

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ Niche Mono Bangpo (นิช โมโน บางโพ) ตั้งอยู่ที่ถนนประชาราษฎร์ สาย 1 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร (ดังรูปที่ 2.1-1) โดยโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) จำนวน 2 อาคาร มีห้องชุดรวม 452 ห้อง ได้แก่ อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 37 ชั้น และชั้นดาดฟ้า 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง โดยอาคารของโครงการทั้งสองอาคาร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 171883 เลขที่ดิน 1082 เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 89.2 ตร.ว. หรือ 3,556.80 ตร.ม. ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด

สำหรับการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถใช้โครงข่ายเส้นทางคมนาคมหลักได้

(1) ทางรถยนต์

ผู้เดินทางมาจากทางทิศเหนือของโครงการ

ผู้เดินทางมาจาก เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี สามารถใช้เส้นทางถนนวงศ์สว่าง จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนประชาราษฎร์สาย 1 มุ่งใต้ มุ่งหน้าแยกบางโพ เมื่อผ่านแยกบางโพ ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ ซึ่งอยู่ทางด้านซ้ายมือห่างจากแยกบางโพประมาณ 72 ม.

ผู้เดินทางมาจากทิศใต้ของโครงการ

ผู้เดินทางมาจากเขตคูสิต เขตจักรวรรดิ เขตพระนคร สามารถใช้เส้นทางถนนประชาราษฎร์สาย 1 มุ่งหน้าแยกบางโพ จากนั้นให้เลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการซึ่งอยู่ทางขวามือก่อนถึงแยกบางโพประมาณ 72 ม.

ผู้เดินทางมาจากทางทิศตะวันออกของโครงการ

ผู้เดินทางมาจาก เขตบางซื่อ เขตพญาไท เขตจตุจักร สามารถใช้เส้นทางถนนประชาราษฎร์ สาย 2 ขาออก มุ่งหน้าแยกบางโพ จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าถนนประชาราษฎร์สาย 1 และเลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ ซึ่งอยู่ทางซ้ายมือห่างจากแยกบางโพประมาณ 72 ม.

ผู้เดินทางมาจากทางทิศตะวันตกของโครงการ

ผู้เดินทางมาจาก เขตบางพลัด เขตตลิ่งชัน อำเภอบางกรวย สามารถใช้เส้นทางถนนจรัญสนิทวงศ์ มุ่งหน้าสะพานพระรามเจ็ด จากนั้นเมื่อลงจากสะพานให้วนซ้ายเข้าถนนพินุลสงคราม มุ่งหน้าต่อเนื่องเข้าสู่ถนนประชาราษฎร์สาย 1 มุ่งใต้ มุ่งหน้าแยกบางโพ เมื่อผ่านแยกบางโพ ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ ซึ่งอยู่ทางซ้ายมือห่างจากแยกบางโพประมาณ 72 ม.

(2) การเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชนทางราง ในบริเวณพื้นที่โครงการมีเส้นทางขนส่งด้วยรถไฟฟ้า MRT สายสีม่วง โดยมี บางโพ เป็นสถานีที่อยู่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุด มีทางขึ้นสถานีห่างจากโครงการ ประมาณ 100 ม. สามารถใช้บริการรถจักรยานยนต์รับจ้างและรถโดยสารประจำทางได้สะดวก

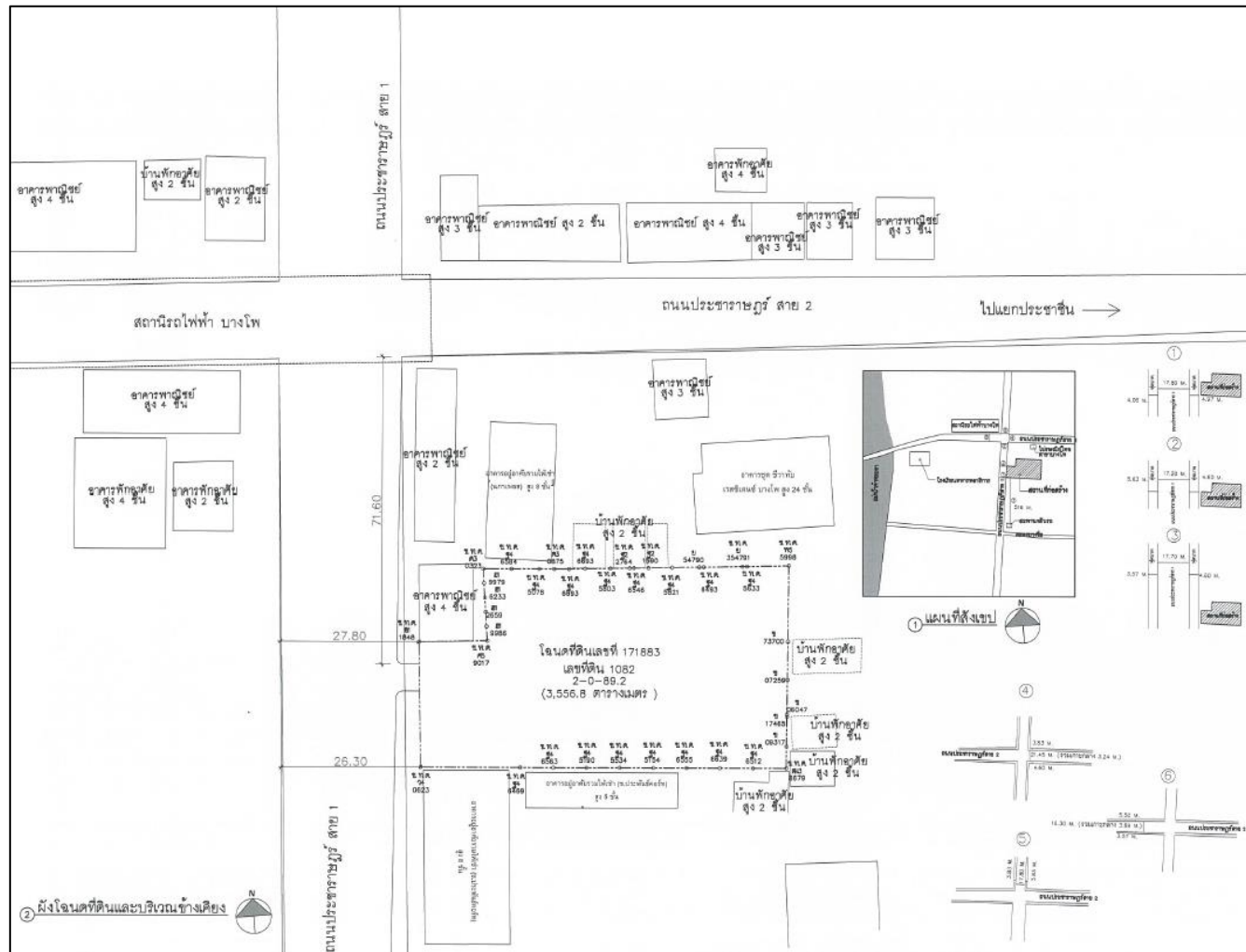
2.2 สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาและสภาพแวดล้อมโดยรอบ

สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาเป็นพื้นที่ว่าง ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง มีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ ดังนี้

| | | |
|-------------|--------|--|
| ทิศเหนือ | ติดกับ | อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า (นภาพลส) สูง 8 ชั้น บ้านพักอาศัยสูง 1-2 ชั้น และอาคารชุด ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ สูง 24 ชั้น ถัดไปเป็นถนนประชาราษฎร์ สาย 2 |
| ทิศใต้ | ติดกับ | อาคารอยู่อาศัยรวมให้เช่า (ช.ประพันธ์คอร์ท) สูง 5-8 ชั้น ถัดไปเป็นคลองสาธารณประโยชน์ |
| ทิศตะวันออก | ติดกับ | บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น และที่จอดรถอาคารชุด ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ ถัดไปเป็นถนนซอยบีดี |
| ทิศตะวันตก | ติดกับ | อาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้นและถนนประชาราษฎร์ สาย 1 มีขนาดความกว้างเขตทาง 26.30-27.80 ม. |

สำหรับสภาพโดยรอบพื้นที่โครงการโดยทั่วไปในปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นบ้านพักอาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด อาคารพาณิชย์ สถานประกอบการและร้านค้าต่าง ๆ เป็นต้น ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้บริเวณพื้นที่โครงการเป็นที่ดิน ประเภท ย.9 (สีน้ำตาล) บริเวณ ย.9-3 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับ การอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

อาคารโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีกิจกรรมเพื่อรองรับการอยู่อาศัย ไม่เข้าข่ายอาคารห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินประเภท ย.9 จึงสามารถดำเนินการได้ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และมีความสอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัยของพื้นที่โดยรอบ



รูปที่ 2.1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ และผังจุดที่ดินของโครงการ

2.3 รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

2.3.1 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ Niche Mono Bangpo (นิช โมโน บางโพ) เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 37 ชั้น และชั้นดาดฟ้า 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 198 คัน (ที่จอดรถช่องจอดปกติ จำนวน 192 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการฯ จำนวน 6 คัน) และมีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินทั้งโครงการ 29,776 ตร.ม.

สำหรับจำนวนชั้น จำนวนห้องชุด ความสูงของอาคาร และพื้นที่อาคารของแต่ละอาคารในโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

- อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 37 ชั้น และชั้นดาดฟ้า 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 450 ห้อง มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับชั้นดาดฟ้า 121.20 ม. และถึงระดับชั้นหลังคาสูงสุด 132.40 ม. และมีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 29,596 ตร.ม.

- อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับผนังสูงสุด 8.80 ม. และมีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 180 ตร.ม.

ทั้งนี้ ตาม กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) และข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ให้คำจำกัดความสำหรับอาคารบางประเภทไว้ดังนี้

"อาคารสูง" หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงตั้งแต่ 23.00 ม. ขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) และ

"อาคารสูง" หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 ม. ขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544)

"อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522) และ

"อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตร.ม. ขึ้นไป (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544)

"อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตร.ม. หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 ม. ขึ้นไปและมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตร.ม. การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาถฟ้าสำหรับ อาคารทรงจั่ว หรือ ปันหยาให้วัดจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังชั้นสูงสุด (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544) และ

"อาคารขนาดใหญ่" หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตร.ม. หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 ม. ขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 2,000 ตร.ม. การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาถฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปันหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด (กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

สำหรับอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 37 ชั้น และชั้นคาถฟ้า 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นคาถฟ้า 121.20 ม. (ความสูงเกิน 23.00 ม.) และมีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 29,596 ตร.ม. (พื้นที่อาคารเกิน 10,000 ตร.ม.) จึงจัดเป็นอาคารสูงและขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับผนังสูงสุด 8.80 ม. (ไม่เกิน 15 ม.) และมีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 180 ตร.ม. (ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.) จึงไม่เข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่

2.3.2 การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของโครงการจำแนกได้เป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1) การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร

โครงการมีเนื้อที่ดินรวม 2 ไร่ 89.2 ตร.ว. หรือ 3,556.80 ตร.ม. จำแนกเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 1,548.00 ตร.ม. และพื้นที่ว่างปราศจากอาคารปกคลุม 2,008.80 ตร.ม. แสดงดังตารางที่ 2.3.2-1 ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สีเขียว ทางเดิน พื้นที่จอดรถนอกอาคารและทางเดินรถภายในโครงการ และได้ออกแบบให้แนวอาคารโครงการมีระยะถอยร่นห่างจากแนวเขตที่ดิน 4.65-28.90 ม. และมีระยะห่างจากถนนประชากรราษฎร์ สาย 1 แนวที่จะขยายเขตทางให้กว้าง 40 ม. ตามโครงการคมนาคมและขนส่งทำกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ประมาณ 2.42-21.70 ม. และมีระยะห่างระหว่างอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ 8.00 ม.

ตารางที่ 2.3.2-1 การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

| การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ | ตร.ม | ร้อยละ |
|--|----------|--------|
| 1.พื้นที่อาคารปกคลุมดิน | 1,548.00 | 43.52 |
| 2.พื้นที่ว่างปราศจากอาคารปกคลุม | 2,008.80 | 56.48 |
| -ทางเดิน พื้นที่จอดรถนอกอาคาร และทางเดินรถ | 1,265.19 | 35.57 |
| -พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 | 743.61 | 20.91 |
| รวม | 3,556.80 | 100.00 |

(2) การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

อาคารโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 37 ชั้น และชั้นดาดฟ้า 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 450 ห้อง และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง มีที่จอดรถยนต์ จำนวน 198 คัน (ที่จอดรถช่องจอดปกติ 192 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 6 คัน) มีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินรวมทั้งโครงการ 29,776 ตร.ม. มีการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้นแต่ละอาคาร แสดงดังตารางที่ 2.3.2-2

