการนั้น รวมทั้งแจ้งความร้องทุกข์ และฟ้องร้องเจ้าของร่วมและบริวาร หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้น ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือ ให้ตัดใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

27.7 การใช้ที่จอดรถ ที่จอดรถของอาคารชุดมีประเภทเดียว คือที่จอดรถแบบหมุนเวียน

27.8 รถยนต์ที่ **รถจักรยานยนต์**ที่ผ่านเข้า – ออก ภายในบริเวณอาคารชุด จะแสดงเครื่องหมายที่นิติบุคคลอาคารชุดได้จัดไว้ให้ประจำแต่ละห้องชุด ตามสิทธิของชุดที่มีอยู่ดังนี้

- * ห้องชุดแบบสตูดิโอ จำนวน 2 เครื่องหมาย ต่อ 1 รถยนต์ และ 1 รถจักรยานยนต์
- * ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน จำนวน 2 เครื่องหมาย ต่อ 1 รถยนต์ และ 1 รถจักรยานยนต์
- * ห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน จำนวน 4 เครื่องหมาย ต่อ 2 รถยนต์ และ 2 รถจักรยานยนต์

27.9 ห้ามเลี้ยงรถในที่จอดรถของอาคารชุดโดยไม่มีข้อยกเว้น เจ้าของร่วม ผู้มีสิทธิของเจ้าของร่วม **บริวาร ผู้รับจ้าง ผู้เช่าตัวแทน ผู้ครอบครอง ผู้อาศัย ผู้เช่าเหมา** ตลอดจนบุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด ที่ฝ่าฝืน **นิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการตามบทลงโทษในหมวดที่ 15 ของข้อบังคับนี้ต่อไป** อนึ่งการแก้ไขระเบียบใดๆ อันเกี่ยวกับที่จอดรถ จะทำได้แต่โดยมติที่ประชุมกรรมการ

หมวดที่ 11
ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ 28 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ อาคาร เอ เลขที่ 156 , อาคาร บี เลขที่ 158 , อาคาร ซี เลขที่ 160 และอาคาร ดี เลขที่ 162 ถนนลือปฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร 10160

ข้อ 29 ผู้จัดการครั้งแรกได้แก่ นายสมภาพ บุณนาค ซึ่งจะอยู่ในตำแหน่งจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีมติเปลี่ยนแปลง

ผู้จัดการมีอำนาจดังต่อไปนี้

- 29.1 ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์นิบิตบุคคลอาคารชุด เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์กล่าว ตามมติเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด
- 29.2 ในการนี้จำเป็นอย่างยิ่งและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง จัดการในกิจการเพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นเรื่องขณะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- 29.3 เป็นผู้แทนของนิบิตบุคคลอาคารชุด
- 29.4 ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- 29.5 ผู้จัดการต้องปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยตนเอง แต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมเจ้าของร่วมกำหนดมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน
- 29.6 มีอำนาจกระทำการต่างๆ ทั้งปวง เพื่อประโยชน์ในการจัดการ และดูแลทรัพย์สินส่วนกลางอาคารชุด ได้ภายในขอบเขตที่พระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อบังคับ กฎระเบียบ หรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมทั้งมีอำนาจในการติดตามทวงหนี้ พ้องร้องดำเนินคดี บังคับคดี หรือประนีประนอมยอมความ ดังนี้ ให้เป็นไปตามความเห็นชอบของที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- 29.8 เสนอแต่งตั้ง หรือปลดพนักงาน หรือลูกจ้างใดๆ ของนิบิตบุคคลอาคารชุด และกำหนดค่าตอบแทนให้กับบุคคลดังกล่าวต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุมัติและให้ชอบ คดอดจนควบคุมและดูแลการทำงาน ปฏิบัติงาน เพื่อให้แน่ใจว่าบุคคลดังกล่าวได้ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ในข้อบังคับนี้
- 29.9 ออกหนังสือรับรองค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมได้ชำระ เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการประกอบการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งการออกหนังสือรับรองตราสารกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมเป็นต้นดงกล่าว เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
- ข้อ 30 ผู้จัดการ มีอำนาจกำหนดกฎระเบียบของนิบิตบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิบิตบุคคลอาคารชุด
- ข้อ 31 ผู้จัดการ มีวาระการดำรงตำแหน่ง 2 ปี และให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ นับตั้งแต่วันที่ครบวาระ และต้องไม่ติดต่อกับพระราชบัญญัติอาคารชุด หากไม่มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการอาคารชุดใหม่ ก็ถือว่าผู้จัดการเดิมอยู่ในตำแหน่งต่อไปจนกว่าจะมีการเลือกตั้ง แต่ไม่เกิน 2 ปี
- ในการนี้ตำแหน่งผู้จัดการว่างลงก่อนครบวาระ ให้ประธานคณะกรรมการ หรือผู้ที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการทำหน้าที่ควบคุมดูแลการบริหารงานเสมือนผู้จัดการเป็นการชั่วคราว โดยให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการในทันที
- ข้อ 32 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งวาระดังความในข้อ 31 แล้ว ผู้จัดการอาจพ้นจากตำแหน่งในกรณีดังต่อไปนี้
- 32.1 ตายหรือเลิกบริษัท ในกรณีเป็นนิติบุคคล
- 32.2 ต้องคำพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย หรือได้รับโทษจำคุก โดยคำพิพากษาถึงที่สุด ให้จำคุก เว้นแต่เป็นความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือเป็นความผิดลหุโทษ
- 32.3 ตกเป็นควินวิลาจิส หรือศาลสั่งให้เป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
- 32.4 ถูกฟ้องในคดีอาญาอันมิใช่ความผิดลหุโทษ
- 32.5 ลาออกโดยแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อคณะกรรมการ

32.6 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ออกตามข้อ 45 ของข้อบังคับนี้

ข้อ 33 ผู้จัดการไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดจากการจัดการนิบิตบุคคลอาคารชุด ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการ เว้นแต่ปรากฏว่าผู้จัดการได้กระทำไปโดยประมาท เลินเล่อ หรือมีเจตนาก่อให้เกิดความเสียหายต่อนิบิตบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการไม่ต้องผูกพันตามสัญญาใดๆ เป็นการส่วนตัว ซึ่งได้กระทำลงไปในนามของนิบิตบุคคลอาคารชุด หากได้กระทำไปโดยชอบเจตนาและหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้

หมวดที่ 12

การประชุมใหญ่ การประชุมคณะกรรมการ และอำนาจหน้าที่ของเจ้าของร่วม

ข้อ 34 ให้มีการประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เรียกว่า “การประชุมใหญ่” ซึ่งจะต้องจัดให้ขึ้นครั้งแรกภายใน 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิบิตบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้น ให้มีการประชุมใหญ่ปีละ 1 ครั้ง อย่างน้อยซึ่งเรียกว่า “การประชุมใหญ่สามัญ” การประชุมใหญ่คราวอื่นนอกจากนี้ เรียกว่า “การประชุมใหญ่วิสามัญ”

การประชุมใหญ่สามัญ จะกระทำการพิจารณาได้เฉพาะเรื่องตามที่ได้แจ้งในหนังสือร้องขอเท่านั้น

คำบอกกล่าวเรียกประชุมทุกครั้งที่ ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของร่วมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันประชุม พร้อมกันระบุ วัน เวลา สถานที่ประชุม และระเบียบวาระการประชุมด้วย

ข้อ 35 บุคคลต่อไปนี้ไม่มีสิทธิในการเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมด้วย

35.1 ผู้จัดการนิบิตบุคคลอาคารชุด

35.2 คณะกรรมการนิบิตบุคคลอาคารชุด

35.3 เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดการประชุมต่อคณะกรรมการ ในการนี้ ให้คณะกรรมการได้ให้มีการประชุมภายในสิบห้าวัน นับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างนั้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

ข้อ 36 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม หากเจ้าของร่วมหรือผู้รับมอบอำนาจประชุมไม่ครบองค์ประชุม ให้ผู้จัดการเลื่อนการประชุมและให้จัดการประชุมใหม่ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันประชุมคราวแรก และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้มีบังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ข้อ 37 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าร่วมประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 38 ในการลงคะแนนเสียง ให้เจ้าของร่วมแต่ละราย มีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ถ้าเจ้าของคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงผู้นั้นลงจนเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของบรรดาเจ้าของร่วมอื่นๆ ร่วมกัน

ข้อ 39 ให้ที่ประชุมแต่งตั้งคณะกรรมการ เพื่อควบคุมการจัดการจัดการนิบิตบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วย กรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน และไม่เกิน 9 คน

ให้กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี และการพ้นตำแหน่งของกรรมการมีดังนี้

39.1 ตายหรือลาออก

39.2 ข้อคำพิพากษาถึงที่สุดให้เป็นบุคคลล้มละลายหรือได้รับโทษจำคุกโดยพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือเป็นความผิดลหุโทษ

39.3 ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ออกจากตำแหน่ง

39.4 เป็นบุคคลไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ

ข้อ 40 การประชุมคณะกรรมการ กำหนดให้สั้นไม่น้อยกว่า 1 ครั้ง ภายใน 90 วัน โดยเริ่มประชุมครั้งแรกภายใน 30 วันนับแต่มีการแต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้การประชุมต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งสามคนและจะครบเป็นองค์ประชุมให้ที่ประชุมคณะกรรมการแต่งตั้งกรรมการท่านหนึ่งท่านใดเป็นประธานคณะกรรมการ และท่านนั้นก็จะเป็นประธานในที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หากประธานฯ ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ให้รองประธานฯ หรือกรรมการตำแหน่งถัดไปทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมแทน

มติของที่ประชุมคณะกรรมการ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของกรรมการที่เข้าร่วมประชุม คะแนนเสียงของคณะกรรมการแต่ละราย มีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งเสียง หากการออกเสียงลงคะแนน เสียงของคณะกรรมการนั้น มีคะแนนเสียงเท่ากันทั้งสองฝ่าย ให้ประธานมีสิทธิออกเสียงชี้ขาดอีกหนึ่งเสียง

ข้อ 41 บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

41.1 เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

41.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่มีเจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี

41.3 ผู้จัดการหรือผู้แทนในกรณีที่นิติบุคคลนั้นเป็นเจ้าของร่วม

ข้อ 42 คณะกรรมการมีหน้าที่ควบคุมจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะเดิมอบหมายให้ไว้

ข้อ 43 เมื่อข้อบังคับกำหนดให้เจ้าของร่วมเพียงบางคน ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการโดยเฉพาะให้เจ้าของร่วมเหล่านั้นเท่านั้น ที่มีส่วนออกเสียงในมติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการนั้น โดยแต่ละคนมีคะแนนเสียงตามส่วนแห่งประโยชน์ที่ถือครองของตน

ข้อ 44 เจ้าของร่วมอาจมอบอำนาจเป็นหนังสือ ให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบอำนาจคนหนึ่ง จะรับมอบอำนาจให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกิน 3 รายมิได้

ผู้จัดการ และคู่สมรสของผู้จัดการ จะเป็นประธานในที่ประชุมหรือจะรับมอบอำนาจให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมคนใดมิได้

ข้อ 45 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

45.1 การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

45.2 การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำการแทนได้

ถ้าเจ้าของร่วมที่ประชุม มีจำนวนไม่พอที่จะถือเป็นเสียงข้างมาก ที่จะลงมติในข้อ 45 ตามวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน 15 วันนับแต่วันที่เรียกประชุมครั้งก่อน การประชุมในครั้งใหม่นี้ ให้ออกเสียงลงมติตามจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุม

ข้อ 46 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

46.1 การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่ากระดัดพินเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

46.2 การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

46.3 การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีลักษณะพิเศษอย่างใดอย่างหนึ่งนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

46.4 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

46.5 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้จ่ายรวมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8)

46.6 การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

46.5 การกำหนดผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 47 ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยการกระทำใดๆ ต่อทรัพย์สินบุคคล ที่มีผลกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่ออาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วมคนใดอันเป็นการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการกระทำใดๆ ของเจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ เป็นการขัด และ/หรือ ผิดอันต่อกฎข้อบังคับนี้ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ

