

## บทที่ 1

### บทนำ

## 1.1 ที่มาและความจำเป็นในการจัดทำรายงาน

บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด มีแผนพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย ชื่อโครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 บนพื้นที่ 2-3-63.6 ไร่ ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 36 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เพื่อตอบสนองความต้องการด้านที่พักอาศัย และเป็นทางเลือกสำหรับผู้บริโภค โดยออกแบบให้มีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ภายในโครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย 2 อาคาร ประกอบด้วย

- **อาคาร A** ขนาดความสูง 47 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย 364 ห้อง มีที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 112 คัน ที่จอดรถยนต์แบบธรรมดา จำนวน 13 คัน รวมที่จอดรถยนต์บริเวณอาคาร A จำนวน 125 คัน
- **อาคาร B** ขนาดความสูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย 85 ห้อง มีที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 154 คัน ที่จอดรถยนต์แบบธรรมดา จำนวน 7 คัน รวมที่จอดรถยนต์บริเวณอาคาร B จำนวน 161 คัน รวมทั้งโครงการมีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 449 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 286 คัน

ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 20 มิถุนายน 2555 ตามเอกสารท้ายประกาศ 3 ลำดับที่ 31 กำหนดให้ อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไปหรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป เป็นโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน โดยให้เสนอรายงานในชั้นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร

ในการนี้ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด มอบหมายให้บริษัท กรีนแคร์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ในฐานะนิติบุคคลผู้มีสิทธิจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามใบอนุญาตเลขที่ 25/2560 เป็นผู้ดำเนินการศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบตามกฎหมาย

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษาและจัดทำรายงาน

การศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อ

- 1) ศึกษารายละเอียดของโครงการ เพื่อให้เกิดความเข้าใจรายละเอียด รูปแบบ และองค์ประกอบต่างๆ ของโครงการ
- 2) ศึกษารวบรวมรายละเอียดสภาพแวดล้อมปัจจุบันบริเวณที่ตั้งโครงการและพื้นที่ใกล้เคียงโดยครอบคลุม คุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้ง 4 ด้าน คือ ทรัพยากรกายภาพ ทรัพยากรชีวภาพคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
- 3) วิเคราะห์และประเมินผลกระทบจากกิจกรรมของโครงการ ที่คาดว่าจะมีผลต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้ง 4 ด้าน ทั้งในระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ
- 4) เสนอมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่อาจเกิดขึ้นจากการพัฒนาโครงการทั้งในระยะก่อสร้าง และระยะดำเนินการ

### 1.3 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาและจัดทำรายงานฯ จะครอบคลุมพื้นที่ศึกษาในรัศมีประมาณ 1 กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการ และครอบคลุมประเด็นศึกษา ดังนี้

- 1) ศึกษารายละเอียดโครงการ เช่น ขนาดและส่วนประกอบโครงการ แบบภูมิสถาปัตย์ระบบสาธารณูปโภค/สาธารณูปการของโครงการ เป็นต้น โดยจะนำเสนอในรูปแบบของคำบรรยายประกอบตาราง แผนผัง แบบแปลน และภาพถ่าย เป็นต้น
- 2) ศึกษาทบทวนข้อมูลพหุภูมิที่เกี่ยวข้อง ครอบคลุมคุณภาพสิ่งแวดล้อม 4 ด้าน คือ ด้านทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าต่อคุณภาพชีวิต
- 3) การศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมปัจจุบันบริเวณพื้นที่ศึกษา
- 4) ดำเนินงานด้านการมีส่วนร่วมของประชาชนเพื่อให้ประชาชนหรือผู้มีส่วนได้เสียได้มีส่วนร่วมแสดงความคิดเห็นต่อการพัฒนาโครงการ
- 5) ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่คาดว่าจะเกิดจากกิจกรรมการก่อสร้าง และการดำเนินโครงการ
- 6) เสนอมาตรการป้องกัน แก้ไข ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมของโครงการ

### 1.4 วิธีการศึกษา

วิธีการศึกษาและการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อประกอบการจัดทำรายงานฯ ดำเนินการดังนี้

- 1) การศึกษารายละเอียดโครงการ จะศึกษาจากรายละเอียดแบบแปลนอาคาร ระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการต่างๆ ตลอดจนรายการคำนวณประกอบการออกแบบระบบต่างๆ เพื่อให้เกิดความเข้าใจในโครงการ ตรวจสอบความถูกต้อง สอดคล้องกับลักษณะโครงการ กฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะในด้านสิ่งแวดล้อม
- 2) การรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย
  - ข้อมูลปฐมภูมิ โดยการสำรวจสภาพทั่วไปบริเวณที่ตั้งโครงการ และพื้นที่ใกล้เคียงการสำรวจลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินข้างเคียง การตรวจนับปริมาณการจราจรการสำรวจความคิดเห็นประชาชนที่อยู่ใกล้เคียงโครงการ เป็นต้น
  - ข้อมูลทุติยภูมิ รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากเอกสารรายงานต่างๆ และจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น การให้บริการระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการของท้องถิ่น
- 3) การวิเคราะห์ข้อมูลและประเมินผลกระทบ ข้อมูลที่สำรวจและรวบรวมได้จากข้อ 1 และ 2 จะถูกนำมาตรวจสอบความถูกต้อง และวิเคราะห์ข้อมูลร่วมกับข้อมูลรายละเอียดโครงการ เพื่อประเมินผลกระทบที่มีต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมในด้านต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
- 4) กำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในกรณีที่ผลการประเมินระบุว่า การพัฒนาโครงการอาจก่อให้เกิดเป็นผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- 5) จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม นำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ

## 1.5 ทางเลือกโครงการ

การพัฒนาโครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับความต้องการที่พักอาศัยที่มีความทันสมัย สะดวกสบาย ตั้งอยู่ในเขตเมืองที่มีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ตั้งโครงการอยู่ในซอยสุขุมวิท 36 ถนน สุขุมวิท ใกล้กับแนวเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีทองหล่อ (ระยะห่างประมาณ 500 เมตร)

การออกแบบโครงการได้คำนึงถึงความเหมาะสม ความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย และประโยชน์ใช้สอย เช่น การจราจร และการจัดพื้นที่สีเขียว รวมถึงข้อกำหนด กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร และการพัฒนาในพื้นที่ ได้แก่

### 1. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ตามกฎกระทรวงฯ นี้ โครงการฯ ตั้งอยู่บนที่ดินประเภท ย.9 (ย.9-23) สีนํ้าตาล เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่อยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน กำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 7.1 มีอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5

### 2. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครฯ มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะห่าง ระยะร่น และความสูงอาคารเทียบกับถนนสาธารณะ และที่ว่าง

### 3. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) มีข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะห่าง ระยะร่น และความสูงอาคารเทียบกับถนนสาธารณะ

### 4. กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)

มีข้อกำหนดเกี่ยวกับลักษณะของอาคาร เนื้อที่เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคารสำหรับอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

### 5. กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนักความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2550

นอกจากความสอดคล้องในข้อกำหนดและกฎหมายต่างๆ ข้างต้นแล้ว ในการออกแบบอาคารโครงการฯ ยังได้พิจารณาในเรื่องของ การสัญจรรถยนต์ภายในโครงการ พื้นที่ว่าง (OPEN SPACE) พื้นที่สีเขียว การใช้ธรรมชาติในโครงการ มุมมองจากอาคาร และมุมมองจากภายนอกและความสูงอาคาร

จากแนวความคิดการออกแบบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องข้างต้น การออกแบบโครงการ ได้กำหนดทางเลือกไว้ 3 ทางเลือกรายละเอียดดังนี้ (ดูรูปที่ 1.5-1ประกอบ)



รูปที่ 1.5-1 สถานภาพการดำเนินโครงการในปัจจุบัน

บทที่ 2  
รายละเอียดโครงการ

## 2.1 ประเภท ขนาด และองค์ประกอบของโครงการ

โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) กลุ่มเป้าหมายของโครงการ คือ ผู้บริโภคที่ต้องการที่พักอาศัยที่มีความทันสมัย สะดวกสบาย ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตเมืองชั้นใน ต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์กรรม ศูนย์กลางเมืองและเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชนของกรุงเทพมหานคร มีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีความสะดวกสบายในการเดินทาง โดยที่ตั้งโครงการอยู่บนซอยสุขุมวิท 36 ถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นเส้นทางบริการรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท สถานีทองหล่อ (ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 500 เมตร) โดยโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย 2 อาคาร ประกอบด้วย

- อาคาร A ขนาดความสูง 47 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย 364 ห้อง มีที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติจำนวน 112 คัน ที่จอดรถยนต์แบบธรรมดาจำนวน 13 คัน รวมทั้งที่จอดรถยนต์บริเวณอาคาร A จำนวน 125 คัน

- อาคาร B ขนาดความสูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย 85 ห้อง มีที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติจำนวน 154 คัน ที่จอดรถยนต์แบบธรรมดาจำนวน 7 คัน รวมทั้งที่จอดรถยนต์บริเวณอาคาร B จำนวน 161 คัน

โดยมีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารบริเวณชั้นที่ 24 รวมทั้งโครงการมีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 449 ห้อง ที่จอดรถทั้งหมด 286 คัน พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการอยู่อาศัย

## 2.1 ที่ตั้งโครงการและการเข้าถึงพื้นที่

โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 36 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

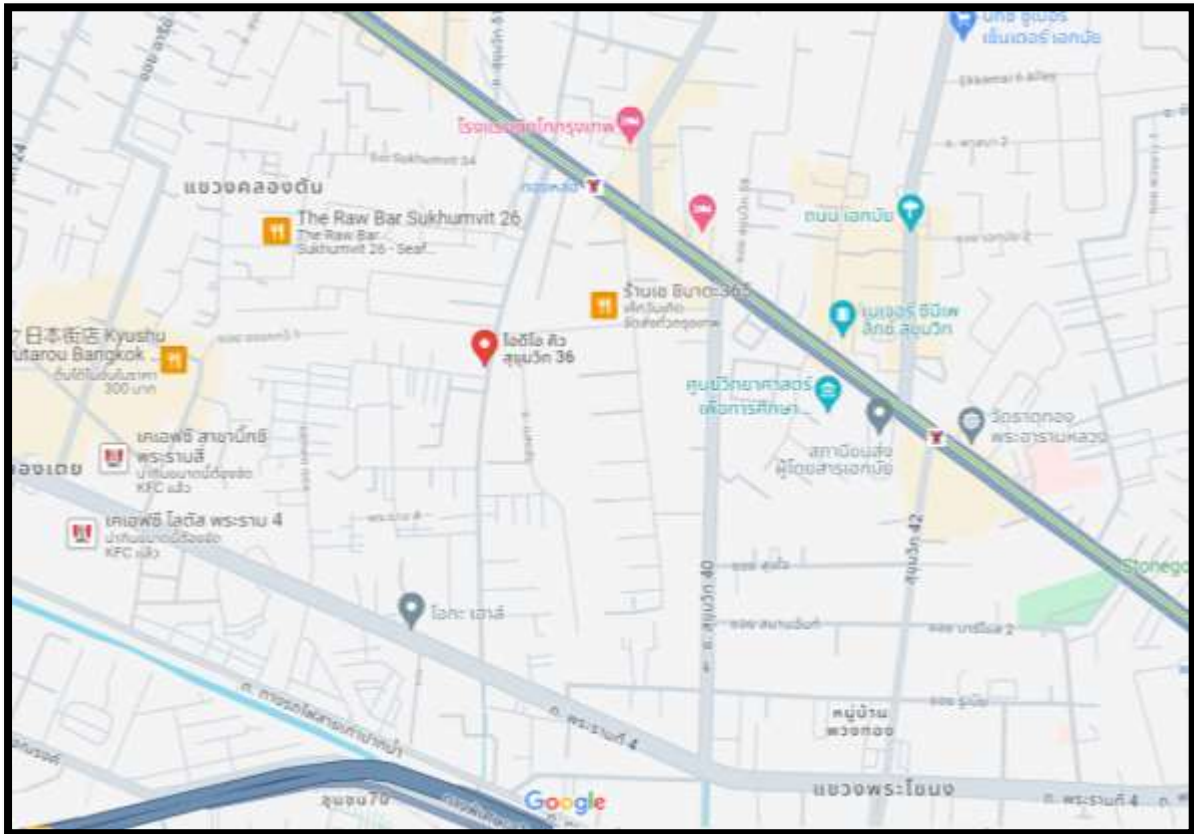
**การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถใช้เส้นทางได้ดังนี้**

- 1) จากถนนสุขุมวิท (มุ่งหน้าทิศตะวันตกเฉียงเหนือ) เข้าซอยสุขุมวิท 36 ตรงไปยังโครงการ (ระยะทางประมาณ 500 เมตร) หรือเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 38 ประมาณ 220 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยแสงชัย ตรงไปยังซอยเอพี และเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 36 ประมาณ 100 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางขวามือ
- 2) จากถนนสุขุมวิท (มุ่งหน้าทิศตะวันออกเฉียงใต้) กลับรถบริเวณซอยสุขุมวิท 40 เข้าสู่ซอยสุขุมวิท 38 ประมาณ 220 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยแสงชัย ตรงไปยังซอยเอพี และเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 36 ประมาณ 100 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางขวามือ
- 3) จากถนนพระรามที่ 4 (มุ่งทางทิศตะวันออกเฉียงใต้) เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 36 ตรงไป ตามทางประมาณ 600 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางซ้ายมือ
- 4) จากถนนพระรามที่ 4 (มุ่งทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ) กลับรถบริเวณซอยวรวโรทัย ไปตามถนนพระรามที่ 4 ประมาณ 270 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 36 ตรงไปตามทางประมาณ 600 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางซ้ายมือ

**การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ สามารถใช้เส้นทางได้ดังนี้**

- 1) จากโครงการไปตามซอยสุขุมวิท 36 มุ่งหน้าถนนสุขุมวิท (ระยะทางประมาณ 500 เมตร) หรือ ออกจากโครงการมุ่งหน้าถนนสุขุมวิท ประมาณ 100 เมตร เลี้ยวขวาก่อสู่ซอยเอพีและซอยแสงชัย และเลี้ยวซ้ายออกสู่ซอยสุขุมวิท 38 ตรงไปประมาณ 220 เมตร ออกสู่ถนนสุขุมวิท ตรงไปประมาณ 500 เมตร กลับรถบริเวณซอยสุขุมวิท 49 เพื่อมุ่งสู่แยกทองหล่อ
- 2) จากโครงการมุ่งหน้าถนนพระรามที่ 4 ประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนพระรามที่ 4 ไปทางแยกกล้วยน้ำไท

3) จากโครงการมุ่งหน้าถนนพระรามที่ 4 ประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนพระรามที่ 4 กลับรถบริเวณซอยแสงจันทร์ไปทางแยกเกษมราษฎร์



รูปที่ 2.2-2 แผนที่ตั้งโครงการ และเส้นทางเข้า-ออกโดยสังเขป

## 2.3 ขนาดพื้นที่โครงการและอาณาเขต

โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 จะพัฒนาบนที่ดิน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2635 เลขที่ดิน 910 มีพื้นที่ตามโฉนด 2-3-63.6 ไร่ หรือประมาณ 4,654.4 ตารางเมตร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่างรกรากพัฒนา โดยสภาพแวดล้อมและเขตติดต่อพื้นที่โครงการ อาณาเขตติดต่อที่ดินโครงการ มีดังนี้

|             |                                                                                            |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ทิศเหนือ    | ติดต่อกับ หมู่บ้านสุขุมวิท 36 การ์เดน วิลเลจ                                               |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ ถนนซอยสุขุมวิท 36 ถัดไปเป็นพื้นที่ของสนามเทนนิสสันติสุข                          |
| ทิศใต้      | ติดต่อกับ ถนนซอยนภาศัพท์ แยก 4 ถัดไปเป็นหมู่บ้านสุขุมวิทวิลล่า                             |
| ทิศตะวันตก  | ติดต่อกับ บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และโกดัง ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 แห่ง |

## 2.4 รูปแบบอาคารและพื้นที่ใช้สอย

### 2.4.1 รูปแบบอาคาร

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย 2 อาคาร ประกอบด้วย อาคาร A ขนาดความสูง 47 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย 364 ห้อง มีที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 112 คัน ที่จอดรถยนต์แบบธรรมดา จำนวน 13 คัน รวมทั้งที่จอดรถยนต์บริเวณอาคาร A จำนวน 125 คัน และอาคาร B ขนาดความสูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย 85 ห้อง มีที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 154 คัน ที่จอดรถยนต์แบบธรรมดา จำนวน 7 คัน รวมทั้งที่จอดรถยนต์บริเวณอาคาร B จำนวน 161 คัน พร้อมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการพักอาศัย สรุปลักษณะของอาคารดังนี้

ตารางที่ 4-1 สรุปลักษณะของอาคารในโครงการ

| ลักษณะอาคาร                                               | หน่วย | อาคาร A   | อาคาร B                      | รวม       |
|-----------------------------------------------------------|-------|-----------|------------------------------|-----------|
| พื้นที่อาคารขนาดใหญ่                                      | ตรม.  | 25,767.45 | 8,365.47                     | 34,132.92 |
| พื้นที่อาคารที่คิด FAR                                    | ตรม.  | 27,675.25 | 10,632.98                    | 38,308.23 |
| ความสูงอาคารจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงพื้นชั้นดาดฟ้า | เมตร  | 162.945   | 88.195                       | -         |
| ความสูงอาคาร                                              | ชั้น  | 47        | 24<br>(และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น) | -         |
| ระยะดิ่ง (ห้องพัก)                                        | เมตร  | 3.125     | 3.125                        | -         |

- อาคาร A (สูง 47 ชั้น) ถูกออกแบบให้มีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 27,675.25 ตารางเมตร ความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 162.945 เมตร มีจำนวนห้องพักอาศัย 364 ห้อง ความสูงของชั้นพักอาศัย (Floor to Floor) เท่ากับ 3.125 เมตร เข้าข่ายเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายว่าด้วยอาคารที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) มีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้น ไม่ต่ำกว่าที่กำหนดในกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 2 ข้อ 22

- อาคาร B (สูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น) ถูกออกแบบให้มีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 10,632.98 ตารางเมตร ความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 88.195 เมตร มีจำนวนห้องพักอาศัย 85 ห้อง ความสูงของชั้นพักอาศัย (Floor to Floor) เท่ากับ 3.125 เมตร เข้าข่ายเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษตามกฎหมายว่าด้วยอาคารที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) มีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้น ไม่ต่ำกว่าที่กำหนดในกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หมวด 2 ข้อ 22

โดยมีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารบริเวณชั้นที่ 24 และมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินรวมทั้ง 2 อาคาร เท่ากับ  $27,675.25 + 10,632.98 = 38,308.23$  ตารางเมตร



โดยแสดงรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยในอาคารพักอาศัยแต่ละชั้น ดังนี้

#### อาคาร A

|                 |                                                                                                                                                                                |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชั้นที่ 1       | พื้นที่จอดรถยนต์แบบธรรมดา จำนวน 13 คัน ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องควบคุม ห้องควบคุมระบบลิฟต์จอดรถ ห้องพักมูลฝอยรวม ห้องแม่บ้าน ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องจดหมาย และลิฟต์จอดรถ |
| ชั้น 1 M        | พื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 7 คัน และลิฟต์จอดรถ                                                                                                                         |
| ชั้นที่ 2       | พื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 21 คัน ลิฟต์จอดรถ และห้องไฟฟ้ากำลัง                                                                                                         |
| ชั้นที่ 3       | พื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 21 คัน ลิฟต์จอดรถ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า                                                     |
| ชั้นที่ 4-5     | พื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 21 คัน ชั้น และลิฟต์จอดรถ                                                                                                                   |
| ชั้นที่ 6       | พื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 21 คัน ลิฟต์จอดรถ และถังเก็บน้ำระบบ เพลิง                                                                                                   |
| ชั้น 6 M        | โถงทางเดิน และบันไดหนีไฟ                                                                                                                                                       |
| ชั้นที่ 7-23    | มีห้องพักอาศัยรวม 11 ห้อง ชั้น และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น                                                                                                                       |
| ชั้น 23 M       | ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องอัดอากาศ ห้องซักritz และบ่อกรองของสระว่ายน้ำ                                                                                                      |
| ชั้นที่ 24      | ห้องออกกำลังกาย ห้องโยคะ ห้องจำลองการเล่นกอล์ฟ สระว่ายน้ำห้องน้ำชาย-หญิง ห้องส่วนบุคคล ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และพื้นที่จัดสวน                                                 |
| ชั้นที่ 25-30   | มีห้องพักอาศัยรวม 10 ห้อง ชั้น และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น                                                                                                                       |
| ชั้นที่ 31-35   | มีห้องพักอาศัยรวม 9 ห้อง ชั้น และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น                                                                                                                        |
| ชั้นที่ 36      | มีห้องพักอาศัยรวม 8 ห้อง และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น                                                                                                                             |
| ชั้นที่ 37-42   | มีห้องพักอาศัยรวม 7 ห้อง ชั้น และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น                                                                                                                        |
| ชั้นที่ 43-44   | มีห้องพักอาศัยรวม 6 ห้อง ชั้น และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น                                                                                                                        |
| ชั้นที่ 45-46   | มีห้องพักอาศัยรวม 5 ห้อง ชั้น และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น                                                                                                                        |
| ชั้นที่ 47      | สปา ห้องน้ำหญิง-ชาย ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น และพื้นที่จัดสวน                                                                                                                    |
| ชั้นห้องเครื่อง | ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องอัดอากาศ ห้องเครื่องลิฟท์ และพื้นที่จัดสวน                                                                                             |
| ชั้นดาดฟ้า      | พื้นที่หนีไฟทางอากาศ และพื้นที่จัดสวน                                                                                                                                          |

## อาคาร B

|                   |                                                                                                                                                 |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชั้นใต้ดิน 3 (B3) | พื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 11 คัน ลิฟต์จอดรถ ห้องเครื่องสูบน้ำ และถังเก็บน้ำใต้ดิน                                                      |
| ชั้นใต้ดิน 2 (B2) | พื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 21 คัน และลิฟต์จอดรถ                                                                                         |
| ชั้นใต้ดิน 1 (B1) | พื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 21 คัน และลิฟต์จอดรถ                                                                                         |
| ชั้นที่ 1         | พื้นที่จอดรถยนต์แบบธรรมดา จำนวน 7 คัน ห้องพักรวมห้องควบคุมระบบลิฟต์จอดรถ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเก็บของ ห้องจดหมาย ห้องเครื่องสูบน้ำ และลิฟต์จอดรถ |
| ชั้นที่ 2         | พื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 17 คัน ลิฟต์จอดรถ ห้องไฟฟ้ากำลัง และห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า                                                   |
| ชั้นที่ 3         | พื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 21 คัน และลิฟต์จอดรถ                                                                                         |
| ชั้นที่ 4-5       | พื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 21 คัน ชั้น และลิฟต์จอดรถ                                                                                    |
| ชั้นที่ 6         | พื้นที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ จำนวน 21 คัน และลิฟต์จอดรถโถงทางเดิน และบันไดหนีไฟ                                                                 |
| ชั้นที่ 6 M       | โถงทางเดิน และบันไดหนีไฟ                                                                                                                        |
| ชั้นที่ 7         | มีห้องพักอาศัยรวม 5 ห้อง ห้องพักรวมอยู่ประจำชั้น และพื้นที่จัดสวน                                                                               |
| ชั้นที่ 8-23      | มีห้องพักอาศัยรวม 5 ห้อง ชั้น และห้องพักรวมอยู่ประจำชั้น                                                                                        |
| ชั้นที่ 23 M      | ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องอัดอากาศ และพื้นที่จัดสวน                                                                               |
| ชั้นที่ 24        | ห้องนั่งเล่น ห้องสมุด ห้องดูหนัง ห้องประชุม คลับ บาร์ ห้องเก็บของห้องพักรวมอยู่ประจำชั้น และพื้นที่จัดสวน                                       |
| ชั้นห้องเครื่อง   | ห้องเครื่องอัดอากาศ และห้องเครื่องลิฟต์                                                                                                         |
| ชั้นดาดฟ้า        | พื้นที่หนีไฟทางอากาศ และพื้นที่จัดสวน                                                                                                           |

### 2.4.2 ขนาดห้องชุด จำนวนห้องชุด และจำนวนคนในโครงการ

ภายในโครงการประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 449 ห้อง การคิดจำนวนคนในโครงการ จะยึดตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย ของสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, กุมภาพันธ์ 2560 ซึ่งกำหนดให้ประเมินจำนวนผู้พักอาศัย โดยพิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) กรณีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย 3 คน และกรณีที่พื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 35 ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย 5 คน

จากเกณฑ์การประเมินข้างต้น สามารถประเมินจำนวนคนในโครงการรวมทั้งจำนวนพนักงานโครงการได้ดังนี้

ตารางที่ 4-2 สรุปจำนวนห้องชุดและจำนวนคนในโครงการ

| ลำดับ             | รายละเอียด                        | จำนวน (ห้อง) | รวม (คน)           |
|-------------------|-----------------------------------|--------------|--------------------|
| <b>1. อาคาร A</b> |                                   |              |                    |
| 1.1               | พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร | 62           | 62 x 3 คน = 186    |
|                   | พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 35 ตารางเมตร | 302          | 302 x 5 คน = 1,510 |
| 1.2               | พนักงานโครงการ                    | -            | -                  |
| <b>2. อาคาร B</b> |                                   |              |                    |
| 2.1               | พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร |              | 85 x 5 คน = 425    |
| 2.2               | พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 35 ตารางเมตร | -            | 5                  |
| <b>รวมทั้งหมด</b> |                                   | 449          | 2,136              |

หมายเหตุ : \* ที่มา : แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย ของสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, กุมภาพันธ์ 2560

|      |                                    |                        |
|------|------------------------------------|------------------------|
| สรุป | จำนวนผู้พักอาศัยของห้องชุดพักอาศัย | 2,121 คน               |
|      | จำนวนพนักงานของโครงการ             | 15 คน                  |
|      | <b>รวมจำนวนคนในโครงการทั้งหมด</b>  | <b><u>2,136 คน</u></b> |

## 2.5 สัดส่วนการใช้ที่ดินและที่ว่าง

โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตั้งอยู่บนที่ดิน จำนวน 1 แปลง รวมพื้นที่สำหรับพัฒนาโครงการ 2-3-63.6 ไร่ หรือ 4,654.4 ตารางเมตร และจากตารางที่ 4-1 เมื่อนำการใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการ และพื้นที่อาคารต่างๆ มาคำนวณค่า OSR, BCR และ FAR ได้ดังนี้

- พื้นที่โครงการตามโฉนด 2-3-63.6 ไร่ หรือ 4,654.4 ตารางเมตร
- พื้นที่ก่อสร้างอาคารปกคลุมดิน 1,531.52 ตารางเมตร
- พื้นที่ว่าง 3,122.88 ตารางเมตร
- พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารทั้งหมด 38,308.23 ตารางเมตร

ดังนั้น สามารถสรุปสัดส่วนการใช้ที่ดินและที่ว่างตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังแสดงในตารางที่ 5-1

ตารางที่ 5-1 สรุปสัดส่วนการใช้ที่ดินและที่ว่างตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

| รายละเอียด |                                              | การออกแบบ<br>โครงการ | เกณฑ์                                                                                              |
|------------|----------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | พื้นที่พัฒนาโครงการ (ตร.ม.)                  | 4,654.4              | -                                                                                                  |
| 2          | พื้นที่ก่อสร้างอาคารปกคลุมดิน (ตร.ม.)        | 1,531.52             | -                                                                                                  |
| 3          | พื้นที่ว่าง (ตร.ม.)                          | 3,122.88             | ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 1/<br>หรือ 1,396.32 ตร.ม.                                                     |
| 4          | พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งหมด (ตร.ม.)         | 38,308.23            | -                                                                                                  |
| 5          | อัตราส่วนพื้นที่อาคารคลุมดิน (BCR)           | ร้อยละ 32.9          | -                                                                                                  |
| 6          | อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน            | ร้อยละ 67.1          | ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 30 1/<br>หรือ 1,396.32 ตร.ม.                                                    |
| 7          | อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) | ร้อยละ 8.15          | ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 4.5 2/<br>หรือ 1,723.87 ตร.ม. และ<br>ไม่น้อยกว่าที่ว่างตามข้อ 6                 |
| 8          | อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)  | 8.23 : 1             | ไม่เกิน 7:1 2/ แต่โครงการจัดให้มี<br>พื้นที่รับน้ำ จึงสามารถเพิ่มพื้นที่<br>อาคารได้ตามข้อกำหนด 2/ |
| 9          | พื้นที่ว่างน้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้      | 1,336.97             | ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่าง<br>ตามข้อ 7 หรือ 861.94 ตารางเมตร                                  |

หมายเหตุ: 1/ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535  
2/ กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 (ที่ดินประเภท ย.9 สีนํ้าตาล) และ  
ข้อกำหนดข้อ 55 (รายละเอียดแสดงการคำนวณในข้อ 2.5.2)

## 2.6 ระบบสาธารณูปโภคและส่วนบริการต่างๆ ภายในโครงการ

### 2.6.1 ระบบการจราจรและที่จอดรถ

#### 1) ทางเข้า-ออก และระบบการจราจรภายในโครงการ

โครงการออกแบบทางเข้า-ออก จำนวน 1 จุด ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมกับถนนด้านหน้าโครงการ (ถนนซอยสุขุมวิท 36) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.20 เมตร

สำหรับถนนภายในโครงการมีความกว้างของผิวการจราจร 6 เมตร จัดให้มีการเดินรถแบบทิศทางเดียว (One-Way Traffic) และเดินรถแบบสวนทาง (Two-Way Traffic) จัดให้มีลูกศรบอกทิศทางพร้อมจัดพนักงานรักษาความปลอดภัยคอยตรวจสอบการเข้า-ออก และอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยตลอด 24 ชั่วโมง

## 2) ที่จอดรถภายในโครงการ

การจัดที่จอดรถของโครงการจะพิจารณาตามความในข้อ 3 ข้อย่อย (1) ของกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 ที่กำหนด ดังนี้

- **อาคารชุด** ที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัว ตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อ 1 ครอบครัว
- **สำนักงาน** ให้มีพื้นที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่ 60 ตารางเมตร เศษของ 60 ตาราง เมตร ให้คิดเป็น 60 ตารางเมตร
- **ห้องโถงของภัตตาคารของอาคารขนาดใหญ่** ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตารางเมตร เศษของ 10 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 10 ตารางเมตร
- **อาคารขนาดใหญ่** ให้มีพื้นที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์
- **ห้างสรรพสินค้า** ให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ 20 ตารางเมตร เศษของ 20ตารางเมตร ให้คิดเป็น 20 ตารางเมตร

โครงการมีพื้นที่อาคารรวม 38,308.23 ตารางเมตร มีพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง 4,253.8 ตารางเมตร ซึ่งโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถไว้บริเวณอาคาร A และอาคาร B แสดงรายละเอียด ดังนี้

| ชั้นที่           | อาคาร A                            |                                 | อาคาร B                            |                                 |
|-------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
|                   | ที่จอดรถยนต์<br>แบบอัตโนมัติ (คัน) | ที่จอดรถยนต์<br>แบบธรรมดา (คัน) | ที่จอดรถยนต์<br>แบบอัตโนมัติ (คัน) | ที่จอดรถยนต์<br>แบบธรรมดา (คัน) |
| ชั้นใต้ดิน 3 (B3) | -                                  | -                               | 11                                 | -                               |
| ชั้นใต้ดิน 2 (B2) | -                                  | -                               | 21                                 | -                               |
| ชั้นใต้ดิน 1 (B1) | -                                  | -                               | 21                                 | -                               |
| ชั้นที่ 1         | -                                  | 13                              | -                                  | 7                               |
| ชั้นที่ 2         | 7                                  | -                               | -                                  | -                               |
| ชั้นที่ 3         | 21                                 | -                               | 17                                 | -                               |
| ชั้นที่ 4         | 21                                 | -                               | 21                                 | -                               |
| ชั้นที่ 5         | 21                                 | -                               | 21                                 | -                               |
| ชั้นที่ 6         | 21                                 | -                               | 21                                 | -                               |

เมื่อเปรียบเทียบจำนวนที่จอดรถของโครงการ ตามข้อกำหนดในข้อ 3 ของกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 สรุปดังตารางที่ 6-1

ตารางที่ 6-1 จำนวนที่จอดรถของโครงการ ตามข้อกำหนดประเภทอาคารของกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)

| ประเภทอาคาร                                                     | เกณฑ์ที่จอดรถ                                                                                  | ที่จอดรถตามเกณฑ์      | ที่จอดรถโครงการ | หมายเหตุ                                      |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------------------------------------|
| 1. อาคารชุด (พื้นที่แต่ละครอบครัวยกเว้น ตั้งแต่ 60 ตร.ม. ขึ้นไป | ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อ 1 ครอบครัว                                                               | 106 คัน               | 286 คัน         | โครงการมีห้องชุดที่มีพื้นที่มากกว่า 60 ตร.ม.. |
| 2. สำนักงาน                                                     | ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ 60 ตร.ม. เศษของ 60 ตร.ม. ให้คิดเป็น 60 ตร.ม.                      | 1 คัน                 | 286 คัน         | โครงการมีสำนักงานนิติบุคคล ขนาด 21.98 ตร.ม.   |
| 3. ห้องโถงของอาคารขนาดใหญ่                                      | ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่ห้องโถง 10 ตร.ม. เศษของ 10 ตร.ม. ให้คิดเป็น 10 ตร.ม.               | 40 คัน                | 286 คัน         | โครงการมีห้องโถง ขนาด 398.24 ตร.ม.            |
| 4. อาคารขนาดใหญ่                                                | ต้องจัดให้มีตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่ นั้นรวมกัน | 106+1+40<br>= 147 คัน | 286 คัน         | รวมกรณี 1+2+3                                 |
|                                                                 | หรือไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 120 ตร.ม. เศษของ 120 ตร.ม. ให้คิดเป็น 120 ตร.ม.          | 286 คัน               | 286 คัน         | รวมกรณี 1+2+3                                 |

สรุปจำนวนที่จอดรถของโครงการ 286 คัน คิดเป็นร้อยละ 64 ของจำนวนห้องพักอาศัย (449 ห้อง) และสอดคล้องตามเกณฑ์สูงสุดตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)

### 3) รายละเอียดที่จอดรถอัตโนมัติ

โครงการออกแบบให้มีที่จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติทั้งหมด 266 คันประกอบด้วยอาคาร A จำนวน 112 คัน และอาคาร B จำนวน 154 คัน รายละเอียดดังนี้

#### 1. รายละเอียดอุปกรณ์จัดเก็บอัตโนมัติ

- ก. อุปกรณ์บอกสัญญาณบริเวณทางเข้าช่องลิฟต์รับรถไปยังระบบจอดรถ
- ข. เครื่องรับข้อมูลของรถยนต์ จะติดตั้งอยู่บริเวณหน้าลิฟต์รับรถ ซึ่งจะเป็นลักษณะของเซนเซอร์
- ค. คำนวณและด้านในลิฟต์มีข้อความที่มองเห็นง่าย เพื่อชี้แนะทางผู้ขับรถไปบนถาดรับรถ และจอดในตำแหน่งที่ถูกต้อง
- ง. ภายในลิฟต์รับรถจะมีระบบเซ็นเซอร์ตรวจสอบตำแหน่งและขนาดรถยนต์
- จ. ถาดรองรับรถทำจากเหล็กพับ ซึ่งมีความแข็งแรงและทนทานต่อการบิดงอตัว
- ฉ. ลิฟต์

ข. ประตูเปิด-ปิดอัตโนมัติ จะเปิด-ปิด แบบเลื่อนขึ้นลง โดยจะปิดเมื่อรถด้านในจอดอย่างสนิท

ข. ช่องจอดรถเป็นโครงสร้างเหล็ก สามารถรองรับน้ำหนักของรถตามที่กำหนดไว้

ณ.ระบบ Service Panel มีหน้าจอเพื่อให้เจ้าหน้าที่สามารถตรวจสอบ แก้ไข กำหนดระบบจอดรถอัตโนมัติได้ในลักษณะ Manual และ Automatic

ค. ระบบควบคุมการทำงาน

ณ.ถาดเลื่อนรับ-ส่งรถในแนวราบ เป็นถาดอัตโนมัติในการรับ และส่งรถจากช่องลิฟต์รถ เพื่อนำไปส่งตามช่องจอดรถ

## 2. การทำงานของระบบจอดรถอัตโนมัติ

เมื่อผู้ขับรถได้ขับรถมาหน้าช่องรับรถ และมีบัตรกลไกอิเล็กทรอนิกส์ (RF Card) ส่งสัญญาณให้ประตูลิฟต์เปิด ในขณะเดียวกันโปรแกรมของระบบจะค้นหาช่องจอดรถที่ว่างอย่างรวดเร็ว เมื่อนำรถมาจอดในตำแหน่งที่ถูกต้องและปิดรถเรียบร้อยแล้ว ผู้ขับรถออกมาทางประตูด้านทางออกและแตะบัตรกลไกอิเล็กทรอนิกส์ (RF Card) เพื่อปิดประตูลิฟต์ เมื่อประตูลิฟต์ปิดเรียบร้อยแล้ว ระบบจะนำรถไปจอดในตำแหน่งที่ว่าง ในขณะเดียวกันระบบจะมีการเคลื่อนย้ายถาดรองรับรถที่ว่างกลับมายังช่องลิฟต์เพื่อรอรับรถคันต่อไป

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีมาตรการการบริหารจัดการที่จอดรถอัตโนมัติของโครงการ รายละเอียดดังนี้