ตารางที่ 2.3.2-2 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้นของแต่ละอาคาร

| อาคาร/ชั้นที่ | รายละเอียด |
|--|---|
| 1) อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 450 ห้อง | |
| ชั้นห้องเครื่อง | ห้องเครื่องปั๊มน้ำ พื้นที่ถังเก็บน้ำ บ่อลิฟต์ และบันได |
| 1 | ที่จอดรถ 170 คัน โถงทางเข้า ห้องพักผ่อน ห้องควบคุม สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้อง I-Box ห้องพยาบาล ห้องซักรีด ห้องน้ำแม่บ้าน ห้องล้างมือ ห้องพักรวมห้องนอน ห้องไฟฟ้า ห้องไฟฟ้าสำรอง ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องประชุม โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน ทางวิ่งรถ ทางลาดขึ้น-ลงที่จอดรถ และบันได |
| 2 | ที่จอดรถจำนวน 20 คัน ห้องไฟฟ้า พื้นที่หลบภัย โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน ทางวิ่งรถ ทางลาดขึ้น-ลงที่จอดรถ และบันได |
| 3-6 (4 ชั้น) | ที่จอดรถจำนวน 140 คัน (35 คัน/ชั้น) ห้องไฟฟ้า พื้นที่หลบภัย โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน ทางวิ่งรถ ทางลาดขึ้น-ลงที่จอดรถ และบันได |
| 7 | ที่จอดรถจำนวน 21 คัน ห้องไฟฟ้า พื้นที่หลบภัย โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน ทางวิ่งรถ ทางลาดขึ้น-ลงที่จอดรถ และบันได |
| 8 | ห้องชุดพักอาศัย 16 ห้อง ห้องพักรวมห้องนอน ห้องไฟฟ้า พื้นที่หลบภัย โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได ทางลาดสำหรับผู้พิการฯ และพื้นที่สีเขียว |
| 9 | ห้องชุดพักอาศัย 17 ห้อง ห้องพักรวมห้องนอน ห้องไฟฟ้า พื้นที่หลบภัย โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน และบันได |
| 10-16 (7 ชั้น) | ห้องชุดพักอาศัย 119 ห้อง (17 ห้อง/ชั้น) ห้องพักรวมห้องนอน ห้องไฟฟ้า พื้นที่หลบภัย โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน และบันได |
| 17-24 (8 ชั้น) | ห้องชุดพักอาศัย 136 ห้อง (17 ห้อง/ชั้น) ห้องพักรวมห้องนอน ห้องไฟฟ้า พื้นที่หลบภัย โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน และบันได |
| 25-34 (10 ชั้น) | ห้องชุดพักอาศัย 150 ห้อง (15 ห้อง/ชั้น) ห้องพักรวมห้องนอน ห้องไฟฟ้า พื้นที่หลบภัย โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน และบันได |
| 35 | ห้องชุดพักอาศัย 4 ห้อง ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ห้องพักรวมห้องนอน ห้องไฟฟ้า พื้นที่หลบภัย โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน และบันได |
| 36 | ห้องชุดพักอาศัย 4 ห้อง สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องพักรวมห้องนอน ห้องไฟฟ้า พื้นที่หลบภัย โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน บันได และพื้นที่สีเขียว |
| 37 | ห้องชุดพักอาศัย 4 ห้อง ห้องสันทนาการ ห้องพักรวมห้องนอน ห้องไฟฟ้า พื้นที่หลบภัย โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน และบันได |
| ห้องเครื่องลิฟต์ คาดฟ้า-ชั้นหลังคา | พื้นที่หนีไฟทางอากาศ พื้นที่สีเขียว ห้องเครื่องลิฟต์ แท่นวางเครื่องลิฟต์ ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องปั๊มน้ำ พื้นที่หลบภัย ทางเดิน และบันได |
| 2) อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 2 ห้อง | |
| 1 | ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง โถงทางเดินหน้าบันได และบันได |
| 2 | ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง โถงทางเดินหน้าบันได และบันได |

ความสูงของอาคาร

อาคารโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวมสูง 37 ชั้น และชั้นดาดฟ้า 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า 121.20 ม. และระดับหลังคาสูงสุด 132.40 ม. และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับผนังสูงสุด 8.80 ม. ซึ่งได้ออกแบบให้มีความสูงจากพื้นถึงพื้นในแต่ละพื้นที่สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 22 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนี้

(1) อาคารอยู่อาศัยรวม

- ชั้นที่ 1 มีการใช้พื้นที่เป็นสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด มีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 3.00 ม. (ไม่น้อยกว่า 3.0 ม.)
- ชั้นที่ 8-37 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องชุดพักอาศัย มีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 3.10-5.40 ม. (ไม่น้อยกว่า 2.6 ม.)

(2) อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์

- ชั้นที่ 1 และ 2 มีการใช้พื้นที่เป็นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) มีความสูงจากพื้นถึงพื้นประมาณ 3.80- 4.00 ม. (ไม่น้อยกว่า 3.5 ม.)

(3) การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

นอกจากตัวอาคาร โครงการแล้วบนพื้นที่โครงการยังประกอบไปด้วย ถนนภายในโครงการ ที่จอดรถทางเดินรถ และพื้นที่สีเขียว ซึ่งมีสัดส่วนการใช้พื้นที่โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

3.1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : FAR) กำหนดได้ดังนี้

จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 พบว่า พื้นที่โครงการเป็นที่ดินประเภท ข.9 (สิน้ำตาล) บริเวณ ข.9-3 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน หนังสือตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 จากสำนักการวางผังและพัฒนาเมือง (หนังสือที่ กท. 1706/1114 ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2564)

โครงการได้ขอเพิ่มการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคาร โดยจัดให้มีพื้นที่รับน้ำเป็นบ่อคอนกรีตเสริมเหล็กฝังอยู่ใต้ดิน จำนวน 1 บ่อ ปริมาตรความจุรวม 296.80 ลบ.ม. เพื่อขอเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ที่กักเก็บน้ำได้ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลบ.ม. ต่อพื้นที่ดิน 50 ตร.ม. ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละห้า ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลบ.ม. ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละสิบ” โดยมีรายละเอียดวิธีการคิดคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่เพิ่มได้ ดังนี้

- โครงการมีเนื้อที่ 2 ไร่ 89.2 ตร.ว. หรือ 3,556.80 ตร.ม.

- พื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 29,776 ตร.ม.

- สัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : FAR)

ตามกฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน พบว่าที่ตั้งโครงการอยู่ในพื้นที่สีน้ำตาล บริเวณที่ดินประเภท ข.9 (บริเวณ ข.9-3) กำหนดให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า

ดังนั้น โครงการซึ่งจัดให้มีพื้นที่รับน้ำ เป็นบ่อน้ำความจุ 296.80 ลบ.ม. สามารถคำนวณขนาดพื้นที่อาคารที่สามารถสร้างได้เพิ่มขึ้นดังนี้

- ที่ตั้งโครงการอยู่บริเวณ ข.9 (สีน้ำตาล) ,FAR = 7:1, OSR ไม่น้อยกว่า 4.5

พื้นที่ดินโครงการ (2 ไร่ 89.2 ตร.ว.) = 3,556.80 ตร.ม.

พื้นที่ก่อสร้างที่สามารถสร้างได้ = 3,556.80 x 7

= 24,897.60 ตร.ม.

- การจัดพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาตในสัดส่วน 1 ลบ.ม. ต่อพื้นที่ 50 ตร.ม.

FAR เพิ่ม ร้อยละ 5 ต้องมีพื้นที่รับน้ำ = พื้นที่ดิน/50 = 3,556.80/50 = 71.14 ลบ.ม.

FAR เพิ่ม ร้อยละ 20 ต้องมีพื้นที่รับน้ำ = พื้นที่ดิน/50x4 = (3,556.80/50) x 4 = 284.54 ลบ.ม.

- โครงการจัดให้มีพื้นที่รับน้ำเป็นบ่อน้ำขนาด 296.80 ลบ.ม. ดังนั้นจึงสามารถเพิ่ม FAR ได้ร้อยละ 20 คิดเป็นพื้นที่อาคารที่สามารถสร้างเพิ่มได้

24,897.60 x (20/100) = 4,979.52 ตร.ม.

- โครงการสร้างพื้นที่อาคารในแปลงที่ดินได้ = 24,897.60 + 4,979.52

= 29,877.12 ตร.ม.

คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) จาก FAR BONUS เท่ากับ 8.40:1

- ดังนั้น โครงการที่มีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 29,776 ตร.ม. (ไม่เกิน 29,877.12 ตร.ม.) หรือคิดเป็นร้อยละ 19.59 (ไม่เกินร้อยละ 20) จึงเป็นไปตามข้อ 55 ตาม

กฎหมายผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

- อาคารโครงการมีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนพื้นที่ดินเท่ากับ 29,776 ตร.ม. สามารถคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ได้ดังนี้

FAR = 29,776.00 / 3,556.80

= 8.37

โครงการมีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 29,776 ตร.ม. (ไม่เกิน 29,877.12 ตร.ม.) หรือคิดเป็นร้อยละ 19.59 (ไม่เกินร้อยละ 20) และมีสัดส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 8.37:1 (ใช้ FAR BONUS ไม่เกิน 8.40:1) จึงมีความสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

3.2) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2544) ข้อ 52 (1) อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ข้อ 6 (1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ดังรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

- โครงการมีเนื้อที่ 2 ไร่ 89.2 ตร.ว. หรือ 3,556.80 ตร.ม. จานเนกเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 1,548.00 ตร.ม. และพื้นที่ว่างปราศจากอาคารปกคลุม 2,008.80 ตร.ม.

$$\begin{aligned}\text{ที่ว่าง} &= (2,008.80 \times 100) / 3,556.80 \\ &= \text{ร้อยละ } 56.48\end{aligned}$$

ดังนั้น โครงการมีอัตราส่วนของพื้นที่ว่าง ร้อยละ 56.48 ของพื้นที่ดิน ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 จึงสอดคล้องตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2544) และกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3.3) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio : OSR)

โครงการตั้งอยู่บนที่ดินประเภท ข.9 (สีน้ำตาล) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่าง ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

- โครงการมีเนื้อที่ 2 ไร่ 89.2 ตร.ว. หรือ 3,556.80 ตร.ม.
- พื้นที่ว่างปราศจากอาคารปกคลุม 2,008.80 ตร.ม.
- พื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 29,776 ตร.ม.

$$\begin{aligned}\text{OSR} &= (2,008.80 \times 100) / 29,776 \\ \text{OSR} &= \text{ร้อยละ } 6.75\end{aligned}$$

ดังนั้น อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม มีค่าร้อยละ 6.75 ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 ตามข้อกำหนดที่ดินประเภท ข.9 สอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

3.4) พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ของโครงการ

ตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ได้กำหนด “ให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง ” ซึ่งสามารถคำนวณพื้นที่น้ำซึมผ่านได้จากพื้นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 มีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

- โครงการมีเนื้อที่ 2 ไร่ 89.2 ตร.ว. หรือ 3,556.80 ตร.ม.
- ตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โครงการตั้งอยู่บริเวณที่ดินประเภท ข.9 (บริเวณ ข.9-3) กำหนดให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5

$$\begin{aligned}\text{พื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์} &= (4.5 \times 24,897.6) / 100 \\ &= 1,120.39 \text{ ตร.ม.}\end{aligned}$$

คำนวณพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้

$$\begin{aligned}\text{พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ตามเกณฑ์} &= \text{ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง} \\ &= (1,120.39 \times 50) / 100 \\ &= 560.20 \text{ ตร.ม.}\end{aligned}$$

ดังนั้น โครงการต้องจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่า 560.20 ตร.ม.

พิจารณาความเพียงพอของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ของโครงการ

$$\begin{aligned}\text{พื้นที่ว่างที่โครงการต้องจัดให้มี} &= 1,120.39 \text{ ตร.ม.} \\ \text{โครงการจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้} &= 743.61 \text{ ตร.ม.} \\ \text{หรือคิดเป็นร้อยละ} &= (743.61 \times 100) / 1,120.39 \\ &= 66.37 \text{ ของพื้นที่ว่างตามเกณฑ์}\end{aligned}$$

ดังนั้น โครงการที่จัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ 743.61 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่า 560.20 ตร.ม.) คิดเป็นร้อยละ 66.37 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามเกณฑ์) จึงสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

2.4 จำนวนประชากรในโครงการ

จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ มีส่วนสำคัญในการนำมาประเมินและออกแบบระบบต่างๆ ทางด้านวิศวกรรม เพื่อให้สามารถบริการผู้พักอาศัยได้อย่างเพียงพอ โดยประเมินจำนวนผู้พักอาศัย และพนักงาน ในโครงการ

(1) จำนวนผู้พักอาศัย ประเมินตามขนาดของห้องพักอาศัย อ้างอิงจากแนวทางการจัดทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการหรือกิจกรรมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยห้องพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอย ไม่เกิน 35 ตร.ม. ให้คิดผู้พักอาศัย 3 คน/ห้อง และห้องพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 35 ตร.ม. ใช้เกณฑ์ ความหนาแน่นผู้พักอาศัย 5 คน/ห้องขึ้นไป จากการประเมินจะมีผู้พักอาศัยและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวนรวม 1,472 คน

(2) จำนวนพนักงานในโครงการ จำนวน 15 คน

2.5 ระบบสาธารณูปโภคของอาคาร

2.5.1 ระบบน้ำใช้

2.5.1.1 แหล่งน้ำใช้

โครงการอยู่ในพื้นที่ให้บริการน้ำประปาจากสำนักงานประปาสาขาประชาชื่น (หนังสือรับรองการ ให้บริการน้ำประปา จากสำนักงานประปาสาขาประชาชื่น) โดยโครงการจะเชื่อมต่อท่อน้ำประปาจากท่อส่ง น้ำประปาริมถนนประชาราษฎร์ สาย 1 โดยจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำจากท่อประปาท่อผ่านท่อของโครงการเข้าสู่ถึง เก้ามน้ำใต้ดิน โดยไม่ได้ใช้เครื่องสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินขึ้นไปเก็บที่ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาเพื่อสูบน้ำไปยัง พื้นที่ใช้ประโยชน์ส่วนต่างๆ ของอาคารต่อไป

2.5.1.2 การประเมินปริมาณน้ำใช้

จากการประเมินความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ พบว่าความต้องการใช้น้ำรวม ภายในโครงการประมาณ 309.75 ลบ.ม./วัน โดยมีปริมาณความต้องการใช้น้ำในแต่ละกิจกรรม รายละเอียดแสดง ในตารางที่ 2.5.1-1 ดังนี้

ตารางที่ 2.5.1-1 ปริมาณการใช้น้ำของโครงการ

| รายการ | หน่วย | จำนวน (หน่วย) | อัตราการใช้น้ำ (ล./หน่วย-วัน) | ปริมาณใช้น้ำ (ลบ.ม./วัน) |
|--|-------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 1.อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) | | | | |
| -ผู้พักอาศัย (ห้องชุดไม่เกิน 35 ตร.ม.) | คน | 1,182 | 200 ^{1/} | 236.40 |
| -ผู้พักอาศัย (ห้องชุดมากกว่า 35 ตร.ม.) | คน | 280 | 200 ^{1/} | 56.00 |
| -ห้องออกกำลังกาย* | คน | 30 | 30 ^{2/} | 0.90 |
| -ผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำ** | คน | 90 | 40 ^{2/} | 3.60 |
| -การระเหยของน้ำในสระว่ายน้ำ | ตร.ม. | 171.08 | 4.40 | 0.75 |
| -พนักงาน | คน | 15 | 75 ^{3/} | 1.12 |
| -ห้องพักรวม | ตร.ม. | 30.80 | 1.50 ^{3/} | 0.05 |
| รวม | | | | 298.82 |
| 2.อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) | คน | 10 | 200 ^{1/} | 2.00 |
| 3.สำหรับรดน้ำต้นไม้ | ตร.ม. | 1,48832.32 | 6 ^{4/} | 8.93 |
| ปริมาณน้ำใช้ของโครงการ | | | | 309.75 |

หมายเหตุ: * คิดปริมาณผู้ใช้ห้องออกกำลังกาย 30 คน/วัน

** คิดปริมาณผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำ 90 คน/วัน

ที่มา: อัตราการใช้น้ำและรายละเอียดการคำนวณน้ำใช้

^{1/} แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชนโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม,กรกฎาคม 2560.