ข้อ 48 เมื่อเกิดความเสียหายต่ออาคารชุด ให้ดำเนินการตามกรณีต่อไปนี้

48.1 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด หรือบางส่วน แต่เกิดครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงตามมติที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ข้อ 45 ว่า ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ก็ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายให้ดังเดิม

48.2 ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วนน้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่เจ้าของร่วมของห้องชุดที่เสียหาย มีมติให้ออกสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้าง หรือ ซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี

48.3 ในกรณีที่เงินประกันภัยไม่เพียงพอ หรือการประกันภัยไม่คลุมถึงค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายแล้ว ให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุด แล้ล้้อออกมาตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหายสำหรับเป็นส่วนใหญ่ทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือซ่อมแซมที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น

ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตามข้อ 48.1 และ 48.2 ให้ถือว่าแทนห้องชุดเดิมและให้อถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดก่อสร้างใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจแก้ไขให้ถูกต้อง

48.4 ถ้ามีมติไม่ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหาย ตาม 48.1 หรือตาม 48.2 ให้เจ้าของร่วมซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เสียหาย หรือถูกทำลายนั้น หมดสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด ในกรณีนี้ ถ้าเงินประกันภัยที่ได้เอาประกันไว้ไม่เพียงพอ หรือกรณีประกันภัยไม่คลุมถึง ให้นิติบุคคลอาคารชุด จัดการให้เจ้าของร่วมที่เสียร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมดสิทธิ์ไปดังกล่าว ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

เมื่อเจ้าของห้องชุดไม่ก่อสร้าง หรือซ่อมแซมส่วนที่เสียหาย ได้รับค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางจากเจ้าของร่วมแล้ว ให้เจ้าของห้องชุดสิ้นสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางนั้น หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าว เป็นอันยกเลิกและให้เจ้าของส่วนเกินทำงานจำนวนเงินที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับชดเชยในราคาทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 49 เมื่อมีการเลือกตั้งคณะกรรมการควบคุมการนิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาขา 2-1 แล้วให้คณะกรรมการร่วมกันกับคณะกรรมการของนิติบุคคลอื่น จัดให้มีการประชุมร่วมกัน เพื่อกำหนดแนวทางการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อ 7.5 ถึง ข้อ 7.8 ร่วมกัน

หมวดที่ 13
อำนาจ และหน้าที่ของคณะกรรมการ

ข้อ 50 ให้คณะกรรมการมีอำนาจ และหน้าที่ดังต่อไปนี้

และข้อบังคับอาคารชุด

50.1 มีอำนาจ และหน้าที่ในการออกกฎระเบียบต่างๆ ของอาคารชุด ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมาย

50.2 มีอำนาจ และหน้าที่กำหนดนโยบายให้ผู้จัดการ เพื่อนำไปปฏิบัติ

50.3 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ในการอนุมัติให้ผู้จัดการกระทำการนิติกรรม ในนามนิติบุคคล

อาคารชุดกับหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจ และ/หรือ บุคคลภายนอก

50.4 มีอำนาจและหน้าที่อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น และเกินจากงบที่ตั้งไว้ ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่ามี
ความจำเป็นต่ออาคารชุด

50.5 มีอำนาจวินิจฉัย และตัดสินปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และนำเสนอขอให้ที่

ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับทราบ หรือลงมติ ในกรณีที่มีจำเป็นต้องให้ที่ประชุมลงมติ

50.6 มีอำนาจควบคุมและตรวจสอบ การจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตามกฎหมาย หรือตาม
มติที่ประชุมเจ้าของร่วมได้มอบหมายให้ไว้

50.7 มีอำนาจพิจารณาชี้ขาดการกระทำความผิดหรือผิดสัญญาส่วนบุคคล อันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อ
โครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่น ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือการ
กระทำใดๆ ของเจ้าของร่วม อันจะมีผลต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคาร หรือการก่อสร้างใดๆ อันจะ
เป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือ ปรับปรุงทรัพย์สิน ส่วนกลาง หรือกระทำการใดๆ ของเจ้าของร่วม หรือบุคคลใดๆ
อันเป็นการฝ่าฝืนกฎข้อบังคับ หรือกฎระเบียบอาคารชุด

50.8 มีอำนาจเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

50.9 มีหน้าที่จัดประชุมร่วมกับนิติบุคคลอื่น เพื่อกำหนดแนวทางการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อ
7.5 ถึง ข้อ 7.6 ร่วมกัน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมดังกล่าวด้วย

50.10 มีหน้าที่พิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่อยู่ในขอบเขตตามกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุด

หมวดที่ 14
การเลือกอาคารชุด

ข้อ 51 อาคารชุดที่จัดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังต่อไปนี้

51.1 ในกรณีที่ยังไม่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้รับโอน
กรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด แล้วแต่กรณี ขอเลิกอาคารชุด

51.2 เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

51.3 อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

51.4 อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

นับตั้งแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามข้อ 51 ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม จะต้องแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
ภายใน 10 วัน ต้องนับจากวันที่จัดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ 52 ผู้ชำระบัญชี ซึ่งได้รับการแต่งตั้งนี้ มีอำนาจหน้าที่ที่จะกระทำการจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็น
สังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น

ข้อ 53ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ 22 นั้นส่วน และบริษัท หมวด 5

การชำระบัญชี ที่ทางหุ้นส่วนจดทะเบียน ทางหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคล
อาคารชุดโดยอนุโลม

ข้อ 54 เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งแก่เจ้าของร่วมแต่ละคนที่มีกรรมสิทธิ์
ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมวดที่ 15
บทลงโทษ

ข้อ 55 หากเจ้าของร่วม หรือบริวารของเจ้าของร่วม หรือผู้ได้รับอนุญาต หรือบุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายใน
บริเวณอาคารชุด ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับข้อใดข้อหนึ่ง หรือหลายข้อ หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบอื่นๆ ของนิติบุคคล
อาคารชุด ที่ออกตามความในข้อบังคับนี้ หรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ เมื่อผู้จัดการได้คัดเตือนด้วย
วาจา หรือเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว และหากผู้ถูกเตือนไม่นำพาต่อคำเตือน ผู้จัดการมีอำนาจห้ามไม่ให้เจ้าของร่วม
หรือบริวารของเจ้าของร่วม หรือผู้ได้รับอนุญาต หรือบุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด ใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง
ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทุกส่วนของเจ้าของร่วม หรือบริวารของเจ้าของร่วม หรือผู้ได้รับอนุญาต หรือบุคคลอื่นใดที่เข้า
มาภายในบริเวณอาคารชุดจะปฏิบัติตามข้อบังคับนี้หรือระเบียบนิติบุคคลอาคารชุดหรือพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว

ข้อ 56 ผู้จัดการ / เจ้าของร่วม บริวารของเจ้าของร่วม และ/หรือ ผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือบุคคลอื่นใดที่เข้า
มาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ได้ฝ่าฝืนระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือพระราชบัญญัติ
อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จะต้องถูกระวางโทษปรับ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด หมวดที่ 8 ว่าด้วยบท
กำหนดโทษ ดังแนบตรา 63 ถิ่นมาตรา 73

ข้อ 57 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริวารของเจ้าของร่วม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ
บุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง เลี่ยงสัตว์ทุกชนิดภายในห้องชุด และ/หรือ
ภายในบริเวณอาคารชุด หรือนำสัตว์เลี้ยงทุกชนิดเข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด หากผู้ใดฝ่าฝืน คณะกรรมการ โดย
ผู้จัดการมีอำนาจที่จะดำเนินการตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ ดังนี้

57.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำความผิดครั้งที่ 1

57.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำความผิดครั้งที่ 2

57.3 การกระทำความผิดครั้งที่ 3 หลังจากได้ดำเนินการตามข้อ 57.1 และข้อ 57.2 แล้ว คณะกรรมการ
โดยผู้จัดการมีอำนาจในการลงโทษการสาธารณูปโภค อาทิเช่น นำประปา หรือกำหนดเบี้ยปรับสำหรับเลิโทษ
ผู้ฝ่าฝืนในอัตราวันละ 500.- บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) จนกว่าผู้ฝ่าฝืนจะได้ปฏิบัติตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด
ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้บันทึก
ข้อตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนอีก

ข้อ 58 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริวารของเจ้าของร่วม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ
บุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง นำทรัพย์สินส่วนตัวทุกชนิดวางไว้ในบริเวณ
ทรัพย์สินส่วนกลาง และ/หรือพื้นที่ส่วนกลาง หากผู้ใดฝ่าฝืน คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจที่จะดำเนินการตาม
ระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ ดังนี้

58.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำความผิดครั้งที่ 1

5.8.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2

58.3 การกระทำผิดครั้งที่ 3 หลังจากได้ดำเนินการตามข้อ 58.1 และข้อ 58.2 แล้ว คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจในการตีใบภิกขสาสรณูปาท อาชีวนะ น้ำประปา หรือกำหนดเบี้ยปรับสำหรับรถไฟฟ้ามหานคร ผู้ฝ่าฝืนในครั้งวันละ 500.- บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) จนกว่าผู้ฝ่าฝืนจะได้ปฏิบัติตามระเบียบมติดุกลการชุดข้อบังคับมติดุกลการชุด และ/หรือพระราชบัญญัติการชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้บันทึกข้อตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติซ้ำอีก

ข้อ 59 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริหารของเข้าของรวม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ประกอบอาทราภายในห้องชุด และ/หรือ บริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง และเตาแก๊ส และเชื้อเพลิงไว้ทุกชนิด และ/หรือ ทำน้าวาสต์แมกนัท วัดตุ ไข่ไข่ วัดตุมีพิจ วัดตุมีทรัพย์ส่วนกลาง โดยใช้เตาถ่าน และเตาแก๊ส ซึ่งเป็นอันตรายต่อคนบ้านยส่วนรวมตลอดถึงของ ที่มีน้ำหนักเกินกว่า 200 กิโลกรัมต่อตารางเมตร มากเกินไปในห้องชุดโดยเด็ดขาด หากผู้ใดฝ่าฝืน คณะกรรมการ โดย ผู้จัดการบ้านก็จะดำเนินการตามระเบียบวิธีบังคับอาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ ดังนี้

59.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 1

5.9.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2

59.3 การกระทำความผิดครั้งที่ 3 หลังจากได้ดำเนินการตามข้อ 59.1 และข้อ 59.2 แล้ว คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจในการดําเนินการตามกฎหมายโรค อหิวาต์ นํ้าประปํา พร้อมกําหนดเบี้ยปรับสำหรับโรคพิษ ไข้ในในอัตราวันละ 1,000.- บาท (หนึ่งพันบาทถ้วน) จนกว่าผู้สํานักจะได้รับเงินตามเบี้ยปรับติดอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้กํานันที่ก ้อดกลางจะไม่ปฏิบัติหน้าที่อีก

ข้อ 60 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริหารของเข้าของรวม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลอื่นได้เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง นำเศษวัสดุ อุปกรณ์ก่อสร้าง และตกแต่ง มาวางไว้บริเวณที่รีย่ยส่วนกลาง และ/หรือพื้นที่ส่วนกลาง และ/หรือที่ของนอกกระเปาะของชุด หากผู้ใดฝ่าฝืน คณะกรรมการมีอำนาจที่จะดำเนินการตามระเบียบปฏิบัติอาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ ทั้งนี้

60.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 1

6.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2

60.3. การกระทำผิดครั้งที่ 3 หลังจากได้ดำเนินการตามข้อ 60.1 และข้อ 60.2 แล้ว คณะกรรมการ โดยผู้ดำเนินการโอนงานในการจดให้บริการสาธารณูปโภค อาทิเช่น น้ำประปา พร้อมกำหนดเบี้ยปรับสำหรับละเมิด ผู้ฝ่าฝืนในอัตราวันละ 1,500.- บาท (หนึ่งพันห้าร้อยบาทถ้วน) จนกว่าผู้ฝ่าฝืนจะปฏิบัติตามระเบียบปฏิบัติการชุด ข้อ 251 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้บันทึก ข้อตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนอีก และต้องชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริงกับนิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของห้องชุดที่ได้รับความสะดวก