1. ทางโครงการ ผู้พัฒนาโครงการมีการแจ้งให้ผู้ซื้อรับทราบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ต้องเพิ่มขึ้นในการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษา พื้นที่จอดรถอัตโนมัติตั้งแต่ต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจในการซื้อห้องชุดของโครงการ
2. ทางเจ้าของโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแล ส่วนที่เป็นโครงสร้าง ส่วนควบคุม และบำรุงรักษาระบบฯ ตามปกติเป็นระยะเวลา 5 ปี หลังจากส่งมอบระบบให้กับตัวแทนนิติบุคคลอาคารชุด
3. การบริหารจัดการพื้นที่จอดรถแบบอัตโนมัติ ทางเจ้าของโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลและบำรุงรักษาตามเงื่อนไขที่ทำสัญญากับผู้จำหน่ายระบบจอดรถเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยจะมีช่างเข้ามาให้บริการซ่อมบำรุงเดือนละ 1 ครั้ง โดยรวมถึงการเปลี่ยนชิ้นส่วนอะไหล่ และกรณีมีเหตุฉุกเฉินเมื่อโครงการแจ้งข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นกับผู้ซ่อมบำรุงแล้ว ช่างของบริษัทซ่อมบำรุงจะเข้ามาแก้ไขปัญหาทันที และให้บริการได้ตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อเป็นการตรวจสอบเช็คการทำงานของระบบว่ามีอะไหล่ส่วนใดต้องทำการเปลี่ยน หรือซ่อมแซม
4. ทางเจ้าของโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ รับผิดชอบเพิ่มเติม ค่าบำรุงรักษาระบบในปีที่ 6 - ปีที่ 10 (รวมอะไหล่) ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อช่วยด้านค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาระบบ ภายหลังจากปีที่ 5 เป็นต้นไป
5. ทางเจ้าของโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ จะประเมินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาภายหลังจากหมดประกัน เพื่อเป็นข้อมูลค่าใช้จ่ายโดยประมาณ ภายในระยะเวลา 5 ปี ข้างหน้า เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดใช้เป็นข้อมูลในการบริหารจัดการระบบฯ ของนิติบุคคลอาคารชุดในอนาคต

6. จัดให้มีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ของโครงการ และผู้ใช้งาน โดยฝึกอบรมในเรื่องของขั้นตอนการใช้งานระบบจอตกรถ ข้อควรรู้ ข้อควรระวัง และอื่นๆ เพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ใช้งานได้รู้และเข้าใจในหลักการทำงานของระบบมากยิ่งขึ้น สามารถใช้งานระบบจอตกรถอัตโนมัติได้อย่างปลอดภัยและเต็มประสิทธิภาพ

## 2.6.2 ระบบประปาและน้ำใช้

### 1) ปริมาณน้ำใช้

จากการประเมินจำนวนผู้ใช้น้ำ และกิจกรรมการใช้น้ำภายในโครงการ พบว่า มีปริมาณน้ำใช้ของทั้งโครงการ เท่ากับ 430 ลูกบาศก์เมตร/วัน รายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 6-2

### 2) แหล่งน้ำใช้ การเก็บสำรอง และการจ่ายน้ำ

น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของโครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวงสาขาสุขุมวิท โดยจะดำเนินการเชื่อมต่อท่อประปาของโครงการเข้ากับท่อเมนของการประปานครหลวงที่ผ่านด้านหน้าโครงการผ่านมาตรวัดน้ำ และส่งน้ำผ่านท่อประปาภายในโครงการ เข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดินบริเวณชั้นใต้ดิน 3 (B3) ของอาคาร B จำนวน 2 ถัง ซึ่งจะเก็บน้ำสำหรับใช้อุปโภค-บริโภค และสำรองดับเพลิงของโครงการ โดยห้องเครื่องสูบน้ำที่อยู่ต่อเนื่องกับถังเก็บน้ำจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำเพื่อสูบน้ำประปาขึ้นสู่ถังเก็บน้ำชั้นที่ 6 ถังเก็บน้ำระดับหลังคา ชั้นห้องเครื่อง ของอาคาร A และถังเก็บน้ำชั้น Duct floor ของอาคาร B มีรายละเอียดดังนี้

#### - อาคาร A

มีถังเก็บน้ำชั้นที่ 6 จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 210 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำระดับหลังคา ชั้นห้องเครื่อง จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 200 ลูกบาศก์เมตร ปริมาตรรวมถังเก็บน้ำใต้ดินบริเวณชั้นใต้ดิน 3 (B3) และถังเก็บน้ำระดับหลังคา ชั้นห้องเครื่อง 410 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภครวม 182 ลูกบาศก์เมตร และสำรองเพื่อการดับเพลิงรวม 228 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งรับน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดิน บริเวณชั้นใต้ดิน 3 (B3) ของอาคาร B เพื่อจ่ายน้ำไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร

#### - อาคาร B

มีถังเก็บน้ำใต้ดิน บริเวณชั้นใต้ดิน 3 (B3) จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 700 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำชั้น Duct floor จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 100 ลูกบาศก์เมตร ปริมาตรรวมถังเก็บน้ำใต้ดินบริเวณชั้นใต้ดิน 3 (B3) และถังเก็บน้ำชั้น Duct floor 800 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภครวม 572 ลูกบาศก์เมตร และสำรองเพื่อการดับเพลิงรวม 228 ลูกบาศก์เมตร โดยโครงการรับน้ำจากการประปานครหลวงสาขาสุขุมวิท ผ่านท่อประปาภายในโครงการ เข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดิน บริเวณชั้นใต้ดิน 3 (B3) โดยห้องเครื่องสูบน้ำที่อยู่ต่อเนื่องกับถังเก็บน้ำจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำเพื่อสูบน้ำประปาขึ้นสู่ถังเก็บน้ำชั้น Duct floor เพื่อจ่ายน้ำไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร

ดังนั้น โครงการมีปริมาตรถังเก็บน้ำรวมทั้งโครงการ 1,210 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภครวม 754 ลูกบาศก์เมตร (คิดเป็นปริมาณน้ำใช้สำรองประมาณ  $754/430 = 1.8$  วัน) และสำรองเพื่อการดับเพลิง 456 ลูกบาศก์เมตร สรุปปริมาณการสำรองน้ำใช้ดังตารางที่ 6-3



ตารางที่ 6-2 ปริมาณน้ำใช้อุปโภค - บริโภคภายในโครงการ

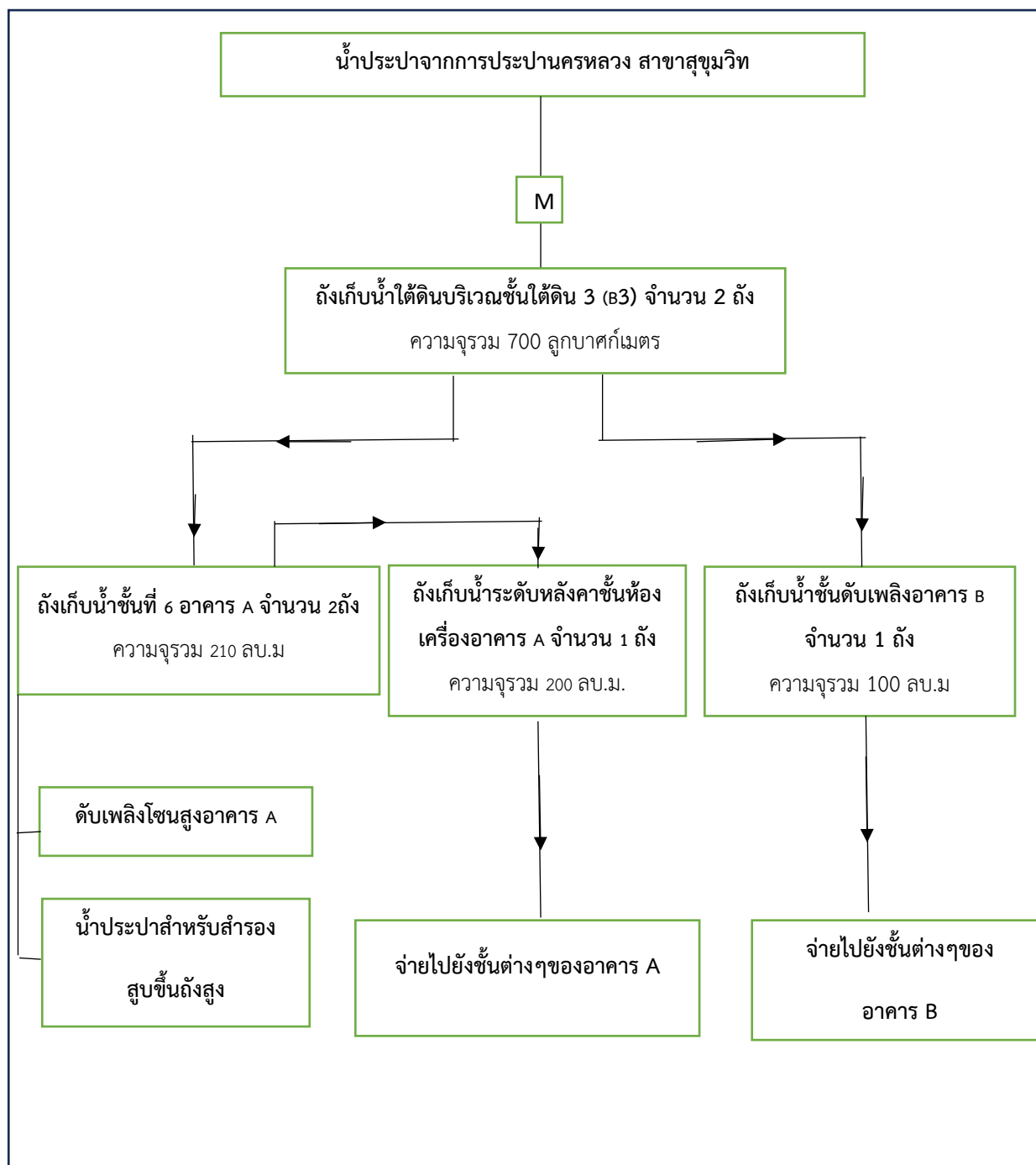
| แหล่งน้ำใช้                                                   | จำนวนผู้ใช้<br>น้ำ<br>/พื้นที่ | อัตราการใช้น้ำ     | ปริมาณน้ำใช้<br>(ลบ.ม./วัน) | ปริมาณน้ำใช้รวม<br>(ลบ.ม./วัน) |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| <b>อาคาร A</b>                                                |                                |                    |                             | 343.8                          |
| -ห้องพักอาศัย (ไม่เกิน 35 ตร.ม.)<br>จำนวน 62 ห้อง (3คน/ห้อง)  | 186                            | 1/<br>200 ล/คน/วัน | 37.2                        |                                |
| -ห้องพักอาศัย (มากกว่า 35 ตร.<br>ม.)จำนวน 302 ห้อง (5คน/ห้อง) | 1510 คน                        | 1/<br>200 ล/คน/วัน | 302                         |                                |
| -พนักงาน                                                      | 10 คน                          | 50 ล/คน/วัน        | 0.5                         |                                |
| -ห้องออกกำลังกาย                                              | 20 คน                          | 30 ล/คน/วัน        | 0.6                         |                                |
| -ห้องสันทนาการทั่วไป                                          | 50 คน                          | 25 ล/คน/วัน        | 1.25                        |                                |
| -ห้องพักผ่อนรวม                                               | 21.16 ตร.ม.                    | 1.5 ล/ตร.ม./วัน    | 0.03                        |                                |
| -สระว่ายน้ำ                                                   | 150 ตร.ม.                      | 4.8 มม./ตร.ม./วัน  | 0.72                        |                                |
| -สปา (ห้องแช่น้ำร้อน/ออนเซ็น)                                 | 50 คน                          | 30 ล/คน/วัน        | 1.5                         |                                |
| <b>อาคาร B</b>                                                |                                |                    |                             | 86.01                          |
| -ห้องพักอาศัย (ไม่เกิน 35 ตร.ม.)<br>จำนวน - ห้อง (3คน/ห้อง)   | -                              | 1/<br>200 ล/คน/วัน | -                           |                                |
| -ห้องพักอาศัย (มากกว่า 35 ตร.<br>ม.)จำนวน 82 ห้อง (5คน/ห้อง)  | 425 คน                         | 1/<br>200 ล/คน/วัน | 85                          |                                |
| -พนักงาน                                                      | 5 คน                           | 50 ล/คน/วัน        | 0.25                        |                                |
| -ห้องสันทนาการทั่วไป                                          | 30 คน                          | 25 ล/คน/วัน        | 0.75                        |                                |
| -ห้องพักผ่อนรวม                                               | 5.55 ตร.ม.                     | 1.5 ล/ตร.ม./วัน    | 0.008                       |                                |
| <b>รวมปริมาณน้ำใช้ทั้งโครงการ</b>                             |                                |                    |                             | <b>429.81 - 430</b>            |

ที่มา: 1/ สำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม 2557

| ปริมาตรถังเก็บน้ำ                                                                                           | ปริมาณน้ำอุปโภค-<br>บริโภค (ลบ.ม.) | ปริมาณน้ำสำรอง<br>ดับเพลิง (ลบ.ม.) | รวม<br>(ลบ.<br>ม.) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| <b>1.อาคาร A ถังเก็บน้ำชั้นที่ 6 จำนวน 2 ถังและถังเก็บน้ำระดับหลังคา ชั้นห้องเครื่องจำนวน 2 ถัง</b>         |                                    |                                    |                    |
| 1.1) ถังเก็บน้ำชั้นที่ 6 ความจุรวม 210 ลบ.ม.                                                                | 39                                 | 171                                | 210                |
| 2.1) ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา ชั้นห้องเครื่อง ความจุรวม 200 ลบ.ม.                                               | 143                                | 57                                 | 200                |
| รวมปริมาณน้ำแต่ละประเภท 1.1+1.2                                                                             | 182                                | 228                                | 410                |
| <b>2.อาคาร B ถังเก็บน้ำใต้ดินบริเวณชั้นใต้ดิน 3(B3) จำนวน 2 ถังและถังเก็บน้ำชั้น Duct floor จำนวน 1 ถัง</b> |                                    |                                    |                    |
| 2.1) ถังเก็บน้ำใต้ดินความจุรวม 700 ลบ.ม.                                                                    | 529                                | 171                                | 700                |
| 2.2) ถังเก็บน้ำชั้น Duct floor ความจุรวม 100 ลบ.ม.                                                          | 43                                 | 57                                 | 100                |

|                                 |      |     |      |
|---------------------------------|------|-----|------|
| รวมปริมาณน้ำแต่ละประเภท 2.1+2.2 | 572  | 228 | 800  |
| รวมปริมาณน้ำสำรองแต่ละเขต       | 754  | 456 | 1210 |
| รวมปริมาณน้ำสำรองทั้งหมด        | 1210 |     |      |

สำหรับระบบจ่ายน้ำดับเพลิงของโครงการ จะรับน้ำดับเพลิงจากหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารโดยระบบดับเพลิงแต่ละอาคาร จะจ่ายน้ำดับเพลิงจากเครื่องสูบน้ำดับเพลิงในห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชั้นที่ 6 ของอาคาร A และห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดิน 3 (B3) ของอาคาร B โดยสูบน้ำจากถังเก็บน้ำไปยังหัวกระจายน้ำดับเพลิงและ FIRE HOSE CABINET ที่ชั้นต่างๆ ของแต่ละอาคาร โดยให้แรงดันในเส้นท่อได้ตามกำหนดมาตรฐาน



## 2.6.3 น้ำเสียและการบำบัดน้ำเสีย

### 1) ปริมาณน้ำเสีย

การคำนวณปริมาณน้ำเสียของโครงการจะประเมินไม่น้อยกว่า 90% ของปริมาณน้ำใช้ ยกเว้นน้ำจากการล้างห้องพักรวมฝอยรวมที่กำหนดเป็นน้ำเสียทั้งหมด โดยมีค่า BOD ณ แหล่งกำเนิดน้ำเสียก่อนการบำบัดไม่น้อยกว่า 300 มิลลิกรัม/ลิตร โดยการประเมิน พบว่า โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นประมาณ 387 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีรายละเอียดดังตารางที่ 6-4

ตารางที่ 6-4 ปริมาณน้ำเสียภายในโครงการ

| ประเภทกิจกรรม                                                 | จำนวนผู้ใช้น้ำ/<br>พื้นที่ | อัตราการใช้น้ำ    | ปริมาณน้ำใช้<br>(ลบม./วัน) | ปริมาณน้ำเสีย<br>(ลบ.ม./วัน) |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>อาคาร A</b>                                                | 186                        | <b>1/</b>         | 37.2                       | 33.48                        |
| -ห้องพักอาศัย (ไม่เกิน 35 ตร.ม.)<br>จำนวน 62 ห้อง (3 คน/ห้อง) |                            | 200 ล/คน/วัน      |                            |                              |
| -ห้องพักอาศัย (มากกว่า 35 ตร.ม.)<br>จำนวน 302 ห้อง (5คน/ห้อง) | 1510 คน                    | <b>1/</b>         | 302                        | 271.8                        |
|                                                               |                            | 200 ล/คน/วัน      |                            |                              |
| -พนักงาน                                                      | 10 คน                      | 50 ล/คน/วัน       | 0.5                        | 0.45                         |
| -ห้องออกกำลังกาย                                              | 20 คน                      | 30 ล/คน/วัน       | 0.6                        | 0.54                         |
| -ห้องสันทนาการทั่วไป                                          | 50 คน                      | 25 ล/คน/วัน       | 1.25                       | 1.125                        |
| -ห้องพักรวมฝอยรวม                                             | 21.16 ตร.ม.                | 1.5 ล/ตร.ม./วัน   | 0.03                       | 0.03*                        |
| -สระว่ายน้ำ                                                   | 150 ตร.ม.                  | 4.8 มม./ตร.ม./วัน | 0.72                       | 0.648                        |
| -สปา (ห้องแช่น้ำร้อน/ออนเซ็น)                                 | 50 คน                      | 30 ล/คน/วัน       | 1.5                        | 1.35                         |
| <b>รวมปริมาณน้ำเสียอาคาร A</b>                                |                            |                   |                            | <b>306.78**</b>              |
| <b>อาคาร B</b>                                                |                            |                   |                            |                              |
| -ห้องพักอาศัย (ไม่เกิน 35 ตร.ม.)<br>จำนวน - ห้อง (3คน/ห้อง)   | -                          | <b>1/</b>         | -                          | -                            |
|                                                               |                            | 200 ล/คน/วัน      |                            |                              |
| -ห้องพักอาศัย (มากกว่า 35 ตร.ม.)<br>จำนวน 82 ห้อง (5คน/ห้อง)  | 425 คน                     | <b>1/</b>         | 85                         | 76.5                         |
|                                                               |                            | 200 ล/คน/วัน      |                            |                              |
| -พนักงาน                                                      | 5 คน                       | 50 ล/คน/วัน       | 0.25                       | 0.225                        |
| -ห้องสันทนาการทั่วไป                                          | 30 คน                      | 25 ล/คน/วัน       | 0.75                       | 0.675                        |
| -ห้องพักรวมฝอยรวม                                             | 5.55 ตร.ม.                 | 1.5 ล/ตร.ม./วัน   | 0.008                      | 0.008*                       |
| <b>รวมปริมาณน้ำเสียอาคาร B</b>                                |                            |                   | <b>86.01</b>               | <b>77.41</b>                 |
| <b>รวมทั้งโครงการ</b>                                         |                            |                   | <b>429.81</b>              | <b>386.19**</b>              |

หมายเหตุ : \* น้ำใช้ทั้งหมดเป็นน้ำทิ้ง

\*\* ไม่รวมอัตราการระเหยน้ำของสระว่ายน้ำ

## 2) การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดประมาณ 387 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการในแต่ละอาคาร ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียเป็นชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration activated sludge process /AS) บำบัดน้ำเสียจนมีค่าความสกปรกในรูปบีโอดี (BOD) ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการรายละเอียด (รายการคำนวณดังภาคผนวก ค) ดังนี้

**อาคาร A** (มีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้น 308.78 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีระบบบำบัดน้ำเสีย ขนาด 320 ลูกบาศก์เมตร/วัน)

น้ำเสียจากอาคาร A แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ 1) น้ำเสียจากห้องน้ำ มีปริมาณน้ำเสีย 110 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะถูกรวบรวมเข้าถังตกตะกอนขั้นต้น 2) น้ำเสียจากส่วนอื่นๆ ประมาณ 162 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะถูกรวบรวมเข้าถังปรับสภาพสมดุล 3) น้ำเสียจากห้องครัว ประมาณ 48 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะถูกรวบรวมเข้าถังดักไขมัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) **ถังดักไขมัน (Grease-Trap Tank)** ทำหน้าที่แยกไขมันออกจากน้ำเสีย มีปริมาตรขนาด 15.35 ลูกบาศก์เมตร เวลาักเก็บ 6 ชั่วโมง จากนั้นน้ำเสียจากถังดักไขมันจะไหลลงเข้าสู่ถังตกตะกอนขั้นต้น

2) **ถังตกตะกอนขั้นต้น (Pre-sedimentation Tank)** ทำหน้าที่ตกตะกอนสารอินทรีย์ที่แขวนลอยอยู่ในน้ำเสีย มีปริมาตรขนาด 30.69 ลูกบาศก์เมตร เวลาักเก็บ 6 ชั่วโมง จากนั้นน้ำเสียจากถังตกตะกอนขั้นต้น และไหลลงเข้าสู่ถังปรับสภาพสมดุล

3) **ถังปรับสภาพสมดุล (Equalizing Tank)** ทำหน้าที่ปรับสภาพและปริมาณความเข้มข้นของน้ำเสีย ให้มีค่า BOD สม่าเสมอก่อนเข้าระบบ มีปริมาตรขนาด 81.84 ลูกบาศก์เมตร เวลาักเก็บ 6 ชั่วโมง และมีปริมาณอากาศที่อัดลงในถัง 108 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ก่อนสูบน้ำเสียเข้าสู่ถังเติมอากาศ

4) **ถังเติมอากาศ (Aeration Tank)** ทำหน้าที่กำจัดบีโอดี ต่อเนื่องจากถังปรับสภาพสมดุล โดยอาศัยการทำงานในสภาวะการเติมอากาศ ซึ่งอาศัยการทำงานของจุลินทรีย์ชนิดต้องการออกซิเจน (Aerobic bacteria) เพื่อย่อยสลายสารอินทรีย์ในระบบ มีปริมาตรขนาด 130.68 ลูกบาศก์เมตร เวลาักเก็บ 9.8 ชั่วโมง โดยในถังเติมอากาศจะมีการควบคุมความเข้มข้นตะกอนจุลินทรีย์ในถังเติมอากาศ (MLSS) 2,500 มิลลิกรัม/ลิตร และสัดส่วนอาหารต่อปริมาณจุลินทรีย์ (F/M ratio) 0.3 กก.บีโอดี/กก.MLSS และมีเครื่องเติมอากาศ จำนวน 3 ชุด ซึ่งเพียงพอต่อการจ่ายออกซิเจนให้แก่เชื้อแบคทีเรียที่ทำหน้าที่ย่อยสลายสิ่งสกปรก หลังจากนั้นน้ำเสียจะไหลผ่านไปยังถังตกตะกอนน้ำใส

5) **ถังตกตะกอนน้ำใส (Sedimentation Tank)** ทำหน้าที่แยกตะกอนจุลินทรีย์ออกจากน้ำเสียที่ผ่านการย่อยสลายภายในถังเติมอากาศแล้ว โดยแบ่งถังตกตะกอนออกเป็น 2 ถัง มีปริมาตรส่วนถังตกตะกอน 18.04 ลูกบาศก์เมตร/ถัง เวลาักเก็บ 2.71 ชั่วโมง และมีสัดส่วนอัตราการเวียนตะกอนกลับต่ออัตราการไหลเฉลี่ย 0.101 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ โดยตะกอนบางส่วนจะถูกส่งไปยังถังหมักเวียนตะกอน และตะกอนส่วนเกินจะถูก

ส่งไปเก็บกักที่ถังหมุนเวียนตะกอนส่วนเกิน ส่วนน้ำใสที่ไหลล้นออกจากถังตกตะกอนน้ำใสจะเข้าสู่ถังสูบน้ำทิ้งต่อไป

6) ถังสูบน้ำทิ้ง (Effluent Tank) รับน้ำใสที่ไหลล้นออกจากถังตกตะกอนน้ำใส มีปริมาตร ขนาด 25.36 ลูกบาศก์เมตร เวลาเก็บกัก 1.90 ชั่วโมง

7) ถังเก็บตะกอนส่วนเกิน (Excess Sludge Tank) มีระยะเวลาเก็บกัก 30 วัน ปริมาตร ขนาด 24.29 ลูกบาศก์เมตร โดยกำหนดให้สูบน้ำตะกอนทิ้งเดือนละ 1 ครั้ง ครั้งละ 1.92 ลูกบาศก์เมตร/ครั้ง

8) ถังเก็บตะกอนหมุนเวียน (Sludge Recirculation Tank) มีระยะเวลาเก็บกัก 1.5 ชั่วโมง ปริมาตรขนาด 12.1 ลูกบาศก์เมตร โดยมีอัตราการเวียนตะกอนกลับ 0.101 ลูกบาศก์เมตร/นาที่

**อาคาร B** (มีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้น 77.41 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีระบบบำบัดน้ำเสีย ขนาด 80 ลูกบาศก์เมตร/วัน)

น้ำเสียจากอาคาร 8 แบ่งออกเป็น 3 ส่วน คือ 1) น้ำเสียจากห้องน้ำ มีปริมาณน้ำเสีย 27.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะถูกรวบรวมเข้าถังตกตะกอนขั้นต้น 2) น้ำเสียจากส่วนอื่นๆ ประมาณ 40.8 ลูกบาศก์ เมตร/วัน จะถูกรวบรวมเข้าถังปรับสภาพสมดุล 3) น้ำเสียจากห้องครัว ประมาณ 12.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะถูกรวบรวมเข้าถังดักไขมัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ถังดักไขมัน (Grease-Trap Tank) ทำหน้าที่แยกไขมันออกจากน้ำเสีย มีปริมาตรขนาด 6.50 ลูกบาศก์เมตร เวลาเก็บกัก 6 ชั่วโมง จากนั้นน้ำเสียจากถังดักไขมันจะไหลลงเข้าสู่ ถังตกตะกอนขั้นต้น

2) ถังตกตะกอนขั้นต้น (Pre-sedimentation Tank) ทำหน้าที่ตกตะกอนสารอินทรีย์ที่ แวนลอยอยู่ในน้ำเสีย มีปริมาตรขนาด 12.5 ลูกบาศก์เมตร เวลาเก็บกัก 6 ชั่วโมง จากนั้นน้ำเสียจากถังตกตะกอนขั้นต้น และไหลลงเข้าสู่ถังปรับสภาพสมดุล

3) ถังปรับสภาพสมดุล (Equalizing Tank) ทำหน้าที่ปรับสภาพและปริมาณความเข้มข้นของ น้ำเสีย ให้มีค่า BOD สม่าเสมอก่อนเข้าระบบ มีปริมาตรขนาด 21.87 ลูกบาศก์เมตร เวลา กักเก็บ 6 ชั่วโมง และมีปริมาณอากาศที่อัดลงในถัง 28 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ก่อนสูบน้ำเสีย เข้าสู่ถังเติมอากาศ

4) ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) ทำหน้าที่กำจัดบีโอดีต่อเนื่องจากถังปรับสภาพสมดุล โดยอาศัยการทำงานในสภาวะการเติมอากาศ ซึ่งอาศัยการทำงานของจุลินทรีย์ชนิดต้องการ ออกซิเจน (Aerobic bacteria) เพื่อย่อยสลายสารอินทรีย์ในระบบ มีปริมาตรขนาด 32 ลูกบาศก์เมตร เวลาเก็บกัก 2.75 ชั่วโมง โดยในถังเติมอากาศจะมีการควบคุมความเข้มข้น ตะกอนจุลินทรีย์ในถังเติมอากาศ (MLSS) 2,500 มิลลิกรัม/ลิตร และ สัดส่วนอาหารต่อ ปริมาณจุลินทรีย์ (F/M ratio) 0.3 กก.บีโอดี/กก.MLSS และมีเครื่องเติมอากาศ จำนวน 2 ชุด ซึ่งเพียงพอต่อการจ่ายออกซิเจนให้แก่เชื้อแบคทีเรียที่ทำหน้าที่ย่อยสลายสิ่งสกปรกหลังจากนั้นน้ำเสียจะไหลผ่านไปยังถังตกตะกอนน้ำใส

5) **ถังตกตะกอนน้ำใส (Sedimentation Tank)** ทำหน้าที่แยกตะกอนจุลินทรีย์ออกจาก น้ำเสียที่ผ่านการย่อยสลายภายในถังเติมอากาศแล้ว มีปริมาตรส่วนถังตกตะกอน 8.93 ลูกบาศก์เมตร เวลาพักเก็บ 2.68 ชั่วโมง และมีสัดส่วนอัตราการเวียนตะกอนกลับต่ออัตรา การไหลเฉลี่ย 0.025 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ โดยตะกอนบางส่วนจะถูกส่งไปยังถังหมวนเวียนตะกอน และตะกอนส่วนเกินจะถูกส่งไปเก็บกักที่ถังเก็บตะกอนส่วนเกินออกจากถังตกตะกอนน้ำใสจะเข้าสู่ถังสูบน้ำทิ้งต่อไป

6) **ถังสูบน้ำทิ้ง (Effluent Tank)** ส่วนน้ำใสที่ไหลล้นรับน้ำใสที่ไหลล้นออกจากถังตกตะกอนน้ำใส มีปริมาตรขนาด 9 ลูกบาศก์เมตร เวลาพักเก็บ 2.7 ชั่วโมง

7) **ถังเก็บตะกอนส่วนเกิน (Excess Sludge Tank)** มีระยะเวลาพักเก็บ 30 วัน ปริมาตร ขนาด 8.1 ลูกบาศก์เมตร โดยกำหนดให้สูบน้ำตะกอนทั้งเดือนละ 1 ครั้ง ครั้งละ 0.6 ลูกบาศก์เมตร/ครั้ง สรุปรายละเอียดการออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร A และอาคาร B แสดงดังตารางที่ 6-6 และตารางที่ 6-7 ตามลำดับ

สรุปรายละเอียดการออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร A และอาคาร B แสดงดังตารางที่ 6-5 และตารางที่ 6-6 ตามลำดับ

ตาราง 6-5 สรุปรายละเอียดการออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ (อาคาร A)

| ข้อ | รายการ                                                                                                                                                                        | หน่วย                                                              | ค่าออกแบบ                                       | เกณฑ์ขั้นต่ำ                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1   | <b>ปริมาณน้ำเสียรวม</b>                                                                                                                                                       | ลบ.ม./วัน                                                          | 320                                             |                                                                      |
| 2   | <b>ข้อกำหนดการออกแบบ</b><br>Influent BOD5<br>Effluent BOD5<br>MLSS<br>SS (out)                                                                                                | มก./ลิตร<br>มก./ลิตร<br>มก./ลิตร<br>มก./ลิตร                       | 300<br>20<br>2500<br>20                         | ไม่น้อยกว่า 250 1/<br>ไม่เกิน 20 2/<br>2000-4000 1/<br>ไม่เกิน 30 2/ |
| 3   | <b>ถังดักไขมัน (Grease trap tank)</b><br>ปริมาณน้ำเสีย<br>เวลากักน้ำ<br>ปริมาตรถัง                                                                                            | ลบ.ม./วัน<br>ชม.<br>ลบ.ม.                                          | 48<br>6.0<br>15.35                              | -<br>-<br>-                                                          |
| 4   | <b>ถังตกตะกอนขั้นต้น (Pre-sedimentation tank)</b><br>ปริมาณน้ำเสีย<br>เวลากักน้ำ<br>ปริมาตรถัง                                                                                | ลบ.ม./วัน<br>ชม.<br>ลบ.ม.                                          | 110<br>6.0<br>30.69                             | -<br>-<br>-                                                          |
| 5   | <b>ถังปรับสภาพสมดุล (Equalizing tank)</b><br>ปริมาณน้ำเสีย<br>เวลากักน้ำ<br>ปริมาตรถัง<br>ปริมาณอากาศ                                                                         | ลบ.ม./วัน<br>ชม.<br>ลบ.ม.<br>ลบ.ม./ชม.                             | 320<br>6.0<br>81.84<br>108                      | -<br>-<br>-<br>-                                                     |
| 6   | <b>ถังเติมอากาศ (Aeration tank)</b><br>อัตราการไหลของน้ำเสีย<br>ความเข้มข้นของ BOD เข้าสู่ระบบ<br>F/M ratio<br>MLSS<br>ปริมาตรถัง<br>เวลาเติมอากาศ<br>ติดตั้งเครื่องเติมอากาศ | ลบ.ม./วัน<br>มก./ลิตร<br>วัน 1/<br>มก./ลิตร<br>ลบ.ม.<br>ชม.<br>ชุด | 320<br>300<br>0.3<br>2500<br>130.68<br>9.8<br>3 | -<br>-<br>0.1-0.3 1/<br>2000-4000 1/<br>-<br>6-24 1/<br>-            |
| 7   | <b>ถังตกตะกอนน้ำใส (Sedimentation tank)</b>                                                                                                                                   |                                                                    |                                                 |                                                                      |

รายงานผลการปฏิบัติตามเงื่อนไขของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการไอทีโอ คิว สุขุมวิท 36

|    |                                                                                                                                   |                                                                    |                                            |                                                      |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|    | พื้นที่ตกตะกอน<br>เวลากักน้ำ<br>อัตราน้ำล้น<br>ปริมาตรถัง<br>จำนวนถังตกตะกอน<br>สัดส่วนอัตราการเวียนตะกอนกลับต่ออัตราการไหลเฉลี่ย | ตร.ม.<br>ชม.<br>ลบ.ม./ตร.ม./วัน<br>ลบ.ม./ถัง<br>ถัง<br>ลบ.ม./นาที่ | 13.33<br>2.71<br>24<br>18.04<br>2<br>0.101 | -<br>ไม่ต่ำกว่า 2 2/<br>ไม่เกิน 24 1/<br>-<br>-<br>- |
| 8  | ถังสูบน้ำทิ้ง (Effluent tank)<br>ระยะเวลาเก็บตะกอน<br>ปริมาตรถัง                                                                  | ชม.<br>ลบ.ม.                                                       | 1.9<br>25.36                               | -<br>-                                               |
| 9  | ถังเก็บตะกอนส่วนเกิน Excess Sludge tank)<br>เวลากักน้ำ<br>ปริมาตรถัง<br>ติดตั้ง Ejector                                           | วัน<br>ลบ.ม.<br>ชุด                                                | 30<br>24.29<br>1                           | -<br>-<br>-                                          |
| 10 | ถังเก็บตะกอนหมุนเวียน (Sludge Recirculation tank)<br>ระยะเวลาเก็บกัก<br>ปริมาตรถัง                                                | ชม.<br>ลบ.ม.                                                       | 1.5<br>12.1                                | -<br>-                                               |

หมายเหตุ: 1/ แนวทางจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการที่พักอาศัยและบริการชุมชนสำนักงานนโยบายและแผนฯ 2552

2/ ค่ามาตรฐานการควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารประเภทไม่เกิน 500 ห้อง

ตาราง 6-6 สรุปรายละเอียดการออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ (อาคาร B)

| ข้อ | รายการ                                                                                                                                      | หน่วย                                                       | ค่าออกแบบ                                | เกณฑ์ขั้นต่ำ                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 1   | ปริมาณน้ำเสียรวม                                                                                                                            | ลบ.ม./วัน                                                   | 80                                       |                                                                      |
| 2   | ข้อกำหนดการออกแบบ<br>Influent BOD5<br>Effluent BOD5<br>MLSS<br>SS (out)                                                                     | มก./ลิตร<br>มก./ลิตร<br>มก./ลิตร<br>มก./ลิตร                | 300<br>20<br>2500<br>20                  | ไม่น้อยกว่า 250 1/<br>ไม่เกิน 20 2/<br>2000-4000 1/<br>ไม่เกิน 30 2/ |
| 3   | ถังดักไขมัน (Grease trap tank)<br>ปริมาณน้ำเสีย<br>เวลากักน้ำ<br>ปริมาตรถัง                                                                 | ลบ.ม./วัน<br>ชม.<br>ลบ.ม.                                   | 12.0<br>6.0<br>6.5                       | -<br>-<br>-                                                          |
| 4   | ถังตกตะกอนขั้นต้น (Pre-sedimentation tank)<br>ปริมาณน้ำเสีย<br>เวลากักน้ำ<br>ปริมาตรถัง                                                     | ลบ.ม./วัน<br>ชม.<br>ลบ.ม.                                   | 27.2<br>6.0<br>12.5                      | -<br>-<br>-                                                          |
| 5   | ถังปรับสภาพสมดุล (Equalizing tank)<br>ปริมาณน้ำเสีย<br>เวลากักน้ำ<br>ปริมาตรถัง<br>ปริมาณอากาศ                                              | ลบ.ม./วัน<br>ชม.<br>ลบ.ม.<br>ลบ.ม./ชม.                      | 80<br>6.0<br>21.87<br>28                 | -<br>-<br>-<br>-                                                     |
| 6   | ถังเติมอากาศ (Aeration tank)<br>อัตราการไหลของน้ำเสีย<br>ความเข้มข้นของ BOD เข้าสู่ระบบ<br>F/M ratio<br>MLSS<br>ปริมาตรถัง<br>เวลาเติมอากาศ | ลบ.ม./วัน<br>มก./ลิตร<br>วัน 1/<br>มก./ลิตร<br>ลบ.ม.<br>ชม. | 80<br>300<br>0.3<br>2500<br>32.5<br>9.75 | -<br>-<br>0.1-0.3 1/<br>2000-4000 1/<br>-<br>6-24 1/                 |

|   |                                                   |                 |       |                 |
|---|---------------------------------------------------|-----------------|-------|-----------------|
|   | ติดตั้งเครื่องเติมอากาศ                           | ชุด             | 2     | -               |
| 7 | ถังตกตะกอนน้ำใส (Sedimentation tank)              |                 |       |                 |
|   | พื้นที่ตกตะกอน                                    | ตร.ม.           | 10.42 | -               |
|   | เวลากักน้ำ                                        | ชม.             | 2.68  | ไม่ต่ำกว่า 2 2/ |
|   | อัตราน้ำล้น                                       | ลบ.ม./ตร.ม./วัน | 24    | ไม่เกิน 24 1/   |
|   | ปริมาตรถัง                                        | ลบ.ม./ถัง       | 8.93  | -               |
|   | จำนวนถังตกตะกอน                                   | ถัง             | 1     | -               |
|   | สัดส่วนอัตราการเวียนตะกอนกลับต่ออัตราการไหลเฉลี่ย | ลบ.ม./นาที่     | 0.025 | -               |
| 8 | ถังสูบน้ำทิ้ง (Effluent tank)                     |                 |       |                 |
|   | ระยะเวลาเก็บตะกอน                                 | ชม.             | 2.7   | -               |
|   | ปริมาตรถัง                                        | ลบ.ม.           | 9.0   | -               |
| 9 | ถังเก็บตะกอนส่วนเกิน (Excess Sludge tank)         |                 |       |                 |
|   | เวลากักเก็บ                                       | วัน             | 30    | -               |
|   | ปริมาตรถัง                                        | ลบ.ม.           | 8.1   | -               |
|   | ติดตั้ง Ejector                                   | ชุด             | 1     | -               |