^{2/} รศ.ดร.ชงชัย พรหมสวัสดิ์, “คู่มือออกแบบระบบระบายน้ำเสียและน้ำฝน”, วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์, 2549.

^{3/} เกียรติศักดิ์ อุดมสินโรจน์, “วิศวกรรมประปา”, กรุงเทพฯ: มิตรนราการพิมพ์, 2536.

^{4/} Rainbird International INC, “Landscape Irrigation Design Manual”, 2000.

2.5.1.3 ระบบการเก็บกักและสำรองน้ำในโครงการ

โครงการได้ออกแบบให้มีการเก็บกักและสำรองน้ำใช้ภายในโครงการบริเวณส่วนอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) โดยออกแบบให้มีถังสำรองน้ำชั้นใต้ดินและถังสำรองน้ำชั้นหลังคา ปริมาตรรวม 471.76 ลบ.ม. น้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค 309.75 ลบ.ม./วัน และน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 162.01 ลบ.ม. จากอัตราการใช้น้ำของโครงการรวม 309.75 ลบ.ม./วัน เมื่อพิจารณาความเพียงพอของน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค ซึ่งมีปริมาตรเท่ากับ 309.75 ลบ.ม. ดังนั้นสามารถเก็บกักน้ำเพื่อสำรองน้ำใช้ในโครงการได้ประมาณ 1 วัน ($309.75/309.75 = 1.0$ วัน)

สำหรับความสามารถในการจ่ายน้ำในช่วงโหมงการใช้น้ำสูงสุด จากอัตราการใช้น้ำรวม 309.75 ลบ.ม./วัน หรืออัตราการใช้น้ำเฉลี่ย 20.65 ลบ.ม./วัน (ช่วงเวลาใช้น้ำที่คิด 15 ชม./วัน) หรืออัตราการใช้น้ำสูงสุด (Peak Factor = 3) เท่ากับ 61.95 ลบ.ม./ชม. เมื่อพิจารณาความเพียงพอของน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค ซึ่งมีปริมาตรเท่ากับ 309.75 ลบ.ม. จึงมีปริมาณเพียงพอที่สามารถจ่ายน้ำในช่วงโหมงการสูงสุดได้ประมาณ 5 ชม. ซึ่งไม่น้อยกว่า 2 ชม. สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความใน พระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 “หมวดที่ 4 ระบบประปา ข้อ 36 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่เก็บน้ำใช้สำรองที่สามารถจ่ายน้ำในชั่วโมงการใช้น้ำสูงสุดได้ไม่น้อยกว่า 2 ชม.”

2.5.1.4 ระบบการจ่ายน้ำของโครงการ

ระบบการจ่ายน้ำของโครงการจะใช้เครื่องสูบน้ำ ทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา เพื่อจ่ายน้ำให้กับพื้นที่ส่วนต่างๆ ของอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารเพื่อการพาณิชย์ด้วยแรงโน้มถ่วงของโลก ซึ่งได้ติดตั้งวาล์วปรับแรงดัน เพื่อลดแรงดันของน้ำก่อนผ่านเข้าสู่ท่อย่อยขนาดต่างๆ ไปยังเครื่องสุขภัณฑ์ในแต่ละชั้นของอาคาร อย่างไรก็ดี ถังเก็บน้ำสำรองของโครงการที่ตั้งอยู่ใต้ดินของตัวอาคารจะมีแนวเสาของอาคารอยู่บริเวณริมขอบถังเก็บน้ำ ด้วยเหตุนี้ โครงการจึงจัดให้มีมาตรการเพื่อป้องกันปัญหาด้านสุขภาพอนามัยของผู้พักอาศัยและพนักงาน อีกทั้งโครงการได้ออกแบบถังเก็บน้ำให้สามารถทำความสะอาดได้โดยสะดวก ดังนี้

- 1) กำหนดให้ภายในถังเก็บน้ำเคลือบสารป้องกันการปนเปื้อนสารพิษจากคอนกรีตโครงสร้างสารเคลือบที่ใช้จะเลือกใช้ชนิดที่ปลอดภัยต่อการอุปโภคบริโภค
- 2) ออกแบบให้มีฝาถังเก็บน้ำใต้ดินเพื่อให้สามารถเข้าไปทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรอง โดยล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรอง ปีละ 1 ครั้ง

2.5.2 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

2.5.2.1 การประเมินปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

แหล่งกำเนิดน้ำเสียหลักของโครงการมาจากกิจกรรมต่างๆ ของผู้พักอาศัยในอาคารโครงการ เช่น ห้องน้ำ ห้องส้วม ห้องครัว และการล้างทำความสะอาดต่างๆ ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลประเมินได้จากปริมาณน้ำใช้โดยคิดอัตราการเกิดน้ำเสียร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ ยกเว้นน้ำที่ใช้ในการรดน้ำต้นไม้และเติมสระว่ายน้ำ โดยมีน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลเกิดขึ้นรวมทั้งหมดประมาณ 300.07 ลบ.ม./วัน

2.5.2.2 ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในอาคาร

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากแหล่งกำเนิดน้ำเสีย จะถูกระบายเข้าสู่ท่อรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลไปยังระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ สำหรับระบบรวบรวมน้ำเสียของโครงการประกอบด้วยท่อชนิดต่างๆ สรุปได้ดังนี้

- 1) ท่อรวบรวมน้ำเสีย (Waste Pipe: W) ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียที่มาจากการชักล้างจากเครื่องสุขภัณฑ์ต่างๆ และน้ำเสียจากส่วนครัว เข้าสู่บ่อดักไขมัน
- 2) ท่อรวบรวมสิ่งปฏิกูล (Solid Pipe: S) ทำหน้าที่รวบรวมสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ต่างๆ ในอาคาร เข้าสู่บ่อเกรอะ
- 3) ท่อระบายอากาศ (Vent Pipe: V) ทำหน้าที่ระบายอากาศจากระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลเพื่อรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด

การรวบรวมน้ำเสียภายในโครงการ ประกอบด้วย 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 น้ำเสียจากกิจกรรมต่างๆ ของผู้พักอาศัยภายในอาคารอยู่อาศัยรวม รวมทั้งน้ำจากการล้างห้องพักผ่อนลอย ปริมาณ 298.07 ลบ.ม./วัน จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดของโครงการ

ส่วนที่ 2 น้ำเสียจากกิจกรรมต่างๆ ภายในอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ ปริมาตร 2.00 ลบ.ม./วัน จะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อเกรอะ และบ่อสูบน้ำเสีย เพื่อบำบัดขั้นต้นก่อนจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

2.5.2.3 ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 1 ชุด เป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศ (Activated Sludge : Completely Mix) ขนาดความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำเสีย 305 ลบ.ม./วัน จำนวน 1 ชุด ซึ่งสามารถรองรับปริมาณน้ำเสียจากอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ ปริมาตรรวม 300.07 ลบ.ม./วัน ได้อย่างเพียงพอ

ทั้งนี้ ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ได้ถูกออกแบบตามมาตรฐานการออกแบบทางวิศวกรรม โดยน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะมีคุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข. (อาคารชุดที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกันทุกชั้นของอาคารหรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ 100 ห้องนอน แต่ไม่ถึง 500 ห้องนอน) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางหมวด พ.ศ. 2548 ที่กำหนดให้มีปริมาณความสกปรกในรูป บีโอดีระบายนอกไม่เกิน 30 มก./ล. และสารแขวนลอยมีค่าไม่เกิน 40 มก./ล. ก่อนจะระบายผ่านระบบท่อระบายน้ำของโครงการเข้าสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนพระราชราษฎร์สาย 1 ซึ่งในกรณีปกติภายในท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนพระราชราษฎร์สาย 1 จะเข้าสู่บ่อสูบน้ำเสีย และถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของกรุงเทพมหานคร โครงการศูนย์ศึกษาและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมบางซื่อกรุงเทพมหานคร สำหรับกรณีที่ฝนตกหนักน้ำภายในท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนพระราชราษฎร์สาย 1 จะเข้าสู่บ่อสูบน้ำเสียและระบายออกสู่คลองสาทรณประโยชน์ทางด้านทิศใต้ด้วยระบบ over flow ซึ่งจะไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาต่อไป นอกจากนี้ ทางโครงการจะทำการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าในส่วน of ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อติดตามตรวจสอบการเดินระบบบำบัดน้ำเสียในช่วงเปิดดำเนินการโครงการ

2.5.2.4 ระบบกำจัดก๊าซมีเทนและละอองน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบกำจัดก๊าซมีเทนและละอองน้ำเสีย (Aerosol) ที่อาจเกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ เพื่อลดผลกระทบต่อภาวะโลกร้อนอันเนื่องมาจากการระบายก๊าซมีเทนออกสู่บรรยากาศโดยตรงและผลกระทบต่อสุขภาพของผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ จากเชื้อโรคที่ปะปนมากับละอองลอย ไดอะแกรมระบบบำบัดน้ำเสีย การบำบัดก๊าซมีเทน และละอองน้ำเสีย

2.5.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

2.5.3.1 ระบบระบายน้ำฝน

ระบบระบายน้ำภายในโครงการจะเป็นระบบท่อแยกระหว่างท่อระบายน้ำฝนและท่อระบายน้ำเสีย การออกแบบระบบระบายน้ำฝนของโครงการ คำนวณความเข้มของปริมาณน้ำฝน (Rainfall Intensity) ที่คาบอุบัติ (Return Period) 5 ปี โดยสภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาเป็นพื้นที่ว่างรอการพัฒนาโครงการได้กำหนดค่าสัมประสิทธิ์การไหลนอง (C) โดยเลือกใช้ค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองก่อนการพัฒนาโครงการ เท่ากับ 0.30 สำหรับภายหลังการพัฒนาโครงการ พื้นที่ที่จะเปลี่ยนแปลงไปเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด ถนน และพื้นที่สีเขียว จึงทำให้ค่าสัมประสิทธิ์การไหลนอง (C) ภายหลังพัฒนาโครงการมีค่าสูงกว่าก่อนพัฒนาโครงการ ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 0.70 ส่งผลให้อัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการภายหลังพัฒนาโครงการแล้วเสร็จมีค่าสูงกว่าก่อนพัฒนา โดยน้ำฝนที่ตกลงบริเวณพื้นที่ถนน พื้นที่สีเขียว และหลังคาอาคาร จะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำ ความลาดชัน 1:200 โดยมีบ่อพักตรวจการระบายน้ำ (Manhole) ทุกหัวมุมเฉลี่ยและทุกระยะไม่เกิน 12 ม. สอดคล้องตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคารพ.ศ. 2544 ข้อ 60 ซึ่งกำหนดให้ "อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงต้องมีการระบายน้ำฝนที่เหมาะสมและเพียงพอในกรณีที่จัดให้มีทางระบายน้ำเพื่อระบายน้ำสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง ต้องมีส่วนลาดเอียงไม่ต่ำกว่า 1 ใน 200 ถ้าเป็นทางระบายน้ำทิ้งแบบท่อปิดต้องมีเส้นผ่านศูนย์กลางภายในไม่น้อยกว่า 10 ซม. โดยต้องมีบ่อพักสำหรับตรวจการระบายน้ำทุกมุมเฉลี่ยและทุกระยะไม่เกิน 12 ม. ถ้าท่อปิดนั้นมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในตั้งแต่ 60 ซม. ขึ้นไป ต้องมีบ่อพักดังกล่าวทุกมุมเฉลี่ยและทุกระยะไม่เกิน 24 ม. ในกรณีที่เส้นทางระบายน้ำทิ้งแบบอื่นต้องมีความกว้างภายในขอบบนสุดไม่น้อยกว่า 10 ซม. และให้มีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่เจ้าหน้าที่สามารถเข้าตรวจได้สะดวก" บ่อพักตรวจการระบายจะมีฝาตะแกรงเหล็กสำหรับตรวจสอบการไหลของน้ำ และบ่อสุดท้ายก่อนระบายน้ำออกจากโครงการจะเป็นบ่อตรวจการระบายน้ำ/ดักเศษมูลฝอย เพื่อดักเศษมูลฝอยที่ติดกับตะแกรงออกไปกำจัด

2.5.3.2 ระบบระบายน้ำที่ผ่านการบำบัด

น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจากระบบบำบัดน้ำเสียรวมประมาณ 300.07 ลบ.ม./วัน จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบระบายน้ำภายในโครงการ และเข้าสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนพระราชาราชูร์ สาย 1 ซึ่งในกรณีปกติภายในท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนพระราชาราชูร์สาย 1 จะเข้าสู่บ่อสูบน้ำเสียและถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของกรุงเทพมหานคร โครงการศูนย์ศึกษาและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมบางซื่อกรุงเทพมหานครสำหรับกรณีที่ฝนตกหนัก น้ำภายในท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนพระราชาราชูร์สาย 1 จะเข้าสู่บ่อสูบน้ำเสียและระบายออกสู่คลองสาธารณะประโยชน์ทางด้านทิศใต้ด้วยระบบ over flow ซึ่งจะไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาต่อไป

2.5.4 การจัดการมูลฝอย

แหล่งกำเนิดมูลฝอยในโครงการเกิดจากการดำเนินกิจกรรมของผู้พักอาศัย และพนักงานโครงการ ซึ่งจากแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ปริมาณมูลฝอยจากอาคารอยู่อาศัยรวมไม่น้อยกว่า 3 ล./คน-วัน หรือ 1 กก./คน-วัน ซึ่งพบว่าจะเกิดปริมาณมูลฝอยในโครงการรวม 1,487 กก/วัน