ข้อ 61 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริหารของเจ้าของร่วม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ให้พื้นที่จอดรถของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อ การอย่างอื่นมิได้ นอกจากการใช้เพื่อจอดรถ และต้องจัดตามบริเวณที่จัดไว้เป็นห้องจอดรถของอาคารชุดเท่านั้น หากได้ฝ่าฝืน คณะกรรมการ โดยผู้ใดก็ตามที่จะดำเนินการตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือตาม ข้อบังคับ ดังนี้

61.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 1

6.1.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้กำนันตึก

ข้อตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนอีก

ข้อ 65 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริหารของเจ้าของร่วม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุด โดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ มาตรา 48 (3) หากผู้ใดฝ่าฝืน คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจที่จะดำเนินการตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ พร้อมกำหนดเบี้ยปรับ สำหรับละเมิดของผู้ฝ่าฝืนไม่เกิน 100,000.-บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) และต้องชำระค่าปรับอีกวันละ 1,000.-บาท (หนึ่ง พันบาทถ้วน) จนกว่าผู้ฝ่าฝืนจะได้ปฏิบัติตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้กำนันตึกซึ่งตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนอีก

ข้อ 66 กรณีเจ้าของร่วม ไม่ชำระค่าใช้จ่ายตามข้อบังคับข้อที่ 10 (เงินกองทุน) นั้น จะต้องชำระค่าปรับใน อัตราร้อยละ 15 ต่อปี (ร้อยละสิบห้าต่อปี) ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ นับแต่วันผิดนัดชำระเป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น และนิติบุคคลอาคารชุดสามารถที่จะฟ้องร้องดำเนินคดีกับเจ้าของร่วมที่ผิดนัดชำระดังกล่าว

ข้อ 67 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริหารของเจ้าของร่วม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ส่งเสียงดังจนเกินสมควร ทั้งในห้องพัก และ/หรือบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง หากผู้ใดฝ่าฝืน คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจที่จะดำเนินการตามระเบียบนิติบุคคล อาคารชุด และ/หรือตามข้อบังคับ ดังนี้

67.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 1

67.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2

67.3 การกระทำผิดครั้งที่ 3 หลังจากได้ดำเนินการตามข้อ 67.1 และข้อ 67.2 แล้ว คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจในการดให้บริการสาธารณูปโภค อาทิเช่น น้ำประปา พร้อมกำหนดเบี้ยปรับสำหรับแรงโทษ ผู้ฝ่าฝืนในอัตราวันละ 500.- บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) จนกว่าผู้ฝ่าฝืนจะได้ปฏิบัติตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้กำนันตึก ข้อตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนอีก

ข้อ 68 ห้ามมิให้เจ้าของร่วม บริหารของเจ้าของร่วม และ/หรือผู้เช่า และ/หรือผู้ได้รับอนุญาต และ/หรือ บุคคลอื่นใดที่เข้ามาภายในบริเวณอาคารชุด และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง สูบบุหรี่ภายในห้องชุด และ/หรือบริเวณพื้นที่ ส่วนกลาง หากผู้ใดฝ่าฝืน คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจที่จะดำเนินการตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด และ/ หรือตามข้อบังคับ ดังนี้

68.1 ตักเตือนด้วยวาจา สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 1

68.2 ออกหนังสือเตือน พร้อมการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร สำหรับการกระทำผิดครั้งที่ 2

68.3 การกระทำผิดครั้งที่ 3 หลังจากได้ดำเนินการตามข้อ 68.1 และข้อ 68.2 แล้ว คณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจในการให้บริการสาธารณูปโภค อาทิเช่น น้ำประปา พร้อมกำหนดเบี้ยปรับสำหรับแรงโทษ ผู้ฝ่าฝืนในอัตราวันละ 500.- บาท (ห้าร้อยบาทถ้วน) จนกว่าผู้ฝ่าฝืนจะได้ปฏิบัติตามระเบียบนิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ต่อไป และให้กำนันตึก ข้อตกลงว่าจะไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนอีก

ข้อ 69 บทลงโทษ นอกจากที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ หรือ มติที่ ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และระเบียบนิติบุคคลอาคารชุดที่คณะกรรมการจะได้กำหนดไว้ต่อไป

Check Sheet ที่เกี่ยวข้องกับการดูแลระบบสาธารณูปโภค
และระบบสุขาภิบาล

Transformer Daily Checklist
แบบฟอร์มการตรวจสอบการบำรุงรักษาถังแปลงพลังงาน

OIL TYPE บุนา KVA. NO.

Villecon
VCM/ENG-021

Month(เดือน)/Year(ปี) 19.....

Building / อาคาร A

การตรวจสอบประจำวัน

วันที่	Time / ชม	Oil Indicator (ระดับน้ำมัน)	PROG OIL FUSE (ขั้วเปลี่ยน)	DEHYDRATING BREATHER (ถังแห้ง)	INVA LV. BUSHING (จุดบด)	WATERMETER WT. & OT. (น้ำไหล)	OFF-CIRCUIT TAP CHANGER (สวิตช์)	HW. & LV. TERMINAL (ขั้วสาย)	Recorded by
1	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
2	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
3	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
4	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
5	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
6	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
7	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
8	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
9	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
10	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
11	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
12	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
13	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
14	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
15	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
16	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
17	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
18	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
19	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
20	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
21	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
22	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
23	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
24	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
25	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
26	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
27	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
28	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
29	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
30	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
31	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	

Suggestion / ข้อเสนอแนะ

Checked by / ตรวจสอบโดย

Signature/ลายเซ็น

Date/วันที่

Technical Supervisor/หัวหน้าช่าง

Signature/ลายเซ็น

Date/วันที่

Verified by / ตรวจสอบโดย

Signature/ลายเซ็น

Date/วันที่

(*) Please Mark N/A if not applicable / กรุณา ใส N/A ถ้าไม่เกี่ยวข้อง (**) Please Mark ✓ Normal / ปกติ X Abnormal / ไม่ปกติ

ENG-VCM

วันที่ทำการตรวจสอบเครื่องจักร ห้อง
หน้างาน

Villecon

วันที่	สถานะ (A)	เวลา	กะเช้า	กะบ่าย (B)	เวลา	กะเช้า	กะบ่าย (C)	เวลา	กะเช้า	หมายเหตุ
1	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
2	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
3	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
4	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
5	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
6	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
7	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
8	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
9	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
10	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
11	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
12	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
13	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
14	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
15	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
16	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
17	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
18	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
19	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
20	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
21	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
22	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
23	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
24	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
25	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
26	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
27	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
28	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
29	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
30	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									
31	☒ ปกติ ☐ ผิดปกติ									

หมายเหตุ

1. หากพบการทำงานของระบบทำงานผิดปกติ ให้บันทึกข้อบกพร่องลง และแจ้งหัวหน้างานที่เกี่ยวข้องทราบ

2. หากพบข้อบกพร่องในการทำงานผิดปกติอยู่ ให้แจ้งทาง หัวหน้างาน ให้ประสานงานเพื่อดำเนินการแก้ไข

Main Distribution Board (MDB) Daily Checklist

แบบฟอร์มตรวจสอบแผงจ่ายไฟฟ้าหลักของอาคารประจำวัน

VCN/ENG-001-2

Day (วัน) / Month (เดือน) / Year (ปี)

1 / 5 / 62

Building / อาคาร

A

No.	MDB ย่อย / Sub-MDB												Recorded by / บันทึก
	Phase - เฟส / เฟส						Meter - มิเตอร์						
	R-S	S-T	T-R	R-N	S-N	T-N	0	1	2	3	4	5	
V	V	V	V	V	V	V	A	A	A	A	A	A	
1	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
2	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
3	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
4	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
5	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
6	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
7	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
8	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
9	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
10	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
11	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
12	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
13	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
14	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
15	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
16	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
17	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
18	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
19	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
20	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
21	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
22	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
23	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
24	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
25	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
26	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
27	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
28	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
29	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
30	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
31	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	

Checked by / ตรวจสอบโดย: _____ Signature / ลงชื่อ: _____ Date / วันที่: _____

Verified by / ตรวจสอบโดย: _____ Signature / ลงชื่อ: _____ Date / วันที่: _____

Building Manager / ผู้จัดการอาคาร

Transfer Pump Daily Checklist

แบบฟอร์มตรวจสอบระบบปั๊มน้ำส่งน้ำประจำวัน

VCN/ENG-020

Month / Year เดือน / ปี

4 / 5

Building / อาคาร

A

Date	Transfer Pump												Recorded by / บันทึก
	THP (PSIG)						THP (PSID)						
	R	S	T	N	S	T	R	S	T	N	S	T	
1	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	Recorded by / บันทึก
2	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
3	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
4	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
5	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
6	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
7	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
8	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
9	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
10	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
11	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
12	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
13	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
14	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
15	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
16	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
17	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
18	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
19	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
20	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
21	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
22	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
23	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
24	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
25	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
26	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
27	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
28	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
29	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
30	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	
31	400	400	400	240	240	240	-	-	-	-	-	-	

Checked by / ตรวจสอบโดย: _____ Signature / ลงชื่อ: _____ Date / วันที่: _____

Verified by / ตรวจสอบโดย: _____ Signature / ลงชื่อ: _____ Date / วันที่: _____

Building Manager / ผู้จัดการอาคาร

[illegible]

Division	Villecon - ENG
Code	ENG-017
Date	01 n.w. 57

Ventilation System Checklist

รหัสเครื่องจักร

Building / 010113Month (เดือน) / Year (ปี)[illegible]

Date: 10/10/2019	Signature: [Signature]	Checked by: [Signature]	Signature: [Signature]
Date: 10/10/2019	Signature: [Signature]	Checked by: [Signature]	Signature: [Signature]



VCM/ENG-01B

FIRE ALARM SYSTEM DAILY CHECKLIST

แบบฟอร์มการตรวจสอบระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

Month (เดือน) / Year (ปี) A / ๕๓ Building / อาคาร

Date	Time	Check the condition	Zone Lamp	Trouble Lamp	Control Switch	Fire Lamp	Sound Buzzer	remark	Recorded By By บันทึก ชื่อ	Checked By Tech. Sup. ตรวจสอบโดย หัวหน้างาน
1	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
2	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
3	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
4	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
5	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
6	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
7	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
8	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
9	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
10	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
11	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
12	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
13	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
14	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
15	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
16	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
17	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
18	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
19	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
20	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
21	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
22	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
23	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
24	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
25	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
26	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
27	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
28	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
29	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
30	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
31	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			

Suggestion / ข้อเสนอแนะ

Checked by / ตรวจสอบโดย

Signature/ลงชื่อ.....

Date/วันที่.....

Time/เวลา.....

(*) Please Mark x Normal / ปกติ

Verified by / ตรวจสอบโดย

Signature/ลงชื่อ.....

Date/วันที่.....

Time/เวลา.....

Building Manager/ผู้จัดการอาคาร



VCM/ENG-01S

CLOSE CAMERA TELEVISION SYSTEM CHECKLIST

แบบฟอร์มการตรวจสอบระบบกล้องวงจรปิด

Month (เดือน) / Year (ปี) A / ๕๓ Building / อาคาร

Date	Time	DYBRVR		HMD		CAMERA		MONITOR		UPS		OTHER		Recorded By By บันทึก ชื่อ	Checked By Tech. Sup. ตรวจสอบโดย หัวหน้างาน
		ปกติ	ผิดปกติ	ปกติ	ผิดปกติ	ปกติ	ผิดปกติ	ปกติ	ผิดปกติ	ปกติ	ผิดปกติ	ปกติ	ผิดปกติ		
1	10.00	1		1		1		1		1					
2	10.00	1		1		1		1		1					
3	10.00	1		1		1		1		1					
4	10.00	1		1		1		1		1					
5	10.00	1		1		1		1		1					
6	10.00	1		1		1		1		1					
7	10.00	1		1		1		1		1					
8	10.00	1		1		1		1		1					
9	10.00	1		1		1		1		1					
10	10.00	1		1		1		1		1					
11	10.00	1		1		1		1		1					
12	10.00	1		1		1		1		1					
13	10.00	1		1		1		1		1					
14	10.00	1		1		1		1		1					
15	10.00	1		1		1		1		1					
16	10.00	1		1		1		1		1					
17	10.00	1		1		1		1		1					
18	10.00	1		1		1		1		1					
19	10.00	1		1		1		1		1					
20	10.00	1		1		1		1		1					
21	10.00	1		1		1		1		1					
22	10.00	1		1		1		1		1					
23	10.00	1		1		1		1		1					
24	10.00	1		1		1		1		1					
25	10.00	1		1		1		1		1					
26	10.00	1		1		1		1		1					
27	10.00	1		1		1		1		1					
28	10.00	1		1		1		1		1					
29	10.00	1		1		1		1		1					
30	10.00	1		1		1		1		1					
31	10.00	1		1		1		1		1					

Suggestion / ข้อเสนอแนะ

Checked by / ตรวจสอบโดย

Signature/ลงชื่อ.....