หมายเหตุ: 1/ แนวทางจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการที่พักอาศัยและบริการชุมชนสำนักงานนโยบายและแผนฯ 2552

2/ ค่ามาตรฐานการควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารประเภทไม่เกิน 500 ห้อง

### 3) การจัดการกากตะกอนสิ่งปฏิกูล

จากข้อมูลแนวทางการจัดการกากตะกอนจากระบบบำบัดน้ำเสีย พบว่า อัตราการเกิดสิ่งปฏิกูล เฉลี่ย 1 ลิตร/คน/วัน หรือ 0.37 ลูกบาศก์เมตร/คน/ปี (4% Dry Solids) หรือคิดเป็นการเกิดของแข็ง 40 กรัม/คน/วัน และอัตราการเกิดกากตะกอนสิ่งปฏิกูล หลังการบำบัด (20% Dry Solids) เท่ากับ 0.13 ลูกบาศก์เมตรต่อสิ่งปฏิกูล 1 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถคำนวณได้ดังนี้

ปริมาณสิ่งปฏิกูลที่ขับถ่าย = จำนวน ประชากร x อัตราการเกิดสิ่งปฏิกูล (0.37 ลบ.ม./คน/ปี) (ลูกบาศก์เมตร/ปี)

ปริมาณกากตะกอนสิ่งปฏิกูล = ปริมาณสิ่งปฏิกูลที่ขับถ่าย x อัตราการเกิดกากตะกอนสิ่งปฏิกูลหลังบำบัด (ลูกบาศก์เมตร/ปี) (หรือ 0.13 ลูกบาศก์เมตรต่อสิ่งปฏิกูล 1 ลูกบาศก์เมตร)

#### อาคาร A

จากจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงาน ประมาณ 1,706 คน จึงมีปริมาณสิ่งปฏิกูลที่ขับถ่ายเกิดขึ้น ประมาณ 631.22 ลูกบาศก์เมตร/ปี แต่จะเหลือเป็นกากตะกอนหลังเก็บกักในถังตกตะกอนขั้นต้น แล้วประมาณ 82.06 ลูกบาศก์เมตร/ปี หรือ 6.84 ลูกบาศก์เมตร/เดือน เนื่องจากถังตกตะกอนขั้นต้น มีปริมาตร 30.69 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้น เพื่อรักษาประสิทธิภาพของระบบ ตกตะกอนขั้นต้น โครงการจะ กำหนดให้สูบน้ำตะกอนอย่างน้อยทุกๆ 4 เดือน

#### อาคาร B

จากจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงาน ประมาณ 430 คน จึงมีปริมาณสิ่งปฏิกูลที่ขับถ่ายเกิดขึ้น ประมาณ 159.1 ลูกบาศก์เมตร/ปี แต่จะเหลือเป็นกากตะกอนหลังเก็บกักในถังตกตะกอนขั้นต้น แล้วประมาณ 20.68 ลูกบาศก์เมตร/ปี หรือ 1.72 ลูกบาศก์เมตร/เดือน เนื่องจากถังตกตะกอนขั้นต้น มีปริมาตร 12.5 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้น เพื่อรักษาประสิทธิภาพของระบบตกตะกอนขั้นต้น โครงการจะ กำหนดให้สูบน้ำตะกอนอย่างน้อยทุกๆ 6 เดือน



#### 4) การจัดการกากไขมัน

จากข้อมูลแนวทางการจัดการน้ำมัน และไขมันจากถังดักไขมัน และการนำไปใช้ประโยชน์ ของกรมควบคุมมลพิษ พ.ศ. 2551<sup>2</sup> ระบุว่าน้ำเสียจากครัวสำหรับบ้านเรือน/สำนักงาน และร้านอาหารจะมีปริมาณไขมันในน้ำเสียประมาณ 500 และ 1,500 มิลลิกรัม/ลิตร ตามลำดับ รายละเอียด ดังนี้

##### อาคาร A

โครงการออกแบบให้มีถังดักไขมันสามารถรองรับน้ำเสียได้ 15.35 ลูกบาศก์เมตร/วัน ดังนั้น สามารถประเมินปริมาณไขมันที่ถังดักไขมันแต่ละถังต้องรองรับได้ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ปริมาณไขมันจากอาคารพักอาศัย (กิโลกรัม/วัน)} &= \frac{500 \text{ มก./ล.} \times 15.35 \text{ ลบ.ม./วัน}}{1,000} \\ &= 7.68 \text{ กิโลกรัม/วัน} \end{aligned}$$

อย่างไรก็ตาม ประสิทธิภาพการบำบัดของถังดักไขมันโดยทั่วไปประมาณ ร้อยละ 60 (ที่มา : กรมควบคุมมลพิษ, 2551.) ดังนั้นปริมาณกากไขมันที่จะต้องกำจัดในแต่ละถัง มีประมาณ 4.61 กิโลกรัม/วัน

##### อาคาร B

โครงการออกแบบให้มีถังดักไขมันสามารถรองรับน้ำเสียได้ 6.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน ดังนั้น สามารถประเมินปริมาณไขมันที่ถังดักไขมันแต่ละถังต้องรองรับได้ ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ปริมาณไขมันจากอาคารพักอาศัย (กิโลกรัม/วัน)} &= \frac{500 \text{ มก./ล.} \times 6.5 \text{ ลบ.ม./วัน}}{1,000} \\ &= 3.25 \text{ กิโลกรัม/วัน} \end{aligned}$$

อย่างไรก็ตาม ประสิทธิภาพการบำบัดของถังดักไขมันโดยทั่วไปประมาณ ร้อยละ 60 (ที่มา : กรมควบคุมมลพิษ, 2551.) ดังนั้น ปริมาณกากไขมันที่จะต้องกำจัดในแต่ละถัง มีประมาณ 1.95 กิโลกรัม/วัน

รวมปริมาณจากไขมันทั้ง 2 อาคาร 6.56 กิโลกรัม/วัน โครงการจะกำหนดให้มีพนักงานรับผิดชอบตรวจสอบปริมาณกากไขมันที่เพิ่มขึ้นเป็นประจำทุกสัปดาห์ หรือเพิ่มความถี่ตามความเหมาะสมและติดต่อให้สำนักงานเขตคลองเตยเข้ามารับไปดำเนินการต่อไป โดยโครงการได้รับหนังสือยืนยันการให้บริการจากสำนักงานเขตคลองเตยแล้ว

#### 5) การบำบัดก๊าซมีเทน

การบำบัดน้ำเสียจากโครงการจะมีก๊าซมีเทนเกิดขึ้นในขั้นตอนที่ไม่มีการใช้อากาศบริเวณถังดักไขมัน และถังตกตะกอน ชื้นตัน ก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจะถูกรวบรวมโดยท่อระบายอากาศมายังบ่อดินเพื่อ ทำการบำบัดก๊าซมีเทน โดยใช้วิธี Biological Oxidation อาศัยจุลินทรีย์ในปุ๋ยช่วยย่อยสลายก๊าซมีเทน ซึ่งสามารถย่อยสลายได้ในอัตรา 2.40 ลูกบาศก์เมตร/ตารางเมตร/วัน

##### อาคาร A

การบำบัดน้ำเสียจากโครงการจะมีก๊าซมีเทนเกิดขึ้น 10.88 ลบ.ม./วัน (0.45 ลบ.ม./ชม.) ใน ขั้นตอนที่ไม่มีการใช้อากาศ บริเวณถังดักไขมัน และถังตกตะกอนชื้นตัน ก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจะถูกรวบรวม โดยท่อระบายอากาศมายังบ่อดินเพื่อทำการบำบัด ก๊าซมีเทน โดยใช้วิธี Biological Oxidation อาศัยจุลินทรีย์ในปุ๋ยช่วยย่อยสลายก๊าซมีเทน ความสามารถในการกำจัดมีเทนได้ที่

ปริมาณก๊าซชีวภาพ 2,400 ลิตร/ตารางเมตร/วัน โดยจุลินทรีย์จะสามารถออกซิไดซ์ก๊าซมีเทนให้เปลี่ยนรูปไปเป็นคาร์บอนไดออกไซด์ น้ำ พลังงาน และเซลล์ใหม่

จากการรายการคำนวณ (ภาคผนวก ค) พบว่า ต้องใช้พื้นที่ในการกำจัดก๊าซมีเทน 4.53 ตารางเมตร ดังนั้น บ่อดินสำหรับบำบัดก๊าซมีเทนของอาคาร A จึงเลือกใช้พื้นที่วางปูขนาด 5.2 ตารางเมตร ความลึก 1.0 เมตร

#### อาคาร B

การบำบัดน้ำเสียจากโครงการจะมีก๊าซมีเทนเกิดขึ้น 2.70 ลบ.ม./วัน (0.11 ลบ.ม./ชม.) ใน ขั้นตอนที่ไม่มีการใช้อากาศบริเวณถังตกไขมัน และถังตกตะกอนชั้นต้น ก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจะถูกรวบรวม โดยท่อระบายอากาศมายังบ่อดินเพื่อทำการบำบัดก๊าซมีเทน โดยใช้วิธี Biological Oxidation อาศัย จุลินทรีย์ในปฏิกิริยาลดสลายก๊าซมีเทน ความสามารถในการกำจัดมีเทนได้ที่ปริมาณก๊าซชีวภาพ 2,400 ลิตร/ตารางเมตร/วัน โดยจุลินทรีย์จะสามารถออกซิไดซ์ก๊าซมีเทนให้เปลี่ยนรูปไปเป็นคาร์บอนไดออกไซด์ น้ำ พลังงาน และเซลล์ใหม่

จากการรายการคำนวณ (ภาคผนวก ค) พบว่า ต้องใช้พื้นที่ในการกำจัดก๊าซมีเทน 1.13 ตาราง เมตร ดังนั้น บ่อดินสำหรับบำบัดก๊าซมีเทนของอาคาร B จึงเลือกใช้พื้นที่วางปูขนาด 1.3 ตารางเมตร โดยมีความลึก 1.0 เมตร

### **6) การบำบัดละอองน้ำเสีย (Aerosol)**

#### อาคาร A

ละอองน้ำเสีย หรือ Aerosol ที่เกิดขึ้นจากขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของโครงการที่มีการใช้เครื่อง เติมอากาศบริเวณถังปรับสภาพสมดุล (Equalizing Tank) ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) และถังเก็บ ตะกอนส่วนเกิน (Excess Sludge Tank) โดยมีปริมาณอากาศจากเครื่องเติมอากาศทั้งหมด 0.147 ลบ.ม./ วินาที ซึ่งโครงการจะบำบัดด้วยกระบวนการกรองผ่านถ่าน (Activated Carbon) โดยจะติดตั้งที่ปลายท่อเป็น ลักษณะกระบอกบรรจุถ่าน ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 8 นิ้ว พื้นที่หน้าตัด 0.032 ตารางเมตร ยาว 0.5 เมตร จำนวน 3 อัน เพื่อการกรองอากาศและละอองน้ำเสีย โดยใช้หลักการดูดซับ (Adsorption) ของ Activated Carbon ในการแยกก๊าซเสียหรือโอโรไฮโดรคาร์บอนอินทรีย์ที่ปนเปื้อนออกจากละอองน้ำ และดูดซับไว้ที่ผิวของ Activated Carbon โดยกำหนดให้เปลี่ยนถ่านทุกๆ 2 เดือน

#### อาคาร B

ละอองน้ำเสีย หรือ Aerosol ที่เกิดขึ้นจากขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของโครงการที่มีการใช้เครื่อง เติมอากาศบริเวณถังปรับสภาพสมดุล (Equalizing Tank) ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) และถังเก็บ ตะกอนส่วนเกิน (Excess Sludge Tank) โดยมีปริมาณอากาศจากเครื่องเติมอากาศทั้งหมด 0.046 ลบ.ม./ วินาที ซึ่งโครงการจะบำบัดด้วยกระบวนการกรองผ่านถ่าน (Activated Carbon) โดยจะติดตั้งที่ปลายท่อเป็น ลักษณะกระบอกบรรจุถ่าน ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 8 นิ้ว พื้นที่หน้าตัด 0.032 ตารางเมตร ยาว 0.5 เมตร จำนวน 1 อัน เพื่อการกรองอากาศและละอองน้ำเสีย โดยใช้หลักการดูดซับ (Adsorption) ของ Activated Carbon ในการแยกก๊าซเสียหรือโอโรไฮโดรคาร์บอนอินทรีย์ที่ปนเปื้อนออกจากละอองน้ำ และดูดซับไว้ที่ผิวของ Activated Carbon โดยกำหนดให้เปลี่ยนถ่านทุกๆ 2 เดือน

### **2.6.4 ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม**

ระบบระบายน้ำของโครงการเป็นระบบท่อระบายน้ำรวม โดยน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะถูก ระบายสู่ท่อระบายน้ำฝน ซึ่งอยู่โดยรอบโครงการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

## 1) ระบบระบายน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นในห้องพักอาศัยและพื้นที่อื่นๆ ของอาคารจะระบายผ่านท่อสุขาภิบาลแนวดิ่ง โดยน้ำโสโครกจากห้องส้วมจะระบายผ่านท่อน้ำโสโครก (Soil Pipe) จะผ่านถึงตกตะกอนขั้นต้น น้ำเสีย ที่เกิดจากการชำระล้างร่างกาย จะระบายผ่านท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) และน้ำเสียจากส่วนครัว จะระบายผ่านท่อระบายน้ำเสีย (Kitchen Pipe) น้ำเสียจากส่วนนี้จะผ่านถึงดักไขมัน โดยปริมาณน้ำเสีย ที่เกิดขึ้นทั้งหมด จะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจะถูกส่งไปยังบ่อตรวจสภาพน้ำบริเวณใกล้เคียงภายในโครงการ ก่อนจะระบายลงสู่ท่อน้ำสาธารณะบริเวณด้านหน้า โครงการ (ริมถนนซอย สุขุมวิท 36)

## 2) ระบบระบายน้ำฝน

การระบายน้ำฝนจากบริเวณชั้นดาดฟ้า และระเบียงห้องพักภายในอาคารจะระบายผ่านท่อระบายน้ำฝนแนวดิ่ง ส่วนน้ำฝนภายนอกอาคารจะถูกรวบรวมน้ำฝนลงสู่ท่อระบายน้ำฝน โดยท่อระบายน้ำฝน มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.30 เมตร ค่าความลาดเอียง 1:200 และจัดให้มีบ่อพักน้ำเป็นระยะๆ สำหรับ เป็นช่องตรวจสอบการระบายน้ำ น้ำฝนจะถูกรวบรวมน้ำตามท่อระบายน้ำไปยังบ่อหน่วงน้ำ และบ่อดักขยะ ที่มี ตะแกรงดักขยะและประตูน้ำ

การพัฒนาโครงการทำให้สภาพพื้นที่เปลี่ยนแปลงไป และมีปริมาณน้ำส่วนเกินที่ต้องกักเก็บได้ ในโครงการประมาณ 327.55 ลูกบาศก์เมตร (รายละเอียดในรายการคำนวณ ภาคผนวก ค) โดยออกแบบ ให้มีบ่อหน่วงน้ำ 2 ส่วน บ่อหน่วงน้ำส่วนที่ 1 มีปริมาตร 222.26 ลูกบาศก์เมตร และบ่อหน่วงน้ำส่วนที่ 2 มีปริมาตร 148.18 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาตรบ่อหน่วงน้ำทั้งโครงการ 370.44 ลูกบาศก์เมตร (มากกว่า ปริมาณน้ำที่ต้องหน่วงจากการพัฒนาโครงการ 327.55 ลูกบาศก์เมตร และมากกว่าปริมาณน้ำที่ต้องหน่วง จากการเพิ่ม FAR (327.28 ลูกบาศก์เมตร) และควบคุมการระบายน้ำออกจากพื้นที่ด้วยท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.15 เมตร จำนวน 1 ท่อ มีอัตราการระบายน้ำเท่ากับ 0.030 ลูกบาศก์เมตร/ วินาที ซึ่งมีค่าไม่เกินอัตราการระบายน้ำ ก่อนพัฒนาโครงการ (0.034 ลูกบาศก์เมตร/วินาที)

เนื่องจากอัตราการไหลของน้ำหลังพัฒนาโครงการไม่เกินกว่าสภาพก่อนพัฒนาโครงการ ดังนั้น อัตราการไหลของน้ำฝนเข้าสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะจะเท่าเดิม โดยระดับน้ำในท่อจะขึ้นอยู่กับฤดูกาลไม่ได้มีการเพิ่มเนื่องจากการพัฒนาโครงการแต่อย่างใด

สรุปรายละเอียดการระบายน้ำจากโครงการ ดังนี้

|                                |   |        |                     |
|--------------------------------|---|--------|---------------------|
| - อัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนา | = | 0.034  | ลูกบาศก์เมตร/วินาที |
| - อัตราการระบายน้ำหลังการพัฒนา | = | 0.030  | ลูกบาศก์เมตร/วินาที |
| - ปริมาณน้ำฝนส่วนเกิน          | = | 327.55 | ลูกบาศก์เมตร        |
| - บ่อหน่วงน้ำส่วนที่ 1         | = | 222.26 | ลูกบาศก์เมตร        |
| - บ่อหน่วงน้ำส่วนที่ 2         | = | 148.18 | ลูกบาศก์เมตร        |

(ปริมาตรบ่อหน่วงน้ำ 2 ส่วน รวม 370.44 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งมากกว่าปริมาณน้ำส่วนเกินจากการพัฒนาโครงการ และปริมาณน้ำที่ต้องการหน่วงจากการเพิ่ม FAR)

## 2.6.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตคลองเตย โดยมีความต้องการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดประมาณ 3,182 KVA ภายในห้องไฟฟ้าจะติดตั้งหม้อแปลง ชนิด Dry Type ขนาด 1,250 KVA จำนวน 2 ชุด และขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 24 KV เป็น 230/400 V ก่อนจ่ายไปยังส่วนต่างๆ ของอาคารต่อไป โดยเลือกหม้อแปลงไฟฟ้าที่สามารถรับโหลดไฟฟ้าได้ตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง

ส่วนในกรณีฉุกเฉิน โครงการมีการจัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน มีขนาดที่พอเพียงกับขนาดโหลด โดยมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองที่สามารถรองรับโหลดไฟฟ้าในส่วนที่จำเป็น และใช้งานได้นาน 8 ชั่วโมง

## 2.6.6 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้และจตุรรวมพล

### 1) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่ติดตั้งในโครงการ เช่น

1.1 แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel) จะต่อกับระบบตรวจจับและแจ้งสัญญาณทั่วทั้งพื้นที่ในอาคาร เมื่ออุปกรณ์ตรวจจับตัวใดสามารถจับสิ่งผิดปกติได้ จะส่งสัญญาณมาที่แผงควบคุม เพื่อแจ้งตำแหน่งและสัญญาณเตือนภัยจะดังขึ้น

1.2 ระบบสัญญาณแจ้งเตือนเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ (Fire Manual Station) มีการติดตั้งสัญญาณเตือนเหตุเพลิงไหม้ และกระดิ่งแจ้งเหตุ (Fire Alarm Bell) เพื่อส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมและแจ้งเหตุไปยังบริเวณต่างๆ โดยมีการติดตั้งทุกชั้นของอาคาร บริเวณบันไดหลักและบันไดหนีไฟ

1.3 อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนอัตโนมัติ (Heat Detector) เมื่อเครื่องทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เพื่อส่งสัญญาณให้กระดิ่งแจ้งเหตุดังขึ้น โดยมีการติดตั้งบริเวณห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเก็บของ ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องพัสดุฝอยประจำชั้นห้องเครื่องปรับอากาศ และส่วนครัวของห้องพักอาศัยทุกห้องในโครงการ

1.4 อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) ทำหน้าที่ตรวจจับอนุภาคของควันโดยอัตโนมัติติดตั้งภายในห้องนอนของห้องพักอาศัยทุกห้อง ทางเดินหน้าห้องพัก ที่จอดรถ และตามจุดต่างๆ เช่น ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องควบคุม ห้องไฟฟ้ากลาง ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องนั่งเล่น ห้องออกกำลังกาย โถงต้อนรับ และโถงทางเดิน เป็นต้น

1.5 ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Light) เป็นป้ายพลาสติกชนิดเรืองแสง ซึ่งจะเปล่งแสงสะท้อนเมื่อไฟดับ ติดตั้งบริเวณโถงต้อนรับ โถงทางเดิน ทางเข้าโถงลิฟต์ บันไดหลักและบันไดหนีไฟในทุกชั้นของอาคาร

1.6 กล้องไฟฉุกเฉิน (Emergency Light) จะทำงานทันทีเมื่อในอาคารเกิดไฟดับ ซึ่งในอาคารจะติดตั้งกล้องไฟฉุกเฉินบริเวณห้องระบบต่างๆ ครอบคลุมทุกพื้นที่ในอาคาร โดยเฉพาะบริเวณบันไดหลัก บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และบริเวณทางเดินทุกชั้น

### 1.7) ทางหนีไฟ มีรายละเอียดดังนี้

- บันได ST-1A เป็นบันไดภายในอาคาร A โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) กว้าง 1.50 เมตร เชื่อมต่อตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า โดยบริเวณชั้นล่างสามารถเปิดออกสู่ภายนอกได้โดยตรง ซึ่งไม่ล้าออกสู่พื้นผิวดิน และชั้นดาดฟ้าสามารถเปิดออกสู่พื้นที่หนีไฟทางอากาศได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
- บันได ST-2A เป็นบันไดภายในอาคาร A โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) กว้าง 1.20 เมตร เชื่อมต่อตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นห้องเครื่อง โดยบริเวณชั้นล่างสามารถเปิดออกสู่ภายนอกได้โดยตรง ซึ่งไม่ล้าออกสู่พื้นผิวดิน และสามารถใช้บันได ST-6A ขึ้นสู่ชั้นดาดฟ้าเพื่อออกสู่พื้นที่หนีไฟทางอากาศได้
- บันได ST-1B เป็นบันไดภายในอาคาร B โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) กว้าง 1.50 เมตร เชื่อมต่อตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า โดยบริเวณชั้นล่างสามารถเปิดออกสู่ภายนอกได้โดยตรง ซึ่งไม่ล้าออกสู่พื้นผิวดิน และชั้นดาดฟ้าสามารถเปิดออกสู่พื้นที่หนีไฟทางอากาศได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง
- บันได ST-2B เป็นบันไดภายในอาคาร B โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) กว้าง 1.20 เมตร เชื่อมต่อตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า โดยบริเวณชั้นล่างสามารถเปิดออกสู่ภายนอกได้โดยตรง ซึ่งไม่ล้าออกสู่พื้นผิวดิน และชั้นดาดฟ้าสามารถเปิดออกสู่พื้นที่หนีไฟทางอากาศได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

1.8) พื้นที่หนีไฟทางอากาศ โครงการได้จัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศอยู่บนชั้นดาดฟ้าของอาคาร A ขนาดพื้นที่ 10x10 ตารางเมตร และอาคาร B ขนาดพื้นที่ 10x10.43 ตารางเมตร

1.9) ประตุนีไฟ เนื่องจากโครงการจัดเป็นอาคารสูง ซึ่งตามมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัยของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ หมวดที่ 7 ส่วนประกอบของเส้นทางหนีไฟ ข้อที่ 3.7.2.5.2 ที่กล่าวว่า “สำหรับประตุนีไฟของอาคารสูง จะต้องมียุกรณ์สำหรับปลดล็อก และเปิดประตูจากภายในบันไดให้ย้อนเข้าสู่อาคารได้ (re-entry) อย่างน้อยทุกๆ 5 ชั้น รวมถึงประตุนีไฟที่เปิดออกสู่ชั้นดาดฟ้า โดยต้องทำเครื่องหมายให้ชัดเจนในบันไดและชั้นดาดฟ้า จะต้องมียุกรณ์สำหรับปลดล็อก และเปิดประตูจากภายนอกให้ย้อนกลับเข้าสู่บันไดได้ ยกเว้นประตูชั้นปล่อยออกที่ชั้นล่างหรือชั้นพื้นดินที่อาจไม่ปลอดภัยจากบุคคลภายนอก ให้ล็อกได้แต่ต้องเปิดได้จากภายใน” ดังนั้น โครงการออกแบบประตุนีไฟให้สามารถเปิดย้อนกลับไปในทิศทางเดิมได้ (Re-entry) ทุกชั้น ยกเว้นชั้นล่างของอาคารออกแบบให้เปิดออกสู่ภายนอก ทั้งนี้ เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยภายในโครงการ นอกจากนี้ จัดให้มีมือจับประตูชนิดก้านโยก เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับเจ้าหน้าที่ดับเพลิง ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้เนื่องจากเจ้าหน้าที่ดับเพลิงจะต้องสวมถุงมือดับเพลิง ซึ่งทำให้การเปิดประตูไม่สะดวก ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานดังกล่าว

ทั้งนี้ จากการออกแบบอาคารของโครงการ ซึ่งจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษโครงการออกแบบให้มีบันไดหนีไฟภายในอาคาร โดยบันไดแต่ละแห่งมีระยะห่างตามแนวทางเดินไม่เกิน 60 เมตร (สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535) กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการสามารถอพยพหนีไฟโดยใช้บันไดหนีไฟ ไปยังพื้นที่จุดรวมพลบริเวณชั้นล่างหรือสามารถอพยพหนีไฟไปยังพื้นที่หนีไฟทางอากาศได้อย่างสะดวก

นอกจากนี้ โครงการออกแบบให้มีระบบสัญญาณเตือน แจ้งเหตุเพลิงไหม้และหวักระเจายน้ำดับเพลิงครอบคลุมบริเวณชั้นจอดรถของโครงการ และจัดให้มีบันได หรือบันไดลิงเพื่ออำนวยความสะดวกให้เจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงาน

## 2) จุดรวมพล

โครงการจะกำหนดให้มีพื้นที่จุดรวมพลตามแนวทางการจัดการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย โดยมีสัดส่วนพื้นที่รวมพลไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตรต่อ 1 คน โดยโครงการมีจุดรวมพลจำนวน 2 จุด ขนาด 599.26 ตารางเมตร ซึ่งรองรับคนได้จำนวน 2,397 คน รายละเอียดดังนี้

จุดรวมพลที่ 1 ขนาดพื้นที่ 386.62 ตารางเมตร

จุดรวมพลที่ 2 ขนาดพื้นที่ 212.64 ตารางเมตร

พื้นที่รวมพลที่กำหนดไว้ 599.26 ตารางเมตร สามารถรองรับคนได้ประมาณ 2,397 คน ทั้งนี้ มีจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการและพนักงานรวม 2,136 คน ดังนั้น จุดรวมพลสามารถรองรับผู้พักอาศัยภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ

### 2.6.7 ระบบดับเพลิง

ระบบดับเพลิงของแต่ละอาคารจะจ่ายน้ำดับเพลิงจากเครื่องสูบน้ำดับเพลิงในห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชั้นที่ 6 ของอาคาร A และห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดิน 3 (B3) ของอาคาร B โดยสูบน้ำจากถังเก็บน้ำไปยังหวักระเจายน้ำดับเพลิงและ FIRE HOSE CABINET ที่ชั้นต่างๆ ของแต่ละอาคาร โดยให้แรงดันในเส้นท่อได้ตามกำหนดมาตรฐาน ส่วนในชั้นล่างของอาคารที่มีแรงดันน้ำสูงเกินกำหนด จะติดตั้งระบบลดแรงดันน้ำ (Pressure Reducing Valve) ซึ่งรายละเอียดต่างๆ มีดังนี้

#### 1) รายละเอียดอุปกรณ์ในระบบดับเพลิง

อุปกรณ์ที่ติดตั้งในระบบดับเพลิงของโครงการ ประกอบด้วย

##### 1.1) ชุดเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)

## **อาคาร A**

โครงการฯ ได้ออกแบบให้มีชุดเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ใช้งานร่วมกัน โดยมีชุดเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ติดตั้งที่ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชั้นที่ 6 ทำหน้าที่สูบน้ำจากถังสำรองน้ำดับเพลิงส่งจ่ายไปยังหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) และตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงภายในอาคาร (Fire Hose Cabinet) ผ่านทางระบบท่อเย็นของโครงการ ประกอบด้วย เครื่องสูบน้ำดับเพลิงจำนวน 1 ชุด ขนาด 63 ลิตร/วินาที (1,000 แกลลอนต่อนาที) ความสูงน้ำ 211 เมตร ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล และ JOCKY PUMP อัตราสูบ 1.89 ลิตร/วินาที (30 แกลลอนต่อนาที) ที่ 218 เมตร

## **อาคาร B**

โครงการฯ ได้ออกแบบให้มีชุดเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ใช้งานร่วมกัน โดยมีชุดเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ติดตั้งที่ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดิน 3 (B3) ทำหน้าที่สูบน้ำจากถังสำรองน้ำดับเพลิงส่งจ่ายไปยังหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) และตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงภายในอาคาร (Fire Hose Cabinet) ผ่านทางระบบท่อเย็นของโครงการ ประกอบด้วย เครื่องสูบน้ำดับเพลิงจำนวน 1 ชุด ขนาด 63 ลิตร/วินาที (1,000 แกลลอนต่อนาที) ความสูงน้ำ 169 เมตร ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซลและ JOCKY PUMP อัตราสูบ 1.89 ลิตร/วินาที (30 แกลลอนต่อนาที) ที่ 176 เมตร

### **1.2) ระบบท่อเย็นและสายฉีดน้ำดับเพลิง**

1.2.1 ระบบส่งน้ำและแหล่งน้ำใช้ของโครงการ จะรับน้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประชาสัมพันธ์สุขุมวิท ผ่านมิเตอร์ของประปามาเก็บกักไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน บริเวณชั้นใต้ดิน 3 (B3) ของ อาคาร B โดยห้องเครื่องสูบน้ำที่อยู่ต่อเนื่องกับถังเก็บน้ำจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำเพื่อสูบน้ำประปาขึ้นสู่ถังเก็บน้ำชั้นที่ 6 ถังเก็บน้ำระดับหลังคา ชั้นห้องเครื่อง ของอาคาร A และถังเก็บน้ำชั้น Duct floor ของอาคาร B โดยโครงการมีปริมาณน้ำดับเพลิงทั้งหมด 456 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น น้ำดับเพลิงสำหรับอาคาร A จำนวน 228 ลูกบาศก์เมตร และอาคาร B จำนวน 228 ลูกบาศก์เมตร

1.2.2 ท่อน้ำดับเพลิง (ท่อเย็น) มีจำนวน 5 เส้นท่อ แบ่งเป็น อาคาร A จำนวน 3 เส้นท่อ และอาคาร B จำนวน 2 เส้นท่อ มีขนาด 152 มิลลิเมตร ซึ่งจะรับน้ำจากหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connection) และถังเก็บน้ำภายในอาคาร เพื่อส่งจ่ายน้ำไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงและหัวกระจายน้ำดับเพลิงที่ชั้นต่างๆ ของอาคาร

1.2.3 ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) จะรับน้ำจากระบบท่อเย็น อุปกรณ์ภายในตู้ประกอบด้วย เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ สายฉีดน้ำดับเพลิง สายยางแข็ง (Fire Hose Reel) พร้อมหัวฉีดน้ำดับเพลิง วาล์วจ่าย

1.2.4 เครื่องดับเพลิงเคมีแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher) ชนิด Dry Chemical Extinguish ติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงกว่าระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร โดยติดตั้งบริเวณห้องควบคุมระบบลิฟต์จอดรถ โถงทางเดิน โถงต้อนรับ ส่วนพักคอย และบริเวณบันไดหลัก บันไดหนีไฟ

1.2.5 เครื่องดับเพลิงเคมีแบบมือถือ ชนิด CO2 ขนาด 4.5 กิโลกรัม (10 ปอนด์) ติดตั้งให้ส่วนบนสุดของห้องเครื่อง สูงกว่าระดับพื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร โดยทำการติดตั้งบริเวณห้องไฟฟ้าห้องไฟฟ้ากำลัง และห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า

1.2.6 หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connection) ซึ่งจะต่อเข้ากับระบบน้ำดับเพลิง เพื่อรับน้ำจากเจ้าหน้าที่ดับเพลิง มีลักษณะเป็นหัวรับน้ำสองทางมีลิ้นกั้นกลับ (Check Valve) พร้อมกันอยู่ในตัวและมีฝาครอบชุบโครเมียม พร้อมโซ่คล้องครบชุดพร้อมข้อต่อแบบสวมเร็ว (Quick Coupling) หัวรับน้ำทำจากทองเหลืองหรือวัสดุอื่น ๆ ที่มีความคงทนแข็งแรง ซึ่งทางโครงการได้ทำการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง  $2\frac{1}{2} \times 2\frac{1}{2} \times 2\frac{1}{2} \times 6$  นิ้ว จำนวน 7 จุด ได้แก่ อาคาร A จำนวน 4 จุด (รับน้ำเข้าถังเก็บน้ำชั้นที่ 6 จำนวน 1 จุด และส่งเข้าท่อเย็น 3 จุด) และ

อาคาร B จำนวน 3 จุด (รับน้ำเข้าถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 จุด และส่งเข้าท่ออื่น 2 จุด)

### 1.3) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง ประกอบด้วย

1.3.1 หัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) มีการติดตั้ง 2 แบบ คือ หัวกระจายน้ำดับเพลิงชนิดคว่ำ (Standard Sprinkler Pendent) และหัวกระจายน้ำดับเพลิงชนิดหงาย (Standard Sprinkler Upright) โดยมีการติดตั้งครอบคลุมทุกพื้นที่ในแต่ละชั้นของอาคาร จะติดตั้งไว้ที่ท่อแยก

3.3.2 ระบบส่งสัญญาณเตือนภัยจากการไหลของน้ำ (Water Flow Switch) จะแต่ละชั้น และทุกโซนพื้นที่เพื่อส่งสัญญาณแจ้งเหตุไปยังบริเวณที่ต้องการ

### 1.4) ลิฟต์ดับเพลิง

โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ซึ่งเป็นอาคารสูง ได้จัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงอาคารละ 1 ชุด ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 42 (พ.ศ. 2537) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) หมวด 6 ระบบลิฟต์ รายละเอียดดังนี้

- อาคาร A มีขนาดมวลบรรทุก 1,350 กิโลกรัม ความเร็วในการเคลื่อนที่ 180 เมตร/นาที โดยระยะเวลาในการเคลื่อนที่อย่างต่อเนื่องจากชั้น 47 ลงมาชั้นที่ 1 เท่ากับ 57.97 วินาที (ไม่เกิน 60 วินาที)

- อาคาร B มีขนาดมวลบรรทุก 1,350 กิโลกรัม ความเร็วในการเคลื่อนที่ 150 เมตร/นาที โดยระยะเวลาในการเคลื่อนที่อย่างต่อเนื่องจากชั้น 24 ลงมาชั้นที่ 1 เท่ากับ 38.71 วินาที (ไม่เกิน 60 วินาที)

## 2) เส้นทางและจุดจอดรถดับเพลิง

โครงการได้จัดให้มีถนนที่มีผิวจราจรกว้าง 6.00 เมตร ปราศจากสิ่งปดคลุมโดยรอบอาคาร ซึ่งมีความกว้างและความมั่นคงแข็งแรงเพียงพอที่รถดับเพลิงสามารถเข้าทำการดับเพลิงได้โดยรอบอาคารเส้นทางวิ่งรถดับเพลิงภายในโครงการ ในกรณีที่เพลิงไหม้เกิดการลุกลาม โครงการสามารถประสานงานกับสถานีดับเพลิงคลองเตย ซึ่งอยู่ห่างจากที่ตั้งโครงการประมาณ 2 กิโลเมตร ให้เข้ามาอำนวยความสะดวกและระงับเหตุ ซึ่งจะใช้เวลาเดินทางประมาณ 7 นาที (ขึ้นอยู่กับตัวแปร คือสภาพการจราจรที่ติดขัดในขณะเดินทางซึ่งไม่สามารถควบคุมได้) ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยของโครงการ

## 3) สรุปการจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยตามแบบฟอร์มของสำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กรุงเทพมหานคร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ออกแบบเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ และจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัยตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่

1. กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)
3. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522
4. ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

## 2.6.8 ระบบระบายอากาศและระบบปรับอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ ประกอบด้วยการระบายอากาศด้วยวิธีกล โดยแบ่งเป็น 2 กรณี คือ กรณีที่มีระบบปรับอากาศ และกรณีที่ไม่มีการปรับอากาศ เพื่อเป็นการหมุนเวียนอากาศภายในพื้นที่ต่างๆ ของอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) การระบายอากาศด้วยวิธีกล กรณีไม่มีการใช้เครื่องปรับอากาศ ในส่วนของห้องน้ำชาย-หญิง พื้นที่จอดรถ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องไฟฟ้ากำลัง ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า และห้องเครื่องลิฟต์ เป็นต้น ใช้การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ เป็นไปตามพรบ. ควบคุมอาคารที่กำหนดให้มีพื้นที่ช่องเปิดที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้องพักอาศัยและห้องน้ำภายในห้องชุด โดยได้จัดให้มีการระบายอากาศผ่านทางระเบียงด้านหลังของห้องทุกห้อง สำหรับในห้องน้ำที่ไม่มีหน้าต่างเปิดสู่ภายนอกอาคารจะจัดให้มีพัดลมระบายอากาศอากาศในอัตราที่ไม่น้อยกว่า 2 เท่าของปริมาตรของห้องใน 1 ชั่วโมง ตามที่กำหนด

2) การระบายอากาศโดยใช้ระบบปรับอากาศ โครงการจะทำการติดตั้งเครื่องปรับอากาศบริเวณห้องพักอาศัย และพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ห้องนั่งเล่น ห้องสมุด ห้องดูหนัง ห้องประชุม คลับ และบาร์ เป็นต้น โดยเครื่องปรับอากาศที่ใช้เป็นชนิดแยกส่วนระบายความร้อนด้วยอากาศ (Split Type System) ทั้งนี้ โครงการได้ออกแบบให้มีระบบระบายความร้อนจากชั้นจอดรถใต้ดินระบายสู่พื้นที่ภายนอกบริเวณชั้น 1 โดยท่อลมดูดควันที่ติดตั้ง ทำจากวัสดุกันไฟ สามารถทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง หรือสักระยะหากันไฟที่ทนไฟได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง เป็นชนิดทนความร้อน สามารถใช้งานได้ในสภาวะอุณหภูมิต่ำกว่า 200 องศาเซลเซียสและใช้งานติดต่อกันได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