ทั้งนี้ ในการเข้าจัดเก็บมูลฝอย โครงการจะประสานให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตบางซื่อเข้าเก็บขนมูลฝอยทั่วไป (มูลฝอยเปียกและมูลฝอยแห้ง) ทุกวันหรือตามความเหมาะสม และเข้าเก็บขนมูลฝอยอันตรายทุก 15 วันหรือตามความเหมาะสม สำหรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่จะจัดให้มีพนักงานรับผิดชอบคัดแยกและรวบรวมไว้ภายในส่วนพักมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ และประสานร้านรับซื้อของเก่าเข้าทำการซื้อ-ขายทุก 3 วัน หรือตามความเหมาะสมต่อไป นอกจากนี้โครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยติดเชื้อ ขนาด 120 ลิตร (สำหรับทิ้งหน้ากากอนามัยใช้แล้ว) ตั้งไว้ในห้องพักมูลฝอยอันตรายของโครงการ และภายในห้องพักมูลฝอยได้มีการทาพื้นปูนด้วยสารกันซึม (EPOXY) ความหนาประมาณ 2 มม. เพื่อป้องกันการรั่วจากขยะอันตรายออกสู่ภายนอก

2.5.5 ระบบไฟฟ้า

2.5.5.1 ระบบไฟฟ้าหลัก

แหล่งให้บริการกระแสไฟฟ้าของโครงการจะได้รับการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตสามเสน โครงการมีปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งหมดประมาณ 1,625.59 KVA โดยโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง (Dry Type) ขนาด 1,000 KVA จำนวน 2 ชุด ติดตั้งภายในห้องเครื่องไฟฟ้าบริเวณชั้น 1 เพื่อลดแรงดันไฟฟ้า 24 KV ให้เป็นระบบไฟฟ้าแรงต่ำ สำหรับจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศระบบสุขาภิบาล ลิฟต์ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบไฟฟ้าแสงสว่างของโครงการ

2.5.5.2 ระบบไฟฟ้าสำรอง

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อันมีผลทำให้การไฟฟ้านครหลวงไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับระบบไฟฟ้าหลักของโครงการได้นั้น โครงการได้จัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าขนาด 250 KVA ติดตั้งภายในห้องเครื่องไฟฟ้าสำรองบริเวณชั้นที่ 1 ของโครงการ โดยระบบไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยจ่ายไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 2 ชม. ทั้งนี้ ระบบไฟฟ้าสำรองในโครงการจะรองรับระบบสัญญาณเตือนภัย (Fire Alarm system) ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ป้ายบอกทางออกและหนีไฟ (Exit sign) และระบบดับเพลิง เป็นต้น

2.5.6 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ตามกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย/ผจญเพลิงต่าง ๆ ได้รับการออกแบบและติดตั้งตามมาตรฐานวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ ประกอบด้วยอุปกรณ์และลักษณะการทำงานดังนี้

2.5.6.1 ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้มีทั้งที่เป็นระบบอัตโนมัติ และระบบแจ้งเหตุด้วยมือ สามารถตรวจจับและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในลักษณะจุด หรือพื้นที่ที่เกิดเหตุให้ผู้รับแจ้งได้รับทราบ โดยมีอุปกรณ์ดังนี้

- 1) แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Panel: FCP)
- 2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector: SD)
- 3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector: H)
- 4) ปุ่มกดแจ้งสัญญาณอัคคีภัย (Fire Alarm Manual Station)
- 5) อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุ (Fire Alarm Indicating Device)

2.5.6.2 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยเพื่อใช้ระงับเหตุที่เกิดอัคคีภัยไม่ให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection)
- 2) ระบบน้ำสำรองดับเพลิง (Fire Water Reserve)
- 3) ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Standpipe System)
- 4) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Automatic Sprinkler System)
- 5) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet)
- 6) ถังดับเพลิงแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher)

2.5.6.3 การอพยพหนีไฟ

(1) บันไดหนีไฟ (Fire Escape Stair)

จัดให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 2 บันได ในอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) โดยออกแบบให้บันไดหลักของโครงการสามารถใช้เป็นหนีไฟได้

(2) ระยะห่างบันไดหนีไฟ

บันไดหนีไฟของอาคารโครงการ พบว่า ประตูห้องสุดท้ายในแต่ละด้านมีระยะห่างระหว่างประตูห้องสุดท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตัน 8.50-9.79 ม. (ไม่เกิน 10 ม.) และมีระยะห่างระหว่างบันไดตามแนวทางเดินจากบันได 1 ถึงบันได 2, 2A ประมาณ 13.10-38.43 ม. (ไม่เกิน 60.0 ม.) จึงมีความสอดคล้องตามข้อกำหนด

(3) ระยะเวลาในการอพยพหนีไฟออกจากอาคารโดยใช้บันไดหนีไฟ

สำหรับระยะเวลาในการอพยพหนีไฟออกจากอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) โดยใช้บันไดหนีไฟของโครงการจะใช้เวลาประมาณ 27 นาที (ไม่เกิน 1 ชม.)

(4) ประตูหนีไฟ

ประตูหนีไฟของโครงการ มีความกว้าง 90 ซม. (ไม่น้อยกว่า 90 ซม.) และสูง 2.00 ม. (ไม่น้อยกว่า 1.90 ม.) จึงมีความสอดคล้องตามข้อกำหนด

(5) ลิฟต์ดับเพลิง

จัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงในอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) จำนวน 1 ชุด ให้บริการตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นห้องเครื่อง (ดาดฟ้า มีระยะเวลาในการเคลื่อนที่อย่างต่อเนื่องระหว่างชั้นบนสุดลงมายังชั้นที่ 1 ประมาณ 49.605 วินาที (ไม่เกิน 1 นาที) โดยลิฟต์ดับเพลิงทำด้วยวัสดุทนไฟ และได้ติดตั้งตู้ดับเพลิงอยู่ประจำในแต่ละชั้นของอาคาร ภายในลิฟต์ดับเพลิงมีช่องระบายอากาศที่มีพื้นที่รวมไม่น้อยกว่า 1.4 ตร. เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ และมีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 3.86 ปาสกาลเมตร ทำงานอัตโนมัติขณะเกิดเพลิงไหม้

(6) ป้ายบอกทางหนีไฟ

โครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟให้เห็นได้ชัดเจนและไม่ใช้สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่น ๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียง โดยป้ายบอกทางหนีไฟใช้คำว่า "Exit" ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 15 ซม. มีตัวอักษรให้เห็นชัดเจนตลอดเวลา

(7) ป้ายบอกชั้น

โครงการติดตั้งป้ายบอกชั้นให้เห็นได้ชัดเจนและไม่ใช้สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่น ๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียง

(8) พื้นที่หลบภัย

โครงการจัดให้มีพื้นที่หลบภัยบริเวณบันได 1 ชั้นละ 1 แห่ง เพื่อใช้เป็นพื้นที่พักรอการช่วยเหลือกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

(9) จุดรวมพล

โครงการได้กำหนดจุดรวมพลภายในโครงการ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ได้แก่ 1) กรณีที่ยังไม่มีการขยายเขตทางถนนพระราชราษฎร์ สาย 1 และ 2) กรณีที่มีการขยายเขตทางถนนพระราชราษฎร์ สาย 1

(10) พื้นที่หนีไฟทางอากาศ

พื้นที่หนีไฟทางอากาศตั้งอยู่ที่ชั้นห้องเครื่องลิฟต์ (ดาดฟ้า) 1 แห่ง มีคิดเป็นพื้นที่ 100 ตร.ม. (10x10 ม) โดยพื้นที่หนีไฟทางอากาศจะมีทางเดินเชื่อมต่อกับบันไดหนีไฟ

(11) แบบแปลนแผนผังอาคาร

จัดให้มีการติดตั้งแบบแปลนแผนผังอาคารแต่ละชั้น แสดงตำแหน่งห้องต่าง ๆ ทุกห้อง ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่าง ๆ ประตู หรือทางหนีไฟของชั้นนั้น ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจน

(12) ระบบจ่ายพลังงานสำรอง

โครงการจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองกรณีฉุกเฉิน โดยจัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ขนาด 250 KVA จำนวน 1 ชุด ติดตั้งภายในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) โดยระบบไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน

(13) เครื่องฟื้นคืนคลื่นหัวใจด้วยไฟฟ้าแบบอัตโนมัติ (Automated External Defibrillator : AED)

โครงการได้จัดให้มีการติดตั้งเครื่องฟื้นคืนคลื่นหัวใจด้วยไฟฟ้าแบบอัตโนมัติ (Automated External Defibrillator: AED) จำนวน 1 เครื่อง บริเวณหน้าห้องปฐมพยาบาลชั้นที่ 1 ของอาคารอยู่อาศัยรวม

(14) แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยเพื่อเป็นแนวทางทั้งก่อนเกิดเหตุ ระหว่างเกิดเหตุ และหลังเกิดเหตุ รวมทั้งมีการปฏิบัติตามแผนก่อนเกิดเหตุอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยและเกิดผลดีมีประสิทธิภาพ

2.5.7 ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบสื่อสาร

(1) ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

โครงการจะจัดให้มีระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพื่อใช้ตรวจสอบและรักษาความปลอดภัยของผู้พักอาศัยในโครงการ และพื้นที่ใกล้เคียง โดยติดตั้งกล้อง CCTV ไว้บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ ทางเดินรถยนต์ โถงทางเข้าอาคาร โถงทางเดินภายในอาคาร โถงลิฟต์ ลิฟต์ ทางเดินบนชั้นพักอาศัย เป็นต้น

(2) ระบบรับสัญญาณโทรทัศน์ดิจิทัล

โครงการได้วางระบบพื้นฐานในการให้บริการรับชมทีวีดิจิทัลให้กับผู้อยู่อาศัยในห้องพักในโครงการ ด้วยการติดตั้งเสาอากาศขนาดใหญ่ เพื่อรับสัญญาณและสามารถดัดสัญญาณรบกวน แล้วใช้เครื่องขยายความแรงของสัญญาณส่งไปยังห้องพักอาศัย

2.5.8 ระบบระบายอากาศและปรับอากาศ

2.5.8.1 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ จะใช้ประกอบด้วยการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติและวิธีกลดังนี้

1) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ บริเวณพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยจะมีอัตราการระบายอากาศและพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

2) การระบายอากาศโดยวิธีกล ระบายอากาศโดยใช้พัดลมดูดอากาศและการเติมอากาศจากภายนอกในพื้นที่ที่มีการปรับอากาศด้วยเครื่องปรับอากาศ

2.5.8.2 ระบบปรับอากาศ

โครงการใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน ชนิดระบายความร้อนด้วยอากาศ (Air Cooled Split Type) ขนาดของระบบปรับอากาศรวมประมาณ 768.25 ตันความเย็น โดยมีพื้นที่ที่ใช้ระบบปรับอากาศในอาคาร ได้แก่ โถงทางเข้า สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องพักผ่อน ห้องประชุม ห้องปฐมพยาบาล ห้องออกกำลังกาย ภายในห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น โดยโครงการออกแบบให้มีอัตราการระบายอากาศซึ่งไม่น้อยกว่าเกณฑ์อัตราการระบายอากาศตามพื้นที่ใช้สอย ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.5.9 ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ

(1) ทางเข้า-ออกโครงการ

โครงการได้จัดให้มีทางเข้า-ออกโครงการจำนวน 1 จุด มีความกว้าง 6.00 ม. เชื่อมต่อกับถนนประชาราษฎร์ สาย 1 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ มีเขตทางกว้าง 26.30-27.80 ม. ทั้งนี้ โครงการได้ออกแบบให้มีการบริหารจัดการจราจรอย่างเหมาะสม รวมทั้งจัดให้มีป้ายจราจร สัญลักษณ์บนพื้นทาง และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในการอำนวยความสะดวกด้านการจราจรภายในโครงการให้เป็นไปอย่างมีระบบและปลอดภัย และควบคุมการผ่านเข้า-ออกด้วยคีย์การ์ด หรือแถบบัตร โดยมีไม้กั้นจราจร และเจ้าหน้าที่คอยควบคุมการเข้า-ออก

(2) ระบบจราจรภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีเส้นทางเดินรถภายในโครงการเป็นแบบเดินรถทางเดียว (One-Way Traffic) บริเวณชั้น 1 โดยออกแบบให้มีความกว้างของถนนทางสัญจรประมาณ 6.00 ม. รอบอาคาร ส่วนเส้นทางเดินรถภายในอาคารเป็นแบบเดินรถสองทาง (Two Way Traffic)

(3) จำนวนที่จอดรถ

ที่จอดรถของโครงการมีจำนวนทั้งหมด 198 คัน (ที่จอดรถช่องจอดปกติจำนวน 192 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 6 คัน) โดยเป็นที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด ในส่วนของที่จอดรถสำหรับผู้พิการฯ เป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้าง 2.4 ม. ยาว 7.5 ม. และจัดให้มีที่ว่างข้างที่จอดรถกว้าง 1 ม. ตลอดความยาวของที่จอดรถ ที่ว่างดังกล่าวมีลักษณะพื้นผิวเรียบและมีระดับเสมอกับที่จอดรถ

(4) ผนังกันตกบนชั้นจอดรถ

สำหรับผนังกันตกบนชั้นจอดรถโครงการได้ออกแบบตาม มยผ. 1321-61 มาตรฐานการออกแบบราวกันตกในอาคารจอดรถยนต์ ของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2561

(5) การจัดการด้านความปลอดภัย

บริเวณภายนอกอาคารได้จัดให้มีคันชะลอความเร็ว กระຈกโค้ง และระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพื่อใช้ตรวจสอบและรักษาความปลอดภัยของผู้พักอาศัยบริเวณทางเข้า-ออกที่จอดรถ และบริเวณภายในอาคารของโครงการ โดยจัดให้มีการติดตั้งกล้อง CCTV บริเวณที่จอดรถ มีการควบคุมการเข้าออก (Access Control) และจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยบริเวณทางเข้า-ออกโครงการตลอด 24 ชม.