Date/วันที่.....

Time/เวลา.....

Verified by / ตรวจสอบโดย

Signature/ลงชื่อ.....

Date/วันที่.....

Time/เวลา.....

Building Manager/ผู้จัดการอาคาร



Transformer Daily Checklist

แบบฟอร์มการตรวจลงบันทึกประจำวันของช่างติดตั้ง

OIL TYPE อนุภา KVA NO.

Month(เดือน)/Year(ปี) 1 / 0 / 19

Building / อาคาร E

VCM/ENG-021

REPORT FOR DAILY INSPECTION

วันที่	Time / ชม	Oil level Indicator (ระดับน้ำมัน)	DROPT OIL FUSE (ตัวลัดน้ำมัน)	HEATING BREATHING (เครื่อง)	HV & LV BUSHING (จุดรับ)	BARABATOR (ตัวรับ)	THERMOMETER WT. & OT. (อุณหภูมิ)	OFF-CIRCUIT TAP CHANGER (สวิตช์)	HV & LV TERMINAL (สาย)	Recorded by
2	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
3	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
4	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
5	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
6	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
7	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
8	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
9	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
10	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
11	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
12	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
13	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
14	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
15	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
16	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
17	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
18	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
19	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
20	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
21	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
22	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
23	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
24	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
25	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
26	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
27	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
28	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
29	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
30	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข
31	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ข

Suggestion / ข้อเสนอแนะ

Checked by / ตรวจสอบโดย

Signature/ลงชื่อ

Date/วันที่

Verified by / ตรวจสอบโดย

Signature/ลงชื่อ

Date/วันที่

(*) Please Mark N/A if not applicable / กรุณาใส่ N/A ถ้าไม่เกี่ยวข้อง

(**) Please Mark V Normal / X Abnormal / ไม่ปกติ



Transformer Daily Checklist

แบบฟอร์มการตรวจลงบันทึกประจำวันของช่างติดตั้ง

OIL TYPE อนุภา KVA NO.

Month(เดือน)/Year(ปี) 1 / 0 / 19

Building / อาคาร E

VCM/ENG-021

REPORT FOR DAILY INSPECTION

วันที่	ENG-VCM ประจักษ์	เวลา	สถานะ (A)	เวลา	สถานะ (B)	เวลา	สถานะ (C)	เวลา	สถานะ (D)	หมายเหตุ
2	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
3	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
4	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
5	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
6	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
7	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
8	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
9	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
10	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
11	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
12	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
13	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
14	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
15	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
16	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
17	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
18	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
19	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
20	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
21	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
22	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
23	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
24	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
25	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
26	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
27	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
28	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
29	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
30	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	
31	ปกติ	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	

Suggestion / ข้อเสนอแนะ

Checked by / ตรวจสอบโดย

Signature/ลงชื่อ

Date/วันที่

Verified by / ตรวจสอบโดย

Signature/ลงชื่อ

Date/วันที่

(*) Please Mark N/A if not applicable / กรุณาใส่ N/A ถ้าไม่เกี่ยวข้อง

(**) Please Mark V Normal / X Abnormal / ไม่ปกติ

Source: Document No. 10

Wilson Management Co., Ltd.

FIRE ALARM SYSTEM DAILY CHECKLIST

แบบฟอร์มการตรวจสอบระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

Month (เดือน) / Year (ปี) 4 / 19

Building / อาคาร E

WCM/ENG-018

Date	Time	Check the condition	Zone Lamp	T trouble Lamp	Control Switch	Fire Lamp	Sound Buzzer	remark	Recorded By บันทึกโดย	Checked By Tech. Sup. ตรวจสอบ หัวหน้างาน
2	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
3	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
4	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
5	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
6	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
7	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
8	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
9	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
10	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
11	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
12	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
13	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
14	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
15	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
16	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
17	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
18	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
19	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
20	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
21	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
22	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
23	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
24	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
25	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
26	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
27	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
28	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
29	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
30	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			
31	10.00	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ	ปกติ			

Suggestion / ข้อเสนอแนะ

Checked by / ตรวจสอบโดย

Signature/ลงชื่อ

Date/วันที่

Time/เวลา

Technical Supervisor/หัวหน้างาน

Signature/ลงชื่อ

Date/วันที่

Time/เวลา

Building Manager/ผู้จัดการอาคาร

Signature/ลงชื่อ

Date/วันที่

Time/เวลา

CLOSE CAMERA TELEVISION SYSTEM CHECKLIST

แบบฟอร์มการตรวจสอบระบบทีวีวงจรปิด

Month (เดือน) / Year (ปี) 4 / 19

Building / อาคาร E

WCM/ENG-015

Date	Time	DYENVR		HDD		CAMERA		MONITOR		UPS		OTHER		Recorded By บันทึกโดย	Checked By Tech. Sup. ตรวจสอบ หัวหน้างาน
		ปกติ	ชำรุด	ปกติ	ชำรุด	ปกติ	ชำรุด	ปกติ	ชำรุด	ปกติ	ชำรุด	ปกติ	ชำรุด		
1	10.00	1		1		1		1		1					
2	10.00	1		1		1		1		1					
3	10.00	1		1		1		1		1					
4	10.00	1		1		1		1		1					
5	10.00	1		1		1		1		1					
6	10.00	1		1		1		1		1					
7	10.00	1		1		1		1		1					
8	10.00	1		1		1		1		1					
9	10.00	1		1		1		1		1					
10	10.00	1		1		1		1		1					
11	10.00	1		1		1		1		1					
12	10.00	1		1		1		1		1					
13	10.00	1		1		1		1		1					
14	10.00	1		1		1		1		1					
15	10.00	1		1		1		1		1					
16	10.00	1		1		1		1		1					
17	10.00	1		1		1		1		1					
18	10.00	1		1		1		1		1					
19	10.00	1		1		1		1		1					
20	10.00	1		1		1		1		1					
21	10.00	1		1		1		1		1					
22	10.00	1		1		1		1		1					
23	10.00	1		1		1		1		1					
24	10.00	1		1		1		1		1					
25	10.00	1		1		1		1		1					
26	10.00	1		1		1		1		1					
27	10.00	1		1		1		1		1					
28	10.00	1		1		1		1		1					
29	10.00	1		1		1		1		1					
30	10.00	1		1		1		1		1					
31	10.00	1		1		1		1		1					

Suggestion / ข้อเสนอแนะ

Checked by / ตรวจสอบโดย

Signature/ลงชื่อ

Date/วันที่

Time/เวลา

Technical Supervisor/หัวหน้างาน

Signature/ลงชื่อ

Date/วันที่

Time/เวลา

Building Manager/ผู้จัดการอาคาร

Signature/ลงชื่อ

Date/วันที่

Time/เวลา

ประจำเดือน 2568
 หมู่บ้าน.....

วันที่	ช่วงเวลา	นิติกรรณียา		นิติกรรณียา		ผู้บันทึก
		อัตราร้อย	อัตราร้อย	อัตราร้อย	อัตราร้อย	
1 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2235	2235	13508	13508	ช่างประจำอาคาร
2 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2236	2236	13553	13553	ช่างประจำอาคาร
3 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2237	2237	13576	13576	ช่างประจำอาคาร
4 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2238	2238	13598	13598	ช่างประจำอาคาร
5 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2239	2239	13616	13616	ช่างประจำอาคาร
6 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2240	2240	13635	13635	ช่างประจำอาคาร
7 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2241	2241	13661	13661	ช่างประจำอาคาร
8 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2243	2243	13699	13699	ช่างประจำอาคาร
9 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2244	2244	13718	13718	ช่างประจำอาคาร
10 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2245	2245	13737	13737	ช่างประจำอาคาร
11 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2246	2246	13758	13758	ช่างประจำอาคาร
12 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2249	2249	13775	13775	ช่างประจำอาคาร
13 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2248	2248	13894	13894	ช่างประจำอาคาร
14 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2248	2248	13924	13924	ช่างประจำอาคาร
15 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2248	2248	13920	13920	ช่างประจำอาคาร
16 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2249	2249	13940	13940	ช่างประจำอาคาร
17 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2250	2250	13960	13960	ช่างประจำอาคาร
18 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2251	2251	13985	13985	ช่างประจำอาคาร
19 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2252	2252	13991	13991	ช่างประจำอาคาร
20 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2253	2253	13921	13921	ช่างประจำอาคาร
21 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2253	2253	13947	13947	ช่างประจำอาคาร
22 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2254	2254	13968	13968	ช่างประจำอาคาร
23 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2255	2255	13997	13997	ช่างประจำอาคาร
24 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2256	2256	14011	14011	ช่างประจำอาคาร
25 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2257	2257	14031	14031	ช่างประจำอาคาร
26 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2258	2258	14051	14051	ช่างประจำอาคาร
27 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2259	2259	14069	14069	ช่างประจำอาคาร
28 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2260	2260	14089	14089	ช่างประจำอาคาร
29 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2260	2260	14108	14108	ช่างประจำอาคาร
30 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	2261	2261	14129	14129	ช่างประจำอาคาร
31 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.					ช่างประจำอาคาร
รวมจำนวนหน่วยพักอาศัย		รวมจำนวนหน่วยพักอาศัย		รวมจำนวนหน่วยพักอาศัย		ช่างประจำอาคาร

SUPERVISOR

DATE

By : Chawalit Pattasam

ประจำเดือน 2568
 หมู่บ้าน.....