## 2.6.9 การจัดการขยะ

### 1) ประเภทและปริมาณขยะที่เกิดขึ้นจากโครงการ

การคาดการณ์ปริมาณขยะมูลฝอยของโครงการจะกำหนดตามแนวทางการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการด้านที่พักอาศัยและบริการชุมชน ของสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) โดยกำหนดให้อัตราการเกิดมูลฝอยไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน/วัน

สำหรับองค์ประกอบของขยะมูลฝอยจะประเมินตามคู่มือแนวทางการจัดการขยะมูลฝอย และสิ่งแวดล้อมโดยชุมชน กรุงเทพมหานคร, สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร, 2556 ซึ่งระบุไว้ องค์ประกอบของขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นทั่วประเทศ ประกอบด้วย มูลฝอยประเภทขยะเปียก ประมาณร้อยละ 50 มูลฝอยประเภทขยะที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ ประมาณร้อยละ 30 มูลฝอยทั่วไป ประมาณร้อยละ 17 และมูลฝอยประเภทขยะอันตราย ประมาณร้อยละ 3 ดังนี้

- อัตราการเกิดขยะมูลฝอย 3 ลิตร/คน/วัน จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานรวม 2,136 คน คิดเป็นปริมาณมูลฝอยรวมเท่ากับ 6.41 ลูกบาศก์เมตร/วัน

- จำแนกขยะมูลฝอยเป็นประเภท ดังนี้

- ขยะเปียก ร้อยละ 50 คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 3.21 ลบ.ม./วัน
- ขยะที่สามารถรีไซเคิลได้ ร้อยละ 30 คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 1.92 ลบ.ม./วัน
- ขยะทั่วไป ร้อยละ 17 คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 1.09 ลบ.ม./วัน
- ขยะอันตราย ร้อยละ 3 คิดเป็นปริมาณมูลฝอย 0.19 ลบ.ม./วัน

### 2) การจัดการขยะมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยอยู่ทุกชั้นพักอาศัย ตั้งอยู่บริเวณโรงลิฟต์ดับเพลิง โดยภายในห้องพักมูลฝอยแต่ละชั้นจะตั้งถังรองรับมูลฝอย แยกเป็น 4 ประเภท คือ ถังสำหรับขยะทั่วไป (รีไซเคิลไม่ได้) ถังขยะรีไซเคิล ถังขยะเปียก และถังขยะอันตราย



โดยแยกเป็น 4 สี ตามประเภทของขยะ คือ ถังสีเขียวสำหรับรองรับขยะเปียก ถังสีเหลืองสำหรับรองรับขยะรีไซเคิลได้ ถังสีฟ้าสำหรับรองรับขยะทั่วไป และถังสีแดงสำหรับรองรับขยะอันตราย มีข้อความระบุชนิดของขยะที่ข้างถังชัดเจน และจัดให้มีถุงพลาสติกสีดำสวมอยู่ด้านในสำหรับขยะเปียก ขยะที่สามารถรีไซเคิลได้ ขยะทั่วไป และถุงพลาสติกสีแดง สำหรับขยะอันตราย มีฝาปิดมิดชิด และขอความร่วมมือผู้อยู่อาศัย ทั้งขยะลงในถังขยะที่จัดไว้ให้โดยแยกประเภทตามที่กำหนด เพื่อการรวบรวมขยะให้เหมาะสมและความสะดวกของเจ้าหน้าที่ในการเก็บรวบรวมมูลฝอย หลังจากนั้นจะมีเจ้าหน้าที่รวบรวมขยะจากชั้นต่างๆ อย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง เวลาประมาณ 10.00-12.00 น. โดยใช้ลิฟต์ดับเพลิง ซึ่งจะไม่รบกวนผู้อยู่อาศัย เจ้าหน้าที่จะทำการเก็บรวบรวมขยะแต่ละถัง โดยทำการดึงถุงพลาสติกจากถังขยะออกมามัดปากถุงให้มิดชิด แล้วนำถุงพลาสติกไปใหม่ไปสวมใส่แทนถุงเก่า ก่อนนำถุงดังกล่าวไปพักเก็บไว้ที่ห้องพักขยะรวมบริเวณชั้นล่างของอาคาร ส่วนถังขยะจะมีการทำความสะอาดเป็นระยะตามความเหมาะสม

### 3) ห้องพักขยะรวมของโครงการ

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะรวมอาคารละ 1 แห่ง ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร โดยภายในห้องพักขยะรวมจะแบ่งส่วนเป็นห้องพักขยะทั่วไป (รีไซเคิลไม่ได้) ห้องพักขยะรีไซเคิล ห้องพักขยะเปียก และห้องพักขยะอันตราย ห้องพักขยะที่จัดเตรียมไว้สามารถรองรับขยะแต่ละประเภทได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน และห้องพักขยะอันตราย สามารถรองรับได้ไม่น้อยกว่า 15 วัน

## 2.6.10 พื้นที่สีเขียว

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้จัดทำแนวทางการจัดการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชน และที่พักอาศัย (ฉบับเดือนกุมภาพันธ์, 2560) ซึ่งได้กำหนดการจัดพื้นที่สีเขียวสำหรับโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมไว้ ดังนี้

- 1) ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวต่อผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อคน 1 คน และต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ ทั้งนี้ต้องเป็นไม้ยืนต้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์
- 2) ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่าง ที่โครงการต้องจัดให้มีตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์กำหนดดังกล่าว (แผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืนที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ในการประชุมครั้งที่ 7/2550 เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2550 และคณะรัฐมนตรีรับทราบ เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2550)

ตามข้อกำหนดดังกล่าว ทางโครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 2,150.72 ตารางเมตรโดยจัดไว้บริเวณต่างๆ ดังนี้

- พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 1,336.97 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 62.16 ของพื้นที่ของพื้นที่สีเขียวทั้งโครงการประกอบด้วยพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 789.71 ตารางเมตร (คิดเป็น 59.07 ของพื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1)
- พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 7 อาคาร B 265.49 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้น 23M (Duct Floor) อาคาร B 30.89 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 24 อาคาร A และอาคาร B 31.34 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า อาคาร B 34.93 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นหลังคา อาคาร B 101.93 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 47 อาคาร A 94.93 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นห้องเครื่อง อาคาร A 30.75 ตารางเมตร

- พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า อาคาร A 135.84 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นหลังคา อาคาร A 87.65 ตารางเมตร

**รวมพื้นที่สีเขียวทั้งโครงการ 2,150.72 ตารางเมตร**

คิดเป็นอัตราส่วนต่อจำนวนผู้อยู่อาศัยและพนักงาน (2,136 คน) เท่ากับ 1.01 ตารางเมตร ต่อ 1 คน (ไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร)

เมื่อพิจารณาจำนวนพื้นที่สีเขียวที่ยั่งยืนตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืนของ สผ. ซึ่งกำหนดสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวที่ยั่งยืนในที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคารอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร สรุปได้ดังนี้

- พื้นที่โครงการ รวม 4,654.4 ตารางเมตร
- ที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามกฎหมายควบคุมอาคาร รวม 1,396.32 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ)
- พื้นที่สีเขียวที่ยั่งยืน (ไม่ยืนต้น) ที่ต้องจัดให้มีตามกฎหมาย 698.16 ตารางเมตร
- โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวที่ยั่งยืนชั้นล่าง รวม 789.71 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 56.56 ของที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ชนิดพันธุ์ไม้ยืนต้นที่ปลูกบริเวณชั้นที่ 1 ของโครงการประกอบด้วย กระพี้จั่น ส้มท้าว มะฮอกกานีใบใหญ่ จิกน้ำ จามจุรี ยางอินเดียต่าง ไทรใบสัก ซิลเวอร์โอ๊ค เกร็ดกระโห้ต่าง และโมกมัน ส่วนของไม้พุ่ม ประกอบด้วย ไทรเกาหลี พิโลเดนดรอน นมอมสตรอว์ แสยกต่างขาว คล้าใบเงิน เฟิร์นรศมีโชติ เสน่ห์จันทร์แดง เล็บครุฑใบผักชี เฟิร์นบอสตัน เฟิร์นใบมะขาม กล้วยา มาเลเซีย และหญ้านวลน้อย

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นที่ 7 พื้นที่สีเขียวชั้น 23M (Duct Floor) ของอาคาร B พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 47 พื้นที่สีเขียวชั้นห้องเครื่อง ของอาคาร A และพื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า พื้นที่สีเขียวชั้นหลังคา และพื้นที่สีเขียวชั้นที่ 24 อาคาร A และอาคาร B เพื่อปรับภูมิทัศน์และช่วยลดมลภาวะที่เกิดขึ้นจากระบบปรับอากาศในโครงการได้อีกทางหนึ่ง โดยพรรณไม้ที่ปลูกประกอบด้วย พุดซ้อน เฟิร์นรศมีโชติ หนวดปลาหมึกแคระ เล็บครุฑใบผักชี โมกพวง หญ้านวลน้อย ไทรใบสัก ลีควนยู แก้วมุกดา กุหลาบหิน จิงญี่ปุ่น หลิวใบ แสยกต่างขาว และตีนตุ๊กแก

แนวรั้วโครงการด้านทิศใต้ ติดกับถนนซอยนาคาศัพธ์ แยก 4 มีความสูง 2.8 เมตร ออกแบบเป็นรั้วโปร่ง (ส่วนโปร่ง สูง 1.6 เมตร และส่วนทึบ สูง 1.2 เมตร)

## 2.6.11 ระบบรักษาความปลอดภัย

ทางโครงการคำนึงถึงความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย จึงจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการตั้งแต่ทางเข้า-ออกโครงการ โดยจัดให้มีพนักงานอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออก และติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV)

ภายในอาคารจะติดตั้งระบบป้องกันบุคคลภายนอกเข้าสู่อาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) ตามจุดต่างๆ ในทุกชั้นของที่พักอาศัย เช่น ทางเข้า-ออกโครงการ โถงทางเดินในลิฟต์

นอกจากนี้ในพื้นที่ส่วนกลางต่างๆ นิติบุคคลจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ประจำตลอด 24 ชั่วโมง

## 2.6.12 การบริหารจัดการอาคารชุด และทรัพย์สินส่วนกลาง

โครงการจะบริหารจัดการโดยบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ซึ่งรับผิดชอบดูแลการบริหารอาคารและการบริหารชุมชนของโครงการ โดยภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะดำเนินการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดพักอาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 พร้อมจดทะเบียนอาคารชุด 1 อาคารชุด โดยในระยะแรกบริษัทฯ จะแต่งตั้งตัวแทนเพื่อทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อบริหารงานให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พร้อมทั้งจัดตั้งฝ่ายบริหารภายใต้การบริหารงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อบริหารอาคารชุดพักอาศัยดังกล่าว

ทั้งนี้ โครงการจะดำเนินการโดยมีรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ดังนี้

### 1. ที่ดิน

- ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โฉนดที่ดินเลขที่ 910 ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองตัน อำเภอคลองเตย จังหวัดกรุงเทพฯ เนื้อที่โครงการรวม 2-3-63.6 ไร่

### 2. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

- เสาเข็ม ฐานราก เสา พื้น
- ผนังรับน้ำหนัก ผนังภายนอกอาคาร
- ดาดฟ้า หลังคา

### 3. ส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด

- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (ไม่รวมอุปกรณ์สำนักงานและเฟอร์นิเจอร์) ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร A ขนาดพื้นที่ 21,98 ตารางเมตร
- ห้องควบคุมอาคาร
- โถงลิฟต์ ทางเดิน ห้องน้ำส่วนกลาง ลิฟต์ ห้องเครื่องลิฟต์พร้อมอุปกรณ์
- โถงต้อนรับ
- บันไดหลัก, บันไดหนีไฟ
- ดาดฟ้า ถังเก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า
- ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสุขาภิบาล พร้อมอุปกรณ์และช่องสำหรับเดินท่อ
- ห้องพักขยะ

- ระบบไฟฟ้าส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสุขาภิบาลส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบเตือนอัคคีภัย ป้องกันอัคคีภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบโทรทัศน์ โทรศัพท์ ส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบายน้ำส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสายล่อฟ้า พร้อมอุปกรณ์
- ที่จอดรถที่ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคล และที่จอดรถภายนอกอาคาร

- สวนส่วนกลาง, สวนพักผ่อน
- ถนน, ทางเดินเท้า
- ห้องออกกำลังกาย
- ห้องสันทนาการ
- สระว่ายน้ำ
- ห้องน้ำ ห้องล็อกเกอร์
- ห้องสันทนาการสำหรับเด็ก
- ห้องสมุด
- ห้องกิจกรรมและพักผ่อน
- ห้องฝึกซ้อมกอล์ฟในร่ม
- สระแช่น้ำอุ่น

#### **มาตรการการบริหารจัดการที่จอดรถอัตโนมัติของโครงการ IDEO O สุขุมวิท 36**

1. ทางโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ มีการแจ้งให้ผู้ซื้อรับทราบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ต้องเพิ่มขึ้นในการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษา พื้นที่จอดรถอัตโนมัติตั้งแต่ต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจในการซื้อห้องชุดของโครงการ
2. ทางเจ้าของโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแล ส่วนที่เป็นโครงสร้าง ส่วนควบคุม และบำรุงรักษาระบบฯ ตามปกติเป็นระยะเวลา 5 ปี หลังจากส่งมอบระบบให้กับตัวแทนนิติบุคคลอาคารชุด
3. การบริหารจัดการพื้นที่จอดรถแบบอัตโนมัติ ทางเจ้าของโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลและบำรุงรักษาตามเงื่อนไขที่ทาสัญญากับผู้จำหน่ายระบบจอดรถเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยจะมีช่างเข้ามาให้บริการซ่อมบำรุงเดือนละ 1 ครั้ง โดยรวมถึงการเปลี่ยนชิ้นส่วนอะไหล่ และกรณีมีเหตุฉุกเฉินเมื่อโครงการแจ้งข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นกับผู้ซ่อมบำรุงแล้ว ช่างของบริษัทซ่อมบำรุงจะเข้ามาแก้ไขปัญหาทันที และให้บริการได้ตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อเป็นการตรวจสอบเช็คการทำงานของระบบว่ามีอะไหล่ส่วนใดต้องการการเปลี่ยนหรือซ่อมแซม
4. ทางเจ้าของโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ รับผิดชอบเพิ่มเติม ค่าบำรุงรักษาระบบในปีที่ 6 – ปีที่ 10 (ไม่รวมอะไหล่) ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อช่วยด้านค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาระบบภายหลังจากปีที่ 5 เป็นต้นไป
5. ทางเจ้าของโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ จะประเมินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาภายหลังจากหมดประกัน เพื่อเป็นข้อมูลค่าใช้จ่ายโดยประมาณ ภายในระยะเวลา 10 ปี ข้างหน้า เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดใช้เป็นข้อมูลในการบริหารจัดการระบบ 9 ของนิติบุคคลอาคารชุดในอนาคต
6. จัดให้มีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ของโครงการ และผู้ใช้งาน โดยฝึกอบรมในเรื่องของขั้นตอนการใช้งานระบบจอดรถ ข้อควรระวัง และอื่น ๆ เพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ใช้งานได้รู้และเข้าใจในหลักการทำงานของระบบมากยิ่งขึ้น สามารถใช้งานระบบจอดรถอัตโนมัติได้อย่างปลอดภัยและเต็มประสิทธิภาพ

บทที่ 3  
มาตรการป้องกัน และแก้ไข  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

### 3.1 ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายละเอียดผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินโครงการของโครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36

ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567 โดยครอบคลุมปัจจัยทางสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ คือ

- เรื่องทั่วไป
- ทรัพยากรกายภาพ
- ทรัพยากรชีวภาพ
- คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์
- คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต

แสดงรายละเอียดผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินโครงการของโครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 โดยบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ระหว่างเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567 ดังตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนมกราคม - มิถุนายน 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม<br>และคุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>1. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <b>1.1 สภาพภูมิประเทศ</b>                  | เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ พื้นที่โครงการจะมีการเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่เป็นอาคารชุดพักอาศัย 2 อาคาร ประกอบด้วยอาคาร A ขนาดความสูง 47 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และ อาคาร B ขนาดความสูง 24 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถนนภายในโครงการจะมีค้ำระดับ -40.00 ถึง +1.00 เมตร ภายในโครงการมีการจัดภูมิสถาปัตย์ไว้อย่างร่มรื่น สวยงาม ทำให้ปรากฏเป็นมุมมองที่ดีต่อผู้พบเห็น(ผังบริเวณโครงการแสดงในรูปที่ 6) |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <b>1.2 ทรัพยากรดิน</b>                     | ในระยะดำเนินการ พื้นที่โครงการจะถูกสร้างเป็นอาคารพักอาศัย ทางเดิน ถนนภายในโครงการ และพื้นที่สีเขียวซึ่งทำให้พื้นดินมีสิ่งปกคลุมดินเพิ่มขึ้น ลดการชะหน้าดินตะกอนโดยน้ำฝน                                                                                                                                                                                                                              | 1) ปลุกต้นไม้และพืชคลุมดินในบริเวณพื้นที่ว่างของโครงการเพื่อลดการชะหน้าดินโดยน้ำฝน                                                                                                                                                                                              |  |
| <b>1.3 คุณภาพอากาศ</b>                     | ผลกระทบด้านคุณภาพอากาศในระยะดำเนินการ ที่สำคัญเกิดจากการใช้รถยนต์ในโครงการ จากการประเมินความเข้มข้นของมลสารที่ระบายจากการรถยนต์รวมกับผลการตรวจวัดคุณภาพอากาศในปัจจุบัน สรุปดังนี้<br>- ความเข้มข้นของฝุ่นละอองขนาดไม่เกิน 10 ในกรอบ UPM1พ/ มีค่า 0.0004 มีอกริม/ลูกบาศก์เมตร เมื่อรวมกับผลการตรวจวัดในปัจจุบันพบว่าความเข้มข้นเพิ่มขึ้น                                                              | 1) ดูแลถนน หรือทางเข้า-ออกภายในโครงการให้มีสภาพดีไม่ชำรุด และสะอาด เพื่อป้องกันการกระจายตัวของฝุ่นเมื่อมีการใช้ถนน<br>2) ปลุกต้นไม้และจัดพื้นที่สีเขียวในพื้นที่โครงการเพื่อเป็นแนวกันฝุ่นละอองและเพิ่มความชื้นในบรรยากาศ โดยมีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการรวม 2,150.72 ตารางเมตร |  |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม<br>และคุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                            | <p>ตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 24 (พ.ศ.2547) เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป ที่กำหนดไว้ไม่เกิน 0.12 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร</p> <p>- ความเข้มข้นของฝุ่นละอองรวม (TSP) มีค่า 0.002 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร เมื่อรวมกับผลการตรวจวัดในปัจจุบัน พบว่าความเข้มข้นเพิ่มขึ้นจาก 0.040 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร เป็น 0.042 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร ซึ่งมีค่าไม่เกินเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 24 (พ.ศ.2547) เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป ที่กำหนดไว้ไม่เกิน 0.33 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร</p> <p>- ความเข้มข้นของก๊าซคาร์บอนมอนอกไซด์ (CO) มีค่า 0.0002 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร เมื่อรวมกับผลการตรวจวัดปัจจุบัน พบว่ามีค่าเพิ่มขึ้นจาก 0.916 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร เป็น 0.9162 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร ซึ่งมีค่าไม่เกินเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 10 (พ.ศ.2538) เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป ที่กำหนดไว้ไม่เกิน 34.2 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร</p> | <p>3) ปิดกั้นไม่ย่นตันเพื่อลดผลกระทบด้านมลพิษทางอากาศ และเสียงจากรถยนต์</p> <p>4) จัดระเบียบการจราจรภายในโครงการให้มีความคล่องตัวเพื่อลดการระบายความร้อนและมลพิษจากเครื่องยนต์</p> <p>5) จำกัดความเร็วรถที่วิ่งในโครงการ และขอความร่วมมือให้ดับเครื่องยนต์ เมื่อต้องจอดตรอออยู่ในโครงการเป็นระยะเวลานาน เพื่อลดปริมาณการระบายมลพิษออกสู่บรรยากาศ</p> |                              |



ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม<br>และคุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
|                                            | <p>- ความเข้มข้นของก๊าซออกไซด์ของไนโตรเจน (NOX) มีค่า 0.00001 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร เมื่อรวมกับผลการตรวจวัดบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงพบว่า ความเข้มข้นของก๊าซออกไซด์ของไนโตรเจนเพิ่มขึ้นจาก 0.070 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร เป็น 0.07001 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร ซึ่งมีค่าน้อยมากและไม่เกินค่ามาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2552) เรื่องกำหนดค่ามาตรฐานค่าก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในบรรยากาศโดยทั่วไป ที่กำหนดไว้ 0.32 มิลลิกรัม/ลูกบาศก์เมตร สำหรับพื้นที่ที่จะได้รับผลกระทบสูงสุด ได้แก่ บ้านพักอาศัย และโกดัง ซึ่งอยู่ติดพื้นที่โครงการ อย่างไรก็ตาม ค่าความเข้มข้นของมลสารทางอากาศโดยรวมจะยังมีค่าไม่เกินมาตรฐานจากการคำนวณความสามารถของต้นไม้ในการดูดซับมลภาวะจากรถยนต์ พบว่า ต้นไม้ที่ปลูกภายในโครงการสามารถดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ดี กล่าวคือ มีปริมาณก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2) เกิดขึ้น 0.57 กิโลกรัม/วัน จากการคำนวณพบว่า ต้นไม้สามารถดูดซับคาร์บอนไดออกไซด์ได้ 4.72 กิโลกรัม/วันนอกจากนี้แล้ว ยังมีมลภาวะอากาศที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย คือ ก๊าซมีเทนและละอองน้ำเสีย ที่ระบายออกสู่บรรยากาศแต่มีปริมาณเล็กน้อยไม่ส่งผลกระทบที่สำคัญ</p> |                                 |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม<br>และคุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1.4 ระดับเสียง                             | จากผลการประเมินระดับเสียงจากการใช้รถยนต์ในโครงการพบว่า ผลการประเมินระดับเสียงจากอาคารโครงการจากกิจกรรมการใช้รถยนต์ โดยพิจารณาเฉพาะแหล่งรับผลกระทบตั้งแต่แนวเขตโครงการ จนถึงชุมชนต่างๆพบว่าระดับเสียงจากโครงการมีค่าไม่เกินเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดไว้ไม่เกิน 70 เดซิเบล                                                                                                                                                                                                                      | 1) จำกัดความเร็วของรถที่วิ่งในโครงการ โดยทำสนชชะลอความเร็ว ป้องกันไม่ให้เกิดการใช้ความเร็วเกินจำเป็น<br>2) ติดป้ายขอความร่วมมือ จดการใช้เสียงแตรรถ และการเร่งเครื่องยนต์ โดยไม่จำเป็น<br>3) ปลุกต้นไม้และจัดพื้นที่สีเขียวภายในพื้นที่โครงการ เพื่อเป็นแนวกันชน และลดผลกระทบด้านเสียง                                                             | อ้างอิง<br>หน้า 150-152      |
| 1.5 ความสั่นสะเทือน                        | กิจกรรมในโครงการมีลักษณะเป็นการอยู่อาศัยทั่วไปไม่มีกิจกรรมที่จะก่อให้เกิดความสั่นสะเทือนที่สำคัญ รวมถึงการใช้รถในโครงการโดยปกติจะมีรถยนต์ส่วนบุคคลเป็นหลัก ไม่มีรถบรรทุกหนักที่จะก่อให้เกิดความสั่นสะเทือน                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1) จำกัดความเร็วของรถที่วิ่งในโครงการ โดยทำสนชชะลอความเร็ว ป้องกันไม่ให้เกิดการใช้ความเร็ว และมีป้ายขอความร่วมมือ จดการใช้เสียงแตรรถ และการเร่งเครื่องยนต์โดยไม่จำเป็น                                                                                                                                                                            | อ้างอิง<br>หน้า 152          |
| 1.6 การบดบังแสงแดด                         | <b>ช่วงฤดูร้อน (เดือนมีนาคม-มิถุนายน)</b><br>ช่วงเช้า เวลา 7.00-11.00 น. จะเกิดเงาพาดผ่านทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ โดยมีบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และโกดัง ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 แห่ง ซึ่งอยู่ติดพื้นที่โครงการรวมทั้งบ้านพักอาศัยในชุมชนภาคัพท์แยก 4 บางส่วนได้รับผลกระทบ ช่วงเวลา 12.00-14.00 น. มีเพียงเงาระยะสั้นๆ อยู่ภายในบริเวณพื้นที่โครงการและพาดผ่านถนนซอยสุขุมวิท 36 และถนนซอยภาคัพท์ แยก 4 สำหรับช่วงเวลา 15.00-17.00 น. เงาจะพาดผ่านไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | 1) เจ้าของโครงการแจ้งให้ผู้ที่มีที่พักอาศัยอยู่ในระยะประมาณ 1 กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการทราบโดยใช้เอกสารประชาสัมพันธ์ ในกรณีที่ได้รับผลกระทบ สามารถแจ้งหรือหารือกับเจ้าของโครงการในการแก้ไขผลกระทบดังกล่าวทั้งนี้ ให้แจ้งเจ้าของโครงการได้ตั้งแต่เริ่มก่อสร้างอาคารจนถึงการก่อสร้างแล้วเสร็จ และจัดตั้งนิติบุคคลของอาคารชุดแล้วเป็นเวลา 1 ปี<br>- |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม<br>และคุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                            | <p>โดยมีพื้นที่ของสนามเทนนิสสันติสุข จนถึงบ้านพักอาศัยบริเวณถนนซอย สุขุมวิท 38 ได้รับผลกระทบ</p> <p><b>ช่วงฤดูฝน (เดือนกรกฎาคม-ตุลาคม)</b></p> <p>ช่วงเช้า เวลา 7.00-11.00 น. จะเกิดเงาพาดผ่านไปทางทิศตะวันตก และ ทิศตะวันตกเฉียงเหนือ โดยมีบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และโกดัง ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 แห่ง ซึ่งอยู่ติดพื้นที่โครงการ จนถึง บ้านพักอาศัยบริเวณถนนซอยสุขุมวิท 26 บางส่วน ได้รับผลกระทบ</p> <p>ช่วงเวลา 12.00-17.00 น. จะเกิดเงาพาดผ่านไปทางทิศเหนือ และ ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ โดยมีหมู่บ้านสุขุมวิท 36 การ์เด้น วิลเลจ และ บ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง ซึ่งอยู่ติดพื้นที่โครงการ จนถึงบ้านพักอาศัยบริเวณถนนซอยสุขุมวิท 26 บางส่วน ได้รับผลกระทบ</p> <p><b>ช่วงฤดูหนาว (เดือนพฤศจิกายน-กุมภาพันธ์)</b></p> <p>ช่วงเช้าเวลา 7.00-11.00 น. จะเกิดเงาพาดผ่านทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ โดยมีบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และโกดัง ขนาด ชั้นเดียว จำนวน 1 แห่ง และหมู่บ้านสุขุมวิท 36 การ์เด้น วิลเลจ ซึ่งอยู่ติด พื้นที่โครงการ จนถึงบ้านพักอาศัยบริเวณซอยท่านผู้หญิงพวงวันประไพ บางส่วน ได้รับผลกระทบ ช่วงเวลา 12.00-14.00 น. จะเกิดเงาพาดผ่านไป ทางทิศเหนือ โดยมีหมู่บ้านสุขุมวิท 36 การ์เด้น วิลเลจ และบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น</p> | <p>2) มีลำดับขั้นตอนในการรับเรื่องร้องเรียน แก้ไขปัญหา และ เยียวยาผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยระบุขั้นตอนและระยะเวลา ดำเนินการให้ชัดเจน</p> <p>3) ในกรณีที่ทั้ง 2 ฝ่าย (เจ้าของโครงการและผู้พักอาศัยบริเวณ ใกล้เคียง) ไม่สามารถตกลงกันได้ ให้จัดให้มีลักษณะ คณะกรรมการประสานงานเพื่อลดผลกระทบจากการ พัฒนาโครงการ เพื่อเจรจาหาข้อตกลงร่วมกัน</p> |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม<br>และคุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                            | จำนวน 2 หลัง ซึ่งอยู่ติดพื้นที่โครงการ ได้รับผลกระทบสำหรับช่วงเวลา 15.00-17.00 น. เงามจะพาดผ่านไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ โดยมีหมู่บ้านสุขุมวิท 36 การ์เดน วิลเลจ พื้นที่ของสนามเทนนิสสันติสุข อาคารชุดพักอาศัยโครงการ Rhythm Sukhumvit 36-38 จนถึงบ้านพักอาศัยบริเวณถนนซอยสุขุมวิท 59 ได้รับผลกระทบ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                              |
| <b>1.7 การบดบังทิศทางลม</b>                | <p><b>ลมพัดมาจากทิศตะวันออกและทิศใต้</b></p> <p>จะเกิดขึ้นช่วงเดือนมกราคม - พฤษภาคม ทิศทางลมจะพัดเข้าสู่พื้นที่โครงการ มีพื้นที่ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบ คือบ้านพักอาศัย และอาคารที่ตั้งอยู่ทางทิศเหนือและทิศตะวันตก เช่น บ้านพักอาศัย เลขที่ 10/1 เลขที่ 30/1 เลขที่ 8/1 เลขที่ 10 เลขที่ 14 เลขที่ 30 อาคารชุดพักอาศัยโครงการ Quad Sukhumvit 36 อาคารชุดพักอาศัย โครงการ ลา วิ ออง โรส เฟลส โกดังของศูนย์รีไซเคิลแสนสบาย และหมู่บ้าน สุขุมวิท 36 การ์เดน วิลเลจ ทั้งนี้ โครงการออกแบบเป็น 2 อาคาร ทำให้ลมและแสงแดดสามารถลอดผ่านอาคารไปได้และได้เว้นระยะห่างจากอาคารโครงการไปยังขอบเขตโครงการไม่น้อยกว่า 6 เมตร ซึ่งเป็นการลดผลกระทบในการบดบังทิศทางลมได้อีกส่วนหนึ่ง</p> | <p>1) เจ้าของโครงการแจ้งให้ผู้ที่มีที่พักอาศัยอยู่ในระยะประมาณ 1 กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการทราบโดยใช้เอกสารประชาสัมพันธ์ ในกรณีที่ได้รับผลกระทบ สามารถแจ้งหรือหารือกับเจ้าของโครงการในการแก้ไขผลกระทบดังกล่าว ทั้งนี้ ให้แจ้งเจ้าของโครงการได้ตั้งแต่เริ่มก่อสร้างอาคารจนถึงการก่อสร้างแล้วเสร็จ และจัดตั้งนิติบุคคลของอาคารชุดแล้วเป็นเวลา 1 ปี</p> <p>2) มีลำดับขั้นตอนในการรับเรื่องร้องเรียน แก้ไขปัญหา และเยียวยาผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยระบุขั้นตอนและระยะเวลาดำเนินการให้ชัดเจน</p> |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม<br>และคุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                            | <p><b>ลมพัดมาจากทิศใต้ ทิศตะวันตก และทิศตะวันตกเฉียงใต้</b><br/>จะเกิดขึ้นในช่วงเดือนมิถุนายน - กันยายน โดยกระแสลมหลักจากทิศตะวันตกเฉียงใต้ และมีลมช่วงปลายในช่วงเดือนกันยายนจากทิศตะวันตกพัดเข้าสู่พื้นที่โครงการผ่านทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ทิศเหนือ และตะวันออกเฉียงเหนือ และอาคารที่อยู่ในทิศดังกล่าว จะได้รับผลกระทบ เช่น บ้านพักอาศัย เลขที่ 24 และ 24/1 เลขที่ 9/2 ถึงเลขที่ 9/6 เลขที่ 30 และหมู่บ้านสุขุมวิท 36 การ์เด็น วิลเลจ</p> <p><b>ลมพัดมาจากทิศตะวันออก ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ</b><br/>จะเกิดขึ้นในช่วงเดือนตุลาคม - ธันวาคม โดยกระแสลมหลักจากทิศตะวันออกเฉียงเหนือพัดเข้าสู่พื้นที่โครงการ มีพื้นที่ที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบคือ บ้านพักอาศัย และอาคารที่อยู่ในทิศตะวันตก และทิศตะวันตกเฉียงใต้ เช่น บ้านพักอาศัย เลขที่ 10/1 เลขที่ 30/1 เลขที่ 8/1 เลขที่ 10 เลขที่ 14 เลขที่ 30 และโกดังของศูนย์รีไซเคิลแสนสบาย</p> <p>อย่างไรก็ตาม การออกแบบอาคาร ได้เว้นระยะห่างจากอาคารโครงการไปยังขอบเขตโครงการไม่น้อยกว่า 6 เมตรและการออกแบบอาคารที่โล่ง โปร่ง ทำให้มีช่องเปิดที่ลมพัดผ่านได้สะดวกซึ่งเป็นการลดผลกระทบในการบดบังทิศทางลมได้ส่วนหนึ่ง</p> | <p>3) ในกรณีที่ทั้ง 2 ฝ่าย (เจ้าของโครงการและผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียง) ไม่สามารถตกลงกันได้ ให้จัดให้มีลักษณะคณะกรรมการประสานงานเพื่อลดผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ เพื่อเจรจาข้อตกลงร่วมกัน</p> |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1.8 ความร้อนจาก<br>เครื่องปรับอากาศ        | ระบบปรับอากาศของโครงการจะทำการติดตั้งเครื่องปรับอากาศบริเวณ<br>ห้องพักอาศัย และพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ห้องนั่งเล่นห้องสมุด ห้องดูหนัง<br>ห้องประชุม คลับ และบาร์ เป็นต้น โดยเครื่องปรับอากาศที่ใช้เป็นชนิด<br>แยกส่วนระบายความร้อนด้วยอากาศ (Split Type System) ระบบปรับ<br>อากาศที่ติดตั้งภายในโครงการรวมทั้งหมด 1,666 ตันความเย็นซึ่งความ<br>ร้อนที่เกิดขึ้นจากการระบายอากาศ จะมีผลทำให้อุณหภูมิในบรรยากาศ<br>เพิ่มขึ้นได้ ซึ่งอัตราการระบายความร้อนเฉลี่ยของระบบปรับอากาศของ<br>โครงการ ประมาณ 916.3 ถึง 1,832.6 ตันความเย็น จากการประเมิน<br>ความร้อนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากระบบปรับอากาศของโครงการ พบว่าจะ<br>ทำให้อุณหภูมิเพิ่มขึ้น 0.27 องศาเซลเซียส ทำให้<br>อุณหภูมิผสมของบรรยากาศบริเวณพื้นที่โครงการสูงขึ้นจากเดิม 35.0<br>องศาเซลเซียส เป็น 35.27 องศาเซลเซียส | 1) ปลูกไม้ยืนต้นและพืชคลุมดินให้มากที่สุดบริเวณภายนอกอาคาร เพื่อ<br>ช่วยลดความร้อนที่จะเข้ามาในอาคาร และช่วยลดแสงจ้า (Glare)<br>โดยรวมของอาคารจากทั้งทางพื้นดินโดยใช้พืชคลุมดินและจากท้องฟ้า<br>โดยใช้ไม้ยืนต้น<br>2) การออกแบบผังภูมิสถาปัตย์ของพื้นที่แต่ละส่วนจะมีการปลูกต้นไม้<br>ประเภทไม้ยืนต้นรวมกับการปลูกไม้ขนาดเล็กรวมกัน เพื่อให้พื้นที่<br>Hardscape ลดลง ช่วยกันความร้อนและแสงสะท้อนที่จะเข้าสู่อาคาร | อ้างอิง<br>หน้า 143 -148     |
| 2. ทรัพยากรสิ่งแวดล้อม<br>ทางชีวภาพ        | พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตคลองเตย ซึ่งเป็นพื้นที่เขตเมืองชั้นใน การใช้<br>ประโยชน์ในพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ชุมชน และพาณิชย์กรรมที่มีความ<br>พร้อมด้านระบบสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ มีความสะดวกสบาย<br>ในการเดินทาง โดยมีแหล่งน้ำผิวดินในรัศมี 1 กิโลเมตร จำนวน 1 แห่ง<br>คือคลองห้วยโงง อยู่ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 870 เมตรซึ่งมี<br>คุณภาพน้ำเสื่อมโทรม ใช้ประโยชน์เพื่อการระบายน้ำเป็นสำคัญ บริเวณ<br>โดยรอบโครงการจึงไม่มีพรรณไม้ สัตว์ป่าและสัตว์น้ำที่มีความสำคัญทาง<br>นิเวศวิทยา                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1) น้ำเสียจากอาคารต้องผ่านการบำบัด จากระบบบำบัดน้ำเสียจนได้<br>มาตรฐานน้ำทิ้ง ก่อนระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | อ้างอิง<br>หน้า 149          |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม<br>และคุณค่าต่างๆ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข                    |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>3. คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                 |
| <b>3.1 การใช้ประโยชน์ที่ดิน</b>            | <p>1) โครงการเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ซึ่งเป็นประเภทที่สามารถก่อสร้างได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด และมีค่าอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 8.18 มีค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเท่ากับ 8.23 : 1 สอดคล้องตามข้อกำหนดในข้อ 51 และข้อ 55 ของกฎกระทรวงฯ เนื่องจากจัดให้มีพื้นที่รับน้ำตามที่กำหนด</p> <p>2) จำกัดกิจกรรมการก่อสร้างให้อยู่ภายในขอบเขตที่ดินโครงการโดยไม่รุกล้ำที่ดินสาธารณะหรือที่ดินบุคคลอื่น</p> | <p>โครงการเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ซึ่งเป็นประเภทที่สามารถก่อสร้างได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด และมีค่าอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 8.18 มีค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเท่ากับ 8.23 : 1 สอดคล้องตามข้อกำหนดในข้อ 51 และข้อ 55 ของกฎกระทรวงฯ เนื่องจากจัดให้มีพื้นที่รับน้ำตามที่กำหนด</p> <p>โครงการจำกัดกิจกรรมการก่อสร้างให้อยู่ภายในขอบเขตที่ดินโครงการโดยไม่รุกล้ำที่ดินสาธารณะหรือที่ดินบุคคลอื่น</p>   |                                                 |
| <b>3.2 การจราจร</b>                        | <p><b>การบริหารจัดการการเข้า-ออกของรถ</b></p> <p>1) กำหนดให้เฉพาะรถของผู้พักอาศัยในโครงการสามารถเข้า-ออกได้สะดวก โดยไม่ต้องมีการแลกบัตรเข้า-ออก</p> <p>2) รถของบุคคลภายนอกต้องแลกบัตรเข้า-ออกที่ป้อมยามและจำกัดเวลาจอด</p> <p>3) มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยดูแลและอำนวยความสะดวกบริเวณทางเข้า-ออก ตลอด 24 ชั่วโมง</p>                                                                                                                   | <p>มีการใช้อุปกรณ์รับส่งสัญญาณบลูทูธสำหรับรถของผู้พักอาศัยในโครงการเพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถเข้า-ออกได้สะดวกโดยไม่ต้องมีการแลกบัตรเข้า-ออก</p> <p>นิติฯ ได้แจ้งผู้อาศัยถึงข้อกำหนดระเบียบการใช้รถยนต์เป็นข้อกำหนดในระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยปฏิบัติตามได้ถูกต้อง</p> <p>มีการจัดทำป้ายและสัญลักษณ์การจราจรบนพื้นทางอย่างชัดเจนไม่ก่อให้เกิดความสับสนของผู้ขับขี่ทำให้จราจรภายในพื้นที่โครงการมีความปลอดภัย</p> | <p><b>อ้างอิง</b><br/><b>หน้า 151 - 152</b></p> |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข    |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 3.2 การจราจร (ต่อ)                         | <p>4) นิติบุคคลอาคารชุดฯ กำหนดระเบียบการใช้รถยนต์เป็นข้อกำหนดในระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยปฏิบัติตามได้ถูกต้อง</p> <p><b>มาตรการด้านความปลอดภัยจราจร</b></p> <p>1) จะทำป้ายและสัญญาณจราจรบนพื้นทางให้ชัดเจนไม่ก่อให้เกิดความสับสนของผู้ขับขี่ทำให้การจราจรภายในพื้นที่โครงการมีความปลอดภัย</p> <p>2) มีเจ้าหน้าที่ควบคุมการจราจรบริเวณทางเข้าออกโครงการไม่ให้เกิดขวางการจราจร</p> <p>3) ห้ามจอดรถรับส่งและขนส่งของบริเวณทางเข้าออกของโครงการ</p> <p>4) ติดตั้งกระจกนูนบริเวณจุดรับสายตาเพื่อเพิ่มทัศนวิสัยในการมองเห็นและความปลอดภัยในการใช้รถและการสัญจร</p> <p>5) ติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณโดยรอบโครงการเพื่ออำนวยความสะดวกแก่คนเดินเท้าและรถยนต์ที่มาใช้บริการ</p> <p>6) ทำสันชะลอความเร็วเพื่อควบคุมความเร็วของรถที่วิ่งในโครงการ</p> <p><b>มาตรการความปลอดภัยบริเวณทางเข้าออกของที่จอดรถอัตโนมัติ</b></p> <p>1) ออกแบบความกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>2) ทำสัญลักษณ์บอกทิศทางจราจรบนพื้นทางให้ชัดเจน</p> <p>3) ติดตั้งกระจกนูนบริเวณหัวมุมทางออกของรถ</p> | <p>นิติฯได้แจ้งผู้พักอาศัยถึงข้อกำหนดระเบียบการใช้รถยนต์เป็นข้อกำหนดในระเบียบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยปฏิบัติตามได้ถูกต้อง</p> <p>มีการจัดทำป้ายและสัญลักษณ์การจราจรบนพื้นฐานอย่างชัดเจนไม่ก่อให้เกิดความสับสนของผู้ขับขี่ทำให้การจราจรภายในพื้นที่โครงการมีความปลอดภัย</p> <p>นิติฯมีการจัดจ้างเจ้าหน้าที่ควบคุมการจราจรบริเวณทางเข้าออกโครงการไม่ให้เกิดขวางการจราจร</p> <p>นิติฯดำเนินการจัดการไม่ให้มีการจอดรถรับส่งและขนส่งของบริเวณทางเข้าออกโครงการ</p> <p>มีกระจกมองบริเวณจุดรับสายตาเพื่อเพิ่มทัศนวิสัยในการมองเห็นและความปลอดภัยในการใช้รถและการสัญจร</p> <p>ภายในโครงการมีการติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณโดยรอบโครงการเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้มาใช้บริการ</p> <p>มีสัญญาณความเร็วเพื่อควบคุมความเร็วของรถยนต์ที่วิ่งในโครงการ</p> <p>ผิวจราจรภายในโครงการมีความกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>มีสัญลักษณ์บอกทิศทางจราจรบนพื้นทางที่ชัดเจน</p> <p>มีกระจกนูนบริเวณหัวมุมทางออกของรถ</p> | <p>อ้างอิง<br/>หน้า 150-152</p> |



ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 3.2 การจราจร (ต่อ)                         | <p>4) ติดตั้งป้ายเตือนจำกัดความเร็วและทำคันชะลอความเร็ว เพื่อป้องกันรถใช้ความเร็วเกินจำเป็น</p> <p>5) ติดตั้งกล้องโทรทรรศน์วงจรปิดบริเวณทางเข้าออกของรถ</p> <p>มาตรการส่งเสริมการใช้รถบริการสาธารณะลดการใช้รถยนต์ส่วนตัว</p> <p>1) ประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยในโครงการใช้บริการรถบริการสาธารณะโดยมีสถานีรถไฟฟ้า BTS สายสุขุมวิท สถานีทองหล่อ (ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 500 เมตร)</p>                               | <p>1 มีป้ายเตือนจำกัดความเร็ว</p> <p>2 มีคันชะลอความเร็วเพื่อป้องกันรถใช้ความเร็วเกินจำเป็น</p> <p>โครงการติดตั้งกล้องโทรทรรศน์วงจรปิดบริเวณทางเข้า-ออกของรถ</p> <p>นิติฯ ประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยในโครงการใช้บริการรถสาธารณะ</p>                                                                                                                                     |                              |
| 3.3 ระบบลิฟท์รถยนต์อัตโนมัติ               | <p>1) ทางโครงการผู้พัฒนาโครงการมีการแจ้งให้ผู้ซื้อรับทราบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ต้องเพิ่มขึ้นในการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาพื้นที่จอดรถอัตโนมัติตั้งแต่ต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจในการซื้อห้องชุดของโครงการ</p> <p>2) ทางเจ้าของโครงการผู้พัฒนาโครงการเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลส่วนที่เป็นโครงสร้างส่วนควบคุม และบำรุงรักษาระบบตามปกติเป็นระยะเวลา 5 ปี หลังจากส่งมอบระบบให้กับตัวแทนนิติบุคคลอาคารชุด</p> | <p>นิติฯ บุคคลอาคารชุดได้แจ้งให้เจ้าของร่วมรับทราบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ต้องเพิ่มขึ้นในการบริหารจัดการดูแลรักษาพื้นที่จอดรถอัตโนมัติในที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม</p> <p>ทางเจ้าของโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดูแลส่วนที่เป็นโครงสร้างส่วนควบคุมและบำรุงรักษาระบบตามปกติเป็นระยะเวลา 5 ปี หลังจากส่งมอบระบบให้กับตัวแทนนิติบุคคลอาคารชุด</p> |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 3.3 ระบบลิฟต์รถยนต์อัตโนมัติ<br>(ต่อ)      | <p>3) การบริหารจัดการพื้นที่จอดรถแบบอัตโนมัติ ทางเจ้าของโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลและบำรุงรักษาตามเงื่อนไขที่ทำสัญญากับผู้จำหน่ายระบบจอดรถ เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยจะมีช่างเข้ามาให้บริการซ่อมบำรุงเดือนละ 1 ครั้ง รวมถึงการเปลี่ยนชิ้นส่วนอะไหล่ และกรณีมีเหตุฉุกเฉิน เมื่อโครงการแจ้งข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นกับผู้ซ่อมบำรุงแล้ว ช่างของบริษัทซ่อมบำรุงจะเข้ามาแก้ไขปัญหาทันที และให้บริการได้ตลอด 24 ชั่วโมงเพื่อเป็นการตรวจเช็คการทำงานของระบบว่ามีอะไรส่วนใดต้องทำการเปลี่ยนหรือซ่อมแซม</p> <p>4) ทางเจ้าของโครงการผู้พัฒนาโครงการรับผิดชอบเพิ่มเติมถ้าบำรุงรักษาระบบในปีที่ 6 ถึงปีที่ 10 รวมอะไรให้แก่งานบุคคลอาคารชุดเพื่อช่วยด้านค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาระบบภายหลังจากปีที่ 5 เป็นต้นไป</p> <p>5) ทางเจ้าของโครงการผู้พัฒนาโครงการจะประเมินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาภายหลังจากหมดประกันเพื่อเป็นข้อมูลค่าใช้จ่ายโดยประมาณ ภายในระยะเวลา 5 ปี ข้างหน้าเพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดใช้เป็นข้อมูลในการบริหารการระบบของนิติบุคคลอาคารชุดในอนาคต</p> <p>6) จัดให้มีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ของโครงการและผู้ใช้งานโดยฝึกอบรมในเรื่องของขั้นตอนการใช้งานระบบจอดรถข้อควรระวังและอื่นๆเพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือ</p> | <p>การบริหารจัดการพื้นที่จอดรถแบบอัตโนมัติทางเจ้าของโครงการ ผู้พัฒนาโครงการ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาตามเงื่อนไขที่ทำสัญญากับผู้จำหน่ายระบบจอดรถเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยจะมีช่างเข้ามาให้บริการซ่อมบำรุงเดือนละ 1 ครั้ง โดยรวมถึงการเปลี่ยนชิ้นส่วนอะไหล่ และกรณีมีเหตุฉุกเฉินเมื่อโครงการแจ้งข้อบกพร่องที่เกิดขึ้นกับผู้ซ่อมบำรุงแล้ว ช่างของบริษัทซ่อมบำรุงจะเข้ามาแก้ไขปัญหาทันที และให้บริการได้ตลอด 24 ชั่วโมงเพื่อเป็นการตรวจเช็คการทำงานของระบบเมื่อมีอะไหล่ส่วนใดต้องทำการเปลี่ยนหรือซ่อมแซม</p> <p>ทางเจ้าของโครงการผู้พัฒนาโครงการรับผิดชอบเพิ่มเติมถ้าบำรุงรักษาระบบในปีที่ 6 ถึงปีที่ 10 รวมอะไรให้แก่งานบุคคลอาคารชุดเพื่อช่วยด้านค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาระบบภายหลังจากปีที่ 5 เป็นต้นไป</p> <p>ทางเจ้าของโครงการผู้พัฒนาโครงการจะประเมินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาภายหลังจากหมดประกันเพื่อเป็นข้อมูลค่าใช้จ่ายโดยประมาณ ภายในระยะเวลา 5 ปี ข้างหน้าเพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดใช้เป็นข้อมูลในการบริหารการระบบของนิติบุคคลอาคารชุดในอนาคต</p> <p>จัดให้มีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ของโครงการและผู้ใช้งานโดยฝึกอบรมในเรื่องของขั้นตอนการใช้งานระบบจอดรถข้อควรระวังและอื่นๆเพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือ</p> | อ้างอิง<br>หน้า 161          |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 3.3 ระบบลิฟต์รถยนต์อัตโนมัติ<br>(ต่อ)      | 6) จัดให้มีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ของโครงการ และผู้ใช้งานโดยฝึกอบรมในเรื่องของขั้นตอนการใช้งานระบบจอดรถ ข้อควรรู้ ข้อควรระวัง และอื่นๆเพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ใช้งานได้รู้และเข้าใจในหลักการทำงานของระบบมากยิ่งขึ้น สามารถใช้งานระบบจอดรถอัตโนมัติได้อย่างปลอดภัยและเต็มประสิทธิภาพ                                                                                                                                                                              | จัดให้มีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ของโครงการ และผู้ใช้งานโดยฝึกอบรมในเรื่องของขั้นตอนการใช้งานระบบจอดรถ ข้อควรรู้ ข้อควรระวัง และอื่นๆเพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ใช้งานได้รู้ และเข้าใจในหลักการทำงานของระบบมากยิ่งขึ้นสามารถใช้งานระบบจอดรถอัตโนมัติได้อย่างปลอดภัยและเต็มประสิทธิภาพ                                                                                                                                                      |                              |
| 3.4 น้ำใช้                                 | 1) มีถังเก็บน้ำสำรองให้เพียงพอกับการใช้งานไม่น้อยกว่า 1 วัน<br><br>2) มีน้ำสำรองสำหรับดับเพลิงในกรณีฉุกเฉิน 456 ลูกบาศก์เมตรสามารถใช้ดับเพลิงได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที<br><br>3) ออกแบบระบบและเลือกใช้สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ที่มีประสิทธิภาพในการประหยัดน้ำ<br><br>4) ส่งเสริมและประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยมีการใช้น้ำอย่างประหยัด<br><br>5) มีการตรวจสอบระบบประปาและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเป็นประจำทุกเดือน หากพบชำรุดเสียหายหรือรั่วซึมต้องรีบดำเนินการซ่อมแซมโดยทันที | มีถังเก็บน้ำสำรองสามารถเก็บสำรองน้ำได้รวม 910 ลูกบาศก์เมตรซึ่งเพียงพอกับการใช้งานอย่างน้อย 1 วัน<br><br>มีน้ำสำรองสำหรับดับเพลิงในกรณีฉุกเฉิน 456 ลูกบาศก์เมตรสามารถใช้ดับเพลิงได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที<br><br>สุขภัณฑ์ และอุปกรณ์ที่เลือกใช้มีประสิทธิภาพในการประหยัดน้ำ<br><br>มีสื่อประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยใช้น้ำอย่างประหยัด<br><br>นิติฯ ได้ตรวจสอบ และจัดทำบันทึกการตรวจสอบระบบประปา และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องเป็นประจำทุกเดือน |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข    |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 3.5 การบำบัดน้ำเสีย                        | <p>1) น้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมในโครงการทั้งหมดรวมถึงน้ำเสียจากห้องพักขยะรวมรวมประมาณ 387 ลูกบาศก์เมตร/วัน ต้องผ่านการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสียจนได้มาตรฐาน ก่อนรับไปส่งสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ</p> <p>2) ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคารซึ่งออกแบบเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่งชนิดเติมอากาศแบบทั่วไป (Activated Sludge: Conventional AS) โดยอาคาร A มีขนาดรองรับน้ำเสีย 320 ลูกบาศก์เมตร/วัน และอาคาร B มีขนาดรองรับน้ำเสีย 80 ลูกบาศก์เมตร/วัน</p> <p>3) มีเจ้าหน้าที่ประจำ เพื่อดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องสูบน้ำ และระบบระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการ ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ</p> <p>4) มีการดูแลและบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ เพื่อให้ระบบสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ</p> <p>5) มีการตรวจสอบและดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำเสียและอุปกรณ์ต่างๆ เป็นประจำเช่นเครื่องสูบน้ำเครื่องเติมอากาศถังดักไขมัน เป็นต้น</p> | <p>นิติฯ มีการจัดการให้บริษัทตรวจน้ำวิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งให้เป็นไปตามค่ามาตรฐาน ก่อนปล่อยระบายทิ้งสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ เป็นประจำทุกเดือน</p> <p>โครงการมีระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร ซึ่งออกแบบเป็นแบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่งชนิดเติมอากาศแบบทั่วไป (Activated Sludge: Conventional AS) โดยอาคาร A มีขนาดรองรับน้ำเสีย 320 ลูกบาศก์เมตร/วัน และอาคาร B มีขนาดรองรับน้ำเสีย 80 ลูกบาศก์เมตร/วัน</p> <p>นิติฯ มีการจัดเจ้าหน้าที่เพื่อดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องสูบน้ำ และระบบระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการโดยตรง</p> <p>นิติฯ มีการจัดเจ้าหน้าที่เพื่อดูแลและบำรุงรักษาระบบน้ำเสียอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ เพื่อให้ระบบสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ</p> <p>นิติฯ มีการจัดเจ้าหน้าที่เพื่อดูแล และบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียอย่างต่อเนื่องสม่ำเสมอ เพื่อให้ระบบสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ</p> | <p>อ้างอิง</p> <p>ภาคผนวก ค</p> |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 3.5 การบำบัดน้ำเสีย (ต่อ)                  | <p>6) มีการตรวจสอบและบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียประจำปีโดยกำหนดเป็นแผนงานอย่างชัดเจน</p> <p>7) ติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสียแยกออกจากเครื่องใช้ไฟฟ้าอื่นๆเพื่อให้สะดวกต่อการตรวจสอบประสิทธิภาพของการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย</p> <p>8) บำบัดละอองน้ำเสีย (Aerosol) ด้วยกระบวนการกรองผ่านถ่าน (Activated carbon) ก่อนระบายสู่บรรยากาศ</p> <p>9) บำบัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นด้วยวิธี Biological oxidation โดยจัดให้มีบ่อดินบรรจุปุ๋ยมูลสัตว์หรือปุ๋ยคอกเพื่อบำบัดครั้งมีเทน</p>                                      | <p>นิติฯ มีการจัดทำแผนงานตรวจสอบ และบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียประจำปี</p> <p>โครงการมีการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสียแยกออกจากเครื่องใช้ไฟฟ้าอื่นๆ</p> <p>โครงการบำบัดละอองน้ำเสีย (Aerosol) ด้วยกระบวนการกรองผ่านถ่าน (Activated carbon) ก่อนระบายสู่บรรยากาศ</p> <p>โครงการบำบัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นด้วยวิธี Biological oxidation โดยจัดให้มีบ่อดินบรรจุปุ๋ยมูลสัตว์หรือปุ๋ยคอกเพื่อบำบัดการมีเทน</p>                                                                                                                   |                              |
| 3.6 การระบายน้ำ                            | <p>1) มีระบบท่อระบายน้ำโดยรอบอาคาร พร้อมบ่อบักน้ำเพื่อรองรับน้ำฝนที่ตกในพื้นที่โครงการ</p> <p>2) มีบ่อบั่กน้ำเพื่อรองรับน้ำฝนที่ตกในโครงการ โดยออกแบบให้มีบ่อบั่กน้ำ 2 ส่วน บ่อบั่กน้ำส่วนที่ 1 มีปริมาตร 222.26 ลูกบาศก์เมตร และบ่อบั่กน้ำส่วนที่ 2 มีปริมาตร 1,48.18 ลูกบาศก์เมตร</p> <p>3) ควบคุมการระบายน้ำออกจากพื้นที่ด้วยท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.15 เมตร จำนวน 1 ท่อ มีอัตราการระบายน้ำเท่ากับ 0.034 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งมีค่าไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ 0.036 ลูกบาศก์เมตร/วินาที</p> | <p>โครงการมีระบบท่อระบายน้ำโดยรอบโครงการพร้อมบ่อบั่กน้ำเพื่อรองรับน้ำฝนที่ตกในพื้นที่โครงการ</p> <p>โครงการมีบ่อบั่กน้ำเพื่อรองรับน้ำฝนที่ตกในโครงการโดยออกแบบให้มีบ่อบั่กน้ำ 2 ส่วน บ่อบั่กน้ำส่วนที่ 1 มีปริมาตร 222.26 ลูกบาศก์เมตร และบ่อบั่กน้ำส่วนที่ 2 มีปริมาตร 148.18 ลูกบาศก์เมตร</p> <p>โครงการควบคุมการระบายน้ำออกจากพื้นที่ด้วยท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.15 เมตรจำนวน 1 ท่อ มีอัตราการระบายน้ำเท่ากับ 0.034 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งมีค่าไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ 0.036 ลูกบาศก์เมตร/วินาที</p> |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 3.7 การใช้ไฟฟ้า                            | <p>1) ออกแบบอาคารและติดตั้งวัสดุอุปกรณ์ต่างๆภายในอาคาร เพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน เช่นออกแบบให้มีช่องเปิดภายในอาคาร เพื่อให้สามารถใช้แสงสว่างจากดวงอาทิตย์ และการระบายอากาศตามธรรมชาติ ใช้หลอดประหยัดไฟเช่นหลอด LED แยก switch ควบคุม ไฟฟ้าส่องสว่างเป็นสัดส่วน เพื่อสามารถเปิดปิดใช้งานได้ตามความจำเป็นเป็นต้น</p> <p>2) มีการรณรงค์ส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยมีความเข้าใจในวิธีการและประโยชน์จากการประหยัดพลังงานเช่นปิดไฟฟ้าในช่วงเวลาพักกลางวัน สำนักงานปรับตั้งอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศให้เหมาะสมเป็นต้น</p> <p>3) ติดตั้งไฟฟ้าสำรองสำหรับใช้งานในกรณีฉุกเฉินเพื่อใช้งานในส่วนที่จำเป็นเช่นระบบแสงสว่างฉุกเฉินระบบลิฟต์ดับเพลิง ลิฟท์รถยนต์อัตโนมัติ และป้ายทางออก โดยแยกเป็นอิสระจากระบบไฟฟ้าตามปกติ และสามารถใช้งานได้โดยอัตโนมัติเมื่อไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน</p> | <p>ภายในโครงการมีการออกแบบอาคาร และติดตั้งวัสดุอุปกรณ์ต่างๆภายในอาคาร เพื่อส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน เช่นออกแบบให้มีช่องเปิดภายในอาคารเพื่อให้สามารถใช้แสงสว่างจากดวงอาทิตย์ และการระบายอากาศตามธรรมชาติ ใช้หลอดประหยัดไฟ เช่นหลอด LED แยก switch ควบคุมไฟฟ้าส่องสว่างเป็นสัดส่วน เพื่อสามารถเปิดใช้งานได้ตามความจำเป็นเป็นต้น</p> <p>นิติฯ มีการจัดทำสื่อรณรงค์ส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยมีความเข้าใจในวิธีการและประโยชน์จากการประหยัดพลังงานไฟฟ้า เช่นปิดไฟฟ้าในช่วงเวลาพักกลางวันสำนักงาน ปรับตั้งอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศให้เหมาะสม เป็นต้น</p> <p>โครงการมีการติดตั้งไฟฟ้าสำรองสำหรับใช้งานในกรณีฉุกเฉิน เพื่อใช้งานในส่วนที่จำเป็น เช่นระบบแสงสว่างฉุกเฉิน ระบบลิฟต์ดับเพลิง ลิฟท์รถยนต์อัตโนมัติ และป้ายทางออก โดยแยกเป็นอิสระจากระบบไฟฟ้าตามปกติ และสามารถใช้งานได้โดยอัตโนมัติเมื่อไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน</p> |                              |
| 3.8 การอนุรักษ์พลังงาน                     | <p>1) มาตรการที่เจ้าของโครงการหรือนิติบุคคลเป็นผู้ปฏิบัติมีดังนี้</p> <p>-การวางผังอาคารได้คำนึงถึงพื้นที่เปิดโล่ง (open space) เพื่อการระบายอากาศที่ดี การจัดพื้นที่สีเขียวเพื่อให้เกิดความร่มรื่นเย็นสบายใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ภายในโครงการ โดยการวางตัวอาคารให้ได้รับลมธรรมชาติอย่างเต็มที่ และลดการปะทะกับแสงแดดโดยตรง</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>ภายในโครงการมีการวางผังอาคารได้คำนึงถึงพื้นที่เปิดโล่ง (open space) เพื่อการระบายอากาศที่ดี การจัดพื้นที่สีเขียวเพื่อให้เกิดความร่มรื่นเย็นสบายใช้ธรรมชาติให้เกิดประโยชน์ภายในโครงการ โดยการวางตัวอาคารให้ได้รับลมธรรมชาติอย่างเต็มที่ และลดการปะทะกับแสงแดดโดยตรง</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 3.8 การอนุรักษ์พลังงาน (ต่อ)               | -เลือกใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่ประหยัดพลังงาน เช่นใช้หลอดไฟฟ้า LED ใช้<br>สุขภัณฑ์ที่ประหยัดน้ำ ใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าชนิดประหยัดไฟเบอร์ 5 เป็นต้น                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | มีการเลือกใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่ประหยัดพลังงาน เช่นใช้หลอดไฟฟ้า LED ใช้<br>สุขภัณฑ์ที่ประหยัดน้ำ ใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าชนิดประหยัดไฟเบอร์ 5 เป็นต้น                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                              |
| 3.8 การอนุรักษ์พลังงาน                     | -โครงสร้างผนัง และหลังคาภายในอาคาร ได้ออกแบบให้มีค่าการ<br>ถ่ายเทความร้อนรวมหลังคา (RTTV) อาคาร A มีค่า 8.79 วัตต์/m2<br>อาคาร B มีค่า 8.79 วัตต์/m2 ไม่เกิน 10 วัตต์/m2 และค่าการถ่ายเท<br>ความร้อนรวมของผนังภายนอก (OTTV) อาคาร A มีค่า 28.02 วัตต์/<br>m2 อาคาร B มีค่า 24.91 วัตต์/m2 ไม่เกิน 30 วัตต์/m2 ตาม<br>กฎกระทรวงกำหนดประเภทหรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน<br>หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคาร เพื่อการอนุรักษ์พลังงาน<br>พ.ศ 2552<br><br>2) มาตรการที่นิติบุคคลอาคารชุดต้องรณรงค์ให้ผู้พักอาศัยเป็นผู้<br>ปฏิบัติมีดังนี้<br><br>-ประชาสัมพันธ์มาตรการประหยัดพลังงานไฟฟ้าร่วมกับมาตรการ<br>อนุรักษ์พลังงานอื่นๆ ให้แก่ผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ เช่นปิด<br>เครื่องใช้ไฟฟ้าทุกครั้งที่ออกจากห้องพัก ถอดปลั๊กเครื่องใช้ไฟฟ้าหลังใช้<br>งาน แนะนำวิธีการใช้เครื่องใช้ไฟฟ้าที่ถูกต้อง โดยเฉพาะการตั้งอุณหภูมิ<br>ที่ปรับอากาศในห้องพัก และแนะนำให้ใช้บันไดแทนการใช้ลิฟท์ในการขึ้น-<br>ลงชั้นเดียว เป็นต้น | โครงสร้างผนัง และหลังคาภายในอาคาร ได้ออกแบบให้มีค่าการถ่ายเท<br>ความร้อนรวมหลังคา (RTTV) อาคาร A มีค่า 8.79 วัตต์/m2 อาคาร B มี<br>ค่า 8.79 วัตต์/m2 ไม่เกิน 10 วัตต์/m2 และค่าการถ่ายเทความร้อนรวม<br>ของผนังภายนอก (OTTV) อาคาร A มีค่า 28.02 วัตต์/m2 อาคาร B มี<br>ค่า 24.91 วัตต์/m2 ไม่เกิน 30 วัตต์/m2 ตามกฎกระทรวงกำหนด<br>ประเภทหรือขนาดของอาคาร และมาตรฐานหลักเกณฑ์ และวิธีการใน<br>การออกแบบอาคาร เพื่อการอนุรักษ์พลังงานพ.ศ 2552<br><br>นิติฯ มีการจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์มาตรการประหยัดพลังงานไฟฟ้า<br>ร่วมกับมาตรการอนุรักษ์พลังงานอื่นๆ ให้แก่ผู้พักอาศัย และพนักงานใน<br>โครงการ เช่นปิดเครื่องใช้ไฟฟ้าทุกครั้งเมื่อออกจากห้องพัก ถอดปลั๊ก<br>เครื่องใช้ไฟฟ้าหลังใช้งาน แนะนำวิธีการใช้เครื่องใช้ไฟฟ้าที่ถูกต้อง<br>โดยเฉพาะการตั้งอุณหภูมิเครื่องปรับอากาศในห้องพัก และแนะนำให้ใช้<br>บันไดแทนการใช้ลิฟท์ในการขึ้น-ลงชั้นเดียว เป็นต้น |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 3.8 การอนุรักษ์พลังงาน (ต่อ)               | -ประชาสัมพันธ์ให้ดูพักอาศัยมีความตระหนักและเข้าใจในวิธีการและ<br>ประโยชน์จากการประหยัดพลังงาน<br>-มาตรการเสริมอื่นๆที่นำมาปรับปรุงการใช้พลังงานภายในโครงการ<br>อย่างประหยัด เช่นควบคุมการปิดไฟแสงสว่างที่ไม่จำเป็น เป็นต้น                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | นิติฯ มีการจัดทำประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยมีความตระหนัก และเข้าใจ<br>ในวิธีการและประโยชน์จากการประหยัดพลังงาน<br>นิติฯ มีมาตรการเสริมอื่นๆ ที่นำมาปรับปรุงการใช้พลังงานภายใน<br>โครงการอย่างประหยัด เช่นควบคุมการปิดไฟแสงสว่างที่ไม่จำเป็น เป็นต้น                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |
| 3.9 การจัดการขยะมูลฝอย                     | 1) มีห้องพักบนฝอยอยู่ทุกชั้นของอาคาร เพื่อให้สะดวกต่อผู้พักอาศัย<br>และความเป็นระเบียบเรียบร้อย<br>2) ภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จะมีการจัดตั้งถังสำหรับรองรับมูล<br>ฝอยแยก เป็นถังสำหรับรองรับขยะเปียก ขยะแห้งที่รีไซเคิลได้ ขยะ<br>ทั่วไป และขยะอันตราย<br>3) จัดให้มีเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลเป็นผู้รวบรวมขยะจากชั้นต่างๆ นำไป<br>ไว้ที่ห้องพักขยะรวม ของโครงการอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง เพื่อรอการ<br>เก็บคนจากหน่วยงานท้องถิ่น<br>4) จัดให้มีห้องพักขยะรวมอาคารละ 1 แห่ง ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของ<br>อาคาร โดยภายในห้องพักขยะรวม จะแบ่งส่วนเป็นห้องพักขยะทั่วไป<br>(รีไซเคิลไม่ได้) ห้องพักขยะของรีไซเคิล ห้องพักขยะเปียก สามารถ<br>รองรับขยะแต่ละประเภทได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน และห้องพักพยาน<br>อันตรายสามารถรองรับขยะได้ไม่น้อยกว่า 15 วัน<br>5) น้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดห้องขยะมูลฝอยรวมของโครงการ<br>ต้องส่งเข้าบำบัดที่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการก่อนระบายทิ้ง | ภายในโครงการมีห้องพักมูลฝอยอยู่ทุกชั้นของอาคารเพื่อให้สะดวกต่อผู้<br>พักอาศัย และความเป็นระเบียบเรียบร้อย<br>ภายในห้องพักขยะมูลฝอยประจำชั้นมีการจัดตั้งถังสำหรับรองรับมูลฝอย<br>และแยกเป็นถังสำหรับรองรับขยะเปียกขยะแห้งที่มีรีไซเคิลได้ ขยะทั่วไป<br>และขยะอันตราย<br>มีเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลเป็นผู้รวบรวมขยะจากชั้นต่างๆ นำไปไว้ที่<br>ห้องพักขยะรวมของโครงการอย่างน้อยวันละ 1 ครั้งเพื่อรอการเก็บขน<br>จากหน่วยงานท้องถิ่น<br>มีห้องพักขยะรวมอาคารละ 1 แห่ง ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร โดย<br>ภายในห้องพักขยะรวม จะแบ่งส่วนเป็นห้องพักขยะทั่วไป (รีไซเคิลไม่ได้)<br>ห้องพักขยะรีไซเคิล ห้องพักขยะเปียก สามารถรองรับขยะแต่ละประเภท<br>ได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน และห้องพักพยานอันตรายสามารถรองรับขยะได้ไม่<br>น้อยกว่า 15 วัน<br>มีการเก็บตัวอย่างน้ำภายในโครงการไปวิเคราะห์ค่ามาตรฐานน้ำทิ้ง โดย<br>บริษัทตรวจวิเคราะห์สิ่งแวดล้อม เป็นประจำทุกเดือน |                              |



ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 3.9 การจัดการขยะมูลฝอย<br>(ต่อ)            | 6) จัดให้มีการนำอากาศจากห้องพักขยะไปบำบัดโดยออกแบบให้มีพัดลมดูดอากาศรวบรวมอากาศจากท่อระบายอากาศมายังบ่อดินโดยจุลินทรีย์ในดินช่วยในการบำบัด<br>7) ประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยลดปริมาณมูลฝอยและมีการแยกประเภทก่อนทิ้ง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | มีการนำอากาศจากห้องพักขยะไปบำบัดโดยออกแบบให้มีพัดลมดูดอากาศรวบรวมอากาศจากท่อระบายอากาศมายังบ่อดินโดยจุลินทรีย์ในดินช่วยในการบำบัด<br>นิติฯ มีการจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยลดปริมาณมูลฝอยและมีการแยกประเภทก่อนทิ้ง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |
| 3.10 การดูแลสระว่ายน้ำ                     | โครงสร้างความปลอดภัย<br>1) โครงสร้างสระว่ายน้ำสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กหรือวัสดุที่มีความมั่นคงแข็งแรงน้ำซึมไม่ได้ผนังเรียบอยู่ในสภาพดีและทำความสะอาดง่าย<br>2) มีรั้วระบายน้ำล้น บริเวณสระว่ายน้ำ มีฝาปิดไม่เป็นสนิม แข็งแรง ทำความสะอาดง่าย อยู่ในสภาพดี และไม่มีน้ำล้นออกจากราง<br>3) มีอุปกรณ์เครื่องมือสำหรับใช้ทำความสะอาดสระว่ายน้ำเช่นแปรงขัดสระชนิดทองเหลืองและพลาสติกรวมทั้งตะแกรงข้อนวัสดุแขวนลอย<br>4) มีที่ว่างสำหรับใช้เป็นทางเดิน บริเวณสระว่ายน้ำ ไม่ลื่น ไม่มีน้ำขัง ทำความสะอาดง่าย<br>5) มีป้ายบอกความลึกหรือเลขบอกระดับความลึกที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน<br>6 จัดให้มีแสงสว่างเพียงพอทั่วบริเวณสระว่ายน้ำ เพื่อให้มองเห็นได้ชัดเจน ในกรณีที่มีการเปิดใช้สระในเวลากลางคืน และมีการติดตามตรวจสอบระบบไฟฟ้าส่องสว่างให้ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ | สระว่ายน้ำสร้างด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กหรือวัสดุที่มีความมั่นคงแข็งแรง น้ำซึมไม่ได้ผนังเรียบอยู่ในสภาพดีและทำความสะอาดง่าย<br>มีรั้วระบายน้ำล้น บริเวณสระว่ายน้ำมีฝาปิดไม่เป็นสนิม แข็งแรง ทำความสะอาดง่าย อยู่ในสภาพดี และไม่มีน้ำล้นออกจากราง<br>โครงการมีอุปกรณ์เครื่องมือสำหรับใช้ทำความสะอาดสระว่ายน้ำเช่นแปรงขัดสระชนิดทองเหลืองและพลาสติกรวมทั้งตะแกรงข้อนวัสดุแขวนลอย<br>บริเวณสระว่ายน้ำ มีที่ว่างสำหรับใช้เป็นทางเดิน ไม่ลื่น ไม่มีน้ำขัง ทำความสะอาดง่าย<br>สระว่ายน้ำภายในโครงการ มีป้ายบอกความลึก หรือเลขบอกระดับความลึกที่สามารถมองเห็นได้ชัดเจน<br>มีแสงสว่างเพียงพอทั่วบริเวณสระว่ายน้ำเพื่อให้มองเห็นได้ชัดเจน ในกรณีที่มีการเปิดใช้ในเวลากลางคืน และมีการติดตามตรวจสอบระบบไฟฟ้าส่องสว่างให้ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 3.10 การดูแลสระว่ายน้ำ (ต่อ)               | <p>7) พื้นทำด้วยวัสดุแข็งแรง เรียบ ไม่ดูดซึมน้ำ ทำความสะอาดง่าย ไม่ลื่นอยู่ในสภาพดี</p> <p>8) มีห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ตู้เก็บสิ่งของที่วาง หรือเก็บรองเท้าสำหรับผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำ</p> <p>9) มีอ่างล้างมือ บริเวณล้างตัวก่อนลงสระอยู่บริเวณสระว่ายน้ำ</p> <p>10) มีการรักษาความสะอาดสระว่ายน้ำอย่างสม่ำเสมอ</p> <p>11) ดูแลมิให้มีการนำสัตว์ทุกชนิดเข้ามาภายในบริเวณสระว่ายน้ำ</p> <p>12) มีการป้องกัน ควบคุม และจำกัดสัตว์และแมลงนำโรค โดยเฉพาะหนู แมลงวัน แมลงสาบ อย่างถูกต้องตามหลักสุขาภิบาล</p> <p><b>มาตรการด้านความปลอดภัยการป้องกันอุบัติเหตุและการช่วยชีวิตจากการจมน้ำ</b></p> <p>1) ต้องมีเจ้าหน้าที่ดูแลสระว่ายน้ำ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความชำนาญในการว่ายน้ำ และผ่านการอบรมการช่วยชีวิตคนจมน้ำ สามารถให้การปฐมพยาบาลได้</p> | <p>พื้นทำด้วยวัสดุแข็งแรง เรียบ ไม่ดูดซึมน้ำ ทำความสะอาดง่าย ไม่ลื่นอยู่ในสภาพดี</p> <p>มีห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ตู้เก็บสิ่งของที่วาง หรือเก็บรองเท้าสำหรับผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำ</p> <p>มีอ่างล้างมือ บริเวณล้างตัวก่อนลงสระอยู่บริเวณสระว่ายน้ำ</p> <p>นิติฯ จะจ้างเจ้าหน้าที่ทำความสะอาดบริเวณสระว่ายน้ำสม่ำเสมอ</p> <p>นิติฯ มีการดูแลและติดป้ายมิให้มีการนำสัตว์ทุกชนิดเข้ามาในบริเวณสระว่ายน้ำ</p> <p>มีการป้องกัน ควบคุม และจำกัดสัตว์และแมลงนำโรค โดยเฉพาะหนู แมลงวัน และแมลงสาบ อย่างถูกต้องตามหลักสุขาภิบาล</p> <p>นิติฯ มีการจัดเจ้าหน้าที่โครงการเดินตรวจตราสม่ำเสมอ</p> |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

**เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567**

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 3.10 การดูแลสระว่ายน้ำ (ต่อ)               | <p>2) ให้มีป้ายแสดงข้อปฏิบัติ สำหรับผู้ใช้บริการติดไว้ในบริเวณสระว่ายน้ำ ให้มองเห็นชัดเจน และมีข้อความอย่างน้อย เช่นต้องสวมชุดว่ายน้ำที่สะอาด ต้องชำระล้างร่างกายก่อนทุกครั้ง ผู้ป่วยโรคตาแดง โรคผิวหนัง หวัด ให้นำหน้ากาก หรือโรคติดต่ออื่นๆห้ามลงเล่นในสระว่ายน้ำ ห้ามนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาในสระว่ายน้ำ เป็นต้น</p> <p>3) ต้องกำหนดให้มีผู้ดูแลด้วย กรณีที่นำเด็กอายุต่ำกว่า 10 ปี ที่ยังว่ายน้ำไม่เป็น และผู้สูงอายุที่ไม่สามารถดูแลตัวเองได้ มาใช้บริการสระว่ายน้ำ</p> <p>4) มีอุปกรณ์ช่วยชีวิต เช่น โฟมช่วยชีวิต ห่วงชูชีพ หรือทุ่นลอย</p> <p>5) จัดแสงสว่างบริเวณรอบสระว่ายน้ำ กับทางเดินบริเวณสระว่ายน้ำให้ชัดเจน เพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้บริการ</p> <p>6) มีอุปกรณ์สื่อสารที่สามารถติดต่อบุคคล หรือสถานที่สำคัญๆ เช่น โรงพยาบาล และสถานีตำรวจ เพื่อขอความช่วยเหลือเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินต่างๆ เช่น เพลิงไหม้ หรือมีคนจมน้ำ</p> <p>7) ต้องดูแลบำรุงรักษาเครื่องกรองน้ำตามระยะเวลาที่สมควร เพื่อให้ทำงานได้เต็มประสิทธิภาพ</p> <p><b>การควบคุมคุณภาพน้ำในสระ</b></p> <p>1) มีการจัดการและควบคุมคุณภาพน้ำให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน</p> | <p>มีป้ายแสดงข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้บริการ ติดไว้ในบริเวณสระว่ายน้ำให้มองเห็นชัดเจน มีข้อความอย่างน้อย เช่นต้องสวมชุดว่ายน้ำที่สะอาด ต้องชำระล้างร่างกายก่อนทุกครั้ง ผู้ป่วยโรคตาแดง โรคผิวหนัง หวัด ให้นำหน้ากาก หรือโรคติดต่ออื่นๆ ห้ามลงเล่นในสระว่ายน้ำ ห้ามนำสัตว์เลี้ยงเข้ามาในสระว่ายน้ำ เป็นต้น</p> <p>ป้ายกำหนดให้มีผู้ดูแลด้วย กรณีที่นำเด็กอายุต่ำกว่า 10 ปี ที่ยังว่ายน้ำไม่เป็น และผู้สูงอายุที่ไม่สามารถดูแลตัวเองได้ มาใช้บริการสระว่ายน้ำ</p> <p>มีอุปกรณ์ช่วยชีวิต เช่น โฟมช่วยชีวิต ของชูชีพ หรือทุ่นลอย บริเวณโดยรอบสระว่ายน้ำ มีแสงสว่างบริเวณรอบสระว่ายน้ำ กับทางเดินบริเวณสระว่ายน้ำชัดเจน</p> <p>มีอุปกรณ์สื่อสาร ที่สามารถติดต่อบุคคล หรือสถานที่สำคัญ เช่น โรงพยาบาล และสถานีตำรวจเพื่อขอความช่วยเหลือเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินต่างๆ เช่น เพลิงไหม้หรือมีคนจมน้ำ</p> <p>ดูแลบำรุงรักษาเครื่องกรองน้ำตามระยะเวลาที่สมควร เพื่อให้ทำงานได้เต็มประสิทธิภาพ</p> <p>นิติฯ มีการจัดการ และควบคุมคุณภาพน้ำให้อยู่ในเกณฑ์มาตรฐาน</p> |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 3.10 การดูแลสระว่ายน้ำ (ต่อ)               | 2) จัดให้มีการเก็บตัวอย่างเพื่อตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำตามเกณฑ์<br>มาตรฐาน<br>อื่นๆ<br><br>1) มีคนงานดูแลสวนและพื้นที่ส่วนกลางเป็นประจำเช่นรดน้ำพรวนดิน<br>ใส่ปุ๋ยต้นไม้เก็บกวาดใบไม้บนพื้นและสระว่ายน้ำเป็นต้น                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | มีการเก็บตัวอย่างเพื่อตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำ ตามเกณฑ์มาตรฐาน<br>โดยบริษัทตรวจวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมเป็นประจำ<br><br>นิติฯ จ้างเจ้าหน้าที่ดูแลสวน และพื้นที่ส่วนกลางเป็นประจำ เช่น รดน้ำ<br>พรวนดิน ใส่ปุ๋ย ต้นไม้ เก็บกวาดใบไม้บนพื้น และในสระว่ายน้ำเป็นต้น                                                                                                                                                                                                                                            | อ้างอิงหน้า 156              |
| 3.11 สัญญาณโทรทัศน์และ<br>วิทยุ            | 1) เจ้าของโครงการแจ้งให้ผู้ที่มีที่พักอาศัยอยู่ในระยะประมาณ 500<br>เมตร จากที่ตั้งโครงการทราบโดยใช้เอกสารประชาสัมพันธ์ ในกรณีที่<br>ได้รับผลกระทบ สามารถแจ้งหรือหารือกับเจ้าของโครงการ ในการ<br>แก้ไขผลกระทบดังกล่าว ทั้งนี้ให้แจ้งเจ้าของโครงการได้ ตั้งแต่เริ่ม<br>ก่อสร้างอาคารจนถึงการก่อสร้างแล้วเสร็จ และจัดตั้งนิติบุคคลอาคาร<br>ชุดแล้วเป็นเวลา 1 ปี<br><br>2) มีลำดับขั้นตอนในการรับเรื่องร้องเรียน แก้ไขปัญหา และเยียวยา<br>ผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยระบุขั้นตอน และระยะเวลาดำเนินการให้<br>ชัดเจน<br><br>3) ในกรณีที่ทั้ง 2 ฝ่าย (เจ้าของโครงการและผู้พักอาศัยบริเวณ<br>ใกล้เคียง) ไม่สามารถตกลงกันได้ ให้จัดให้มีลักษณะคณะกรรมการ<br>ประสานงานเพื่อลดผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ เพื่อเจรจาหา<br>ข้อตกลงร่วมกัน | ผู้พักอาศัยอยู่ในระยะประมาณ 500 เมตร จากที่ตั้งโครงการ ที่ได้รับ<br>ผลกระทบสามารถแจ้ง หรือหารือกับนิติบุคคลของอาคารชุดได้ที่<br>สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด<br><br>มีลำดับขั้นตอนในการรับเรื่องร้องเรียน แก้ไขปัญหา และเยียวยา<br>ผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยระบุขั้นตอน และระยะเวลาดำเนินการให้ชัดเจน<br><br>ในกรณีที่ทั้ง 2 ฝ่าย (เจ้าของโครงการและผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียง) ไม่<br>สามารถตกลงกันได้ ให้จัดให้มีลักษณะคณะกรรมการประสานงานเพื่อลด<br>ผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ เพื่อเจรจาหาข้อตกลงร่วมกัน |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>4 คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |
| <b>4.1 เศรษฐกิจ-สังคม</b>                  | <p>1) ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านต่างๆ อย่างเคร่งครัด ได้แก่ มาตรการด้านกายภาพ ชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าคุณภาพชีวิต เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนใกล้เคียง</p> <p>2) ประชาสัมพันธ์ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ใกล้เคียงสร้างกิจกรรมต่างๆ ของโครงการหรือแจ้งเรื่องร้องเรียนหรือสอบถามในประเด็นข้อใจต่างๆที่มีต่อโครงการ</p> <p>3) จะเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยให้ทั่วถึงพื้นที่โครงการตลอด 24 ชั่วโมง</p> <p>4) ประสานงานกับสถานีตำรวจในพื้นที่เพื่อขอความร่วมมือให้เจ้าหน้าที่ตรวจตราความเป็นระเบียบเรียบร้อยในพื้นที่โครงการและพื้นที่ใกล้เคียงเป็นประจำ</p> <p>5) จัดให้มีขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียนโดยระบุระยะเวลาในการดำเนินการให้ชัดเจน</p> <p>6) การรับเรื่องร้องเรียน ทั้งระยะเปิดดำเนินการ ช่องทางรับเรื่องร้องเรียนทุกขั้นตอน หรือวิธีการ ต้องระบุระยะเวลาดำเนินการในผังแสดงการรับเรื่องร้องเรียนของโครงการทุกขั้นตอน พร้อมทั้งนำเสนอไว้ในตารางมาตรการ โดยกำหนดระยะเวลาในแต่ละขั้นตอนให้รวดเร็ว และตอบสนองความเดือดร้อน และผลกระทบที่เกิดขึ้น</p> | <p>ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านต่างๆ อย่างเคร่งครัด ได้แก่ มาตรการด้านกายภาพ ชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าชีวิต เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนใกล้เคียง</p> <p>เมื่อมีกิจกรรมต่างๆ ของโครงการนิติฯ มีการจัดทำประชาสัมพันธ์ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ใกล้เคียงทราบ หรือสามารถติดต่อแจ้งเรื่องร้องเรียนหรือซักถามในประเด็นข้อใจต่างๆ ที่มีต่อโครงการนิติฯ มีการจัดจ้างเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยให้ทั่วถึงพื้นที่โครงการตลอด 24 ชั่วโมง</p> <p>นิติฯ มีการประสานงานกับสถานีตำรวจในพื้นที่ เพื่อขอความร่วมมือให้เจ้าหน้าที่ตรวจตราความเป็นระเบียบเรียบร้อยในพื้นที่โครงการ และพื้นที่ใกล้เคียงเป็นประจำ</p> <p>นิติฯ จัดทำผังขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน โดยระบุระยะเวลาในการดำเนินการให้ชัดเจน</p> <p>นิติฯ มีการรับเรื่องร้องเรียนทั้งระยะเปิดดำเนินการ ช่องทางรับเรื่องร้องเรียนทุกขั้นตอน หรือวิธีการ ต้องระบุระยะเวลาดำเนินการในผังแสดงการรับเรื่องร้องเรียนของโครงการทุกขั้นตอน พร้อมทั้งนำเสนอไว้ในตารางมาตรการ โดยกำหนดระยะเวลาในแต่ละขั้นตอนให้รวดเร็ว และตอบสนองความเดือดร้อนและผลกระทบที่เกิดขึ้น</p> |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 4.2 สุขภาพ                                 | <p><b>ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้าน<br/>คุณภาพอากาศ และเสียงอย่างเคร่งครัด เช่น</b></p> <p>1) ดูแลถนน หรือทางเข้า-ออก ภายในโครงการให้มีสภาพดีไม่ชำรุด<br/>และสะอาดเพื่อป้องกันการกระจายตัวของฝุ่นเมื่อมีการใช้ถนน</p> <p>2) ปลุกต้นไม้ และจัดพื้นที่สีเขียวในพื้นที่โครงการ เพื่อเป็นแนวกันฝุ่น<br/>ละออง และเพิ่มความชื้นในบรรยากาศ โดยมีพื้นที่สีเขียวภายใน<br/>โครงการรวม 2150.72 ตารางเมตร</p> <p>3) จัดระเบียบการจราจรภายในโครงการให้มีความคล่องตัวเพื่อลดการ<br/>ระบายความร้อนและมลพิษจากเครื่องยนต์</p> <p>4) จำกัดความเร็วที่วิ่งในโครงการและขอความร่วมมือให้ดับ<br/>เครื่องยนต์เมื่อต้องจอดรออยู่ในโครงการเป็นระยะเวลานานเพื่อลด<br/>ปริมาณการระบายมลพิษออกสู่บรรยากาศ</p> <p><b>ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้าน<br/>การบำบัดน้ำเสีย และขยะมูลฝอยเช่น</b></p> <p>1) จัดให้มีเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคล เป็นผู้รวบรวมขยะจากชั้นต่างๆ<br/>นำไปไว้ที่ห้องพักขยะรวมของโครงการ อย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง เพื่อรอ<br/>การเก็บจากหน่วยงานท้องถิ่น</p> | <p>นิติฯ จัดเจ้าหน้าที่ดูแลถนน หรือทางเข้า-ออก ภายในโครงการ ให้มีสภาพ<br/>ดี ไม่ชำรุด และสะอาด เพื่อป้องกันการกระจายตัวของฝุ่นเมื่อมีการใช้<br/>ถนน</p> <p>ภายในโครงการมีการปลุกต้นไม้ และจัดพื้นที่สีเขียวในพื้นที่โครงการ เพื่อ<br/>เป็นแนวกันฝุ่นละออง และเพิ่มความชื้นในบรรยากาศโดยมีพื้นที่สีเขียว<br/>ภายในโครงการรวม 2150.72 ตารางเมตร</p> <p>นิติฯ จัดเจ้าหน้าที่จัดระเบียบการจราจรภายในโครงการให้มีความ<br/>คล่องตัว</p> <p>มีป้ายจำกัดความเร็วรถที่วิ่งในโครงการ และขอความร่วมมือให้ดับ<br/>เครื่องยนต์ เมื่อต้องจอดรออยู่ในโครงการ เป็นระยะเวลานาน</p> <p>มีเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคล เป็นผู้รวบรวมขยะจากชั้นต่างๆ นำไปไว้ที่<br/>ห้องพักขยะรวมของโครงการอย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง เพื่อรอการเก็บผล<br/>จากหน่วยงานท้องถิ่น</p> |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 4.2 สุขภาพ (ต่อ)                           | <p>2) จัดให้มีห้องพักขยะรวม อาคารละ 1 แห่ง ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร โดยภายในห้องพักขยะรวม จะแบ่งส่วนเป็นห้องพักขยะทั่วไป (รีไซเคิลไม่ได้) ห้องพักขยะรีไซเคิล ห้องพักขยะเปียก สามารถรองรับขยะแต่ละประเภทได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน และห้องพักขยะอันตราย สามารถรองรับขยะได้ไม่น้อยกว่า 15 วัน</p> <p>3) น้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมในโครงการทั้งหมด รวมถึงน้ำเสียจากห้องพักขยะรวม ต้องผ่านการบำบัดจนได้มาตรฐาน ก่อนระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ</p> <p>4) จัดให้มีเจ้าหน้าที่ประจำเพื่อดูแลรักษา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องสูบน้ำ และระบบระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการ ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ</p> | <p>มีห้องพักขยะรวมอาคารละ 1 แห่ง ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร โดยภายในห้องพักขยะรวม จะแบ่งส่วนเป็นห้องพักขยะทั่วไป (รีไซเคิลไม่ได้) ห้องพักขยะรีไซเคิล ห้องพักขยะเปียก สามารถรองรับขยะแต่ละประเภทได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน และห้องพักขยะอันตราย สามารถรองรับขยะได้ไม่น้อยกว่า 15 วัน</p> <p>นิติฯ มีการจัดการให้บริษัททรวน้า วิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งให้เป็นไปตามค่ามาตรฐาน ก่อนปล่อยระบายทิ้งสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ เป็นประจำทุกเดือน</p> <p>นิติฯ มีการจัดเจ้าหน้าที่เพื่อดูแลรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องสูบน้ำ และระบบระบายน้ำ ภายในพื้นที่โครงการโดยตรง</p> | <p>อ้างอิง<br/>ภาคผนวก ค</p> |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข                                                          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.3 การป้องกันและระงับ<br/>อัคคีภัย</b> | <p>1) จัดให้มีระบบแจ้งเตือนระบบป้องกัน และระงับอัคคีภัย ไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด เช่นชุดเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร เครื่องดับเพลิงเคมี หัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler) และลิฟต์ดับเพลิง เป็นต้น</p> <p>2) ติดป้ายแนะนำวิธีการใช้อุปกรณ์ ในการป้องกันอัคคีภัยเพื่อให้ผู้พักอาศัยทราบ</p> <p>3) จัดให้มีแผนป้องกัน และระงับอัคคีภัยของโครงการ และมีการฝึกซ้อมหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง</p> <p>4) กำหนดพื้นที่จุดรวมพล 599.26 ตารางเมตร สามารถรองรับคนได้ประมาณ 2397 คน ทั้งนี้มีจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการและพนักงานรวม 2136 คน ดังนั้นจุดรวมพลสามารถรองรับผู้พักอาศัยภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ</p> <p>5) ประสานงานกับสถานีดับเพลิงในพื้นที่ เพื่อเตรียมความพร้อม และวางแผนงานในการจัดการ หากเกิดเพลิงไหม้หากเกิดเพลิงไหม้ พร้อมทั้งจัดให้มีการอบรมบุคลากร และผู้พักอาศัยให้มีความรู้เกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย</p> <p>6) จัดให้มี แบบแผนผังแสดงตำแหน่งห้องต่างๆ ที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ประตูลิฟต์ หรือทางหนีไฟ ติดตั้งไว้ที่บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ทุกแห่ง ทุกชั้น และบริเวณชั้นล่างของอาคาร และสามารถสังเกตเห็นได้ชัดเจน</p> | <p>มีระบบแจ้งเตือนระบบป้องกัน และระงับอัคคีภัยไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด เช่นเครื่องสูบน้ำ ตู้ดับเพลิง ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร เครื่องดับเพลิงเคมี หัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler) และลิฟต์ดับเพลิง เป็นต้น</p> <p>นิติฯ ติดป้ายแนะนำวิธีการใช้อุปกรณ์ในการป้องกันอัคคีภัย เพื่อให้ผู้พักอาศัยทราบ</p> <p>นิติฯ จัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยของโครงการ และมีการฝึกซ้อมหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง</p> <p>ภายในโครงการมีการกำหนดพื้นที่จุดรวมพล 599.26 ตารางเมตร สามารถรองรับคนได้ประมาณ 2397 คน ทั้งนี้มีจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการและพนักงานรวม 2136 คน</p> <p>นิติฯ ร่วมประสานงานกับสถานีดับเพลิงในพื้นที่ เพื่อเตรียมความพร้อม และวางแผนงานในการจัดการหากเกิดเพลิงไหม้ พร้อมทั้งจัดให้มีการอบรมบุคลากร และผู้พักอาศัยให้มีความรู้เกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย</p> <p>มีแบบแผนผังแสดงตำแหน่งห้องต่างๆที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง ประตูหรือทางหนีไฟติดตั้งไว้ที่บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ทุกแห่ง ทุกชั้น และบริเวณชั้นล่างของอาคาร และสามารถสังเกตเห็นได้ชัดเจน</p> | <p><b>อ้างอิง</b><br/><b>ภาคผนวก ค</b></p> <p><b>อ้างอิง</b><br/><b>ภาคผนวก ค</b></p> |



ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ      | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>4.3 การป้องกันและระงับ<br/>อัคคีภัย</b>      | 7) จัดเก็บแบบแผนผังของอาคารทุกระดับชั้นไว้ที่ ศูนย์สั่งการดับเพลิง<br>ชั้นล่างของอาคาร หรือห้องที่มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัยของอาคาร<br>ตลอด 24 ชั่วโมง<br>8) กำหนดให้มีคำแนะนำอธิบายการใช้การขอความช่วยเหลือการให้<br>ความช่วยเหลือและข้อห้ามใช้เว็บเมื่อเกิดเพลิงไหม้<br>9) กำหนดให้มีการบำรุงรักษาระบบป้องกัน และระงับอัคคีภัยอย่างมี<br>ระบบ<br>10) จัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยของโครงการ | นิติฯ จัดเก็บแบบแผนผังของอาคารทุกระดับชั้นไว้ที่ศูนย์สั่งการดับเพลิง<br>ชั้นล่างของอาคาร หรือห้องที่มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัยของอาคาร<br>ตลอด 24 ชั่วโมง<br>นิติฯ จัดให้มีคำแนะนำอธิบายการใช้การ ขอความช่วยเหลือ การให้ความ<br>ช่วยเหลือ และข้อห้ามใช้ลิฟท์เมื่อเกิดเพลิงไหม้<br>นิติฯ จัดให้มีเจ้าหน้าที่ทำการบำรุงรักษาระบบป้องกัน และระงับอัคคีภัย<br>อย่างมีระบบ<br>นิติฯ มีการจัดแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยของโครงการ |                              |
| <b>4.4 ความสามารถในการรองรับ<br/>แผ่นดินไหว</b> | ออกแบบอาคารตามมาตรฐานวิศวกรรมภายใต้พบควบคุมอาคาร<br>2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 49 พ.ศ 2540 ควบคุมกับการคำนวณ<br>แผ่นดินไหวอ้างอิงตามมาตรฐานประกอบการออกแบบอาคาร เพื่อ<br>ต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว มยผ. 1301 - 50 ออกโดย<br>กรมโยธาธิการและผังเมือง                                                                                                                                             | และกฎกระทรวงฉบับที่ 49 พ.ศ 2540 ระบุกับการคำนวณแผ่นดินไหว<br>อ้างอิงตามมาตรฐานประกอบการออกแบบอาคาร เพื่อด้านทานการ<br>สั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว มย.พ 1301-50 ออกโดยกรมโยธาธิการและ<br>ผังเมือง                                                                                                                                                                                                                                 |                              |
| <b>4.5 ทัศนียภาพ</b>                            | 1) จัดภูมิสถาปัตย์ภายในโครงการให้สวยงาม โดยจัดพื้นที่สีเขียวใน<br>โครงการทั้งหมด 2150.72 ตารางเมตร<br>2) ออกแบบอาคารโดยใช้สีที่รู้สึกสบายตาไม่ฉูดฉาด กำหนดให้ใช้วัสดุที่<br>เป็นผิวของผนังภายนอกอาคาร หรือที่ใช้ตกแต่งผิวภายนอกอาคารที่มี<br>ปริมาณการสะท้อนแสงได้ไม่เกินร้อยละ 30 ตามที่กำหนดใน<br>กฎกระทรวงฉบับที่ 48 (พ.ศ 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติ<br>ควบคุมอาคารพ.ศ 2522 ข้อ 27             | ภายในโครงการมีการจัดพื้นที่สีเขียวในโครงการทั้งหมด 2150.72 ตาราง<br>เมตร<br>โครงการมีการออกแบบอาคาร โดยใช้สีที่รู้สึกสบายตา ไม่ฉูดฉาด<br>กำหนดให้ใช้วัสดุที่เป็นผิวของผนังภายนอกอาคาร หรือที่ใช้ตกแต่งผิว<br>ภายนอกอาคาร ที่มีปริมาณการสะท้อนแสงได้ไม่เกินร้อยละ 30 ตามที่<br>กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 48 (พ.ศ 2540) ออกตามความใน<br>พระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ 2522 ข้อ 27                                                   |                              |

ตารางที่ 3.1-1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด (ระยะดำเนินการ)

เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม 2567

| องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและ<br>คุณค่าต่างๆ | มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | รายละเอียดการปฏิบัติตามมาตรการฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ปัญหา อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 4.5 ทศนิยมภาพ (ต่อ)                        | <p>3) เจ้าของโครงการแจ้งให้ผู้ที่มีที่พักอาศัยอยู่ในระยะประมาณ 1 กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการทราบ โดยใช้เอกสารประชาสัมพันธ์ ในกรณีที่ได้รับผลกระทบ สามารถแจ้ง หรือหารือกับเจ้าของโครงการในการแก้ปัญหาผลกระทบดังกล่าว ทั้งนี้ให้แจ้งเจ้าของโครงการได้ตั้งแต่เริ่มก่อสร้างอาคารจนถึงการก่อสร้างแล้วเสร็จ และจัดตั้งนิติบุคคลของอาคารชุดแล้วเป็นเวลา 1 ปี</p> <p>4) มีลำดับขั้นตอนในการรับเรื่องร้องเรียนแก้ปัญหา และเยียวยาผลกระทบที่เกิดขึ้น โดยระบุขั้นตอน และระยะเวลาดำเนินการให้ชัดเจน</p> <p>5) ในกรณีที่ทั้งสองฝ่าย เจ้าของโครงการและผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียง ไม่สามารถตกลงกันได้ ให้จัดให้มีลักษณะคณะกรรมการประสานงาน เพื่อลดผลกระทบการพัฒนาโครงการ เพื่อเจรจาหาข้อตกลงร่วมกัน</p> | <p>ผู้พักอาศัยอยู่ในระยะประมาณ 1 กิโลเมตร จากที่ตั้งโครงการที่ได้รับผลกระทบสามารถแจ้ง หรือหารือกับนิติบุคคลของอาคารชุดได้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดฯ</p> <p>มีลำดับขั้นตอนในการรับเรื่องร้องเรียนแก้ปัญหา และเยียวยาผลกระทบที่เกิดขึ้นโดยระบุขั้นตอน และระยะเวลาดำเนินการให้ชัดเจน</p> <p>ในกรณีที่ทั้งสองฝ่าย เจ้าของโครงการและผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียง ไม่สามารถตกลงกันได้ ให้จัดให้มีลักษณะคณะกรรมการประสานงาน เพื่อลดผลกระทบจากการพัฒนาโครงการ เพื่อเจรจาหาข้อตกลงร่วมกัน</p> |                              |

หมายเหตุ: เจ้าของโครงการนิติบุคคลต้องนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ) และกรมที่ดิน เป็นประจำทุก 6 เดือน

ตารางที่ 3.1-2 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Ideo Q สุขุมวิท 36

| ดัชนีผลกระทบสิ่งแวดล้อม              | บริเวณที่ตรวจสอบ                                               | พารามิเตอร์/วิธีการตรวจสอบ                                                                                                                                                                                                    | ความถี่ในการตรวจวัด          | สรุปผลการดำเนินงาน                                                                         | ปัญหา/อุปสรรคและการแก้ไข |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1 ปริมาณการใช้น้ำ                    | บันทึกการตรวจปริมาณการใช้น้ำ                                   | บันทึกปริมาณการใช้น้ำรายเดือนเพื่อดูประสิทธิภาพของมาตรการด้านประหยัดน้ำและเพื่อตรวจสอบความผิดปกติอันเกิดจากการชำรุดรั่วไหล                                                                                                    | ทุกเดือน                     | นิติบุคคลมีการบันทึกการตรวจสอบปริมาณการใช้น้ำในช่วงที่ระบบเสร็จสมบูรณ์                     | -                        |
| 2 การทำงานของระบบส่งน้ำและถังเก็บน้ำ | -เครื่องสูบน้ำระบบส่งน้ำและถังเก็บน้ำ                          | จะเจ้าหน้าที่ดูแลตรวจสอบอุปกรณ์ในระบบน้ำประปา หากชำรุดให้แจ้งนิติบุคคลทราบและดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน                                                                                                                        | ทุกเดือน                     | นิติฯมีการตรวจสอบการทำงานของระบบส่งน้ำและถังเก็บน้ำ                                        | -                        |
| 3 ระบบบำบัดน้ำเสีย                   | -ระบบบำบัดน้ำเสียรวมทั้งเครื่องมือและอุปกรณ์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง | 1) ติดตามตรวจสอบซ่อมแซมและบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียตามกำหนดการดูแลรักษาของระบบ<br>2) จัดทำบันทึกรายละเอียดการทำงานระบบบำบัดน้ำเสียและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องตามแบบทส 1 และทศ 2 และส่งรายงานให้หน่วยงานท้องถิ่นเป็นประจำทุกเดือน | บันทึกทุกวัน<br>สรุปรายเดือน | นิติฯมีการตรวจสอบการทำงานของระบบส่งน้ำและถังเก็บน้ำ                                        | -                        |
| 4 คุณภาพน้ำ                          | -บ่อบำบัดน้ำทิ้งก่อนระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ 1 จุด           | วิเคราะห์คุณภาพน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดโดยมีพารามิเตอร์ตรวจวัด pH, BOD, SS, Settleable Solids, TDS, Sulfide, TKN และ Fat Oil & Grease                                                                                           | ทุกเดือน                     | ทุกเดือนนิติฯตรวจสอบบ่อบำบัดน้ำทิ้งก่อนระบายสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ 1 จุดทุกเดือน            | -                        |
| 5 การระบายน้ำ                        | -ระบบท่อระบายน้ำ<br>-ระบบท่อระบายน้ำและอุปกรณ์                 | ตรวจสอบระบบระบายน้ำและบ่อบำบัดของโครงการ<br>ตรวจสอบการทำงานของระบบระบายน้ำและอุปกรณ์ต่างๆเพื่อให้พร้อมใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ                                                                                             | ทุกเดือน<br>ตามคู่มือ        | นิติฯ บุคคลมีการตรวจสอบการทำงานของระบบระบายน้ำได้แก่ท่อระบายน้ำและอุปกรณ์เป็นประจำทุกเดือน | -                        |

ตารางที่ 3.1-2 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Ideo Q สุขุมวิท 36

| ดัชนีผลกระทบสิ่งแวดล้อม | บริเวณที่ตรวจสอบ                                                                                                | พารามิเตอร์/วิธีการตรวจสอบ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ความถี่ในการตรวจวัด | สรุปผลการดำเนินงาน                                                                                                                                                 | ปัญหา/อุปสรรคและการแก้ไข |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 6 การจัดการมูลฝอย       | -ห้องพักขยะรวม                                                                                                  | ตรวจสอบความสะอาดบริเวณห้องพักขยะรวม<br>โครงการโดยเฉพาะหลังรถเก็บขยะมูลฝอยท้องถิ่นเข้ามาดำเนินการ                                                                                                                                                                                                                                                                                        | เป็นระยะ            | นิติตรวจสอบจัดระเบียบการจัดมูลฝอยบริเวณ<br>ห้องพักขยะรวมเป็นระยะ                                                                                                   | -                        |
| 7 การใช้ไฟฟ้า           | -ภายในพื้นที่โครงการ                                                                                            | จัดเจ้าหน้าที่ดูแลตรวจสอบการไฟฟ้าต่างๆในโครงการ<br>ให้อยู่ในสภาพดีหากชำรุดรีบดำเนินการแก้ไขโดยเร็ว                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ทุกเดือน            | นิติตรวจสอบการใช้ไฟฟ้าทุกเดือน                                                                                                                                     | -                        |
| 8 การดูแลสระว่ายน้ำ     | -โครงสร้างและองค์ประกอบของสระว่ายน้ำ<br><br>-ด้านความปลอดภัย<br>การป้องกันอุบัติเหตุ<br>การช่วยชีวิตจากการจมน้ำ | 1 ตรวจสอบสภาพโครงสร้างให้มีความมั่นคงแข็งแรง<br>2 ตรวจสอบรางระบายน้ำล้นให้แข็งแรงไม่เป็นสนิม<br>3 ตรวจสอบป้ายบอกความลึกป้ายเตือนต่างๆ<br>4 ตรวจสอบสภาพหลอดไฟความสว่างแสงหลอดไฟ<br><br>1 ตรวจสอบอุปกรณ์ช่วยชีวิตให้มีสภาพดีเพียงพอต่อการใช้<br>2 ตรวจสอบอุปกรณ์สื่อสารที่ใช้ติดต่อฉุกเฉินให้พร้อมใช้งาน<br>3 ตรวจสอบป้ายแสงกีดใช้สระในสภาพพร้อมใช้งาน<br>4 ดูแลตรวจสอบระบบเครื่องกรองน้ำ | ทุกวัน<br>ทุกเดือน  | นิติบุคคลตรวจสอบโครงสร้างและอาคาร<br>ประกอบของสระว่ายน้ำทุกเดือน<br><br>นิติบุคคลตรวจสอบด้านความปลอดภัยการ<br>ป้องกันอุบัติเหตุการช่วยชีวิตจากการจมน้ำทุก<br>เดือน | -                        |

ตารางที่ 3.1-2 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Ideo Q สุขุมวิท 36

| ดัชนีผลกระทบ<br>สิ่งแวดล้อม | บริเวณที่ตรวจสอบ                                                                                                       | พารามิเตอร์/วิธีการตรวจสอบ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ความถี่ในการ<br>ตรวจวัด                                     | สรุปผลการดำเนินงาน                                                                                                                                                                         | ปัญหา/อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 8 การดูแลสระว่ายน้ำ         | -การควบคุมคุณภาพ<br>น้ำในสระว่ายน้ำ                                                                                    | 1 เก็บตัวอย่างอย่างน้อย 2 จุดลึกตื้นขณะมีผู้ใช้<br>สามารถสุด<br>2 ตรวจปริมาณคลอรีนอิสระคงเหลือและค่ากรดต่าง<br>3 ตรวจวัด Total Coliform Bac, Fecal Coliform<br>Bac<br>4 ตรวจ pH, Free Chlorine, Combined Chlorine,<br>Alkalinity, Calcium hardness, Cyanuric acid,<br>Ammonia, Nitrate, Total Coliform Bac., Fecal<br>Coliform Bac, E. Coli, Staphylococcus aureus<br>และ Pseudomonas aureus | ทุกวัน<br>ปีละครั้ง                                         | นิติบุคคลตรวจสอบการควบคุมคุณภาพน้ำใน<br>สระว่ายน้ำเป็นประจำ                                                                                                                                | -                            |
| 9 สังคม                     | -ผู้พักอาศัยภายใน<br>โครงการและชุมชน<br>บริเวณใกล้เคียง<br><br>-ผู้พักอาศัยภายใน<br>โครงการและชุมชน<br>บริเวณใกล้เคียง | รวบรวมเรื่องร้องเรียน ข้อเสนอแนะ ข้อคิดเห็น จากผู้<br>อาศัยในโครงการ และชุมชนใกล้เคียง จัดทำบันทึก<br>เรื่องร้องเรียน/ข้อเสนอแนะ เพื่อประเมินผลการปฏิบัติ<br>ตามมาตรการ<br><br>กรณีมีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการให้<br>ทำการศึกษาสำรวจสภาพเศรษฐกิจและสังคมรวมทั้ง<br>ดำเนินการมีส่วนร่วมประชาชนตามหลักวิชาการ                                                                            | ทุก 6 เดือน<br><br>ดำเนินการทุก<br>ครั้งก่อน<br>เปลี่ยนแปลง | นิติติดตามการร้องเรียนของผู้พักอาศัยภายใน<br>โครงการและชุมชนบริเวณใกล้เคียง<br><br>หากมีการเปลี่ยนแปลงนิติบุคคลติดตามการ<br>ร้องเรียนของผู้พักอาศัยภายในโครงการและ<br>ชุมชนบริเวณใกล้เคียง | -                            |

ตารางที่ 3.1-2 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Ideo Q สุขุมวิท 36

| ดัชนีผลกระทบ<br>สิ่งแวดล้อม            | บริเวณที่ตรวจสอบ                                                                    | พารามิเตอร์/วิธีการตรวจสอบ                                                                                                                                                                         | ความถี่ในการ<br>ตรวจวัด         | สรุปผลการดำเนินงาน                                                                                                                   | ปัญหา/อุปสรรค<br>และการแก้ไข |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>10 ระบบป้องกันอัคคีภัย</b>          |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                    |                                 |                                                                                                                                      |                              |
| 10.1 อุปกรณ์ป้องกัน<br>และสัญญาณเตือน  | -อุปกรณ์ป้องกันและ<br>สัญญาณเตือนภัย<br>ทั้งหมดที่ติดตั้งใน<br>โครงการ              | ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย และสัญญาณเตือน<br>ที่ติดตั้งในโครงการทั้งหมด ตามคู่มือ และอุปกรณ์ให้<br>อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งาน                                                                      | ตามคู่มือการใช้<br>แต่ละ        | นิติฯ ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกัน และสัญญาณ<br>เตือนอัคคีภัยทั้งหมด ที่ติดตั้งในโครงการตาม<br>คู่มือการใช้แต่ละอุปกรณ์                     | -                            |
| 10.2 ระบบจ่ายไฟฟ้า<br>สำรอง            | -ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง                                                                 | ตรวจสอบระบบจ่ายไฟฟ้าสำรองให้อยู่ในสภาพพร้อม<br>ใช้งาน                                                                                                                                              | ทุก 3 เดือน                     | นิติฯ ตรวจสอบระบบจ่ายไฟฟ้าสำรองสม่ำเสมอ                                                                                              | -                            |
| 10.3 เครื่องหมายทาง<br>หนีไฟบันไดหนีไฟ | -ป้ายเครื่องหมายแสดง<br>ทางหนีไฟและแผนผัง<br>เส้นทางหนีไฟที่ติดตั้ง<br>ในอาคาร      | ตรวจสอบป้ายเครื่องหมายแสดงทางหนีไฟ และ<br>แผนผังเส้นทางหนีไฟให้อยู่ในสภาพดี เห็นได้ชัดเจน<br>ไม่ลบเลือน                                                                                            | เดือนละครั้ง                    | นิติฯ ตรวจสอบป้ายเครื่องหมายแสดงทางหนีไฟ<br>และแผนผังเส้นทางหนีไฟที่ติดตั้งในอาคารเดือน<br>ละครั้ง                                   | -                            |
| 10.4 ความพร้อมของ<br>อุปกรณ์ดับเพลิง   | -เครื่องดับเพลิงชนิดมือ<br>ถือ<br><br>-ถังน้ำสำรองดับเพลิง<br>-อุปกรณ์ดับเพลิงอื่นๆ | ตรวจสอบสภาพเครื่องดับเพลิงชนิดมือถือ สายฉีด เกจ<br>วัดความดัน ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ตรวจสอบใบ<br>รับประกัน<br><br>ตรวจสอบสภาพถังทั่วไปของถังน้ำสำรองเพื่อการ<br>ดับเพลิงและระดับน้ำในถัง        | เดือนละครั้ง<br><br>ทุก 3 เดือน | นิติฯ ตรวจสอบความพร้อมของอุปกรณ์ดับเพลิง<br>สม่ำเสมอ ได้แก่เครื่องดับเพลิงชนิดมือถือ ถังน้ำ<br>สำรองดับเพลิง และอุปกรณ์ดับเพลิงอื่นๆ | -                            |
| 10.5 สภาพบันไดบันได<br>หนีไฟและทางเดิน | -บันไดหนีไฟทางหนีไฟ<br>คาดฟ้าและถนนใน<br>โครงการที่เป็นเส้นทาง<br>รถ                | ตรวจสอบบริเวณบันไดหนีไฟ เส้นทางหนีไฟ และ<br>คาดฟ้า สม่ำเสมอ เพื่อไม่ให้เกิดการวางสิ่งของกีดขวาง<br>การเคลื่อนย้ายกรณีเกิดอัคคีภัย รวมถึงบริเวณเส้นทาง<br>ที่รถดับเพลิงใช้ในการดับเพลิงภายในโครงการ | ทุกสัปดาห์                      | นิติฯ ตรวจสอบบันไดหนีไฟ ทางหนีไฟ คาดฟ้า<br>และถนนในโครงการที่เป็นเส้นทางรถดับเพลิง<br>ทุกสัปดาห์                                     | -                            |

ตารางที่ 3.1-2 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ Ideo Q สุขุมวิท 36

| ดัชนีผลกระทบ<br>สิ่งแวดล้อม     | บริเวณที่ตรวจสอบ                          | พารามิเตอร์/วิธีการตรวจสอบ                                                                                   | ความถี่ในการ<br>ตรวจวัด | สรุปผลการดำเนินงาน                                                | ปัญหา/<br>อุปสรรคและ<br>การแก้ไข |
|---------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 11 ระบบลิฟท์รถยนต์<br>อัตโนมัติ | -ลิฟท์รถยนต์อัตโนมัติ<br>และอุปกรณ์ประกอบ | ตรวจสอบดูแลรักษาและซ่อมบำรุง (preventive<br>maintenance) ระบบลิฟท์รถยนต์อัตโนมัติและ<br>อุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง | เดือนละครั้ง            | นิติฯ ตรวจสอบลิฟท์รถยนต์อัตโนมัติและ<br>อุปกรณ์ประกอบเดือนละครั้ง | -                                |
| 12 ทัศนียภาพ                    | -พื้นที่สีเขียวโครงการ                    | ดูแลพื้นที่สีเขียวโครงการให้เจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง                                                        | เดือนละครั้ง            | ดูแลพื้นที่สีเขียวของโครงการเป็นประจำ                             |                                  |

## บทที่ 4

### ภาคผนวก ก

#### เอกสารสำคัญอาคารชุด





ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/ ๑๕๑๕๑

สำนักงานนโยบายและแผน  
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม  
ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36  
ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ส่วนหนังสือบริษัท กรีนแคร์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ที่ GCC-085/2560

ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๐

๒. ส่วนหนังสือคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร ที่ กท ๑๑๐๔/๓๗๓๘  
ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

๓. มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบ  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ  
เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

๔. แนวทางการเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ  
สิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการด้านอาคาร  
การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน

ตามที่ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ได้มอบหมายและมอบอำนาจให้บริษัท  
กรีนแคร์ คอนซัลแตนท์ จำกัด จัดทำและเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ IDEO Q  
สุขุมวิท 36 ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท ๓๖ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการ  
ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีจำนวนห้องชุด ๔๔๔ ห้อง ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากร  
ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณา รายงานรายละเอียดสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้ดำเนินการตามขั้นตอน  
การพิจารณา รายงาน และกรุงเทพมหานครได้แจ้งมติคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาการวิเคราะห์  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่  
๔๐/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๐ คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์

ผลกระทบ...