2.5.10 การจัดพื้นที่สีเขียว

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อเป็นพื้นที่สำหรับพักผ่อนหย่อนใจ และให้ความร่มรื่นสวยงามกับโครงการ โดยพื้นที่สีเขียวมีขนาดพื้นที่รวม 1,488.32 ตร.ม. ทั้งนี้ การคิดพื้นที่สีเขียวจะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1 ม. ไม่อยู่ใต้แนวปกคลุมอาคาร และพื้นที่สีเขียวชั้นล่างต้องไม่ซ้อนทับระบบสาธารณูปโภคและงานระบบสุขาภิบาล สำหรับพื้นที่ปลูกต้นไม้ที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 ม. และอยู่ใต้แนวปกคลุมอาคารนั้นโครงการไม่ได้นับรวมเป็นพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์แต่อย่างใด

2.6 การดำเนินการก่อสร้างโครงการ

2.6.1 ระยะเวลาการก่อสร้าง

สภาพพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ว่างรกร้างพัฒนา ทั้งนี้คาดว่าจะมีระยะเวลาการก่อสร้างรวมทั้งสิ้นประมาณ 27 เดือน โดยมีกิจกรรมก่อสร้างหลัก ได้แก่ งานเสาเข็มและฐานราก งานโครงสร้างงานสถาปัตยกรรมและงานระบบสาธารณูปโภค และงานตกแต่งและเก็บงาน

1) งานเสาเข็มและฐานราก ประกอบด้วย งานเสาเข็มอาคาร ฐานรากอาคาร และระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน โดยโครงการจะใช้เสาเข็มเจาะแบบเปียก ขั้นตอนในการทำงานเข็ม นอกจากนี้ โครงการได้กำหนดให้ติดตั้งระบบป้องกันการพังทลายของดิน โดยใช้ Sheet Pile ล้อมรอบพื้นที่ก่อสร้างในส่วนที่ต้องขุดดินลึก และในส่วนที่ต้องทำถังเก็บน้ำใต้ดิน โดยผนังกันดินต้องได้รับการออกแบบให้สามารถรับแรงดันของดินโดยรอบได้ตามมาตรฐานทางวิศวกรรม เพื่อป้องกันการพังทลายของดินจากที่ดินข้างเคียง ขั้นตอนนี้คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 5 เดือน

2) งานโครงสร้างอาคาร งานสถาปัตยกรรม และงานระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย งานเทพื้นเป็นระบบ Post tension และคานคอนกรีตเสริมเหล็ก งานผนังส่วนใหญ่จะเป็น Pre cast งานเพดาน ประตูหน้าต่าง สุขภัณฑ์ งานสี งานติดตั้งระบบต่าง ๆ เช่น ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบโทรศัพท์ ระบบไฟฟ้า ระบบลิฟต์ ระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ เป็นต้น ซึ่งต้องมีการติดตั้งวางท่อระบบต่าง ๆ ตลอดจนการทดสอบระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 19 เดือน

3) งานตกแต่งและเก็บงาน งานตกแต่งอาคาร ได้แก่ งานเฟอร์นิเจอร์ งานเครื่องครัว งานจัดสวน และงานทำความสะอาด ขั้นตอนนี้คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 3 เดือน

2.6.2 คนงานก่อสร้างและที่พัก

พนักงาน/คนงานก่อสร้างโครงการ ประกอบด้วย วิศวกร ช่างเทคนิค ช่างปูน ช่างเชื่อม ช่างเหล็กกรรมกร ฯลฯ จำนวนคนงานจะผันแปรตามลักษณะของงานก่อสร้าง โดยงานสถาปัตยกรรมจะใช้คนงานสูงสุดประมาณ 300 คน/วัน คนงานทั้งหมดจะพักอาศัยที่บ้านพักคนงานของผู้รับเหมา ซึ่งอยู่นอกพื้นที่โครงการเป็นการทำงานแบบเข้ามา-เย็นกลับ ส่วนภายในพื้นที่ก่อสร้าง จะมีการจัดผังบริเวณ ประกอบด้วย พื้นที่ก่อสร้าง สำนักงานชั่วคราว ที่เก็บวัสดุก่อสร้าง และพื้นที่จอดรถ เป็นต้น

ทั้งนี้ โครงการอยู่ในระหว่างการหาผู้รับเหมาก่อสร้าง ดังนั้นจึงไม่สามารถระบุที่พักคนงานได้อย่างไรก็ตาม โครงการได้กำหนดมาตรฐานบ้านพักคนงานและข้อกำหนดที่จะเป็นมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่อชุมชน ซึ่งเป็นไปตาม "มาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างและสถานรับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน" (มาตรฐาน ว.ส.ท.) ซึ่งสามารถรองรับความต้องการของคนงานก่อสร้างได้อย่างเพียงพอโดยจะระบุลงในสัญญาว่าจ้างให้ผู้รับเหมาก่อสร้างปฏิบัติตามดังนี้

- มาตรฐานของบ้านพักคนงาน

- 1) กำหนดบ้านพักคนงาน ประกอบด้วยห้องพักขนาด 2.4 x 2.4 ม. และพักไม่เกิน 2 คน/ห้อง ให้สามารถรองรับคนงานได้ 300 คน
- 2) กำหนดโถงทางเดินกว้าง 2 ม.
- 3) กำหนดห้องน้ำและห้องส้วม ปริมาณ 20 คน/ห้อง จำนวน 15 ห้อง
- 4) น้ำทิ้งจากลานซักล้าง อาบน้ำ และห้องน้ำ จะผ่านรางระบายน้ำและท่อเข้าสู่ถังบำบัดเพื่อบำบัดน้ำเสียก่อนระบายลงสู่ท่อสาธารณะ
- 5) มีถังรองรับมูลฝอยให้เพียงพอกับคนงานก่อสร้าง 300 คน
- 6) มีประตูและรั้วล้อมรอบอย่างมิดชิด
- 7) ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ไฟฟ้า ประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย น้ำสำหรับอุปโภค-บริโภค จะต้องจัดเตรียมให้เพียงพอสำหรับคนงาน 300 คน และไม่ให้มีผลกระทบต่อระบบสาธารณูปโภคภายนอกพื้นที่บ้านพักคนงานและชุมชนโดยรอบ
- 8) ต้องมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอยู่ที่บริเวณทางเข้า-ออกบ้านพักคนงาน
- 9) จัดให้มีเจ้าหน้าที่รับผิดชอบตรวจสอบความเรียบร้อยบริเวณบ้านพักคนงานอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยสัปดาห์ละ 1 ครั้ง หากพบปัญหาให้ดำเนินการแก้ไขในทันที

- มาตรการป้องกันผลกระทบจากบ้านพักคนงานต่อชุมชนข้างเคียงผลกระทบจากบ้านพักคนงานต่อชุมชนข้างเคียงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นผลกระทบทางสุขภาพและสังคม ได้แก่ ความเดือดร้อนรำคาญจากปัญหาการจราจรที่เกิดจากการรถรับ-ส่งคนงาน ความไม่สงบสุขของชุมชนที่อาจจะเกิดจากการขัดแย้ง หรือการทะเลาะวิวาทระหว่างคนงานด้วยกันเองหรือกับคนในชุมชน การแพร่กระจายของโรคติดต่อที่มาจากคนงาน และความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนในชุมชนใกล้เคียง เป็นต้น ดังนั้น เพื่อป้องกันปัญหาต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นกับชุมชนโดยรอบโครงการ จึงได้กำหนดให้มีมาตรการป้องกัน และกำชับให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามดังนี้

- การเข้าพักบริเวณบ้านพักคนงานต้องจัดทำประวัติของคนงานและห้ามนำบุคคลภายนอกเข้ามายังพื้นที่บ้านพัก ยกเว้นจะได้รับการตรวจสอบและอนุญาตจากหัวหน้าคนงานก่อน

- บริษัทผู้รับเหมาหากมีการใช้แรงงานต่างด้าวในการก่อสร้างโครงการ จะต้องมีการขึ้นทะเบียนแรงงานต่างด้าวให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

- จัดให้มีป้ายประชาสัมพันธ์บริเวณหน้าพื้นที่บ้านพักคนงาน โดยระบุ ชื่อบริษัทผู้รับเหมา ชื่อผู้รับเหมา /ผู้ควบคุมงาน พร้อมเบอร์โทรศัพท์ติดต่อ เพื่อให้ผู้พักอาศัยที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่บ้านพักคนงาน ก่อสร้างได้รับทราบข้อมูล และสามารถติดต่อกับผู้รับเหมา/ผู้ควบคุมได้โดยตรง ในกรณีได้รับความเดือดร้อนจากบ้านพักคนงาน และหากได้รับเรื่องร้องเรียนจะต้องรีบดำเนินการแก้ไขโดยทันที

- กำหนดเวลาเข้า-ออกบ้านพักคนงาน ไว้ไม่เกิน 22.00 น.

- จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย คอยควบคุมและตรวจสอบการเข้า-ออกบ้านพักคนงาน ก่อสร้างห้ามเล่นการพนัน และดื่มสุราในบริเวณบ้านพักคนงาน

- ผู้รับเหมาควบคุมคนงานก่อสร้างไม่ให้ส่งเสียงดัง โดยไม่มีความจำเป็นหรือเหตุอันควร

- ออกกฎระเบียบการพักอาศัยภายในบ้านพักคนงาน และควบคุมการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด พร้อมกำหนดบทลงโทษที่ชัดเจน

- ดูแลและควบคุมคนงานอย่างเข้มงวด เพื่อป้องกันปัญหาหลักขโมย การทำร้ายร่างกายและการทะเลาะวิวาทระหว่างคนงานด้วยกันเองหรือระหว่างคนงานกับคนในชุมชน และควบคุมคนงานให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบที่กำหนดไว้อย่างเคร่งครัด

นอกจากนี้ โครงการจะทำการตกลงร่วมกันกับผู้รับเหมาให้ดำเนินการจัดการพื้นที่หลังจากที่การก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยจะทำการเข้าปรับปรุงพื้นที่ให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย ทั้งนี้ จะ ทำการจัดเก็บเศษวัสดุก่อสร้าง มูลฝอย และสิ่งที่เป็นมลภาวะต่อทางสายตา เช่น ปรับแต่งผิวที่ดินให้เรียบ ตามที่ได้กำชับกับผู้รับเหมาให้ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด เพื่อไม่ให้เกิดการก่อสร้างของโครงการส่งผลกระทบหรือก่อให้เกิดแหล่งเสื่อมโทรมต่อพื้นที่ข้างเคียงตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง

2.6.3 ระบบสาธารณูปโภคในช่วงการก่อสร้าง

2.6.3.1 การใช้น้ำ

น้ำใช้ระยะก่อสร้าง จำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

(1) น้ำใช้สำหรับพื้นที่ก่อสร้าง

น้ำใช้ในระยะก่อสร้างจะรับบริการจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาประจวบฯ เนื่องจากลักษณะการก่อสร้างจะใช้คอนกรีตผสมเสร็จทั้งหมด ดังนั้น กิจกรรมการใช้น้ำในระยะก่อสร้างส่วนมาจากการใช้น้ำของคนงานก่อสร้าง เพื่อการชำระล้าง ห้องน้ำห้องส้วม และการทำความสะอาดหลังเลิกงาน ซึ่งประเมินปริมาณการใช้น้ำได้ดังนี้

(1.1) น้ำใช้ของคนงาน

- อัตราการใช้น้ำสำหรับคนงาน 50 ลิ./คน/วัน

- จำนวนคนงานในช่วงสูงสุดประมาณ 300 คน คิดเป็นปริมาณการใช้น้ำ $(300 \times 50) / 1,000$ ลบ.ม.

ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้สูงสุดจากคนงานก่อสร้างเท่ากับ 15 ลบ.ม./วัน

- กำหนดให้จัดให้มีถังสำรองน้ำสำหรับใช้ก่อสร้างและใช้ของคนงาน ปริมาตรรวมไม่น้อยกว่า 15 ลบ.ม. เพื่อสำรองน้ำใช้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

(1.2) **น้ำใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง** ได้แก่ การล้างล้อรถ การฉีดพรมพื้นที่โครงการ การทำความสะอาดเครื่องมือ เครื่องใช้ต่าง ๆ ใช้งานปูนฉาบ ปูนก่อ โดยคาดว่าจะในส่วนนี้จะมีประมาณ 5 ลบ.ม./วัน

(2) **น้ำใช้สำหรับบ้านพักคนงาน**

| | | |
|----------------------|---|----------------------------|
| จำนวนคนงาน | = | 300 คน |
| อัตราการใช้น้ำ | = | 200 ลิ./คน/วัน |
| ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้ | = | $(300 \times 200) / 1,000$ |
| | = | 60 ลบ.ม./วัน |

ดังนั้น ความต้องการใช้น้ำทั้งหมดสำหรับบ้านพักคนงาน มีปริมาตร 60 ลบ.ม. ซึ่งผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังสำรองน้ำสำหรับใช้ของคนงาน ปริมาตรรวม 60 ลบ.ม. เพื่อสำรองน้ำใช้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

2.6.3.2 การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียคิดเป็นประมาณร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ ดังนั้นจึงคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียในระยะก่อสร้างโดยแบ่งเป็นพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงานก่อสร้าง ดังนี้

(1) **น้ำเสียในพื้นที่ก่อสร้าง** ปริมาณน้ำเสียในช่วงการก่อสร้าง ประเมินได้จากร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ หรือคิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมของคนงานประมาณ 15 ลบ.ม./วัน

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมในระยะก่อสร้าง จะได้รับการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเกรอะ-เติมอากาศ ขนาดความสามารถในการบำบัดน้ำเสีย 5 ลบ.ม./วัน จำนวน 3 ชุด (ขนาดความสามารถในการบำบัดน้ำเสียรวม 15 ลบ.ม./วัน ซึ่งสามารถบำบัดน้ำเสียจากคนงานในช่วงก่อสร้างที่มีประมาณ 15 ลบ.ม./วัน ได้อย่างเพียงพอ น้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสียมีค่าบีโอดีระบายออกไม่เกิน 20 มก./ล. ระบายลงสู่รางระบายน้ำภายในโครงการ และเข้าสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนประชาราษฎร์ 1 ด้านหน้าพื้นที่โครงการ ซึ่งในกรณีปกติจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของกรุงเทพมหานคร โครงการศูนย์ศึกษาและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมบางซื่อกรุงเทพมหานคร กรณีที่ฝนตกหนัก จะระบายออกสู่คลองสาธารณะประโยชน์ทางด้านทิศใต้ ซึ่งจะไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาต่อไป