วันที่	ช่วงเวลา	นิติกรรณียา		นิติกรรณียา		ผู้บันทึก
		อัตราร้อย	อัตราร้อย	อัตราร้อย	อัตราร้อย	
1 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	953	974	1274	1274	ช่างประจำอาคาร
2 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	954	909	1280	1280	ช่างประจำอาคาร
3 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	955	926	1286	1286	ช่างประจำอาคาร
4 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	956	947	1292	1292	ช่างประจำอาคาร
5 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	956	965	1298	1298	ช่างประจำอาคาร
6 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	957	985	1304	1304	ช่างประจำอาคาร
7 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	959	995	1310	1310	ช่างประจำอาคาร
8 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	959	997	1329	1329	ช่างประจำอาคาร
9 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	960	998	1348	1348	ช่างประจำอาคาร
10 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	960	967			ช่างประจำอาคาร
11 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	961	966			ช่างประจำอาคาร
12 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	962	995			ช่างประจำอาคาร
13 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	963	1022			ช่างประจำอาคาร
14 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	963	1043			ช่างประจำอาคาร
15 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	963	1063			ช่างประจำอาคาร
16 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	964	1094			ช่างประจำอาคาร
17 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	965	1101			ช่างประจำอาคาร
18 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	966	1120			ช่างประจำอาคาร
19 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	966	1140			ช่างประจำอาคาร
20 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	967	1159			ช่างประจำอาคาร
21 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	967	1199			ช่างประจำอาคาร
22 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	968	1199			ช่างประจำอาคาร
23 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	969	1216			ช่างประจำอาคาร
24 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	969	1257			ช่างประจำอาคาร
25 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	970	1253			ช่างประจำอาคาร
26 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	971	1279			ช่างประจำอาคาร
27 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	971	1289			ช่างประจำอาคาร
28 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	973	1310			ช่างประจำอาคาร
29 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	973	1329			ช่างประจำอาคาร
30 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.	974	1348			ช่างประจำอาคาร
31 มี.ค. 68	07.00น. - 08.00น.					ช่างประจำอาคาร
รวมจำนวนหน่วยพักอาศัย		รวมจำนวนหน่วยพักอาศัย		รวมจำนวนหน่วยพักอาศัย		ช่างประจำอาคาร

SUPERVISOR

DATE

By : Chawalit Pattasam

ประจำเดือน	พฤษภาคม.....	2568
------------------	--------------	------

ประจำปี		๒๕๖๘
---------	-------	------

วันที่	ช่วงเวลา	นิศอรัฟฟ้า		นิศอรัฟฟ้า		ผู้บันทึก
		นิศอรัฟฟ้า		นิศอรัฟฟ้า		
		จำนวน	จำนวน	จำนวน	จำนวน	
1 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1111	16772	16772	16772	ช่วงประจำอาคาร
2 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1112	16773	16773	16773	ช่วงประจำอาคาร
3 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1113	16774	16774	16774	ช่วงประจำอาคาร
4 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1114	16775	16775	16775	ช่วงประจำอาคาร
5 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1115	16776	16776	16776	ช่วงประจำอาคาร
6 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1116	16777	16777	16777	ช่วงประจำอาคาร
7 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1117	16778	16778	16778	ช่วงประจำอาคาร
8 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1118	16779	16779	16779	ช่วงประจำอาคาร
9 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1119	16780	16780	16780	ช่วงประจำอาคาร
10 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1120	16781	16781	16781	ช่วงประจำอาคาร
11 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1121	16782	16782	16782	ช่วงประจำอาคาร
12 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1122	16783	16783	16783	ช่วงประจำอาคาร
13 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1123	16784	16784	16784	ช่วงประจำอาคาร
14 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1124	16785	16785	16785	ช่วงประจำอาคาร
15 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1125	16786	16786	16786	ช่วงประจำอาคาร
16 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1126	16787	16787	16787	ช่วงประจำอาคาร
17 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1127	16788	16788	16788	ช่วงประจำอาคาร
18 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1128	16789	16789	16789	ช่วงประจำอาคาร
19 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1129	16790	16790	16790	ช่วงประจำอาคาร
20 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1130	16791	16791	16791	ช่วงประจำอาคาร
21 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1131	16792	16792	16792	ช่วงประจำอาคาร
22 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1132	16793	16793	16793	ช่วงประจำอาคาร
23 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1133	16794	16794	16794	ช่วงประจำอาคาร
24 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1134	16795	16795	16795	ช่วงประจำอาคาร
25 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1135	16796	16796	16796	ช่วงประจำอาคาร
26 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1136	16797	16797	16797	ช่วงประจำอาคาร
27 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1137	16798	16798	16798	ช่วงประจำอาคาร
28 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1138	16799	16799	16799	ช่วงประจำอาคาร
29 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1139	16800	16800	16800	ช่วงประจำอาคาร
30 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1140	16801	16801	16801	ช่วงประจำอาคาร
31 มิ.ย. 68	07.0011 - 08.0011	1141	16802	16802	16802	ช่วงประจำอาคาร
รวมจำนวนหน้าปีภาษี						รวมจำนวนหน้าปีภาษี

SUPERVISOR.....
DATE.....

SUPERVISOR _____
DATE _____

By : Chevaliti Puttasani

By: Chavalit Pattasim



METRO PARK CONDOMINIUM PHASE 2/1&2/2 TOWER F

แบบฟอร์มแจ้งมีเตอร์สาธารณูปโภคส่วนกลาง

ประจำเดือน พฤษภาคม 2568

วันที่	ช่วงเวลา	มีเตอร์ไฟฟ้า		มีเตอร์ประปา		ผู้บันทึก
		มีเตอร์หมายเลข S7159417	มีเตอร์บิลจุ่ม	มีเตอร์หมายเลข 6104922	มีเตอร์บิลจุ่ม	
1 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2001	132.29			ช่างประจำอาคาร
2 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2002	163.64			ช่างประจำอาคาร
3 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2003	163.83			ช่างประจำอาคาร
4 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2004	164.04			ช่างประจำอาคาร
5 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2005	164.25			ช่างประจำอาคาร
6 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2006	164.43			ช่างประจำอาคาร
7 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2007	164.63			ช่างประจำอาคาร
8 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2008	164.83			ช่างประจำอาคาร
9 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2009	165.02			ช่างประจำอาคาร
10 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2010	165.22			ช่างประจำอาคาร
11 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2011	165.43			ช่างประจำอาคาร
12 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2012	165.56			ช่างประจำอาคาร
13 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2013	165.79			ช่างประจำอาคาร
14 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2014	165.98			ช่างประจำอาคาร
15 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2015	166.16			ช่างประจำอาคาร
16 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2016	166.36			ช่างประจำอาคาร
17 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2017	166.56			ช่างประจำอาคาร
18 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2018	166.73			ช่างประจำอาคาร
19 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2019	166.94			ช่างประจำอาคาร
20 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2020	167.09			ช่างประจำอาคาร
21 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2021	167.30			ช่างประจำอาคาร
22 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2022	167.51			ช่างประจำอาคาร
23 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2023	167.78			ช่างประจำอาคาร
24 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2024	167.92			ช่างประจำอาคาร
25 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2025	168.12			ช่างประจำอาคาร
26 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2026	168.30			ช่างประจำอาคาร
27 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2027	168.47			ช่างประจำอาคาร
28 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2028	168.67			ช่างประจำอาคาร
29 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2029	168.86			ช่างประจำอาคาร
30 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2030	169.06			ช่างประจำอาคาร
รวมจำนวนหน่วยไฟฟ้าที่ใช้		รวมจำนวนหน่วยประปาที่ใช้ (มีเตอร์ใหญ่)		รวมจำนวนหน่วยประปาที่ใช้		

SUPERVISOR

DATE

By : Chawalit Pattasam

F



METRO PARK CONDOMINIUM PHASE 2/1&2/2 TOWER E

แบบฟอร์มแจ้งมีเตอร์สาธารณูปโภคส่วนกลาง

ประจำเดือน พฤษภาคม 2568

วันที่	ช่วงเวลา	มีเตอร์ไฟฟ้า		มีเตอร์ประปา		ผู้บันทึก
		มีเตอร์หมายเลข S7159331	มีเตอร์บิลจุ่ม	มีเตอร์หมายเลข 61049284	มีเตอร์บิลจุ่ม	
1 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2323	239.44			ช่างประจำอาคาร
2 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2329	239.88			ช่างประจำอาคาร
3 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2329	240.05			ช่างประจำอาคาร
4 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2329	240.24			ช่างประจำอาคาร
5 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2331	240.49			ช่างประจำอาคาร
6 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2332	240.75			ช่างประจำอาคาร
7 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2332	240.94			ช่างประจำอาคาร
8 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2334	241.10			ช่างประจำอาคาร
9 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2335	241.61			ช่างประจำอาคาร
10 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2336	241.61			ช่างประจำอาคาร
11 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2337	241.84			ช่างประจำอาคาร
12 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2337	241.95			ช่างประจำอาคาร
13 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2338	242.09			ช่างประจำอาคาร
14 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2338	242.44			ช่างประจำอาคาร
15 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2339	242.62			ช่างประจำอาคาร
16 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2340	242.95			ช่างประจำอาคาร
17 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2341	243.06			ช่างประจำอาคาร
18 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2342	243.29			ช่างประจำอาคาร
19 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2343	243.48			ช่างประจำอาคาร
20 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2344	243.66			ช่างประจำอาคาร
21 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2344	243.95			ช่างประจำอาคาร
22 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2345	244.18			ช่างประจำอาคาร
23 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2346	244.39			ช่างประจำอาคาร
24 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2347	244.60			ช่างประจำอาคาร
25 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2348	244.82			ช่างประจำอาคาร
26 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2349	245.01			ช่างประจำอาคาร
27 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2349	245.22			ช่างประจำอาคาร
28 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2351	245.45			ช่างประจำอาคาร
29 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2351	245.15			ช่างประจำอาคาร
30 พค. 68	07.00น. - 08.00น.	2352	245.92			ช่างประจำอาคาร
รวมจำนวนหน่วยไฟฟ้าที่ใช้		รวมจำนวนหน่วยประปาที่ใช้ (มีเตอร์ใหญ่)		รวมจำนวนหน่วยประปาที่ใช้		

SUPERVISOR

DATE

By : Chawalit Pattasam

E



แบบฟอร์มคํานวณคําสํารวจอาคารชุดชั้นนํานอง

ประจําเดือน 2568

วันที่

จำนวน

วันที่	จำนวน	นิคมวิภา			ผู้บันทึก
		นิคมวิภา	นิคมวิภา	นิคมวิภา	
ประจําเดือน	จำนวน	นิคมวิภา	นิคมวิภา	นิคมวิภา	ผู้บันทึก
1 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.21	278.59	278.59	ช่างประจําอาคาร
2 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.23	278.59	278.59	ช่างประจําอาคาร
3 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.23	280.10	280.10	ช่างประจําอาคาร
4 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.24	280.65	280.65	ช่างประจําอาคาร
5 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.25	281.06	281.06	ช่างประจําอาคาร
6 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.26	281.28	281.28	ช่างประจําอาคาร
7 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.27	281.42	281.42	ช่างประจําอาคาร
8 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.27	281.71	281.71	ช่างประจําอาคาร
9 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.28	281.98	281.98	ช่างประจําอาคาร
10 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.29	282.06	282.06	ช่างประจําอาคาร
11 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.30	282.63	282.63	ช่างประจําอาคาร
12 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.30	282.69	282.69	ช่างประจําอาคาร
13 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.31	283.38	283.38	ช่างประจําอาคาร
14 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.31	283.61	283.61	ช่างประจําอาคาร
15 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.32	283.58	283.58	ช่างประจําอาคาร
16 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.33	284.03	284.03	ช่างประจําอาคาร
17 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.34	284.27	284.27	ช่างประจําอาคาร
18 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.34	284.52	284.52	ช่างประจําอาคาร
19 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.35	284.72	284.72	ช่างประจําอาคาร
20 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.36	285.43	285.43	ช่างประจําอาคาร
21 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.36	285.78	285.78	ช่างประจําอาคาร
22 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.37	285.41	285.41	ช่างประจําอาคาร
23 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.38	285.65	285.65	ช่างประจําอาคาร
24 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.39	285.69	285.69	ช่างประจําอาคาร
25 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.40	286.12	286.12	ช่างประจําอาคาร
26 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.40	286.27	286.27	ช่างประจําอาคาร
27 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.41	286.45	286.45	ช่างประจําอาคาร
28 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.41	286.69	286.69	ช่างประจําอาคาร
29 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.42	286.88	286.88	ช่างประจําอาคาร
30 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	12.43	287.09	287.09	ช่างประจําอาคาร
31 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.				ช่างประจําอาคาร
รวมจำนวนหน้า		รวมจำนวนหน้า			รวมจำนวนหน้า