-๒-

ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ โดยให้บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด เจ้าของโครงการ ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ หากท่านได้รับอนุญาตแล้ว สำนักงานนโยบายฯ ขอความร่วมมือท่านส่งสำเนาใบอนุญาตพร้อมเงื่อนไขให้สำนักงานนโยบายฯ ทราบด้วย และเมื่อเริ่มดำเนินโครงการแล้วจะต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ และ ๔ รวมทั้งโครงการจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วย และประสานกับผู้จัดทำรายงานฯ ให้ดำเนินการรวบรวมรายละเอียดข้อมูลทั้งหมดเรียงตามลำดับการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จำนวน ๑ เล่ม พร้อมแผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM) ในรูปของ Digital File (pdf) Adobe Acrobat จำนวน ๒ แผ่น พร้อมทั้ง ให้จัดทำรายงานฉบับสมบูรณ์ที่ปรับปรุงตามข้อคิดเห็นของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จำนวน ๓ เล่ม พร้อมแผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM) ในรูปของ Digital File (pdf) Adobe Acrobat จำนวน ๘ แผ่น เสนอต่อสำนักงานนโยบายฯ ภายในเวลา ๑ เดือน เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงและส่งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้ สำนักงานนโยบายฯ ได้มีหนังสือแจ้งบริษัท กวินแควร์ คอนซัลแตนท์ จำกัด เพื่อดำเนินการต่อไปด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุวิทย์ จิตติรัตน์)

รองเลขาธิการ ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สำเนาถูกต้อง



(นางสาวมะลิวรรณ เทตจำปา)

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๖๕ ๖๕๐๐ กด ๒ กด ๖๘๑๒

โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๑๖



ที่ ทส ๑๐๐๙.๕/ ๑๕๑ ๕๑

สำนักงานนโยบายและแผน  
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม  
ถนนพระรามที่ ๖ แขวงสามเสนใน  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง ผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36  
ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือบริษัท กรีนแคร์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ที่ GCC-085/2560  
ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๐

๒. สำเนาหนังสือคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
ด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร ที่ กท ๑๓๐๔/๑๗๓๘  
ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

๓. มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบ  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่โครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ  
เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด

๔. แนวทางการเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ  
สิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการด้านอาคาร  
การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน

ตามที่ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ได้มอบหมายและมอบอำนาจให้บริษัท  
กรีนแคร์ คอนซัลแตนท์ จำกัด จัดทำและเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ IDEO Q  
สุขุมวิท 36 ตั้งอยู่ที่ ซอยสุขุมวิท ๓๖ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการ  
ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีจำนวนห้องชุด ๔๔๔ ห้อง ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากร  
ธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงาน รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ได้ดำเนินการตามขั้นตอน  
การพิจารณารายงาน และกรุงเทพมหานครได้แจ้งมติคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน กรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่  
๔๐/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๖๐ คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ มีมติให้ความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์

ผลกระทบ...

-๒-

ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ IDEO Q สุขุมวิท 36 ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ โดยให้บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด เจ้าของโครงการ ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ หากท่านได้รับอนุญาตแล้ว สำนักงานนโยบายฯ ขอความร่วมมือท่านส่งสำเนาใบอนุญาตพร้อมเงื่อนไขให้สำนักงานนโยบายฯ ทราบด้วย และเมื่อเริ่มดำเนินโครงการแล้วจะต้องเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓ และ ๔ รวมทั้งโครงการจะต้อง ปฏิบัติตามกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องด้วย และประสานกับผู้จัดทำรายงานฯ ให้ดำเนินการรวบรวมรายละเอียด ข้อมูลทั้งหมดเรียงตามลำดับการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จำนวน ๑ เล่ม พร้อมแผ่นบันทึก ข้อมูล (CD-ROM) ในรูปของ Digital File (pdf) Adobe Acrobat จำนวน ๒ แผ่น พร้อมทั้ง ให้จัดทำรายงาน ฉบับสมบูรณ์ที่ปรับปรุงตามข้อคิดเห็นของคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ จำนวน ๓ เล่ม พร้อมแผ่นบันทึกข้อมูล (CD-ROM) ในรูปของ Digital File (pdf) Adobe Acrobat จำนวน ๘ แผ่น เสนอต่อสำนักงานนโยบายฯ ภายในเวลา ๑ เดือน เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงและส่งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้ สำนักงานนโยบายฯ ได้มีหนังสือแจ้งบริษัท กรีนแอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด เพื่อดำเนินการต่อไปด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุวิทย์ อุบลทิพย์)

รองเลขาธิการ ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวระวีวรรณ เทคจำปา)

เจ้าหน้าที่งานธุรการชำนาญงาน

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โทรศัพท์ ๐ ๒๒๖๕ ๖๕๐๐ กด ๒ กด ๖๘๑๒

โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๖๖๑๖

## ต่ออายุใบอนุญาต

อาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๒  
อาคารชุด

(๔) ที่ระบายนํ้า ยาว ๓๕๐.๐๐ เมตร

(๕) รั้ว เพื่อใช้กันแนวเขตที่ดิน

ยาว ๓๒๕.๐๐ เมตร

(๖) พื้น ค.ส.ล.บนดิน จำนวน ๓ แห่ง เพื่อใช้เป็น

ทางวิ่งและที่จอดรถยนต์ พื้นที่ ๓,๘๓๐.๐๐ ตร.ม.



แบบ อ. ๑

(๗) ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคาร A จำนวน ๓๖

เพื่อใช้เป็นป้ายชื่ออาคาร พื้นที่ป้ายละ

๓๕.๐๐ ตร.ม.

(ต่ออายุ ได้อีกไม่เกิน ๓ ครั้ง)

ตามใบรับแจ้งรา(ยผ.๔) เลขที่ ๓๓๗/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๐

### ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๓๐๓/ ๒๕๖๓

อนุญาตให้ บริษัท อนันดา เอ็มแอฟ เอเซีย ทองหล่อ จำกัด

อยู่บ้านเลขที่ ๔๔/๓

พรหม/ชอย หมู่บ้านวินด์มิลล์

บางนา-ตราด (กม.๓๐.๕)

ถนน

หมู่ที่ ๓๔

ตำบล/แขวง

บางพลีใหญ่

อำเภอ/เขต

บางพลี

จังหวัด

สมุทรปราการ

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่

พรหม/ชอย

สุขุมวิท ๓๖

ถนน

สุขุมวิท

หมู่ที่

แขวง

คลองตัน

เขต

คลองเตย

กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดิน

เลขที่/น.ม.๗

เลขที่/ส.๓๖/๗

เลขที่ ๒๖๓๕

เป็นที่ดินของ

บริษัท อนันดา เอ็มแอฟ เอเซีย ทองหล่อ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ๔๗ ชั้น ขึ้นลอย ๓ ชั้น จำนวน ๓ หลัง

ใช้อาคาร A

และจอดรถยนต์

เพื่อใช้เป็น

อาคารชุดอยู่อาศัย (๓๖๔ ห้อง)

พื้นที่/ความยาว

๒๗,๗๕๔.๐๐ ตร.ม.

ที่จอดรถ

ที่กลับรถ

และทางเข้าออกของรถ

จำนวน ๑๒๕ คัน

พื้นที่

ตารางเมตร

ชั้นใต้ดิน ๓ ชั้น (อาคาร B)

๓ หลัง

และจอดรถยนต์

เพื่อใช้เป็น

อาคารชุดอยู่อาศัย (๔๕ ห้อง)

(๒) ชนิด ๒๔ ชั้น ขึ้นลอย ๒ ชั้น จำนวน ๓ หลัง

ใช้อาคาร B

และจอดรถยนต์

เพื่อใช้เป็น

อาคารชุดอยู่อาศัย (๔๕ ห้อง)

พื้นที่/ความยาว

๓๐,๖๓๓.๐๐ ตร.ม.

ที่จอดรถ

ที่กลับรถ

และทางเข้าออกของรถ

จำนวน ๑๖๑ คัน

พื้นที่

ตารางเมตร

(แยกเป็นอาคาร A = ๔๐ คัน อาคาร B = ๗๑ คัน)

(๓) ชนิด ทางเชื่อมอาคารโครงสร้างเหล็ก

จำนวน ๓ แห่ง

เพื่อใช้เป็น

ทางเชื่อมระหว่างอาคาร A

และอาคาร B

พื้นที่/ความยาว

๔๐.๐๐ ตร.ม.

ที่จอดรถ

ที่กลับรถ

และทางเข้าออกของรถ

จำนวน

คัน

พื้นที่

ตารางเมตร

ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตต่ออายุก่อสร้างอาคาร ฉบับละ ๒๐.๐๐ บาท

ตามแผนผังบริเวณ

แบบแปลน

รายการประกอบแบบแปลน

และรายการคำนวณ

เลขที่

/

ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายณรงค์พล เสนาเดชนศิริ (ส.ก. ๒๕๔๐), นายกิตติชัย โยธาภิรักษ์ (ส.ก. ๒๕๔๐)

นายประสิทธิ์ หิรัญสุภาภรณ์ (ส.ก. ๒๕๔๐), นายเฉลิมพล โชติเดชชัยสิทธิ์ (ส.ก. ๒๕๔๐)

เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่อไปนี้

นายบุญชัย ศูนย์โคก (ส.ก. ๒๕๔๐)

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์

วิธีการ

และเงื่อนไขตามที่กำหนดใน

กฎกระทรวงและหรือระเบียบวิธีอื่น

ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

(๑) ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตนี้ จำนวน ๗ ข้อ

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่

เดือน - ๕ ธ.ค. ๒๕๖๕

พ.ศ.

ออกให้ ณ วันที่

เดือน ๒๐ มี.ค. ๒๕๖๓

พ.ศ.

(ลายมือชื่อ)

(นายใหญ่ ชัยแก้ว)

ผู้อำนวยการสำนักงาน

ปฎิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

EIA = โครงการ IDEO Q สุขุมวิท ๓๖

ตำแหน่ง

ปฎิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต





### การต่ออายุใบอนุญาต

#### การต่ออายุใบอนุญาต ครั้งที่

ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยมีเงื่อนไข

(ลายมือชื่อ).....

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

/ /

#### การต่ออายุใบอนุญาต ครั้งที่

ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยมีเงื่อนไข

(ลายมือชื่อ).....

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

/ /

#### การต่ออายุใบอนุญาต ครั้งที่

ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... โดยมีเงื่อนไข

(ลายมือชื่อ).....

ตำแหน่ง.....

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

/ /

### คำเตือน

๑. ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาต หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ ผู้ได้รับใบอนุญาตจะต้องระมัดระวังการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่ และมีหนังสือแจ้งพร้อมทั้งส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

๒. ผู้ได้รับใบอนุญาตที่ต้องจัดทำพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กักเก็บ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตฉบับนี้ ต้องแสดงที่จอดรถ ที่กักเก็บ และทางเข้าออกของรถไว้ให้ปรากฏตามแผนผังบริเวณที่ได้รับใบอนุญาต การดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กักเก็บ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้น ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง) ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อได้ทำการตามที่ได้รับอนุญาตเสร็จแล้ว ต้องได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๒ ก่อน จึงจะใช้อาคารนั้นได้

๔. ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดในใบอนุญาต ถ้าประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาต จะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นสุดอายุ

เงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาต รวบ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด

เลขที่ ๓.๓๕ / ๓๕๖๓

๓. ผู้ได้รับอนุญาต ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป และต้องปฏิบัติตามวิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๖) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๘ (พ.ศ. ๒๕๓๐) และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ หมวดที่ ๓๓

๒. ต้องปฏิบัติตามความเห็นชอบจาก คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ ตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ พส. ๓๐๐๙.๕/๓๕๓๕๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ อย่างเคร่งครัด

๓. เมื่อผู้แจ้งตามมาตรา ๓๔ ตรี ได้กระทำการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารแล้วเสร็จ ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดเพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารนั้น

๔. ผู้ได้รับอนุญาต ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐)

๕. ผู้ได้รับอนุญาต ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๔๔)

๖. ผู้ได้รับอนุญาต ต้องปฏิบัติตามวิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้างตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และจะต้องไม่กระทำการใดๆ อันอาจเป็นภัยอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์สิน โดยผู้ได้รับใบอนุญาตต้องดำเนินการฉีดพ่นละอองน้ำบนอาคารและบริเวณรอบสถานที่ก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดปัญหาฝุ่นละอองในอากาศ

๗. หากการปฏิบัติตามเงื่อนไข มีผลทำให้แบบแปลนหรือรายละเอียดผิดไปจากที่ได้แจ้งตามมาตรา ๓๔ ตรี และเข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคาร ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๔ ตรี ยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๔ ตรี ให้ถูกต้องก่อน

๑๓๕

อาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๒

อาคารชุด

แบบ อ. ๖

0297

(๓) ต้องปฏิบัติตามรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ  
สิ่งแวดล้อมมา ตามหนังสือสำนักงานนโยบาย  
และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม  
ที่ พล ๓๐๐๔.๕/๓๕๓๕๓ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๐



คำเตือน

ให้จัดส่งรายงานผลการตรวจประเมินผลกระทบอาคาร ตามกฎกระทรวง  
ว่าด้วยการขออนุญาตการตรวจประเมินอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ ภายใน ๓๐ วัน  
ก่อนไปยื่นขอการก่อสร้างอาคารจะมีระยะเวลาครบ ๑ ปี

**ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร**

เลขที่ ๑๕๑ / ๒๕๖๓ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด  
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า โดย นายสุเมธ รัตนศรีกุล เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร  
อยู่บ้านเลขที่ ๙๙/๓ ตรอก/ซอย หมู่บ้านวินด์มิลล์ ถนน บางนา-ตราด (กม.๑๐.๕) หมู่ที่ ๓๔  
ตำบล/แขวง บางพลีใหญ่ อำเภอ/เขต บางพลี จังหวัด สมุทรปราการ  
ได้ทำการ ก่อสร้าง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตไว้ในอนุญาต  
(ข.๕) ๓๓๗ ๒๕๖๐ ๘ ๒๐ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๓  
เลขที่ ๓.๓๘ / ๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๐ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร (อาคาร A)  
(๑) ชนิด ตึก ๔๗ ชั้น ชั้นลอย ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารชุดอยู่อาศัย (๓๖๔ ห้อง)  
และจอดรถยนต์  
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลัด และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๓๒๕ คัน  
ชั้นใต้ดิน ๓ ชั้น (อาคาร B)  
(๒) ชนิด ตึก ๒๔ ชั้น ชั้นลอย ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารชุดอยู่อาศัย (๘๕ ห้อง)  
และจอดรถยนต์  
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลัด และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๓๖๓ คัน  
(แยกเป็นอาคาร A = ๙๐ คัน อาคาร B = ๗๓ คัน)  
(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -  
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลัด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน  
ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย สุขุมวิท ๓๖ ถนน สุขุมวิท  
หมู่ที่ ๓๓/๓/แขวง คลองตัน อำเภอ/เขต คลองเตย จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
โดย บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด  
เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ ๒๖๓๕  
เป็นที่ดินของ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด

ค่าธรรมเนียมใบรับรอง ฉบับละ ๑๐.๐๐ บาท  
ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้  
(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง  
และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๕ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๓  
(๒) ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้น  
เพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาต  
EIA = โครงการ IDEO Q สุขุมวิท ๓๖ ออกให้ ณ วันที่ ๒๐ เดือน - ๒ ปี ค.ศ. ๒๕๖๓ พ.ศ.

(ลายมือชื่อ)

(นายไพฑูริ ชื่นแก้ว)

(ตำแหน่งหัวหน้างาน)

ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต





### คำเตือน

๑. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในใบรับรองฉบับนี้

๒. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร เปลี่ยนการใช้อาคารบางประเภท ควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ดัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๔. ผู้ได้รับใบรับรองต้องแสดงใบรับรองฉบับนี้ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น



(อ.ช.๑๐)

### หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง

วันที่ ๓๐ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๓

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามคำขอของผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร ชื่อ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ทะเบียนเลขที่ ๑๖/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๓๐ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด..... "ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36"
๒. โฉนดที่ดินเลขที่..... ๒๖๓๕
- ตำบล/แขวง..... คลองตัน อำเภอ/เขต..... คลองเตย
- จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร
๓. จำนวนอาคาร..... ๒ หลัง
๔. จำนวนห้องชุด..... ๔๔๔ ห้องชุด
๕. บันทึกรายละเอียด(รายการทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕(๕), (๖), (๗))
  - ทรัพย์สินส่วนกลาง ตั้งอยู่ อาคาร เอ ได้แก่ ห้องจอดรถ, ห้องควบคุมระบบลิฟต์จอยครด, ห้องควบคุม, ห้องขยะรีไซเคิล/ขยะมูลฝอยทั่วไป/ขยะอันตราย/ขยะเปียก, ห้องนิติบุคคล, ห้องแม่บ้าน, ห้องนำชาย-หญิง, ห้องจดหมาย, โถงต้อนรับ, ห้องไฟฟ้ากำลัง, ห้องเครื่องปั๊ม, ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า, ถังเก็บน้ำสำหรับระบบดับเพลิง, ห้องขยะประจำชั้น, พื้นที่วาง CDU, ห้องบ่อกักน้ำส้วม, ห้องซักritz, ห้องเครื่องอัดอากาศ, ห้องออกกำลังกาย, ห้องจำลองการเล่นกอล์ฟ, ห้องงานระบบไฟฟ้า, สระว่ายน้ำ, ห้องอเนกประสงค์, ห้องนั่งเล่น, พื้นที่จัดสวน, ห้องสปา, ห้องเครื่องลิฟต์, พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ลิฟต์โดยสาร, ลิฟต์ดับเพลิง, โถงลิฟต์, บันได, โถงบันได, ทางเดิน, ทางรถวิ่ง
  - ทรัพย์สินส่วนกลาง ตั้งอยู่ อาคาร บี ได้แก่ ห้องเครื่องปั๊ม, ห้องจอยครด, ห้องเก็บของ, ห้องจดหมาย, ห้องควบคุมระบบลิฟต์, ห้องนำชาย-หญิง, โถงต้อนรับ, ห้องแม่บ้าน, ห้องขยะเปียก/ขยะรีไซเคิล/ขยะทั่วไป/ขยะอันตราย, ห้องจอยครดสำหรับ EV Charger, โถงทางเข้า, ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า, ห้องไฟฟ้ากำลัง, พื้นที่วาง CDU, ห้องงานระบบไฟฟ้า, ห้องงานระบบสุขาภิบาล, ห้องขยะประจำชั้น, ห้องเครื่องอัดอากาศ, พื้นที่จัดสวน, ห้องนั่งเล่น, คลับ, บาร์, ห้องดูหนัง, ห้องประชุม, ห้องเครื่องลิฟต์, ห้องเครื่องอัดอากาศ, พื้นที่หนีไฟทางอากาศ, ลิฟต์โดยสาร, ลิฟต์ดับเพลิง, โถงลิฟต์, บันได, โถงบันได, ทางเดิน, ทางรถวิ่ง
  - ระบบต่างๆ พร้อมอุปกรณ์ในพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย, ระบบป้องกันอัคคีภัย, ระบบป้องกันฟ้าผ่า, ระบบการควบคุมการเข้า-ออก, ระบบโทรศัพท์ชุมสาย, ระบบสัญญาณโทรทัศน์แบบเสาอากาศ และจานดาวเทียม, ระบบสุขาภิบาล, ระบบไฟฟ้า, ระบบโทรศัพท์วงจรปิด
  - ทรัพย์สินอื่นที่มีอยู่แล้วหรือจะมีขึ้นในภายหลังเพื่อใช้เป็นประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม

#### ๖. ทรัพย์สินบุคคล

ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย

ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า

ที่จอดรถส่วนบุคคล

อื่นๆ.....

จำนวน ๔๔๔..... ห้องชุด

จำนวน..... ห้องชุด

จำนวน..... คัน

(ลงชื่อ)

นายไกรยศ เทพบริรักษ์

พนักงานเจ้าหน้าที่

ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง





(อ.ช.๑๑)

ประกาศ  
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง  
เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

ด้วย.....บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด.....ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน  
และอาคาร โฉนดเลขที่.....๒๖๓๕.....  
ตำบล/แขวง.....คลองตัน.....อำเภอ/เขต.....คลองเตย.....  
จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....  
ประกอบด้วยอาคารจำนวน.....๒.....หลัง ได้ยื่นขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่  
ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าที่ดินและอาคารดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสมควร  
เป็นอาคารชุดได้จึงรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดชื่อ “.....ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36.....”  
ทะเบียนเลขที่.....๑๖/๒๕๖๓.....เมื่อวันที่.....๓๐.....เดือน.....กรกฎาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๓.....

จึงประกาศเพื่อทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่.....๓๐.....เดือน.....กรกฎาคม.....พ.ศ. ๒๕๖๓.....

(ลงชื่อ)



(.....นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์.....)  
พนักงานเจ้าหน้าที่





(อ.ช.๑๓)

### หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง  
วันที่ ๑๕ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๓

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด  
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่ ๒๐/๒๕๖๓  
เมื่อวันที่ ๑๕ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๓ โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด "ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36"

๒. มีวัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด  
พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆเพื่อประโยชน์ตาม  
วัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ เลขที่ ๒๖ หมู่ที่ - ตระก/ซอย สุขุมวิท ๓๖  
ถนน - ตำบล/แขวง คลองตัน อำเภอ/เขต คลองเตย  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ ๑๐๑๑๐ โทรศัพท์ -

(ลงชื่อ)



พนักงานเจ้าหน้าที่

นายไตรรัตน์ งามปรีรักษ์

ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง

รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

| ลำดับ<br>ที่ | ประเภท                                 | อาคารชุด               |                   | นิติบุคคลอาคารชุด      |                   | ชื่อผู้รับจากตำแหน่ง | ชื่อผู้รับแต่งตั้งใหม่                                                                                                                                                                                                               | พนักงานเจ้าหน้าที่<br>จดทะเบียน<br>วัน เดือน ปี |
|--------------|----------------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|              |                                        | ชื่อ                   | ทะเบียน<br>เลขที่ | ชื่อ                   | ทะเบียน<br>เลขที่ |                      |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                 |
| ๗๕           | เปลี่ยนแหล่งรวมกร<br>นิติบุคคลอาคารชุด | ไอทีโอ คิว สุขุมวิท ๓๖ | ๖๒/๒๕๖๓           | ไอทีโอ คิว สุขุมวิท ๓๖ | ๖๐/๒๕๖๓           |                      | ๑. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์<br>๒. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์<br>๓. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์<br>๔. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์<br>๕. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์<br>๖. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์<br>๗. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์<br>๘. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์ | (นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์)<br>๒๕ ๓.๓. ๒๕๖๓        |
| ๗๖           | เปลี่ยนแหล่งรวมกร<br>นิติบุคคลอาคารชุด | ไอทีโอ คิว สุขุมวิท ๓๖ | ๖๒/๒๕๖๓           | ไอทีโอ คิว สุขุมวิท ๓๖ | ๖๐/๒๕๖๓           |                      | ๑. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์<br>๒. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์<br>๓. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์<br>๔. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์<br>๕. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์<br>๖. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์<br>๗. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์<br>๘. นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์ | (นาย พ. อดิ สิมทาสวิทย์)<br>๒๕ ๓.๓. ๒๕๖๓        |

## ข้อบังคับ

นิติบุคคลอาคารชุด ไอทีโอ คิว สุขุมวิท 36



**ข้อบังคับ**  
**นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36**

**หมวดที่ 1**  
**ชื่อและสำนักงาน**

- ข้อ 1. ข้อบังคับนี้เรียกว่า “ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36”
- ข้อ 2. นิติบุคคลอาคารชุดนี้เรียกเป็นภาษาไทยว่า “นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36” และเขียนเป็นภาษาอังกฤษว่า “IDEO Q SUKHUMVIT 36 JURISTIC PERSON”
- ข้อ 3. สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ ตั้งอยู่เลขที่ 26 ซอยสุขุมวิท 36 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

**หมวดที่ 2**  
**บททั่วไป**

- ข้อ 4. ข้อบังคับนี้ให้ผลบังคับใช้เมื่อ ได้จดทะเบียนข้อบังคับอาคารชุดเข้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว
- ข้อ 5. บรรดาหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขอื่นที่มีได้ระบุกำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับปฏิบัติในพระราชบัญญัติอาคารชุดประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาใช้บังคับโดยอนุโลม
- ข้อ 6. ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้

|                  |         |                                                                                                                                                   |
|------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| “กรรมการ”        | หมายถึง | กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม                                                                         |
| “การประชุมใหญ่”  | หมายถึง | การประชุมใหญ่สามัญ หรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี                                                                             |
| “ข้อบังคับ”      | หมายถึง | ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36                                                                                                 |
| “คณะกรรมการ”     | หมายถึง | คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36                                                                                                |
| “เจ้าของโครงการ” | หมายถึง | บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย ทองหล่อ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36                                            |
| “เจ้าของร่วม”    | หมายถึง | เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย และ/หรือผู้แทนในกรณีที่มีนิติบุคคลเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัยในอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36 |
| “ผู้มาติดต่อ”    | หมายถึง | ผู้ที่มีมาติดต่อกับเจ้าของร่วม ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดพักอาศัย หรือนิติบุคคลอาคารชุดฯ                                                    |

  
ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..........พนักงานเจ้าหน้าที่  
(บาทโคโรว์ เทปวีรภัทร์)

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| "ทรัพย์สินส่วนกลาง" หมายถึง     | ส่วนต่างๆ ของอาคารชุดตามที่จะระบุไว้ในข้อบังคับที่มีใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล เช่น ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด, ที่จอดรถ และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพักอาศัย                                                                                                                                             |
| "ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายถึง    | ห้องชุด และหมายความรวมถึง สิ่งปลูกสร้าง หรือทรัพย์สินที่จัดไว้ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของห้องชุดเป็นการเฉพาะราย                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| "นิติบุคคลอาคารชุด" หมายถึง     | นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| "ประกาศ" หมายถึง                | ประกาศของนิติบุคคลอาคารชุด ประกาศของคณะกรรมการหรือผู้จัดการอันเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดการจัดการดูแลรักษา การใช้ห้องชุด การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง การกำหนดและจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของเจ้าของร่วม                                                                                                                                          |
| "ผู้จัดการ" หมายถึง             | ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| "พระราชบัญญัติอาคารชุด" หมายถึง | พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ตลอดจนให้รวมถึงพระราชบัญญัติที่จะมีการตราขึ้นใหม่ หรือที่จะมีการปรับปรุง แก้ไข เพิ่มเติมในอนาคต                                                                                                                  |
| "ห้องชุด" หมายถึง               | ห้องชุดในอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| "อาคารชุด" หมายถึง              | อาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| "เงินกองทุน" หมายถึง            | เงินทุนสำรองที่เรียกเก็บจากเจ้าของร่วม สำหรับเหตุฉุกเฉินใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความปลอดภัย และ/หรือมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องเข้าไปจัดการหรือดำเนินการโดยทันทีเพื่อประโยชน์สำหรับอาคารชุด และ/หรือผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด                                                                                                                                                                   |
| "ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง" หมายถึง    | ค่าน้ำยาคู, ค่าประกันภัยอาคารและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางหรือตามส่วนแบ่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้ |
| "ระเบียบ" หมายถึง               | ระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| "อัตราส่วนกรรมสิทธิ์" หมายถึง   | อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ได้แจ้งไว้ในการจัดทะเบียนอาคารชุด                                                                                                                                                                                                                                                                             |

ข้อ 7. ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด ซึ่งมีอยู่ในปัจจุบันและที่อาจจะเพิ่มขึ้นต่อไปในอนาคต

ข้อ 8. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดนี้ให้ใช้บังคับแก่บุคคลทั้งหลายที่เป็นเจ้าของร่วม ผู้รับจ้างเอง ผู้เช่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ผู้ครอบครอง ลูกจ้าง บริวารของบุคคลดังกล่าวข้างต้น แยกผู้มาเยี่ยม และบุคคลอื่นใด ซึ่งใช้ประโยชน์อาคารชุดไม่ว่าในลักษณะใดๆ ก็ตาม รวมทั้งบุคคลใดก็ตามที่ได้ห้องชุดมาโดยวิธีใดๆ รวมถึงการเช่า หรือเพียงแต่ครอบครองส่วนใดๆ ของอาคารชุดจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนี้

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... (นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์) .....พนักงานเจ้าหน้าที่



- ข้อ 9. การเปลี่ยนแปลงใดๆ ซึ่งข้อบังคับนี้ที่ได้จดทะเบียนบังคับใช้แล้ว ให้เป็นความผิดที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม และจะมีผลสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อ ได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแล้วข้อบังคับนี้ถ้ามิได้กำหนดเป็นอย่างอื่น ให้ถือตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด

### หมวดที่ 3

#### วัตถุประสงค์

- ข้อ 10. นิติบุคคลอาคารชุดฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ตามมติของเจ้าของร่วมและให้มีอำนาจกระทำการเป็นตัวแทนและกระทำการในนามเจ้าของร่วมทั้งหมดในกิจการต่างๆอันเกี่ยวกับการจัดการอาคารชุด และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางทั้งนี้ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดฯนี้และบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดซึ่งกิจการดังกล่าวมีดังต่อไปนี้
- (1) จัดการ ดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในลักษณะที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ของเจ้าของร่วม รวมถึงการจัดซื้อ จัดหาบรรดาทรัพย์สิน สิ่งของใดๆ ตลอดจนสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ซึ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด หรือเป็นไปตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม
  - (2) จัดการ ในกิจการเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยด้วยอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง และบริการด้านอื่นๆ รวมไปถึงการทำประกันภัยทุกประเภทกับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้
  - (3) เข้าทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด
  - (4) ดำเนินการฟ้องร้อง ต่อสู้ หรือดำเนินคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ประนีประนอมยอมความ ตลอดจนเรียกทรัพย์สินจากบุคคลใดๆ อันเกิดจากสัญญา ละเมิดการกระทำความผิดเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แก่ทรัพย์สินส่วนกลางและเจ้าของร่วมในอาคารชุดทั้งทางแพ่งและทางอาญาดมมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
  - (5) ทำการติดต่อหน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐวิสาหกิจ เอกชน และหน่วยงานอื่นๆ นิติบุคคลหรือบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องในกิจการใดๆ ที่เกี่ยวกับการจัดการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนการอื่นแบบแสดงรายการ การจดทะเบียน การขออนุญาต ทั้งนี้เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดฯ
  - (6) ดำเนินการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากเจ้าของร่วมทั้งหลาย และดำเนินการในเรื่องการใช้จ่ายการฝากเงิน ถอนเงิน การจัดสรรเงินและดอกเบี้ยของเงินดังกล่าว ตลอดจนชำระภาษีอากรที่นิติบุคคลจะต้องชำระให้แก่ทางราชการ
  - (7) จัดให้มี และดูแลให้เรียบร้อย ซึ่งบรรดาทะเบียนสมุดบัญชี เอกสาร และสิ่งพิมพ์ต่างๆ ซึ่งเป็นอุปกรณ์ในการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดฯ
  - (8) ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการ ทั้งนี้โดยต้องไม่ขัดต่อมติที่ประชุมเจ้าของร่วม ข้อบังคับ และพระราชบัญญัติอาคารชุด
  - (9) ดำเนินการใดๆ ภายใต้มติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ข้อบังคับ และ/หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม และ/หรือเพื่อประโยชน์ในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 11. นิติบุคคลอาคารชุดฯมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังนี้

- (1) จัดทำบัญชีอย่างน้อยหนึ่งครั้ง (1) ทุกรอบสิบสองเดือน (12) โดยให้อธิว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีนิติบุคคลอาคารชุดฯ นั้น โดยต้องแสดงจำนวนทรัพย์สิน และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดฯ กับทั้งบัญชีรายรับ รายจ่าย และต้องจัดให้มี

จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยสี่สิบ (120) วัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

- (2) จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุลและให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน
- (3) จัดให้มีการเก็บรักษา รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้
- (4) รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล ให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ เก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบ (10) ปี นับแต่วันที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

#### หมวดที่ 4

#### ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

##### ข้อ 12. การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยชอบโดยที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม (เว้นแต่การแต่งตั้งผู้จัดการในคราวแรกให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด ขณะยื่นจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด กำหนดแต่งตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลเป็นผู้จัดการได้) ในกรณีที่ผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งนั้นเป็นนิติบุคคล ให้นิติบุคคลดังกล่าวแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในคราวแรกได้แก่ บริษัท เดอะเวิร์ลด์ คอมมิวนิตี แอพาร์ตเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 99/4 หมู่ 14 ซอยหมู่บ้านวิมลศิลป์ ถนนบางนา-ตราด (กม.10.5) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

##### ข้อ 13. ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

- (1) จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย อย่างไรก็ตามในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเอง สั่งหรือกระทำการใดๆ เกี่ยวกับจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด เพื่อความปลอดภัยของอาคาร ดังเช่นวิญญูชนจะต้องพึงสงวนรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (2) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด ในการจัดการกับดูแล และควบคุมทรัพย์สินส่วนกลาง และสิ่งสาธารณูปโภคต่างๆ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุด
- (3) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และคิดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องคิดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้า (15) วันต่อเนื่องกัน
- (4) แต่งตั้ง ว่าจ้าง ควบคุมดูแล หรือถอดถอนพนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดขึ้น โดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการ
- (5) เป็นผู้บังคับบัญชาลูกจ้าง/ผู้รับจ้างพนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ จัดให้มีและดูแลจัดเก็บบรรดาหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุด สมุดทะเบียนและบัญชีหลักฐานงบประมาณรายได้และรายจ่ายประจำปี อุปกรณ์และวัสดุ รวมทั้งกิจกรรมต่างๆ ทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุด จัดเก็บค่าใช้จ่ายจากเจ้าของร่วมอย่างมีประสิทธิภาพและตรงตามกำหนดเวลา

แสดงทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... (นายไกรรัตน์ เทพวรวิทย์) .....พนักงานเจ้าหน้าที่