สำหรับการติดตั้งถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปห้องส้วมคนงาน จะติดตั้งไว้ใต้ดินบริเวณใกล้กับห้องส้วม โดยเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จจะประสานสำนักงานเขต/หรือบริษัทเอกชน เพื่อมาสูบสิ่งปฏิกูล จากนั้นจะนำถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปดังกล่าวไปใช้ในพื้นที่ก่อสร้างของโครงการอื่นต่อไป ทั้งนี้ ในกรณีที่ถังบำบัดสำเร็จรูปมีการชำรุดเสียหาย เนื่องด้วยการติดตั้ง-รื้อถอน หรือขนส่ง ทางบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง จะนำส่งบริษัทเอกชนที่รับกำจัดของเสียอันตรายเพื่อกำจัดต่อไป

(2) **น้ำเสียในบ้านพักคนงาน**

| | | |
|--------------|---|--------------|
| จำนวนคนงาน | = | 300 คน |
| ปริมาณน้ำใช้ | = | 60 ลบ.ม./วัน |

ดังนั้น ปริมาณน้ำเสีย = 60 ลบ.ม./วัน

ดังนั้น กำหนดให้ผู้รับเหมาจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย ที่รองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 60 ลบ.ม./วัน มีประสิทธิภาพในการบำบัดให้น้ำทิ้งมีค่าบีโอดีระบายนอกไม่เกิน 20 มก/ล. ก่อนระบายน้ำออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะต่อไป

2.6.3.3 การระบายน้ำ

สำหรับการระบายน้ำทิ้งและน้ำฝนจากพื้นที่ก่อสร้าง โครงการจะจัดทำรางระบายน้ำชั่วคราวภายในพื้นที่โครงการ ซึ่งเป็นลักษณะเป็นรางคอนกรีต ขนาด 0.5 ม. (ความลึกน้ำ 0.40 ม. มีระยะ Free Board 0.10 ม.) โดยรอบพื้นที่ก่อสร้างด้านที่ติดกับอาคารข้างเคียง ความยาวรวม 230 ม. เพื่อรวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อตกตะกอนสุดท้าย ที่มีขนาด ขนาด 0.5 x 0.4 ม. ลึก 1 ม) ให้เกิดการตกตะกอนดินก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนประชากรราษฎร์ 1 ด้านหน้าพื้นที่โครงการ ซึ่งในกรณีปกติภายในท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนประชากรราษฎร์สาย 1 จะเข้าสู่บ่อสูบน้ำเสีย และถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของกรุงเทพมหานคร โครงการศูนย์ศึกษาและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมบางซื่อกรุงเทพมหานคร สำหรับกรณีที่ฝนตกหนักภายในท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนประชากรราษฎร์สาย 1 จะเข้าสู่บ่อสูบน้ำเสีย และระบายออกสู่คลองสาธารณะประโยชน์ทางด้านทิศใต้ด้วยระบบ Over Flow ซึ่งจะไหลลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาต่อไป

นอกจากนี้ ทางโครงการจะจัดให้มีการทำความสะอาดรางระบายน้ำชั่วคราวและบ่อตกตะกอนดินทุกๆ สัปดาห์ เพื่อป้องกันการอุดตันและการสะสมตัวของดินตะกอน

2.6.3.4 การจัดการมูลฝอยในระยะก่อสร้าง

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะเกิดจากคณงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

(1) มูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมการก่อสร้าง มูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้างอาคารโครงการที่เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 37 ชั้น และชั้นดาดฟ้า 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มี และอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จะมีปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมการก่อสร้างประมาณ 159 ตัน โดยสามารถประเมินสัดส่วนมูลฝอยจากขนาดพื้นที่อาคาร วัสดุที่ใช้ในก่อสร้างจริงและระยะเวลาก่อสร้างโดยอ้างอิงข้อมูลจากบริษัทในเครือบริษัท เสนา เอเชอเชพี 12 จำกัด (เจ้าของโครงการ) ได้แก่ คอนกรีต อิฐ เศษกระเบื้อง เซรามิก ยิปซัมบอร์ด เศษกระจก และไม้แบบ

ในส่วนของการจัดการมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง มีรายละเอียดดังนี้

1) มูลฝอยที่โรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุชรับกำจัด ได้แก่ คอนกรีต และอิฐ ปริมาณ 150 ตัน จะกำหนดให้ผู้รับเหมาส่งไปเข้ากระบวนการแปรรูป แล้วนำกลับมาใช้ประโยชน์ (Recycling) ที่โรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขของศูนย์ฯ พร้อมทั้งจัดบันทึกปริมาณมูลฝอยที่นำไปกำจัด และเก็บหลักฐานการชำระค่าจัดเก็บของศูนย์กำจัดมูลฝอย

2) มูลฝอยที่โรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุชไม่รับกำจัด ได้แก่ เศษกระเบื้องเซรามิก ยิปซัมบอร์ด และเศษกระจก ปริมาณ 9 ตัน โครงการจะจัดจ้างให้บริษัทที่รับกำจัดมูลฝอยมาดำเนินการ เช่น บริษัท อินทรี อีโคไซเคิล จำกัด บริษัทรวยทองธนวัฒน์ เซอร์วิส จำกัด และห้างหุ้นส่วนจำกัด สมองเจริญทรัพย์ เป็นต้น เพื่อนำไปกำจัดต่อไป

3) มูลฝอยที่นำกลับมาใช้ซ้ำได้ ได้แก่ ไม้แบบ ผู้รับเหมาจะนำไปใช้ในงานอื่นที่เหมาะสม หรือจำหน่ายแก่ผู้รับซื้อ

4) มูลฝอยอันตราย ได้แก่ กระป๋องสเปรย์ ภาชนะบรรจุสารเคมี สารเคลือบเงาต่าง ๆ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ แบตเตอรี่ เป็นต้น โครงการจะประสานงานกับสำนักงานเขตบางซื่อให้เข้ามารับมูลฝอยอันตรายไปกำจัดต่อไป

(2) มูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน โดยแบ่งเป็นมูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้างกับพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง ดังนี้

1) มูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้าง มีคนงานจำนวน 300 คน คาดว่าจะมีปริมาณขยะเกิดขึ้น 3 ล./คน/วัน โดยปริมาณขยะจากคนงานจะมีปริมาณ 900 ล./วัน ($300 \times 3 = 900$ ล./วัน) หรือ 0.90 ลบ.ม./วัน ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะจัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 240 ล. จำนวน 4 ถัง ประกอบด้วย ถังรองรับมูลฝอยเปียก ถังรองรับมูลฝอยแห้ง ถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ และถังรองรับมูลฝอยอันตราย ภายในพื้นที่ก่อสร้าง ซึ่งในแต่ละวันจะมีรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางซื่อมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

2) มูลฝอยบริเวณพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง มีคนงานจำนวน 300 คน คาดว่าจะมีปริมาณขยะ 3 ล./คน/วัน คาดว่าจะมีขยะจากคนงานปริมาณ 900 ล./วัน ($300 \times 3 = 900$ ล./วัน) หรือ 0.90 ลบ.ม./วัน ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะจัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 240 ล. จำนวน 4 ถัง ประกอบด้วย ถังรองรับมูลฝอยเปียก ถังรองรับมูลฝอยแห้ง ถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ และถังรองรับมูลฝอยอันตราย นอกจากนี้ยังจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยติดเชื้อ (หน้ากากอนามัยใช้แล้ว) ขนาด 200 ลิตร จำนวน 1 ถัง วางบริเวณพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้างให้เพียงพอ ซึ่งในแต่ละวันจะมีรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตที่เกี่ยวข้องมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

2.6.3.5 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสน โดยจะติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า เพื่อรับไฟฟ้าแรงสูง และลดแรงดันไฟฟ้าให้เป็นระบบไฟฟ้าแรงต่ำ สำหรับจ่ายไปใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสน มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้นจึงสามารถให้บริการแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ โดยไม่ส่งผลกระทบต่อบ้านพักอาศัยใช้ไฟฟ้าเดิมในบริเวณพื้นที่โครงการ

2.6.3.6 การป้องกันอัคคีภัย

ในช่วงระยะเวลาการก่อสร้างโครงการอาจก่อให้เกิดเหตุเพลิงไหม้ภายในพื้นที่ได้ เนื่องจากความเสี่ยงจากกิจกรรมการก่อสร้าง เช่น ประกายไฟจากการเชื่อม การขาดความระมัดระวังในการใช้เครื่องจักรหรืออุปกรณ์ไฟฟ้า การใช้เชื้อเพลิงและสารเคมีที่สามารถติดไฟได้ รวมถึงความประมาทของคนงาน เช่น การทิ้งถังบูห์รี่ ดังนั้นเพื่อเป็นการป้องกันการเกิดเหตุเพลิงไหม้ภายในพื้นที่ก่อสร้าง โครงการจึงจัดเตรียมวิธีการป้องกันและควบคุมสาเหตุ รวมถึงความเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัยในช่วงก่อสร้างบริเวณพื้นที่ก่อสร้างให้สอดคล้องตามกฎหมายกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 หมวด 3 ส่วนที่ 2 การป้องกันอัคคีภัย

1) โครงการต้องควบคุมให้ผู้รับเหมาจัดทำแผนงานด้านความปลอดภัยในการก่อสร้าง และการระงับเหตุฉุกเฉิน รวมถึงแผนอพยพกรณีเกิดเหตุ โดยรายละเอียดแผนด้านความปลอดภัยต้องครอบคลุมรายละเอียดตั้งแต่การจัดผังหน้าที่ความรับผิดชอบกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน การสื่อสารเพื่อป้องกันและระงับเหตุกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง การศึกษาผังของโครงการก่อสร้าง รวมถึงการซ้อมแผนเพื่อรับมือเหตุฉุกเฉิน และการบรรเทาทุกข์ การปฏิรูปพื้นที่หลังการเกิดเหตุ

2) จัดเตรียมให้มีถังดับเพลิงชนิดมือถือขนาดไม่น้อยกว่าเครื่องละ 4 กก. โดยจัดชนิดของถังดับเพลิงชนิดผงเคมีแห้งหรือถังดับเพลิงชนิดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ให้เหมาะสมประจำจุดที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย ไว้ภายในสำนักงานก่อสร้าง และพื้นที่เก็บวัสดุ จำนวน 1 ถัง/จุด และเพิ่มขึ้นตามชั้นที่มีการก่อสร้าง โครงสร้างแล้วเสร็จจำนวน 1 ถัง/ชั้น โดยการติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงจากระดับพื้นอาคารหรือสถานที่ ก่อสร้างไม่เกิน 1.40 ม. และอยู่ในที่ซึ่งสามารถมองเห็นและใช้สอยได้โดยสะดวก และมีการตรวจสอบรับรองให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานอยู่เสมอ

3) จัดให้มีการเดินสายไฟฟ้าและระบบไฟฟ้าในพื้นที่ก่อสร้างให้เป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม โดยผู้มีความชำนาญ เลือกใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่ได้รับมาตรฐานและมีการใช้งานที่ถูกประเภทและ จัดให้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

4) จัดสถานที่เก็บเชื้อเพลิงและวัสดุไวไฟต่างๆ โดยไม่เก็บไว้ในอาคารซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และเก็บไว้ในที่มิดชิด เว้นแต่จะเก็บไว้ในที่ซึ่งปลอดภัยเท่าที่จำเป็นแก่การใช้งานประจำวันเท่านั้น อีกทั้งจัดให้มีฝักปิดภาชนะบรรจุวัสดุไวไฟให้มิดชิดและปิดให้สนิทเพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของไอระเหย รวมถึงการจัดทำสายดินในขณะเปลี่ยนถ่ายภาชนะบรรจุเชื้อเพลิงหรือสารติดไฟนอกจากนี้ให้จัดทำป้าย "อันตราย" "ห้ามสูบบุหรี่" "ห้ามทำให้เกิดประกายไฟ" หรือ "ห้ามพกพาอุปกรณ์สำหรับจุดไฟหรือติดไฟ" หรือป้ายซึ่งมีข้อความอื่นที่มีความหมายในทำนองเดียวกัน ตามสภาพหรือคุณสมบัติของวัตถุไวไฟหรือวัตถุระเบิดไว้ให้เห็นได้ชัดเจน เพื่อป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปในบริเวณนั้น

5) อบรมพนักงานเพื่อความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติงานที่ถูกต้องและปลอดภัย อีกทั้งจัดให้มีหัวหน้าคนงานคอยควบคุมการทำงานของคนงานอย่างเข้มงวด โดยกำหนดมาตรการดังนี้

- ห้ามสูบบุหรี่และนำวัตถุไวไฟเข้าไปในพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดอัคคีภัย กำหนดพื้นที่สูบบุหรี่ให้เป็นสัดส่วน โดยติดป้ายเตือนห้ามสูบบุหรี่ในที่ ห้ามสูบ พร้อมทั้งกำหนดมาตรการบทลงโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืน

- ห้ามใช้กระแสไฟฟ้าเกินขนาดความต้านทานของสายไฟที่กำหนด

- ไม่ใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่ชำรุดเสียหาย โดยให้มีการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอตรวจสอบสภาพสายไฟและปลั๊กให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ

- การเชื่อมหรือตัดโลหะจะต้องกระทำห่างจากวัสดุติดไฟอย่างน้อย 35 ฟุต และกำหนดบริเวณพื้นที่ห้ามก่อเกิดประกายไฟให้ชัดเจน

- ห้ามนำวัตถุไวไฟเข้าใกล้อุปกรณ์เครื่องมือและพื้นที่ก่อสร้างโดยเด็ดขาด

6) ติดป้ายแนะนำการใช้อุปกรณ์การป้องกันและระงับอัคคีภัยแต่ละตัวไว้บริเวณที่อุปกรณ์ติดตั้งอยู่ เพื่อให้ผู้ที่อยู่ใกล้ที่เกิดเหตุสามารถใช้ได้ทันที