SUPERVISOR

DATE

By : Chawalit Pattasam

G



แบบฟอร์มคํานวณคําสํารวจอาคารชุดชั้นนํานอง

ประจําเดือน 2568

วันที่

จำนวน

วันที่	จำนวน	นิคมวิภา			ผู้บันทึก
		นิคมวิภา	นิคมวิภา	นิคมวิภา	
ประจําเดือน	จำนวน	นิคมวิภา	นิคมวิภา	นิคมวิภา	ผู้บันทึก
1 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1052	265.04	265.04	ช่างประจําอาคาร
2 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1053	265.44	265.44	ช่างประจําอาคาร
3 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1054	265.64	265.64	ช่างประจําอาคาร
4 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1055	265.89	265.89	ช่างประจําอาคาร
5 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1056	266.10	266.10	ช่างประจําอาคาร
6 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1057	266.28	266.28	ช่างประจําอาคาร
7 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1057	266.50	266.50	ช่างประจําอาคาร
8 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1058	266.75	266.75	ช่างประจําอาคาร
9 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1059	266.92	266.92	ช่างประจําอาคาร
10 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1060	267.09	267.09	ช่างประจําอาคาร
11 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1061	267.34	267.34	ช่างประจําอาคาร
12 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1062	267.52	267.52	ช่างประจําอาคาร
13 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1063	267.78	267.78	ช่างประจําอาคาร
14 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1063	267.99	267.99	ช่างประจําอาคาร
15 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1063	268.23	268.23	ช่างประจําอาคาร
16 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1064	268.42	268.42	ช่างประจําอาคาร
17 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1065	268.64	268.64	ช่างประจําอาคาร
18 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1066	268.94	268.94	ช่างประจําอาคาร
19 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1066	269.06	269.06	ช่างประจําอาคาร
20 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1067	269.33	269.33	ช่างประจําอาคาร
21 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1068	269.53	269.53	ช่างประจําอาคาร
22 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1069	269.94	269.94	ช่างประจําอาคาร
23 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1070	269.98	269.98	ช่างประจําอาคาร
24 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1071	270.17	270.17	ช่างประจําอาคาร
25 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1072	270.37	270.37	ช่างประจําอาคาร
26 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1073	270.51	270.51	ช่างประจําอาคาร
27 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1074	270.77	270.77	ช่างประจําอาคาร
28 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1074	270.99	270.99	ช่างประจําอาคาร
29 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1074	271.21	271.21	ช่างประจําอาคาร
30 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.	1075	271.42	271.42	ช่างประจําอาคาร
31 พ.ค. 68	07.001. - 08.001.				ช่างประจําอาคาร
รวมจำนวนหน้า		รวมจำนวนหน้า			รวมจำนวนหน้า

SUPERVISOR

DATE

By : Chawalit Pattasam

H

แบบฟอร์มจแนลนิตยารอยุคคณาวุฒ

แบบฟอร์มคำร้อง S/W

นางสาวกัญญา

ประธานศาลฎีกา พลเอก ๒๕๖๘

วันที่	ช่วงเวลา	มิต้องานเข้า			ผู้บันทึก
		มิต้องานออก		ผลต่าง	
		อ่านครั้งแรก	อ่านครั้งที่สอง		
1 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.				ช่วงเช้าอาหาร
2 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.				ช่วงเช้าอาหาร
3 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4785		ช่วงเช้าอาหาร
4 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4785		ช่วงเช้าอาหาร
5 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4785		ช่วงเช้าอาหาร
6 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4785		ช่วงเช้าอาหาร
7 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4786		ช่วงเช้าอาหาร
8 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4786		ช่วงเช้าอาหาร
9 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4787		ช่วงเช้าอาหาร
10 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4787		ช่วงเช้าอาหาร
11 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4787		ช่วงเช้าอาหาร
12 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4788		ช่วงเช้าอาหาร
13 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4788		ช่วงเช้าอาหาร
14 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4788		ช่วงเช้าอาหาร
15 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4788		ช่วงเช้าอาหาร
16 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4789		ช่วงเช้าอาหาร
17 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4789		ช่วงเช้าอาหาร
18 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4789		ช่วงเช้าอาหาร
19 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4789		ช่วงเช้าอาหาร
20 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4789		ช่วงเช้าอาหาร
21 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4789		ช่วงเช้าอาหาร
22 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4789		ช่วงเช้าอาหาร
23 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4790		ช่วงเช้าอาหาร
24 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4790		ช่วงเช้าอาหาร
25 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4790		ช่วงเช้าอาหาร
26 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4790		ช่วงเช้าอาหาร
27 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4790		ช่วงเช้าอาหาร
28 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4791		ช่วงเช้าอาหาร
29 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4791		ช่วงเช้าอาหาร
30 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.		4791		ช่วงเช้าอาหาร
31 พ.ค. 68	07.00H. - 08.00H.				ช่วงเช้าอาหาร

SUPERVISOR _____ DATE _____

SUPERVISOR _____ DATE: _____ / _____ / _____

By: Chevalier Pontasium

By: Chavalit Pattasam

S.W.

วันที่	จำนวน	ข้อมูล	ยอดรวม		ยอดรวม		ยอดรวม		ผู้บันทึก
			จำนวน	ยอดรวม	จำนวน	ยอดรวม	จำนวน	ยอดรวม	
1	6	07.001L - 08.001H	4385	30989	30989	30989	30989	30989	30989
2	6	07.001L - 08.001H	4386	30990	30990	30990	30990	30990	30990
3	6	07.001L - 08.001H	4387	30991	30991	30991	30991	30991	30991
4	6	07.001L - 08.001H	4388	30992	30992	30992	30992	30992	30992
5	6	07.001L - 08.001H	4389	30993	30993	30993	30993	30993	30993
6	6	07.001L - 08.001H	4390	30994	30994	30994	30994	30994	30994
7	6	07.001L - 08.001H	4391	30995	30995	30995	30995	30995	30995
8	6	07.001L - 08.001H	4392	30996	30996	30996	30996	30996	30996
9	6	07.001L - 08.001H	4393	30997	30997	30997	30997	30997	30997
10	6	07.001L - 08.001H	4394	30998	30998	30998	30998	30998	30998
11	6	07.001L - 08.001H	4395	30999	30999	30999	30999	30999	30999
12	6	07.001L - 08.001H	4396	31000	31000	31000	31000	31000	31000
13	6	07.001L - 08.001H	4397	31001	31001	31001	31001	31001	31001
14	6	07.001L - 08.001H	4398	31002	31002	31002	31002	31002	31002
15	6	07.001L - 08.001H	4399	31003	31003	31003	31003	31003	31003
16	6	07.001L - 08.001H	4400	31004	31004	31004	31004	31004	31004
17	6	07.001L - 08.001H	4401	31005	31005	31005	31005	31005	31005
18	6	07.001L - 08.001H	4402	31006	31006	31006	31006	31006	31006
19	6	07.001L - 08.001H	4403	31007	31007	31007	31007	31007	31007
20	6	07.001L - 08.001H	4404	31008	31008	31008	31008	31008	31008
21	6	07.001L - 08.001H	4405	31009	31009	31009	31009	31009	31009
22	6	07.001L - 08.001H	4406	31010	31010	31010	31010	31010	31010
23	6	07.001L - 08.001H	4407	31011	31011	31011	31011	31011	31011
24	6	07.001L - 08.001H	4408	31012	31012	31012	31012	31012	31012
25	6	07.001L - 08.001H	4409	31013	31013	31013	31013	31013	31013
26	6	07.001L - 08.001H	4410	31014	31014	31014	31014	31014	31014
27	6	07.001L - 08.001H	4411	31015	31015	31015	31015	31015	31015
28	6	07.001L - 08.001H	4412	31016	31016	31016	31016	31016	31016
29	6	07.001L - 08.001H	4413	31017	31017	31017	31017	31017	31017
30	6	07.001L - 08.001H	4414	31018	31018	31018	31018	31018	31018
31	6	07.001L - 08.001H	4415	31019	31019	31019	31019	31019	31019

SUPERVISOR _____
DATE: _____

By : Chavalit Pattarasam

U

[illegible]

SUPERVISOR.....
DATE.....

By : Chavalit Pattasam

รายงาน ทส.1 และ ทส.2

แบบบันทึกรายละเอียดของสถิติและข้อมูลซึ่งแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

ของแหล่งกำเนิดมลพิษ

นิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-1 อาคาร 2-C

แหล่งกำเนิดมลพิษซึ่งอยู่เลขที่ 160 หมู่ที่ ซอย

ถนนกิโลเมตร..... แขวงตำบลบางหว้า..... ภาษีเจริญ

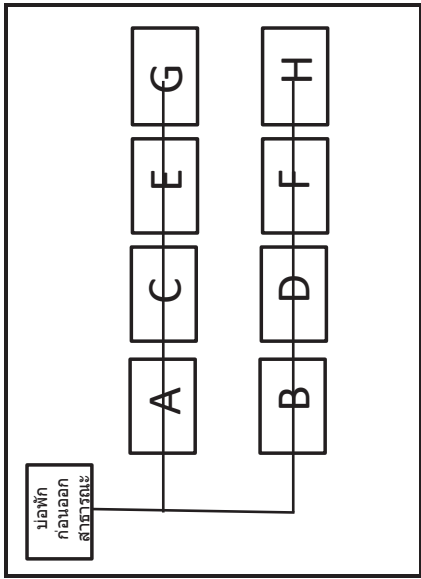
จังหวัดกรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ที่02-458-8385-6 โทรศัพท์

นิติบุคคลอาคารชุดเมโทร พาร์ค สาทร 2/1 เป็นเจ้าของหรือครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ ประกอบกิจการ อาคารชุด

จำนวน 760 ห้องนอน..... ใบอนุญาตเลขที่ (ถ้ามี) (อช 10 /6/2550) ออกให้โดย

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาหนองแขม หมดอายุ.....

ซึ่งที่เห็นผังแสดงการทำงานจากระบบบำบัดน้ำเสีย ดังนี้



ที่ได้เก็บสถิติและข้อมูลแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียปรากฏตามตาราง ดังนี้

รายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

นิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร 2-1 อาคาร 2-C

๑. ข้อมูลทั่วไป

แหล่งกำเนิดมลพิษซึ่งอยู่เลขที่ 160 หมู่ที่ ซอย

ถนนกิโลเมตร..... แขวงตำบลบางหว้า..... เขตอ้อมเออ ภาษีเจริญ

จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ที่ 02-458-8385-6 โทรศัพท์

นิติบุคคลอาคารชุดเมโทร พาร์ค สาทร 2/1 เป็นเจ้าของหรือครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ ประกอบกิจการประเภท

อาคารชุดจำนวน 760 ห้องนอน ใบอนุญาตเลขที่ (ถ้ามี) (อช 10) 6/2550

ออกให้โดย สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาหนองแขม หมดอายุ

ในการนี้ขอรายงานสรุปผลการทำงานจากระบบบำบัดน้ำเสียของแหล่งกำเนิดมลพิษ

สำหรับเดือนพ.ศ.2569.....ตอนที่ได้ กำหนดในมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติ

ผังเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่ง พ.ศ. ๒๕๓๕ ในฐานะ

ลงชื่อ เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ/หรือผู้รับมอบอำนาจ

(เติมพล สุรพันธุ์กุล)

..... ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย

(.....)

ใบอนุญาตเลขที่ หมดอายุ

ออกให้โดย

..... ผู้รับแจ้งให้บริการบำบัดน้ำเสีย

(.....)

ใบอนุญาตเลขที่ หมดอายุ

ออกให้โดย

๒. ข้อมูลเกี่ยวกับระบบบำบัดน้ำเสีย และแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

(๑) ประเภทชนิดของระบบบำบัดน้ำเสีย.....

ความสามารถในการรองรับน้ำเสียของระบบบำบัดน้ำเสีย ลบ.ม./วัน

(๒) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย แบบต่อเนื่อง ...24.. ชั่วโมง

(๓) อุปกรณ์และเครื่องมือที่ใช้ในระบบบำบัดน้ำเสีย

1. เครื่องสูบน้ำ

2. เครื่องเติมอากาศ

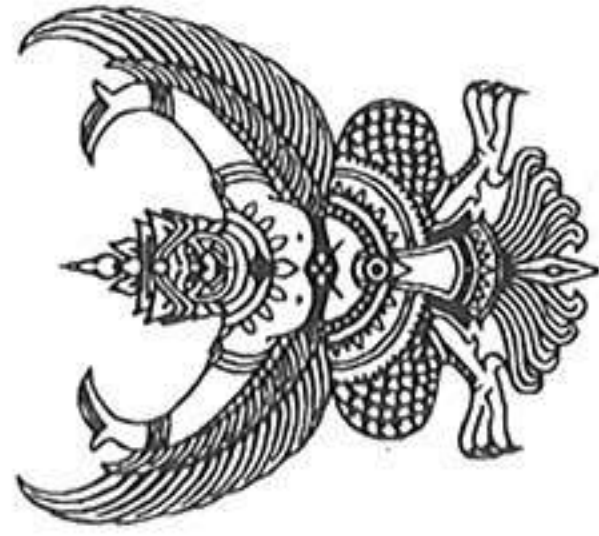
3. เครื่องกวนผสมน้ำเสีย

4. เครื่องสูบลำตะกอน

(๔) แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ระบุ)ที่ระบายน้ำสาธารณะ.....

(๕) วิธีการตรวจสอบที่เกิดจากการระบบบำบัดน้ำเสียและวิธีการกำจัด

ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร



เลขที่ ร.๑ ๑๓๕๘/๒๕๖๙

รายงานผลการตรวจสอบประจำปี ครั้งที่ ๒
ตามใบรับรองการตรวจสอบประจำปี ครั้งที่ ๑

เลขที่ ๒๗๖๖/๒๕๖๘ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๖๘

แบบ ร.๑

ตามใบรับรองการตรวจสอบใหญ่เลขที่ ๑๓๕๘/๒๕๖๗
ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๖๗

ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคาร ชุด เมโทร พาร์ค สาทร์ 2-1 (อาคาร 2A)

โดย นิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร์ 2-1

ตั้งอยู่เลขที่ ๑๕๖

ตรอก/ซอย -

ถนน กัลปพฤกษ์

อำเภอ/เขต

ภาษีเจริญ

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ บริษัท เพอร์ฟอร์มแมกซ์ บิวติง เซอร์วิซ จำกัด

เลขทะเบียน น.๐๐๘๑/๒๕๕๐ ออกให้ ณ วันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๘ อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

คำเตือน

- ใบรับรองฉบับนี้เป็นใบรับรองเฉพาะการตรวจสอบอาคาร
ไม่ได้เป็นการรับรองความถูกต้องของการก่อสร้างอาคาร
ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารแต่อย่างใด
- ให้จัดส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารภายใน ๓๐ วัน
ก่อนใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) จะมี
ระยะเวลาครบ ๑ ปี

BID 471516210656848

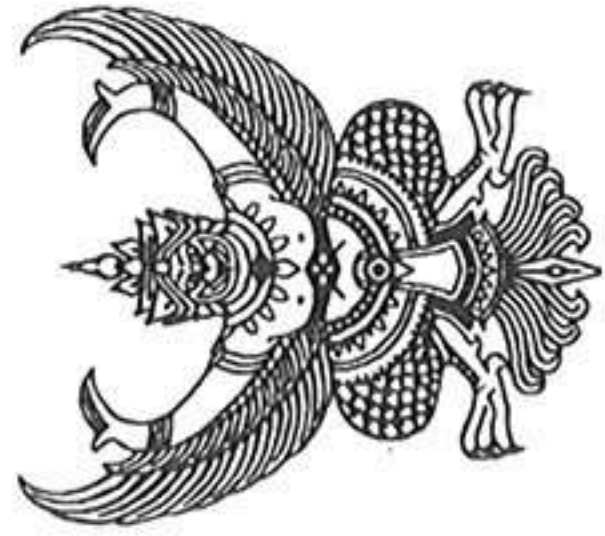
(อ้างอิงเลขเดิม 99467814EBCB)

ตำแหน่ง ผู้อำนวยการสำนักงานการโยธา

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ออกให้ ณ วันที่ ๒๑ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๙
ใบรับรองฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๖ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๗๐





เลขที่ ๑๓๖๕/๒๕๖๕
รายงานผลการตรวจสอบประจำปี ครั้งที่ ๒
ตามใบรับรองการตรวจสอบประจำปี ครั้งที่ ๑
เลขที่ ๒๗๗๑/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๖๕

แบบ ร.๑
ตามใบรับรองการตรวจสอบใหญ่เลขที่ ๑๓๕๘/๒๕๖๗
ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๖๗

ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคาร ชุมมิตร พาร์ค สาทร์ 2-2 (อาคาร 2E)

โดย นิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร์ 2-2

ตั้งอยู่เลขที่ ๑๖๔

ตรอก/ซอย -

ถนน กัลปพฤกษ์

อำเภอ/เขต ภาษีเจริญ

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ บริษัท เพอร์ฟอรั่มแมกซ์ บิวติง เซอร์วิซ จำกัด

เลขทะเบียน น.๐๐๘๑/๒๕๕๐ ออกให้ ณ วันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๕ อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

คำเตือน

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

BID 471516140656805

(อ้างอิงเลขเดิม 99465014EBB5)

ตำแหน่ง

ผู้อำนวยการสำนักงานการโยธา

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ออกให้ ณ วันที่ ๒๑ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๕
ใบรับรองฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๑๓ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๗๐



หนังสือรับรองการซ้อมดับเพลิงประจำปี 2568



วุฒิบัตรเลขที่ สปภ.(กบ.๒) ๓๗๔ /๒๕๖๘

กรุงเทพมหานคร

ได้รับใบอนุญาตจากกรมสวัสดิการและคุ้มครองแรงงาน ใบอนุญาตเลขที่ ๐๑๐๒-๐๒-๒๕๖๗-๐๑๕๑
ขอรับรองว่า

นิติบุคคลอาคารชุด เมโทร พาร์ค สาทร์ 2-1-2-2

ตั้งอยู่เลขที่ ๑๕๖,๑๕๘,๑๖๐,๑๖๒,๑๖๔,๑๖๖,๑๖๘,๑๗๐ ถนนกัลปพฤกษ์ แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ๑๐๑๖๐

ได้ดำเนินการมีกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ

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

มีผู้เข้ารับการฝึกอบรม จำนวน ๒๒ คน

เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๘

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๘



ผู้อำนวยการสำนักงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ภาคผนวก ง

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารประเภทและขนาด พ.ศ. ๒๕๖๗

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงการกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคาร ให้เหมาะสมตามความก้าวหน้าทางวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และความเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม ของประเทศ และให้สอดคล้องกับสภาพการณปัจจุบัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๕ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมมลพิษ และโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารประเภทและขนาด ฉบับวันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘

ข้อ ๒ ในประกาศนี้ “อาคาร” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้น ไม่ว่าจะมีลักษณะเป็นอาคารหลังเดียวหรือเป็นกลุ่มของอาคารซึ่งตั้งอยู่ภายในพื้นที่ซึ่งเป็นบริเวณเดียวกัน และไม่จำกัดระยะบาน้ำท่อเดียวหรือมีหลายท่อที่เชื่อมติดต่อกันระหว่างอาคารหรือไม่ก็ตาม “น้ำทิ้ง” หมายความว่า น้ำที่เกิดจากกิจกรรมของอาคารที่ระบายหรือจะระบายลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม

ข้อ ๓ ให้แบ่งอาคาร ออกเป็น ๓ ชนิด คือ ชนิดที่ ๑ อาคารอยู่อาศัย หมายถึง อาคารที่มีวัตถุประสงค์ให้เป็นที่พักอาศัยของบุคคล ทั้งการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว ได้แก่

- (๑) อาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- (๒) หอพัก ตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก
- (๓) หอพัก ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกันตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

- (๔) สถานรับเลี้ยงเด็ก ตามกฎหมายว่าด้วยคุ้มครองเด็ก
- (๕) สถานดูแลผู้สูงอายุหรือผู้มีความพิการ ตามกฎหมายว่าด้วยสถานประกอบการเพื่อสุขภาพ
- (๖) ที่พักอาศัยสำหรับลูกจ้างประเภทกิจกรรมก่อสร้าง ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองแรงงาน

ชนิดที่ ๒ อาคารพาณิชย์ หมายถึง อาคารที่ใช้ประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจอย่างเดียวหรือหลายอย่าง ได้แก่

- (๑) โรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

- (๒) ศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้า
- (๓) ตลาด ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (๔) สถานบริการประเภทสถานอาบน้ำ นวดหรืออบตัว ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- (๕) ภัตตาคารหรือร้านอาหาร
- (๖) อาคารที่ทำการของทางราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือองค์การระหว่างประเทศและของเอกชน
- (๗) อาคารโรงเรียนเอกชน ตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน โรงเรียนของทางราชการ
- อาคารสถาบันอุดมศึกษาของเอกชน ตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาของเอกชนและสถาบันอุดมศึกษาของทางราชการ

ชนิดที่ ๓ อาคารสถานพยาบาล หมายถึง สถานพยาบาล ตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล ประเภทที่รับผู้ป่วยไว้ค้างคืน

ข้อ ๔ ให้แบ่งขนาดของอาคาร ออกเป็น ๔ ประเภท ดังต่อไปนี้

ประเภทอาคาร	หน่วย	อาคารประเภท ก.	อาคารประเภท ข.	อาคารประเภท ค.	อาคารประเภท ง.
๑. อาคารอยู่อาศัย	ห้องชุด	ตั้งแต่ ๕๐๐ ขึ้นไป	ตั้งแต่ ๑๐๐ แต่ไม่ถึง ๕๐๐	ไม่ถึง ๑๐๐	-
	หอพัก	-	ตั้งแต่ ๒๕๐ ขึ้นไป	ตั้งแต่ ๕๐ แต่ไม่ถึง ๒๕๐	ไม่ถึง ๕๐
	หอพัก ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข	-	ตั้งแต่ ๒๕๐ ขึ้นไป	ตั้งแต่ ๕๐ แต่ไม่ถึง ๒๕๐	ไม่ถึง ๕๐
	สถานรับเลี้ยงเด็ก	-	-	-	ทุกขนาด
๒. อาคารพาณิชย์	สถานดูแลผู้สูงอายุหรือผู้มีความพิการ	-	-	-	ทุกขนาด
	ที่พักอาศัยสำหรับลูกจ้างประเภทกิจกรรมก่อสร้าง	-	-	-	ทุกขนาด
	โรงแรม	ตั้งแต่ ๒๐๐ ขึ้นไป	ตั้งแต่ ๖๐ แต่ไม่ถึง ๒๐๐	ไม่ถึง ๖๐	-
	สถานบริการประเภทสถานอาบน้ำ นวดหรืออบตัว	-	ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ขึ้นไป	ตั้งแต่ ๑,๐๐๐ แต่ไม่ถึง ๕,๐๐๐	ไม่ถึง ๑,๐๐๐
โรงเรียนเอกชน พหุวิชาการ สถาบันอุดมศึกษาของเอกชนหรือสถาบันอุดมศึกษาของทางการ	โรงเรียนของ พหุวิชาการ สถาบันอุดมศึกษาของเอกชนหรือสถาบันอุดมศึกษาของทางการ	ตั้งแต่ ๒๕,๐๐๐ ขึ้นไป	ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ แต่ไม่ถึง ๒๕,๐๐๐	-	ไม่ถึง ๕,๐๐๐
		-	-	-	-

ประเภทอาคาร	หน่วย	อาคาร ประเภท ก.	อาคาร ประเภท ข.	อาคาร ประเภท ค.	อาคาร ประเภท ง.
อาคารที่ทำการของทางราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือองค์การระหว่างประเทศและของเอกชน	ศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้า	ตั้งแต่ ๕๕,๐๐๐ ขึ้นไป	ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ แต่ไม่ถึง ๕๕,๐๐๐	ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ แต่ไม่ถึง ๑๐,๐๐๐	ไม่ถึง ๕,๐๐๐
		ตั้งแต่ ๒๕,๐๐๐ ขึ้นไป	ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ แต่ไม่ถึง ๒๕,๐๐๐	-	ไม่ถึง ๕,๐๐๐
ตลาด	วัดตลาดหรือร้านอาหาร	ตั้งแต่ ๒,๕๐๐ ขึ้นไป	ตั้งแต่ ๑,๕๐๐ แต่ไม่ถึง ๒,๕๐๐	ตั้งแต่ ๑,๐๐๐ แต่ไม่ถึง ๑,๕๐๐	ไม่ถึง ๑,๐๐๐
		ตั้งแต่ ๒,๕๐๐ ขึ้นไป	ตั้งแต่ ๕๐๐ แต่ไม่ถึง ๒,๕๐๐	ตั้งแต่ ๒๕๐ แต่ไม่ถึง ๕๐๐	ไม่ถึง ๒๕๐
๓. อาคารสถานพยาบาล	เตียง	ตั้งแต่ ๓๐ ขึ้นไป	ตั้งแต่ ๑๐ แต่ไม่ถึง ๓๐	-	ไม่ถึง ๑๐