7) หลังจากปฏิบัติงานเสร็จสิ้นในแต่ละวันควรตรวจสอบสภาพความเรียบร้อยของพื้นที่โครงการ และจัดเก็บอุปกรณ์ไว้ในบริเวณที่จัดเตรียมไว้ทุกครั้ง

8) จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำในพื้นที่ก่อสร้างตลอด 24 ชม. เพื่อดูแลรักษาความปลอดภัยควบคุมดูแลในพื้นที่ก่อสร้างเป็นการป้องกันและบรรเทาเหตุฉุกเฉินที่อาจเกิดขึ้น

9) จัดให้มีการตรวจสอบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอ หากพบว่ามีเสียหายหรือใช้การไม่ได้ให้รีบดำเนินการแก้ไขทันที

10) จัดอบรมและซ้อมการอพยพคนกรณีเกิดเพลิงไหม้ให้กับคนงานในโครงการ มีป้ายบอกจุดรวมพล ป้ายแสดงเส้นทางอพยพ และข้อปฏิบัติกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ติดตั้งให้ชัดเจนในบริเวณก่อสร้างให้คนงานสามารถเห็นได้ง่าย สำหรับเส้นทางหนีไฟให้แสดงไว้ทุกชั้นของอาคารที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง และต้องดูแลไม่ให้มีกองวัสดุ เครื่องจักร หรือสิ่งอื่นใดกีดขวางทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ ทั้งนี้ทางหนีไฟต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.10 ม. และบันไดหนีไฟถ้าเป็นบันไดชั่วคราวจะต้องมีความมั่นคง แข็งแรง และปลอดภัยแก่ผู้ใช้

11) จัดให้มีการติดหมายเลขโทรศัพท์ของสถานดับเพลิง โรงพยาบาล และสถานตำรวจภายในพื้นที่ก่อสร้างให้เห็นอย่างชัดเจน เพื่อให้ผู้ที่อยู่ใกล้ที่เกิดเหตุสามารถแจ้งหน่วยงานดังกล่าวได้ทันที

แผนป้องกันและระงับอัคคีภัยในระยะก่อสร้าง

แผนป้องกันและ ระงับอัคคีภัยในระยะก่อสร้าง โดยบริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด จะเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งสามารถแบ่งออกเป็น 3 ระยะ ได้แก่ 1) ระยะก่อนเกิดภัย 2) ระยะขณะเกิดภัย และ 3 ระยะหลังเกิดภัย สามารถสรุปเนื้อหาของแผนฯ ได้ดังนี้

1. ระยะก่อนเกิดภัย

มีวัตถุประสงค์เพื่อลดอัตราความเสี่ยงการเกิดอัคคีภัยและเป็นการป้องกันการเกิดอัคคีภัยในเบื้องต้น ประกอบด้วยทั้งหมด 4 แผน ได้แก่

1.1) แผนการตรวจตรา

เป็นแผนการสำรวจความเสี่ยงและตรวจตราให้การก่อสร้างเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 เพื่อเฝ้าระวังป้องกันและขจัดต้นเหตุของการเกิดเพลิงไหม้ ก่อนจัดทำแผนควรมีข้อมูลต่าง ๆ ได้แก่ เชื้อเพลิง สารเคมี สารไวไฟ ระบบไฟฟ้าจุดที่มีโอกาสเสี่ยงต่อการเกิดเพลิงไหม้และต้องมีการบันทึกข้อมูลเกี่ยวกับคุณสมบัติลักษณะการลุกไหม้ ปริมาณของสารอันตรายที่มีอยู่สูงสุด ชนิดของสารดับเพลิงและปริมาณที่ต้องใช้เพื่อประกอบการวางแผน ดังนี้

- ตรวจสอบถึงดับเพลิงชนิดมือถือที่ติดตั้งในพื้นที่ก่อสร้างให้มีสภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอ และอยู่ในที่ซึ่งสามารถมองเห็นและใช้สอยได้โดยสะดวก หากพบว่าการเสียหายหรือใช้การไม่ได้ ให้รีบดำเนินการแก้ไขทันที และจัดให้มีการตรวจสอบเครื่องดับเพลิงให้อยู่ในสภาพใช้งานได้เสมอ หรือทุก 6 เดือน/ครั้ง หรือตามระยะเวลาที่ผู้ผลิตอุปกรณ์นั้นกำหนด

- ตรวจสอบทางหนีไฟไม่ให้มีกองวัสดุ เครื่องจักร หรือสิ่งอื่นใดกีดขวาง เพื่อความปลอดภัยในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน

- ตรวจสอบการจัดให้มีระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่สามารถได้ยินโดยทั่วถึงกันและจัดให้มีการตรวจสอบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ให้สามารถใช้งานได้อยู่เสมอ หากพบว่าการเสียหายหรือใช้การไม่ได้ให้รีบดำเนินการแก้ไขทันที

- ตรวจสอบและทำความสะอาดพื้นที่ก่อสร้างที่มีการใช้สารเคมี สารไวไฟ หรืออื่นใดที่เป็นวัสดุติดไฟง่ายในงานก่อสร้าง ภายหลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จทุกครั้ง

- ตรวจสอบเศษวัสดุก่อสร้างที่ไม่ใช้และปนเปื้อนน้ำมัน ขยะ หรือสิ่งอื่นใดที่อาจเป็นเชื้อเพลิงต้องจัดเก็บทำลาย ภายหลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จทุกวัน ระยะเวลาก่อสร้าง

- ตรวจสอบระบบไฟฟ้าในพื้นที่ก่อสร้างให้มีสภาพดีอยู่เสมอ หากพบว่าการเสียหายให้รีบดำเนินการแก้ไขทันที

- ตรวจสอบสถานที่เก็บวัตถุไวไฟ และภาชนะบรรจุวัตถุไวไฟให้มีฉลากและปิดให้สนิท เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของไอระเหย ทุกวันตลอดระยะเวลาก่อสร้าง

- ตรวจสอบป้ายเตือนต่าง ๆ ในพื้นที่ก่อสร้าง กรณีที่ชำรุดต้องดำเนินการแก้ไขให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาก่อสร้าง

- จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยตรวจตราทั้งในช่วงเวลาทำงาน (ช่วงเวลากลางวัน) และในช่วงเลิกงาน (ช่วงเวลากลางคืน ทั้งโดยรอบบริเวณโครงการและบนอาคารที่ก่อสร้าง

1.2) การจัดเตรียมระบบป้องกันอัคคีภัยระหว่างการก่อสร้างอาคาร

ช่วงงานโครงสร้าง

- ตรวจสอบการจัดให้มีแผนการดับเพลิง และเจ้าหน้าที่รับผิดชอบชัดเจนเพื่อดำเนินการอย่างรวดเร็วและถูกต้องเมื่อเกิดเพลิงไหม้

- ตรวจสอบการจัดเตรียมน้ำดับเพลิงให้เพียงพอกับจำนวนเชื้อเพลิงที่สะสมไว้ในอาคาร โดยในช่วงงานโครงสร้างจะมีการติดตั้งระบบท่อน้ำประปาของอาคารขึ้นตามระดับความสูงของงานโครงสร้าง เพื่อใช้น้ำในงานก่อสร้าง และใช้ในห้องน้ำของคณงานก่อสร้าง โดยจะมีการเพิ่มขนาดท่อน้ำและความดันให้สามารถช่วยในการดับเพลิงได้

ช่วงงานสถาปัตยกรรม : จัดเตรียมระบบดับเพลิงต่อเนื่องกับช่วงโครงสร้าง

- มีการจัดเตรียมปริมาณน้ำดับเพลิงมากขึ้นตามจำนวนเชื้อเพลิง จะมีการใช้น้ำเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของการผสมปูนในงานก่ออิฐฉาบปูน และการใช้น้ำของคณงานมีเพิ่มขึ้น และหากถึงเก็บน้ำจริงของอาคารแล้วเสร็จสามารถใช้เป็นที่เก็บน้ำสำรองได้

- เนื่องจากมีการทำงานของระบบแล้ว มีการจัดเตรียมและตรวจสอบให้มีถังดับเพลิง 2 ส่วน ส่วนแรกวางประจำตำแหน่งที่ได้กำหนดไว้ตามแผนการดับเพลิงเพื่อให้สามารถหยิบมาใช้ได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ ส่วนที่สองวางไว้ในตำแหน่งต่าง ๆ ที่ทำงานแล้วมีประกายไฟ

ช่วงงานตกแต่งภายใน : มีระบบดับเพลิงถาวร และมีการเตรียมน้ำสำรองไว้ในอาคารแล้ว

- ตรวจสอบเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่เชื่อมต่อเข้ากับระบบจ่ายน้ำดับเพลิงไปยังตู้เก็บสายดับเพลิงของอาคาร และมีการติดตั้งค่าใช้งานให้เครื่องทำงานอัตโนมัติได้ในระดับหนึ่งเพื่อให้สามารถใช้งานได้ระหว่างก่อสร้าง

- ตรวจสอบระบบท่อน้ำต่อเข้ากับเครื่องสูบน้ำดับเพลิงและในท่อน้ำที่มีความดันในระดับที่สามารถดับเพลิงได้

- ตรวจสอบตู้เก็บสายดับเพลิง และสายดับเพลิง ให้สามารถใช้งานได้ระหว่างก่อสร้าง และมีการอบรมเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบให้สามารถใช้สายดับเพลิงได้ถูกต้อง

- จัดให้มีถังดับเพลิงชนิดมือถือประจำอยู่ที่ตู้เก็บสายดับเพลิง เพื่อให้สามารถหยิบใช้งานได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

- กำจัดเศษวัสดุก่อสร้าง และควบคุมให้มีปริมาณของเศษวัสดุก่อสร้างอยู่ตามพื้นที่ต่าง ๆ

- ห้ามเก็บก๊าซหุงต้มไว้ในอาคารในระหว่างการก่อสร้าง โดยให้นำก๊าซหุงต้มออกจากพื้นที่ทำงานหลังเลิกงานทุกครั้ง และให้นำไปเก็บนอกอาคาร พร้อมทั้งจัดให้มีการป้องกันอัคคีภัยและตรวจสอบดูแลอยู่ตลอดเวลา

ผู้รับผิดชอบ : เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับวิชาชีพให้น้อยที่สุด

1.3) แผนการอบรมและฝึกซ้อม

เป็นแผนการอบรมให้ความรู้กับคนงาน พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งในเชิงป้องกันและการปฏิบัติเมื่อเกิดเหตุ ซึ่งการเกิดอัคคีภัยบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง ย่อมนำมาซึ่งความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของโครงการและประชาชนในบริเวณใกล้เคียง ดังนั้นในการป้องกันและลดความเสี่ยงด้านการเกิดอัคคีภัยจึงจำเป็นต้องจัดให้มีแผนการอบรม หลักสูตรที่ต้องจัดทำในแผนการอบรมได้แก่ การจัดฝึกอบรมการดับเพลิงขั้นต้นให้กับคนงานและพนักงาน และการฝึกซ้อมดับเพลิงและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟ

ผู้รับผิดชอบ : เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับวิชาชีพ

1.4) แผนการรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย

แผนการรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย เป็นแผนเพื่อป้องกันการเกิดอัคคีภัยภายในบริเวณพื้นที่ก่อสร้างโครงการ โดยเป็นการสร้างความสนใจ และส่งเสริมในเรื่องการป้องกันอัคคีภัยให้เกิดขึ้นในทุกระดับของคนงานและพนักงาน หัวข้อที่จะทำการรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย เช่น 5 ส. การลดการสูบบุหรี่

ผู้รับผิดชอบ : เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับวิชาชีพ

2. ระยะเวลาเกิดภัย

ประกอบด้วยทั้งหมด 2 แผน ได้แก่ แผนการดับเพลิง และแผนอพยพหนีไฟ มีรายละเอียดดังนี้

2.1) แผนการดับเพลิง

เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้มีลำดับขั้นตอนการปฏิบัติ ดังนี้

(1) การดับเพลิงได้ด้วยตัวเอง

- ถ้าดับได้ ให้ดำเนินการดับเพลิงนั้นทันทีหรือเรียกให้คนมาช่วยดับเพลิง โดยใช้ถังดับเพลิงชนิดมือถือที่ติดตั้งในพื้นที่ก่อสร้าง (ควรฝึกการใช้ถังดับเพลิงให้เป็นทุกคน) และให้แจ้งเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับวิชาชีพให้รับทราบ

- ถ้าดับไม่ได้ ให้แจ้งผู้ร่วมงานหรือผู้ที่เกี่ยวข้องช่วยกันทำการดับเพลิง หากยังไม่สามารถดับเพลิงได้เข้าสู่แผนปฏิบัติการเมื่อเกิดเพลิงไหม้ขั้นต้น

ผู้รับผิดชอบ : คนงาน/พนักงาน

(2) แผนปฏิบัติการเพลิงไหม้ขั้นต้น

- ตัดกระแสไฟฟ้าบริเวณที่เกิดเหตุทันที

- แจ้งเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยช่วยกันทำการดับเพลิง

- แจ้งผู้จัดการ โครงการของบริษัทผู้รับเหมา หากยังไม่สามารถดับเพลิงได้ ผู้จัดการ โครงการของบริษัทผู้รับเหมาหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายรับผิดชอบใช้แผนปฏิบัติการเมื่อเกิดเพลิงไหม้ขั้นต้นลูกตาม

ผู้รับผิดชอบ : คนงาน/พนักงาน

(3) การดับเพลิงเมื่อเกิดเพลิงไหม้ฉุกเฉิน

- ให้สัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - แจ้งสำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยกรุงเทพมหานคร ที่เบอร์โทรศัพท์สายด่วน 199 โดยบอกชื่อผู้แจ้ง สถานที่เกิดเหตุ ลักษณะของไฟที่กำลังลุกไหม้หมายเลขโทรศัพท์ของผู้แจ้ง
 - บุคคลที่มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย ปฏิบัติหน้าที่ทันที เช่น ผู้ที่มีการขนย้ายทรัพย์สินและเอกสารสำคัญต่าง ๆ สำหรับบุคคลที่ไม่มีหน้าที่ ให้รีบอพยพหนีไฟ
 - เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดำเนินการปิดประตูเพื่อป้องกันรถที่ไม่เกี่ยวข้องเข้ามาบริเวณที่เกิดเหตุ
 - จัดเจ้าหน้าที่รับผิดชอบประสานงานกับเจ้าหน้าที่ดับเพลิงของหน่วยงานดับเพลิงและอาสาสมัครต่าง ๆ สนับสนุนการดับเพลิงตามที่หน่วยงานดับเพลิงและอาสาสมัครร้องขอ
- ผู้รับผิดชอบ : เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับวิชาชีพ

2.2) แผนอพยพหนีไฟ

แผนอพยพหนีไฟกำหนดขึ้นเพื่อความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานหรือพนักงาน และประชาชนในบริเวณใกล้เคียงในขณะเกิดเพลิงเหตุไหม้ มีองค์ประกอบต่างๆ เช่น หน่วยตรวจสอบจำนวนพนักงานหรือพนักงาน, ผู้นำทางหนีไฟ, จุดนัดพบ, หน่วยช่วยชีวิต และยานพาหนะ เป็นต้น โดยในแผนอพยพหนีไฟได้กำหนดให้มีการปฏิบัติ ดังนี้

- 2.2.1) ผู้นำทางหนีไฟ จะเป็นผู้นำทางพนักงานหรือพนักงานอพยพหนีไฟไปตามทางออกที่จัดไว้
- 2.2.2) จุดนัดพบหรือเรียกอีกอย่างว่า "จุดรวมคน" จะเป็นสถานที่ที่ปลอดภัย ซึ่งพนักงานหรือพนักงานสามารถที่จะมารายงานตัวและทำการตรวจสอบนับจำนวนได้
- 2.2.3) หน่วยตรวจสอบจำนวนพนักงานหรือพนักงาน มีหน้าที่ตรวจนับจำนวนพนักงานหรือพนักงานว่า มีการอพยพหนีไฟออกมาภายนอกบริเวณที่ปลอดภัยครบทุกคนหรือไม่ หากพบว่าพนักงานหรือพนักงานอพยพหนีไฟออกมาไม่ครบตามจำนวนจริง ซึ่งหมายถึงยังมีพนักงานหรือพนักงานติดอยู่ในพื้นที่ที่เกิดอัคคีภัย
- 2.2.4) หน่วยช่วยชีวิตและยานพาหนะ จะเข้าค้นหาและทำการช่วยชีวิตพนักงานหรือพนักงานที่ยังติดค้างอยู่บริเวณที่เกิดอัคคีภัย รวมถึงกรณีของพนักงานหรือพนักงานที่ออกมาอยู่ที่จุดรวมคนแล้วมีอาการเป็นลมช็อคหมดสติหรือบาดเจ็บ เป็นต้น หน่วยช่วยชีวิตและยานพาหนะจะทำการปฐมพยาบาลเบื้องต้นและติดต่อหน่วยยานพาหนะให้ในกรณีที่ต้องนำส่งโรงพยาบาล

ผู้รับผิดชอบ : เจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงานระดับวิชาชีพ

3. ระยะหลังเกิดภัย

ประกอบด้วยทั้งหมด 2 แผน ได้แก่ แผนบรรเทาทุกข์ ซึ่งดำเนินการต่อเนื่องจากระยะขณะเกิดภัย และแผนปฏิรูปฟื้นฟู มีรายละเอียดดังนี้

3.1) แผนบรรเทาทุกข์

จัดหาที่พักชั่วคราว ดูแลสวัสดิการด้านปัจจัยและการพยาบาลให้กับผู้ประสบภัย (คนงาน พนักงาน และประชาชนในบริเวณใกล้เคียง)

ผู้รับผิดชอบ : ผู้จัดการ โครงการ

3.2) แผนปฏิรูปฟื้นฟู

3.2.1) จัดทำรายงานผลการประเมินจากเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น เพื่อนำมาปรับปรุงแก้ไขและประยุกต์เข้ากับสถานการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

3.2.2) จัดประชุมเพื่อแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับเหตุการณ์ และปรึกษาหารือ เพื่อแสดงความเห็นในการพัฒนาปรับปรุงทั้งในส่วนหน่วยงานและบุคลากร

3.2.3) จัดตั้งโครงการประชาสัมพันธ์สาเหตุการเกิดอัคคีภัยและแนวทางการป้องกันในรูปแบบต่าง ๆ

3.2.4) จัดตั้งโครงการปรับปรุงซ่อมแซม บำรุงอาคารในส่วนที่เสียหาย และดำเนินการซ่อมแซมก่อสร้าง ให้สิ่งปลูกสร้างกลับคืนสู่สภาพเดิม

ผู้รับผิดชอบ : ผู้จัดการ โครงการ

2.7 การรับเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

โครงการได้กำหนดแผนการดำเนินงานในการรับเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ เพื่อให้โครงการสามารถดำเนินได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยไม่ก่อให้เกิดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมต่อชุมชน พร้อมรับฟังความคิดเห็นต่อการดำเนินงานจากทุกภาคส่วน และเปิดโอกาสให้ประชาชนผู้ที่ได้รับผลกระทบสามารถเข้ามาร้องเรียนได้ตลอดเวลา ซึ่งก่อนการดำเนินโครงการจะกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่เข้าพบผู้ที่อยู่โดยรอบโครงการ เพื่อประชาสัมพันธ์รายละเอียดแผนการก่อสร้างและช่องทางรับเรื่องร้องเรียนกรณีได้รับผลกระทบจากโครงการ

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีการบริหารโครงการในด้านการรับเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

1. การรับเรื่องร้องเรียน โครงการจัดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียนในระยะก่อสร้าง ดังนี้

ช่องทางติดต่อ

ระยะก่อสร้าง

- กล้องรับเรื่องร้องเรียนบริเวณพื้นที่โครงการ ติดตั้งบริเวณป้อมยาม
- ทางโทรศัพท์ : 081-488-8334 (นายไกรสร พิมจันทิก)
- จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail): Kraisorn11@gmail.com
- จดหมายทางไปรษณีย์ : บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด
- 448 อาคาร รัชฎาภิเศก ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
- สำนักงานเขตบางซื่อ
99 ซอยกานต์ประภา ถนนริมคลองประปา แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800
โทรศัพท์ : 0-2586-9977
โทรสาร: 0-2586-9971
E-Mail: bangsue@bangkok.go.th

2. ขั้นตอนและกระบวนการ

บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด (เจ้าของโครงการ) จะรับผิดชอบแก้ไข ความเสียหายในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคาร ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ ที่ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการ ตามเวลาที่กำหนด โดยจะจัดส่งแผนงาน จัดส่งวิธีการซ่อมแซม และกำหนดเวลาการแก้ไขหลังจากที่ได้รับเรื่องร้องเรียนให้ชัดเจน ดังนี้

- (1) เมื่อได้รับแจ้งเรื่องร้องเรียน โครงการต้องดำเนินการตรวจสอบความเสียหายทันที
- (2) ประเมินความเสียหายที่เกิดขึ้นเบื้องต้นภายใน 24 ชม. พร้อมแจ้งให้ผู้ร้องเรียนทราบและหาข้อตกลงร่วมกัน ในขณะที่เดียวกันจะต้องประสานบริษัทประกันพิสูจน์ความเสียหายที่เกิดขึ้น
- (3) กรณีตกลงร่วมกันได้ ในการชดเชยค่าสินไหมทดแทน โดยมีแนวทางในการชดเชยค่าสินไหมทดแทนดังนี้
 - (3.1) การชดเชยเป็นตัวเงิน โดยโครงการกำหนดให้มีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดอาคารที่ต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมาย พ.ศ. 2564 ดังนี้
 - กรณีเสียชีวิตหรือทุพพลภาพจำนวนไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทต่อคน และค่ารักษาพยาบาลไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทต่อคน รวมกันแล้วไม่ต่ำกว่าห้าแสนบาทต่อครั้ง
 - ความเสียหายต่อทรัพย์สินจำนวนไม่ต่ำกว่าห้าแสนบาทต่อครั้ง
 - (3.2) โครงการจัดให้มีเงินสำรองเยียวยา จำนวน 15,000,000 บาท เพื่อแก้ไขปัญหาหรือผลกระทบที่เกิดจากการก่อสร้างโครงการ และเพื่อความรวดเร็วในระหว่างรอการดำเนินการตามขั้นตอนของบริษัท

ประกันภัย โดยจะชดเชยค่าเสียหายเบื้องต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของค่าสินไหมที่เกิดขึ้นจริง ภายใน 7 วัน ส่วนที่เหลือออกจากบริษัทประกันภัย

(3.3) จัดส่งแผนงาน วิธีการซ่อมแซม และกำหนดระยะเวลาการแก้ไขหลังจากได้รับผลกระทบแก่ผู้ได้รับผลกระทบภายใน 3 วัน

(4) กรณีทั้ง 2 ฝ่าย ไม่สามารถตกลงร่วมกันได้ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยเจ้าของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในไกล่เกลี่ย (ถ้าหากมี)

3. ผู้รับผิดชอบ บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด

4. การป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำ ถอดบทเรียนจากผลกระทบที่เกิดขึ้น และต้องนำแนวทางการแก้ไขปัญหามาเป็นมาตรการป้องกันและแก้ไขเพื่อป้องกันการเกิดซ้ำ

5. การประสานเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โครงการต้องระบุเบอร์โทรศัพท์หน่วยงานที่ดูแลในพื้นที่โครงการ ได้แก่ สำนักงานเขตบางซื่อ สถานีตำรวจนครบาลเตาปูน และสถานีดับเพลิงและกู้ภัยบางโพ ไว้ที่สำนักงานของโครงการ

2.8 กิจกรรมเพื่อสังคม (Corporate Social Responsibility : CSR)

บริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด เจ้าของโครงการ Niche Mono Bangpo (นิช โมโน บางโพ) เป็นบริษัทในเครือของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่จัดให้มีกิจกรรมเพื่อสังคมหรือ CSR อย่างสม่ำเสมอ ไม่ว่าจะเป็นกิจกรรมการช่วยเหลือเพื่อสังคม การช่วยเหลือลูกค้าหรือพนักงานของบริษัทเอง อาทิเช่น การก่อตั้งมูลนิธิ ร่วมทางฝัน ภายใต้ชื่อโครงการ "บ้านร่วมทางฝัน" โดยนำกำไรทั้งหมดที่ได้จากการขายโครงการให้โรงพยาบาลที่กำหนดในแต่ละปี สำหรับโครงการล่าสุด คือ โครงการ เสนาดีเวลลอปเม้นท์ : SENA Zero Covid กิจกรรมช่วยเหลือผู้มีส่วนได้เสียทุกมิติของบริษัท ดำเนินการเมื่อช่วงเดือนมีนาคม 2563 เป็นกิจกรรมที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อช่วยเหลือผู้มีส่วนได้เสียทุกมิติของบริษัทในสถานการณ์โควิด 19 ดังนี้

- อำนวยความสะดวกต่อกลุ่มลูกค้าที่ได้รับผลกระทบ โดยให้ทางเลือกในการผ่อนโครงการ 0 บาท นาน 6 เดือน

- มอบเงินจำนวน 5 ล้านบาท จากมูลนิธิร่วมทางฝัน มอบให้โรงพยาบาลรามาริบัติ นำไปจัดซื้ออุปกรณ์ทางการแพทย์ที่จำเป็นเพื่อช่วยผู้ป่วยที่ได้รับผลกระทบติดเชื้อ COVID-19

- ระดมพนักงานมาช่วยกันทำหน้ากากป้องกัน Face Shield ที่เป็นอุปกรณ์ที่มีความจำเป็นสำหรับบุคลากรทางการแพทย์ เพื่อนำไปบริจาคโรงพยาบาลที่ขาดแคลน

ทั้งนี้ ในส่วนของโครงการ Niche Mono Bangpo (นิช โมโน บางโพ) ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 12 จำกัด จะจัดให้มีกิจกรรมเพื่อสังคมบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ โดยจัดให้มีกิจกรรมการมีส่วนร่วมของประชาชน และชุมชนสัมพันธ์ บริเวณพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ดังนี้

ระยะก่อสร้างโครงการ

จัดให้มีแผนความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility) ของโครงการ โดยประสานงานกับสำนักงานเขตบางซื่อ และภาคส่วนต่างๆ ดังนี้

1) ด้านภูมิทัศน์และทำความสะอาด : โครงการจะปรับปรุงภูมิทัศน์และทำความสะอาดบริเวณหน้าโครงการและพื้นที่ใกล้เคียงอย่างสม่ำเสมอตลอดเวลา

- การบำรุงรักษาดันไม้: จัดให้มีการบำรุงรักษาดันไม้บริเวณหน้าโครงการอย่างสม่ำเสมอ และกำจัดดันไม้ที่ตายแล้วหรือปลุกดันไม้ทดแทนในกรณีที่จำเป็น

- การทำความสะอาดและดูแลทางเท้าบริเวณถนนด้านหน้าโครงการ เพื่อความปลอดภัยสำหรับคนเดินถนน

2) ด้านพัฒนาชุมชน ทำนุบำรุงประเพณีและวัฒนธรรม : โครงการจะเข้าร่วมหรือให้การสนับสนุนงานพัฒนาชุมชน ทำนุบำรุงประเพณีและวัฒนธรรมบริเวณชุมชนพื้นที่โครงการและชุมชนพื้นที่ใกล้เคียงในระยะ 1 กม. หรือตามที่ร้องขออย่างเหมาะสม

3) ด้านการศึกษา : โครงการเข้าร่วมและสนับสนุนด้านการศึกษาให้แก่สถานศึกษาที่ขาดแคลนบริเวณชุมชนพื้นที่โครงการและชุมชนพื้นที่ใกล้เคียงในระยะ 1 กม. หรือตามที่ร้องขออย่างเหมาะสม

4) ด้านสุขภาพอนามัยและสิ่งแวดล้อมชุมชน : โครงการจะเข้าร่วมและให้การสนับสนุนแก่สถานพยาบาล หรือโรงพยาบาลของรัฐ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตามสถานการณ์และตามความเหมาะสม