ข้อ ๕ กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารไว้ ดังต่อไปนี้

พารามิเตอร์	ค่ามาตรฐาน				
	อาคาร ประเภท ก.	อาคาร ประเภท ข.	อาคาร ประเภท ค.	อาคาร ประเภท ง.	
๑. ความเป็นกรดและด่าง (pH)	๕.๕ - ๙.๐	๕.๕ - ๙.๐	๕.๕ - ๙.๐	๕.๕ - ๙.๐	๕.๕ - ๙.๐
๒. บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand)	ไม่เกิน ๒๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๓๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๔๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๕๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๕๐ มิลลิกรัมต่อลิตร
๓. ของแข็งแขวนลอยทั้งหมด (Total Suspended Solids)	ไม่เกิน ๓๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๔๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๕๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๖๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๖๐ มิลลิกรัมต่อลิตร
๔. ของแข็งละลายน้ำทั้งหมด (Total Dissolved Solids)	ไม่เกิน ๑,๐๐๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๑,๐๐๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๑,๓๐๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	-	-

พารามิเตอร์	ค่ามาตรฐาน			
	อาคาร ประเภท ก.	อาคาร ประเภท ข.	อาคาร ประเภท ค.	อาคาร ประเภท ง.
	สำหรับอาคารอยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์	สำหรับอาคารอยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์	สำหรับอาคารอยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์	
	เพิ่มขึ้นจากปริมาณในน้ำใช้ปกติไม่เกิน ๑,๐๐๐	เพิ่มขึ้นจากปริมาณในน้ำใช้ปกติไม่เกิน ๑,๐๐๐	-	-
๕. ซัลไฟด์ (Sulfide)	ไม่เกิน ๑.๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๑.๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๑.๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	-
๖. ทีเคเอ็น (Total Kjeldahl Nitrogen)	ไม่เกิน ๓๕ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๓๕ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๔๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	-
๗. น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease)	ไม่เกิน ๒๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๒๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๒๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๒๐ มิลลิกรัมต่อลิตร
๘. แคทีเรียรูปโคลิฟอร์มทั้งหมด (Total Coliform Bacteria) (สำหรับอาคารสถานพยาบาล)	ไม่เกิน ๕,๐๐๐ (เอ็มพีเอ็มต่อ ๑๐๐ มิลลิกรัม)	ไม่เกิน ๕,๐๐๐ (เอ็มพีเอ็มต่อ ๑๐๐ มิลลิกรัม)	-	-
๙. แคทีเรียรูปฟีคอลโคลิฟอร์ม (Fecal Coliform Bacteria) (สำหรับอาคารสถานพยาบาล)	ไม่เกิน ๑,๐๐๐ (เอ็มพีเอ็มต่อ ๑๐๐ มิลลิกรัม)	ไม่เกิน ๑,๐๐๐ (เอ็มพีเอ็มต่อ ๑๐๐ มิลลิกรัม)	-	-
๑๐. คลอรีนอิสระ (Free Chlorine)	ไม่เกิน ๑.๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	ไม่เกิน ๑.๐ มิลลิกรัมต่อลิตร	-	-

ข้อ ๖ การตรวจสอบมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทั้งจากอาคารให้ใช้วิธีการ ดังต่อไปนี้

๖.๑ ความเป็นกรดและด่าง ให้ใช้เครื่องวัดความเป็นกรดและด่างของน้ำ (pH Meter) ที่มีความละเอียดไม่ต่ำกว่า ๐.๑ หน่วย

๖.๒ บีโอดี ให้ใช้วิธีบ่มตัวอย่างที่อุณหภูมิ ๒๐ องศาเซลเซียส เป็นเวลา ๕ วันติดต่อกัน และหาค่าออกซิเจนละลายตัววิธีเอไซด์มอดิฟิเคชัน (Azide Modification) หรือวิธีเมมเบรนอิเล็กโทรด (Membrane Electrode) หรือวิธีออปติคัลไฟเบอร์ (Optical Probe)

๖.๓ ของแข็งแขวนลอยทั้งหมด ให้ใช้วิธีการผ่านกระดาษกรองใยแก้ว (Glass Fiber Filter) และอบแห้งที่อุณหภูมิ ตั้งแต่ ๑๐๓ ถึง ๑๐๕ องศาเซลเซียส เป็นเวลาอย่างน้อย ๑ ชั่วโมง

๖.๔ ของแข็งละลายน้ำทั้งหมด ให้ใช้วิธีระเหยตัวอย่างที่กรองผ่านกระดาษกรองใยแก้ว (Glass Fiber Filter) และอบแห้งที่อุณหภูมิ ๑๘๐ องศาเซลเซียส เป็นเวลาอย่างน้อย ๑ ชั่วโมง

๖.๕ ซัลไฟด์ ให้ใช้วิธีไอโอดิเมตริก (Iodometric Method) หรือวิธีเมทิลบลู (Methylene Blue Method)

๖.๖ ทิคเค็น ให้ใช้วิธีเจลดาล์ (Kjeldahl)

๖.๗ น้ำมันและไขมัน ให้ใช้วิธีสกัดด้วยตัวละลายแล้วแยกน้ำมันของน้ำมันและไขมัน

๖.๘ แบคทีเรียกลุ่มโคลิฟอร์มทั้งหมดและแบคทีเรียกลุ่มฟิโคไลโคไลฟอร์ม ให้ใช้วิธีมัลติเทิล ทิวบ์ เฟอว์เมนเท็น เทคนิก (Multiple Tube Fermentation Technique)

๖.๙ คลอรีนอิสระ ให้ใช้วิธีไทเทรต (Titrimetric method) หรือวิธีเทียบสี (Colorimetric method) หรือวิธีไอโอดิเมตริก อิเล็กโทรด (Iodometric Electrode Technique)

ข้อ ๗ การวัดค่าขนาดของอาคารตามข้อ ๔ ให้เป็นไปตามวิธีการที่คณะกรรมการควบคุมมลพิษกำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๘ การตรวจสอบมาตรฐานน้ำทิ้งตามข้อ ๖ ต้องเป็นไปตามผู้มีอิทธิพลน้ำและน้ำเสียของสมาคมวิศวกรรมสิ่งแวดล้อมแห่งประเทศไทย หรือ Standard Methods for the Examination of Water and Wastewater ซึ่ง American Public Health Association, American Water Works Association และ Water Environment Federation ของประเทศสหรัฐอเมริกากำหนดฉบับล่าสุด หรือตามที่คณะกรรมการควบคุมมลพิษประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๙ การเก็บตัวอย่างน้ำทิ้งเพื่อการตรวจสอบมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งตามข้อ ๕ ให้เป็น ดังต่อไปนี้

๙.๑ ให้เก็บใบจุดระบายทิ้งลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อมหรือจุดอื่นที่สามารถใช้เป็นตัวแทนของน้ำทิ้งที่ระบายออกจากอาคาร ในการมีภาระบายทิ้งหลายจุดให้เก็บทุกจุด

๙.๒ วิธีการเก็บตัวอย่างน้ำทิ้ง ณ จุดเก็บตัวอย่างตามข้อ ๙.๑ ให้เก็บแบบจ้วง (Grab Sampling)

ข้อ ๑๐ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๗

พลตำรวจเอก พัชรวาท วงษ์สุวรรณ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

เรื่อง กำหนดประเภทและน้ำเสียสูงแหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม
การปล่อยน้ำเสียสูงแหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม

พ.ศ. ๒๕๖๗

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดให้อาคารบางประเภทและบางขนาด เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ ที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียสูงแหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นวิธีการควบคุมมลพิษ ที่เกิดจากอาคารบางประเภทและบางขนาด และป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดต่อแหล่งน้ำสาธารณะหรือสิ่งแวดล้อม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมมลพิษ จึงออกประกาศไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

(๑) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทของอาคาร เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียสูงแหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม ฉบับลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘

(๒) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทของอาคาร เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียสูงแหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม (ฉบับที่ ๒) ฉบับลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๔

(๓) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดอาคารประเภท ค. เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียสูงแหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๖๔ ฉบับลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

ข้อ ๒ ไม่ประกาศนี้

“อาคาร” หมายความว่า อาคารประเภท ก. ข. และ ค. ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. ๒๕๖๗ ดังนี้

อาคารประเภท ก.

(๑) อาคารชุดที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคาร ตั้งแต่ ๕๐๐ ห้องชุดขึ้นไป

(๒) โรงแรมที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นห้องพักรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคาร ตั้งแต่ ๒๐๐ ห้องขึ้นไป

(๓) โรงพยาบาลของทางราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือสถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาลที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๓๐ เตียงขึ้นไป

(๔) อาคารโรงเรียนเอกชน โรงเรียนของทางราชการ สถาบันอุดมศึกษาของเอกชนหรือสถาบันอุดมศึกษาของทางราชการที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๒๕,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๕) อาคารที่ทำการของทางราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การระหว่างประเทศ หรือของเอกชน ที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นของอาคารหรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๕๕,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๖) อาคารของศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๒๕,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๗) ตลาดที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๒,๕๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๘) ภัตตาคารหรือร้านอาหารที่มีพื้นที่ให้บริการรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคาร ตั้งแต่ ๒,๕๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

อาคารประเภท ข.

(๑) อาคารชุดที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกันทุกชั้นของอาคารหรือกลุ่มของอาคาร ตั้งแต่ ๑๐๐ ห้องชุด แต่ไม่ถึง ๕๐๐ ห้องชุด

(๒) โรงแรมที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นห้องพักรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคาร ตั้งแต่ ๖๐ ห้อง แต่ไม่ถึง ๒๐๐ ห้อง

(๓) หอพัก ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน ที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๒๕๐ ห้องขึ้นไป

(๔) สถานบริการที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๕) โรงพยาบาลของทางราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือสถานพยาบาล ตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาลที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนรวมกันทุกชั้นของอาคารหรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๑๐ เตียง แต่ไม่ถึง ๓๐ เตียง

(๖) อาคารโรงเรียนเอกชน โรงเรียนของทางราชการ สถาบันอุดมศึกษาของเอกชน หรือสถาบันอุดมศึกษาของทางราชการที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๒๕,๐๐๐ ตารางเมตร

(๗) อาคารที่ทำการของทางราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การระหว่างประเทศ หรือของเอกชน ที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นของอาคารหรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๕๕,๐๐๐ ตารางเมตร

- (๘) อาคารของศูนย์การค้าหรือห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นของอาคารหรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๒๕,๐๐๐ ตารางเมตร
- (๙) ตลาดที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๑,๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๒,๕๐๐ ตารางเมตร
- (๑๐) ภัตตาคารหรือร้านอาหารที่มีพื้นที่ให้บริการรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๒,๕๐๐ ตารางเมตร
- อาคารประเภท ค.
- (๑) อาคารชุดที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารไม่ถึง ๑๐๐ ห้องชุด
- (๒) โรงแรมที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นห้องพักรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารไม่ถึง ๖๐ ห้อง
- (๓) หอพัก ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน ที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๕๐ ห้อง แต่ไม่ถึง ๒๕๐ ห้อง
- (๔) สถานบริการที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๕,๐๐๐ ตารางเมตร
- (๕) อาคารที่ทำการของทางราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การระหว่างประเทศ หรือของเอกชนที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นของอาคารหรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร
- (๖) ตลาดที่มีพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นของอาคารหรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๑,๕๐๐ ตารางเมตร
- (๗) ภัตตาคารหรือร้านอาหารที่มีพื้นที่ให้บริการรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ ๒๕๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๕๐๐ ตารางเมตร
- ข้อ ๓ ให้อาคารตามข้อ ๒ เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม
- ข้อ ๔ ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารตามข้อ ๒ ปล่อยน้ำเสียสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อม เว้นแต่จะได้ทำการบำบัดน้ำเสียให้เป็นไปตามมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งที่กำหนดไว้ในประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางชนิด พ.ศ. ๒๕๖๗ แต่ทั้งนี้ห้ามมิให้วิธีการทำให้เจือจาง (Dilution)
- ข้อ ๕ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๗

พลตำรวจเอก พัชรวาท วงษ์สุวรรณ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



Email : wac@wacthai.com Website : www.wacthai.com