- (6) ออกหนังสือรับรองค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมได้ชำระ เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งการออกหนังสือรับรองอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของร่วมซึ่งเป็นคนต่างด้าว เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 มาตรา 29 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดครบถ้วนแล้ว
- (7) ดำเนินการฟ้องร้องต่อผู้ หรือดำเนินคดีเกี่ยวกับกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ประนีประนอมยอมความ ตลอดจนเรียกทรัพย์สินจากบุคคลใดๆ อันเกิดจากสัญญา ละเมิดการกระทำความคิดเกี่ยวกับตัวทรัพย์สิน เพื่อประโยชน์แก่ทรัพย์สินส่วนกลางและเจ้าของร่วมในอาคารชุดทั้งทางแพ่งและทางอาญา ทั้งนี้ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ
- (8) ยื่นคำขอ ขอส่งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย
- (9) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดเกินหก (6) เดือนขึ้นไป
- (10) ยื่นขอจดทะเบียนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับฉบับนี้ รวมทั้งใช้อำนาจหน้าที่อื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุดหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทุกประการ ภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติอนุมัติ
- (11) เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด ในการจัดหา จัดซื้อ จัดจ้าง หรือการใดๆ ที่จะต้องมีค่าใช้จ่าย และหรือมีข้อผูกพันกับนิติบุคคลอาคารชุด ในกิจการส่วนที่นอกเหนือจากการที่จะต้องอาศัย มติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมแล้ว ผู้จัดการจะต้องเสนอและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการก่อนจึงจะกระทำได้ โดยคณะกรรมการอาจกำหนดหลักเกณฑ์ให้อำนาจกรรมการคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนกระทำร่วมกับผู้จัดการเป็นการเฉพาะรายก็ได้
- (12) เป็นผู้แทนนิติบุคคลอาคารชุด ในการทำข้อตกลง หรือนิติกรรมสัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงหรือโดยอ้อมกับนิติบุคคลอาคารชุด (ทั้งที่เป็นเรื่องเกี่ยวกับนิติบุคคลผู้เป็นผู้จัดการ หรือบุคคลธรรมดาที่รับแต่งตั้งเป็นผู้ดำเนินการแทน) อย่างไรก็ดีตามในกรณีที่ผู้จัดการเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ผู้จัดการจะกระทำในนามของนิติบุคคลอาคารชุดมิได้ หากจะต้องมีการกระทำในการนี้ดังกล่าวให้คณะกรรมการสอง (2) คนลงลายมือชื่อร่วมกันจึงจะมีผลผูกพันนิติบุคคลอาคารชุดหรือเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการอาคารชุดที่กำหนด เว้นแต่กรณีที่มีการกระทำนั้นจะต้องได้รับการเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมก่อน
- (13) จัดทำงบดุลและรายงานประจำปี เพื่อแสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- (14) ดูแลให้เจ้าของร่วมและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับ กฎระเบียบ หรือประกาศใดซึ่งออกบังคับใช้กฎหมายและข้อบังคับ รวมทั้งจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- (15) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัย หรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

ข้อ 14. วาระการดำรงตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในคราวแรกให้อยู่ในตำแหน่งมีกำหนดเวลา 2 ปี และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรายต่อไปจะอยู่ในตำแหน่งตามกำหนดเวลา ซึ่งที่ประชุมของเจ้าของร่วมมีมติเห็นชอบ โดยที่ประชุมของเจ้าของร่วม จะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ว่างอยู่ภายในสามสิบ (30) วันนับตั้งแต่วันที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างลง โดยที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่พ้นตำแหน่งตามวาระมีสิทธิได้รับการเลือกตั้งเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่อีกครั้งหนึ่งได้

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ

(นายไตรวิทย์ เทพทวีรักษ์)

พนักงานเจ้าหน้าที่

5



ข้อ 15. คุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้า (25) ปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

- (1) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (3) เคยถูกไล่ออกปลดออกหรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชนฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือ มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือ บกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามรายละเอียดข้างต้นด้วย

ข้อ 16. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องพ้นจากตำแหน่งในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ตาย หรือ สิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- (2) ลาออกโดยแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อคณะกรรมการ
- (3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
- (4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 15.
- (5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด
- (6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

ข้อ 17. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามอำนาจหน้าที่ หรือความผิดของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการ เว้นแต่ปรากฏว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้กระทำไปโดยประมาทเลินเล่อหรือมีเจตนาก่อให้เกิดความเสียหายต่อนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ต้องผูกพันตามสัญญาใดๆ เป็นการส่วนตัว ซึ่งได้กระทำลงในนามนิติบุคคลอาคารชุด หากได้กระทำไปในขอบเขต และหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้

**หมวดที่ 5**

**ทรัพย์สินส่วนกลาง**

ข้อ 18. ทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด มีดังต่อไปนี้

ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด 2 อาคาร สูง 47 ชั้น และสูง 24 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 2635 ตำบลคลองตัน อำเภอคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 2 ไร่ 3 งาน 63.6 ตารางวา



เจตนาเขียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไตรรัตน์ เทพวรวิทย์)

1. โครงสร้างชั้นรากฐาน ประกอบด้วยเสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็ก ฐานคอนกรีตเสริมเหล็ก เสาคอนกรีตเสริมเหล็ก ตามหลักวิศวกรรม
2. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่เลขที่ 26 ซอยสุขุมวิท 36 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร อยู่บริเวณ ชั้น 1 อาคารเอ
3. ห้องควบคุมระบบอาคาร และห้องช่างประจำอาคาร อยู่บริเวณชั้น 1 อาคารเอ
4. ห้องเครื่องปั๊มน้ำ อยู่ชั้นใต้ดิน บี3 อาคารบี มี 2 ชุด ชุดที่ 1 สูบจากชั้น บี3 ขึ้นชั้น 23เอ็ม อาคารบี , ชุดที่ 2 สูบจากชั้น บี3 อาคารบี ขึ้นชั้น 4 อาคารเอ : อีกชุดอยู่ที่ชั้น 3 อาคารเอ สูบจากชั้น 3 อาคารเอ ขึ้นชั้น 48 อาคารเอ
5. ห้องปั๊มดับเพลิง ชุดที่ 1 อยู่ชั้นใต้ดิน บี3 อาคารบี สูบจากชั้น บี3 ขึ้นชั้น 23เอ็ม อาคารบี และขึ้นชั้น 23เอ็ม อาคารเอ , ชุดที่ 2 อยู่ที่ชั้น 3 อาคารเอ สูบจากชั้น 3 อาคารเอ ขึ้นชั้น 24 - 48 อาคารเอ
6. ถังเก็บน้ำ อยู่ชั้นใต้ดิน บี3 และชั้น 23เอ็ม อาคารบี , อาคารเอ ชั้น 4 และชั้น 48
7. พื้นที่ทางเดินภายในและภายนอกอาคาร บันไดหนีไฟหลัก อาคารละ 2 จุด กำแพงรั้วอาคาร
8. ลิฟต์อาคารเอ ลิฟต์โดยสาร จำนวน 3 ตัว และลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ตัว , อาคารบี ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ตัว และลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ตัว พร้อมระบบเครื่องจักร เครื่องกลอุปกรณ์ส่วนควบคุมต่างๆ
9. ลิฟต์รถยนต์ อาคารเอ จำนวน 2 ตัว , อาคารบี จำนวน 2 ตัว พร้อมระบบเครื่องจักร เครื่องกลอุปกรณ์ส่วนควบคุมต่างๆ
10. เมนระบบไฟฟ้าหลัก อาคารเอ ติดตั้งที่ชั้น 2 , อาคารบี ติดตั้งที่ชั้น 2
11. ห้องควบคุมไฟฟ้าหลัก อาคารเอ ติดตั้งที่ชั้น 2 , อาคารบี ติดตั้งที่ชั้น 2
12. ห้องเครื่องสำรองไฟฟ้า อาคารเอ ติดตั้งที่ชั้น 3 , อาคารบี ติดตั้งที่ชั้น 2
13. ระบบน้ำดื่มร้อน เย็นมี ถึง ค.ศ.ล. และระบบสุขาภิบาล ตั้งอยู่บริเวณข้างพื้นที่สาธารณะ และมีบ่อน้ำดื่มร้อน เย็น 3 บ่อ
14. ระบบป้องกันอัคคีภัย อาคารเอ อยู่บริเวณ ชั้น 1 – ชั้นคาตฟ้า , อาคารบี อยู่บริเวณ ชั้นใต้ดิน – ชั้นคาตฟ้า
15. ระบบป้องกันฟ้าผ่า ติดตั้งบริเวณ ชั้นคาตฟ้า และชั้นหลังคาห้องเครื่อง
16. ระบบควบคุมการเข้า-ออกภายในโครงการใช้ Access Control ที่ชั้น 1 ทั้ง 2 อาคาร และระบบโทรศัพท์วงจรปิด อาคารเอ ที่ชั้น 1 , 6เอ็ม , 7 – ชั้นคาตฟ้า , อาคารบี ที่ชั้น บี1 , 1 , 6เอ็ม , 7 – ชั้นคาตฟ้า พร้อมอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง
17. ระบบโทรศัพท์โดยผู้ชุมสาย อยู่ที่ห้องควบคุม อยู่บริเวณ ชั้น 1 ของอาคารเอ , ระบบสัญญาณโทรศัพท์แบบเสาอากาศและแบบจานดาวเทียมรวมทั้งสายที่เตรียมไว้สำหรับเคเบิลทีวี
18. ป้ายชื่ออาคาร และป้ายเลขที่ห้องชุด
19. ไฟแสงสว่างรอบนอกอาคาร และไฟแสงสว่างทางเดินภายในอาคาร
20. ตู้รับจดหมาย อยู่บริเวณ ชั้น 1 ของทั้ง 2 อาคาร
21. พื้นที่ซักรีด (ไม่มีอุปกรณ์) อยู่บริเวณชั้น 23เอ็ม อาคารเอ
22. ห้องออกกำลังกาย (พร้อมอุปกรณ์ออกกำลังกาย) อยู่ชั้น 24 อาคารเอ
23. ห้องบาร์ , คลับ , ห้องนั่งเล่น อยู่ชั้น 24 อาคารบี
24. สระว่ายน้ำกลางแจ้งและโน้มน้ำ พร้อมเฟอร์นิเจอร์ที่ชั้น 24 อาคารเอ
25. ห้องดูหนัง และห้องประชุม ที่ชั้น 24 อาคารบี
26. ห้องจำลองการเล่นกอล์ฟ ที่ชั้น 24 อาคารเอ
27. ห้องเอนกประสงค์ , ห้องส่วนบุคคล ที่ชั้น 24 อาคารเอ
28. ห้องน้ำ , ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าหญิงและห้องอบไอน้ำ , ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้าชายและห้องซาวน่า ที่ชั้น 47 อาคารเอ
29. ห้องสปา แยกชาย-หญิง ที่ชั้น 47 อาคารเอ
30. ห้องพักขยะ อาคารเอ ชั้น 7 ถึงชั้น 46 , อาคารบี ชั้น 7 ถึงชั้น 23

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่... ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... (นายไตรรัตน์ เทพเจริญรัตน์) .....พนักงานเจ้าหน้าที่

31. ห้องเก็บขยะรวม อยู่ในอาคาร ชั้น 1 อาคารเอ และชั้น 1 อาคารบี
32. พื้นที่วางแอร์ทุกชั้น
33. ห้องมิเตอร์ไฟฟ้า อาคารเอ ชั้น 7 ถึงชั้น 46 , อาคารบี ชั้น 7 ถึงชั้น 23
34. บ่อหมุนวน้ำ อยู่ใต้ถนนด้านหน้าในโครงการ
35. บ่อครัวจุณภาพน้ำ อยู่ใต้ถนนด้านหน้าในโครงการ
36. ป้อมยามหน้าโครงการ อยู่บริเวณ ชั้น 1
37. โถงรับแขก พร้อมโต๊ะเก้าอี้ และเคาน์เตอร์ประชาสัมพันธ์ อยู่ที่ชั้น 1 ของทั้ง 2 อาคาร
38. ห้องสุขาส่วนกลาง อยู่ที่ชั้น 1 ทั้ง 2 อาคาร , ชั้น 24 อาคารเอ และชั้น 47 อาคารเอ
39. พื้นที่จอดรถ อาคารเอ อยู่ชั้น 1 = 13 คัน (จอดปกติ) และชั้น 1 เอ็ม ถึงชั้น 6 = 112 คัน (Auto Parking) , อาคารบี อยู่ชั้น 1 = 7 คัน (จอดปกติ) และชั้น บี3 ถึงชั้น 6 = 154 คัน (Auto Parking) รวมจำนวน 286 คัน , พื้นที่จอดรถ EV Charging จำนวน 2 คัน อยู่ชั้น 1 อาคารบี และทางวิ่งโดยรอบอาคาร
40. ต้นไม้และพื้นที่จัดสวนโดยรอบอาคาร สวนบริเวณชั้น 1 , ชั้น 7บี , ชั้น 23เอ็มบี , ชั้น 24เอ , ชั้น 24บี , ชั้น 47เอ , ชั้นคาเฟ่ เอ-บี และชั้นหลังคาบันได
41. ถนนหนทางอากาศ อยู่ที่ชั้นคาเฟ่ ทั้ง 2 อาคาร
42. ทรัพย์สินอื่นที่เป็นกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิของนิติบุคคลอาคารชุดที่มีไว้เพื่อให้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม ทรัพย์สินส่วนกลางอื่นๆ ของอาคารชุดที่จะจัดให้มีขึ้นภายในเพื่อประโยชน์เจ้าของร่วมทุกคน

#### หมวดที่ 6

#### อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

- ข้อ 19. เจ้าของร่วมที่ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดแต่ละห้องจะมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ระบุไว้ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยตารางแสดงอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม แต่ละรายจะเป็นไปตามที่กำหนดดังนี้

#### รายการแสดงอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ที่เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

#### นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว สุขุมวิท 36

| ลำดับ | ห้องชุด<br>เลขที่ | อาคาร | ชั้นที่ | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) |                |                   | อัตราส่วนกรรมสิทธิ์<br>ในทรัพย์สินส่วนกลาง |
|-------|-------------------|-------|---------|--------------------------------|----------------|-------------------|--------------------------------------------|
|       |                   |       |         | พื้นที่ห้องชุด                 | พื้นที่ระเบียง | รวมพื้นที่ห้องชุด |                                            |
| 1     | 26/1              | เอ    | 7       | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                          |
| 2     | 26/2              | เอ    | 7       | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                          |
| 3     | 26/3              | เอ    | 7       | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98 : 21,840.39                          |
| 4     | 26/4              | เอ    | 7       | 37.16                          | 1.54           | 38.70             | 38.70 : 21,840.39                          |
| 5     | 26/5              | เอ    | 7       | 69.30                          | 2.41           | 71.71             | 71.71 : 21,840.39                          |
| 6     | 26/6              | เอ    | 7       | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79 : 21,840.39                          |
| 7     | 26/7              | เอ    | 7       | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                          |
| 8     | 26/8              | เอ    | 7       | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                          |

แสดงทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไตรรัตน์ เกษบริรักษ์)

| ลำดับ | ห้องชุด<br>เลขที่ | อาคาร | ชั้นที่ | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) |                |                   | อัตราส่วนกรรมสิทธิ์<br>ในทรัพย์สินส่วนกลาง |
|-------|-------------------|-------|---------|--------------------------------|----------------|-------------------|--------------------------------------------|
|       |                   |       |         | พื้นที่ห้องชุด                 | พื้นที่ระเบียง | รวมพื้นที่ห้องชุด |                                            |
| 9     | 26/9              | เอ    | 7       | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                          |
| 10    | 26/10             | เอ    | 7       | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                          |
| 11    | 26/11             | เอ    | 7       | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                          |
| 12    | 26/12             | เอ    | 8       | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                          |
| 13    | 26/13             | เอ    | 8       | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                          |
| 14    | 26/14             | เอ    | 8       | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98 : 21,840.39                          |
| 15    | 26/15             | เอ    | 8       | 37.16                          | 1.54           | 38.70             | 38.70 : 21,840.39                          |
| 16    | 26/16             | เอ    | 8       | 69.30                          | 2.41           | 71.71             | 71.71 : 21,840.39                          |
| 17    | 26/17             | เอ    | 8       | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79 : 21,840.39                          |
| 18    | 26/18             | เอ    | 8       | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                          |
| 19    | 26/19             | เอ    | 8       | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                          |
| 20    | 26/20             | เอ    | 8       | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                          |
| 21    | 26/21             | เอ    | 8       | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                          |
| 22    | 26/22             | เอ    | 8       | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                          |
| 23    | 26/23             | เอ    | 9       | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                          |
| 24    | 26/24             | เอ    | 9       | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                          |
| 25    | 26/25             | เอ    | 9       | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98 : 21,840.39                          |
| 26    | 26/26             | เอ    | 9       | 37.16                          | 1.54           | 38.70             | 38.70 : 21,840.39                          |
| 27    | 26/27             | เอ    | 9       | 69.30                          | 2.41           | 71.71             | 71.71 : 21,840.39                          |
| 28    | 26/28             | เอ    | 9       | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79 : 21,840.39                          |
| 29    | 26/29             | เอ    | 9       | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                          |
| 30    | 26/30             | เอ    | 9       | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                          |
| 31    | 26/31             | เอ    | 9       | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                          |
| 32    | 26/32             | เอ    | 9       | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                          |
| 33    | 26/33             | เอ    | 9       | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                          |
| 34    | 26/34             | เอ    | 10      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                          |
| 35    | 26/35             | เอ    | 10      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                          |
| 36    | 26/36             | เอ    | 10      | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98 : 21,840.39                          |
| 37    | 26/37             | เอ    | 10      | 37.16                          | 1.54           | 38.70             | 38.70 : 21,840.39                          |
| 38    | 26/38             | เอ    | 10      | 69.30                          | 2.41           | 71.71             | 71.71 : 21,840.39                          |
| 39    | 26/39             | เอ    | 10      | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79 : 21,840.39                          |
| 40    | 26/40             | เอ    | 10      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                          |
| 41    | 26/41             | เอ    | 10      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                          |
| 42    | 26/42             | เอ    | 10      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                          |

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)



| ลำดับ | ห้องชุด<br>เลขที่ | อาคาร | ชั้นที่ | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) |                |                   | อัตราส่วนกรรมสิทธิ์<br>ในทรัพย์สินกลาง |
|-------|-------------------|-------|---------|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------------------------------|
|       |                   |       |         | พื้นที่ห้องชุด                 | พื้นที่ระเบียง | รวมพื้นที่ห้องชุด |                                        |
| 43    | 26/43             | ๒๒    | 10      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 44    | 26/44             | ๒๒    | 10      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 45    | 26/45             | ๒๒    | 11      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 46    | 26/46             | ๒๒    | 11      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                      |
| 47    | 26/47             | ๒๒    | 11      | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98 : 21,840.39                      |
| 48    | 26/48             | ๒๒    | 11      | 37.16                          | 1.54           | 38.70             | 38.70 : 21,840.39                      |
| 49    | 26/49             | ๒๒    | 11      | 69.30                          | 2.41           | 71.71             | 71.71 : 21,840.39                      |
| 50    | 26/50             | ๒๒    | 11      | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79 : 21,840.39                      |
| 51    | 26/51             | ๒๒    | 11      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 52    | 26/52             | ๒๒    | 11      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 53    | 26/53             | ๒๒    | 11      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 54    | 26/54             | ๒๒    | 11      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 55    | 26/55             | ๒๒    | 11      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 56    | 26/56             | ๒๒    | 12      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 57    | 26/57             | ๒๒    | 12      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                      |
| 58    | 26/58             | ๒๒    | 12      | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98 : 21,840.39                      |
| 59    | 26/59             | ๒๒    | 12      | 37.16                          | 1.54           | 38.70             | 38.70 : 21,840.39                      |
| 60    | 26/60             | ๒๒    | 12      | 69.30                          | 2.41           | 71.71             | 71.71 : 21,840.39                      |
| 61    | 26/61             | ๒๒    | 12      | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79 : 21,840.39                      |
| 62    | 26/62             | ๒๒    | 12      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 63    | 26/63             | ๒๒    | 12      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 64    | 26/64             | ๒๒    | 12      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 65    | 26/65             | ๒๒    | 12      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 66    | 26/66             | ๒๒    | 12      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 67    | 26/67             | ๒๒    | 12๒๒    | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 68    | 26/68             | ๒๒    | 12๒๒    | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                      |
| 69    | 26/69             | ๒๒    | 12๒๒    | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98 : 21,840.39                      |
| 70    | 26/70             | ๒๒    | 12๒๒    | 37.16                          | 1.54           | 38.70             | 38.70 : 21,840.39                      |
| 71    | 26/71             | ๒๒    | 12๒๒    | 69.30                          | 2.41           | 71.71             | 71.71 : 21,840.39                      |
| 72    | 26/72             | ๒๒    | 12๒๒    | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79 : 21,840.39                      |
| 73    | 26/73             | ๒๒    | 12๒๒    | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 74    | 26/74             | ๒๒    | 12๒๒    | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 75    | 26/75             | ๒๒    | 12๒๒    | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 76    | 26/76             | ๒๒    | 12๒๒    | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |

แจ้งทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไทรวัฒน์ เทพบริรักษ์)



| ลำดับ | ห้องชุด<br>เลขที่ | อาคาร | ชั้นที่ | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) |                |                   | อัตราส่วนกรรมสิทธิ์<br>ในทรัพย์สินส่วนกลาง |             |
|-------|-------------------|-------|---------|--------------------------------|----------------|-------------------|--------------------------------------------|-------------|
|       |                   |       |         | พื้นที่ห้องชุด                 | พื้นที่ระเบียง | รวมพื้นที่ห้องชุด |                                            |             |
| 77    | 26/77             | ๒๖    | 121๒    | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                      | : 21,840.39 |
| 78    | 26/78             | ๒๖    | 14      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35                                      | : 21,840.39 |
| 79    | 26/79             | ๒๖    | 14      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95                                      | : 21,840.39 |
| 80    | 26/80             | ๒๖    | 14      | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98                                      | : 21,840.39 |
| 81    | 26/81             | ๒๖    | 14      | 37.16                          | 1.54           | 38.70             | 38.70                                      | : 21,840.39 |
| 82    | 26/82             | ๒๖    | 14      | 69.30                          | 2.41           | 71.71             | 71.71                                      | : 21,840.39 |
| 83    | 26/83             | ๒๖    | 14      | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79                                      | : 21,840.39 |
| 84    | 26/84             | ๒๖    | 14      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78                                      | : 21,840.39 |
| 85    | 26/85             | ๒๖    | 14      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78                                      | : 21,840.39 |
| 86    | 26/86             | ๒๖    | 14      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48                                      | : 21,840.39 |
| 87    | 26/87             | ๒๖    | 14      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55                                      | : 21,840.39 |
| 88    | 26/88             | ๒๖    | 14      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                      | : 21,840.39 |
| 89    | 26/89             | ๒๖    | 15      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35                                      | : 21,840.39 |
| 90    | 26/90             | ๒๖    | 15      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95                                      | : 21,840.39 |
| 91    | 26/91             | ๒๖    | 15      | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98                                      | : 21,840.39 |
| 92    | 26/92             | ๒๖    | 15      | 37.16                          | 1.54           | 38.70             | 38.70                                      | : 21,840.39 |
| 93    | 26/93             | ๒๖    | 15      | 69.30                          | 2.41           | 71.71             | 71.71                                      | : 21,840.39 |
| 94    | 26/94             | ๒๖    | 15      | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79                                      | : 21,840.39 |
| 95    | 26/95             | ๒๖    | 15      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78                                      | : 21,840.39 |
| 96    | 26/96             | ๒๖    | 15      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78                                      | : 21,840.39 |
| 97    | 26/97             | ๒๖    | 15      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48                                      | : 21,840.39 |
| 98    | 26/98             | ๒๖    | 15      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55                                      | : 21,840.39 |
| 99    | 26/99             | ๒๖    | 15      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                      | : 21,840.39 |
| 100   | 26/100            | ๒๖    | 16      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35                                      | : 21,840.39 |
| 101   | 26/101            | ๒๖    | 16      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95                                      | : 21,840.39 |
| 102   | 26/102            | ๒๖    | 16      | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98                                      | : 21,840.39 |
| 103   | 26/103            | ๒๖    | 16      | 37.16                          | 1.54           | 38.70             | 38.70                                      | : 21,840.39 |
| 104   | 26/104            | ๒๖    | 16      | 69.30                          | 2.41           | 71.71             | 71.71                                      | : 21,840.39 |
| 105   | 26/105            | ๒๖    | 16      | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79                                      | : 21,840.39 |
| 106   | 26/106            | ๒๖    | 16      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78                                      | : 21,840.39 |
| 107   | 26/107            | ๒๖    | 16      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78                                      | : 21,840.39 |
| 108   | 26/108            | ๒๖    | 16      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48                                      | : 21,840.39 |
| 109   | 26/109            | ๒๖    | 16      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55                                      | : 21,840.39 |
| 110   | 26/110            | ๒๖    | 16      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                      | : 21,840.39 |

แจ้งจดทะเบียนค้ำยคดคดอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ทง.๕๓.....พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไตรรัตน์ เทพวรวิทย์)

| ลำดับ | ห้องชุด<br>เลขที่ | อาคาร | ชั้นที่ | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) |                |                   | อัตราส่วนกรรมสิทธิ์<br>ในทรัพย์สินกลาง |
|-------|-------------------|-------|---------|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------------------------------|
|       |                   |       |         | พื้นที่ห้องชุด                 | พื้นที่ระเบียง | รวมพื้นที่ห้องชุด |                                        |
| 111   | 26/111            | เอ    | 17      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 112   | 26/112            | เอ    | 17      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                      |
| 113   | 26/113            | เอ    | 17      | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98 : 21,840.39                      |
| 114   | 26/114            | เอ    | 17      | 37.16                          | 1.54           | 38.70             | 38.70 : 21,840.39                      |
| 115   | 26/115            | เอ    | 17      | 69.30                          | 2.41           | 71.71             | 71.71 : 21,840.39                      |
| 116   | 26/116            | เอ    | 17      | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79 : 21,840.39                      |
| 117   | 26/117            | เอ    | 17      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 118   | 26/118            | เอ    | 17      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 119   | 26/119            | เอ    | 17      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 120   | 26/120            | เอ    | 17      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 121   | 26/121            | เอ    | 17      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 122   | 26/122            | เอ    | 18      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 123   | 26/123            | เอ    | 18      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                      |
| 124   | 26/124            | เอ    | 18      | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98 : 21,840.39                      |
| 125   | 26/125            | เอ    | 18      | 37.16                          | 1.54           | 38.70             | 38.70 : 21,840.39                      |
| 126   | 26/126            | เอ    | 18      | 69.30                          | 2.41           | 71.71             | 71.71 : 21,840.39                      |
| 127   | 26/127            | เอ    | 18      | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79 : 21,840.39                      |
| 128   | 26/128            | เอ    | 18      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 129   | 26/129            | เอ    | 18      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 130   | 26/130            | เอ    | 18      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 131   | 26/131            | เอ    | 18      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 132   | 26/132            | เอ    | 18      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 133   | 26/133            | เอ    | 19      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 134   | 26/134            | เอ    | 19      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                      |
| 135   | 26/135            | เอ    | 19      | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98 : 21,840.39                      |
| 136   | 26/136            | เอ    | 19      | 37.16                          | 1.54           | 38.70             | 38.70 : 21,840.39                      |
| 137   | 26/137            | เอ    | 19      | 69.30                          | 2.41           | 71.71             | 71.71 : 21,840.39                      |
| 138   | 26/138            | เอ    | 19      | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79 : 21,840.39                      |
| 139   | 26/139            | เอ    | 19      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 140   | 26/140            | เอ    | 19      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 141   | 26/141            | เอ    | 19      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 142   | 26/142            | เอ    | 19      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 143   | 26/143            | เอ    | 19      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 144   | 26/144            | เอ    | 20      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |

ประกาศเปลี่ยนแปลงข้อมูลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายไทรวัฒน์ เทพวิรัชย์)

| ลำดับ | ห้องชุด<br>เลขที่ | อาคาร | ชั้นที่ | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) |                |                   | อัตราส่วนกรรมสิทธิ์<br>ในทรัพย์สินกลาง |             |
|-------|-------------------|-------|---------|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------------------------------|-------------|
|       |                   |       |         | พื้นที่ห้องชุด                 | พื้นที่ระเบียง | รวมพื้นที่ห้องชุด |                                        |             |
| 145   | 26/145            | ๒๐    | 20      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95                                  | : 21,840.39 |
| 146   | 26/146            | ๒๐    | 20      | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98                                  | : 21,840.39 |
| 147   | 26/147            | ๒๐    | 20      | 37.16                          | 1.54           | 38.70             | 38.70                                  | : 21,840.39 |
| 148   | 26/148            | ๒๐    | 20      | 69.30                          | 2.41           | 71.71             | 71.71                                  | : 21,840.39 |
| 149   | 26/149            | ๒๐    | 20      | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79                                  | : 21,840.39 |
| 150   | 26/150            | ๒๐    | 20      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78                                  | : 21,840.39 |
| 151   | 26/151            | ๒๐    | 20      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78                                  | : 21,840.39 |
| 152   | 26/152            | ๒๐    | 20      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48                                  | : 21,840.39 |
| 153   | 26/153            | ๒๐    | 20      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55                                  | : 21,840.39 |
| 154   | 26/154            | ๒๐    | 20      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                  | : 21,840.39 |
| 155   | 26/155            | ๒๐    | 21      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35                                  | : 21,840.39 |
| 156   | 26/156            | ๒๐    | 21      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95                                  | : 21,840.39 |
| 157   | 26/157            | ๒๐    | 21      | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98                                  | : 21,840.39 |
| 158   | 26/158            | ๒๐    | 21      | 37.16                          | 1.54           | 38.70             | 38.70                                  | : 21,840.39 |
| 159   | 26/159            | ๒๐    | 21      | 67.82                          | 2.08           | 69.90             | 69.90                                  | : 21,840.39 |
| 160   | 26/160            | ๒๐    | 21      | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79                                  | : 21,840.39 |
| 161   | 26/161            | ๒๐    | 21      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78                                  | : 21,840.39 |
| 162   | 26/162            | ๒๐    | 21      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78                                  | : 21,840.39 |
| 163   | 26/163            | ๒๐    | 21      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48                                  | : 21,840.39 |
| 164   | 26/164            | ๒๐    | 21      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55                                  | : 21,840.39 |
| 165   | 26/165            | ๒๐    | 21      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                  | : 21,840.39 |
| 166   | 26/166            | ๒๐    | 22      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35                                  | : 21,840.39 |
| 167   | 26/167            | ๒๐    | 22      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95                                  | : 21,840.39 |
| 168   | 26/168            | ๒๐    | 22      | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98                                  | : 21,840.39 |
| 169   | 26/169            | ๒๐    | 22      | 35.33                          | 1.54           | 36.87             | 36.87                                  | : 21,840.39 |
| 170   | 26/170            | ๒๐    | 22      | 66.38                          | 1.89           | 68.27             | 68.27                                  | : 21,840.39 |
| 171   | 26/171            | ๒๐    | 22      | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79                                  | : 21,840.39 |
| 172   | 26/172            | ๒๐    | 22      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78                                  | : 21,840.39 |
| 173   | 26/173            | ๒๐    | 22      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78                                  | : 21,840.39 |
| 174   | 26/174            | ๒๐    | 22      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48                                  | : 21,840.39 |
| 175   | 26/175            | ๒๐    | 22      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55                                  | : 21,840.39 |
| 176   | 26/176            | ๒๐    | 22      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                  | : 21,840.39 |
| 177   | 26/177            | ๒๐    | 23      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35                                  | : 21,840.39 |
| 178   | 26/178            | ๒๐    | 23      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95                                  | : 21,840.39 |

จัดทะเบียนส่วนบุคคลของอาคารเลขที่ ๒๐ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)



| ลำดับ | ห้องชุด<br>เลขที่ | อาคาร | ชั้นที่ | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) |                |                   | อัตราส่วนกรรมสิทธิ์<br>ในทรัพย์สินกลาง |
|-------|-------------------|-------|---------|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------------------------------|
|       |                   |       |         | พื้นที่ห้องชุด                 | พื้นที่ระเบียง | รวมพื้นที่ห้องชุด |                                        |
| 179   | 26/179            | เอ    | 23      | 31.45                          | 2.53           | 33.98             | 33.98 : 21,840.39                      |
| 180   | 26/180            | เอ    | 23      | 33.93                          | 1.66           | 35.59             | 35.59 : 21,840.39                      |
| 181   | 26/181            | เอ    | 23      | 64.19                          | 1.45           | 65.64             | 65.64 : 21,840.39                      |
| 182   | 26/182            | เอ    | 23      | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79 : 21,840.39                      |
| 183   | 26/183            | เอ    | 23      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 184   | 26/184            | เอ    | 23      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 185   | 26/185            | เอ    | 23      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 186   | 26/186            | เอ    | 23      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 187   | 26/187            | เอ    | 23      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 188   | 26/188            | เอ    | 25      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 189   | 26/189            | เอ    | 25      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                      |
| 190   | 26/190            | เอ    | 25      | 64.24                          | 2.29           | 66.53             | 66.53 : 21,840.39                      |
| 191   | 26/191            | เอ    | 25      | 51.20                          | 1.91           | 53.11             | 53.11 : 21,840.39                      |
| 192   | 26/192            | เอ    | 25      | 42.17                          | 2.62           | 44.79             | 44.79 : 21,840.39                      |
| 193   | 26/193            | เอ    | 25      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 194   | 26/194            | เอ    | 25      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 195   | 26/195            | เอ    | 25      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 196   | 26/196            | เอ    | 25      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 197   | 26/197            | เอ    | 25      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 198   | 26/198            | เอ    | 26      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 199   | 26/199            | เอ    | 26      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                      |
| 200   | 26/200            | เอ    | 26      | 64.30                          | 1.82           | 66.12             | 66.12 : 21,840.39                      |
| 201   | 26/201            | เอ    | 26      | 49.61                          | 1.17           | 50.78             | 50.78 : 21,840.39                      |
| 202   | 26/202            | เอ    | 26      | 26.48                          | 2.45           | 28.93             | 28.93 : 21,840.39                      |
| 203   | 26/203            | เอ    | 26      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 204   | 26/204            | เอ    | 26      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 205   | 26/205            | เอ    | 26      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 206   | 26/206            | เอ    | 26      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 207   | 26/207            | เอ    | 26      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 208   | 26/208            | เอ    | 27      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 209   | 26/209            | เอ    | 27      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                      |
| 210   | 26/210            | เอ    | 27      | 63.63                          | 1.70           | 65.33             | 65.33 : 21,840.39                      |
| 211   | 26/211            | เอ    | 27      | 60.75                          | 2.50           | 63.25             | 63.25 : 21,840.39                      |
| 212   | 26/212            | เอ    | 27      | 26.48                          | 2.45           | 28.93             | 28.93 : 21,840.39                      |

กำกับ.....พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไทรรัตน์ เทพวรวิทย์)

| ลำดับ | ห้องชุด<br>เลขที่ | อาคาร | ชั้นที่ | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) |                |                   | อัตราส่วนกรรมสิทธิ์<br>ในทรัพย์สินกลาง |
|-------|-------------------|-------|---------|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------------------------------|
|       |                   |       |         | พื้นที่ห้องชุด                 | พื้นที่ระเบียง | รวมพื้นที่ห้องชุด |                                        |
| 213   | 26/213            | เอ    | 27      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 214   | 26/214            | เอ    | 27      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 215   | 26/215            | เอ    | 27      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 216   | 26/216            | เอ    | 27      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 217   | 26/217            | เอ    | 27      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 218   | 26/218            | เอ    | 28      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 219   | 26/219            | เอ    | 28      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                      |
| 220   | 26/220            | เอ    | 28      | 61.70                          | 2.85           | 64.55             | 64.55 : 21,840.39                      |
| 221   | 26/221            | เอ    | 28      | 54.24                          | 2.74           | 56.98             | 56.98 : 21,840.39                      |
| 222   | 26/222            | เอ    | 28      | 26.48                          | 2.45           | 28.93             | 28.93 : 21,840.39                      |
| 223   | 26/223            | เอ    | 28      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 224   | 26/224            | เอ    | 28      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 225   | 26/225            | เอ    | 28      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 226   | 26/226            | เอ    | 28      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 227   | 26/227            | เอ    | 28      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 228   | 26/228            | เอ    | 29      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 229   | 26/229            | เอ    | 29      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                      |
| 230   | 26/230            | เอ    | 29      | 60.68                          | 2.61           | 63.29             | 63.29 : 21,840.39                      |
| 231   | 26/231            | เอ    | 29      | 51.34                          | 1.54           | 52.88             | 52.88 : 21,840.39                      |
| 232   | 26/232            | เอ    | 29      | 26.48                          | 2.45           | 28.93             | 28.93 : 21,840.39                      |
| 233   | 26/233            | เอ    | 29      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 234   | 26/234            | เอ    | 29      | 42.16                          | 2.62           | 44.78             | 44.78 : 21,840.39                      |
| 235   | 26/235            | เอ    | 29      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 236   | 26/236            | เอ    | 29      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 237   | 26/237            | เอ    | 29      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 238   | 26/238            | เอ    | 30      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 239   | 26/239            | เอ    | 30      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                      |
| 240   | 26/240            | เอ    | 30      | 57.50                          | 2.56           | 60.06             | 60.06 : 21,840.39                      |
| 241   | 26/241            | เอ    | 30      | 43.84                          | 2.29           | 46.13             | 46.13 : 21,840.39                      |
| 242   | 26/242            | เอ    | 30      | 26.60                          | 2.45           | 29.05             | 29.05 : 21,840.39                      |
| 243   | 26/243            | เอ    | 30      | 27.19                          | 2.61           | 29.80             | 29.80 : 21,840.39                      |
| 244   | 26/244            | เอ    | 30      | 41.88                          | 2.61           | 44.49             | 44.49 : 21,840.39                      |
| 245   | 26/245            | เอ    | 30      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 246   | 26/246            | เอ    | 30      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |

โครงการไอทีกับนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ทง.ก

(นายไธรัตน์ เทพวรวิทย์)

พนักงานเจ้าหน้าที่

15

| ลำดับ | ห้องชุด<br>เลขที่ | อาคาร | ชั้นที่ | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) |                |                   | อัตราส่วนกรรมสิทธิ์<br>ในทรัพย์สินดังกล่าว |             |
|-------|-------------------|-------|---------|--------------------------------|----------------|-------------------|--------------------------------------------|-------------|
|       |                   |       |         | พื้นที่ห้องชุด                 | พื้นที่ระเบียง | รวมพื้นที่ห้องชุด |                                            |             |
| 247   | 26/247            | ๑๐    | 30      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                      | : 21,840.39 |
| 248   | 26/248            | ๑๐    | 31      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35                                      | : 21,840.39 |
| 249   | 26/249            | ๑๐    | 31      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95                                      | : 21,840.39 |
| 250   | 26/250            | ๑๐    | 31      | 54.78                          | 2.06           | 56.84             | 56.84                                      | : 21,840.39 |
| 251   | 26/251            | ๑๐    | 31      | 56.36                          | 2.79           | 59.15             | 59.15                                      | : 21,840.39 |
| 252   | 26/252            | ๑๐    | 31      | 41.87                          | 2.62           | 44.49             | 44.49                                      | : 21,840.39 |
| 253   | 26/253            | ๑๐    | 31      | 41.88                          | 2.61           | 44.49             | 44.49                                      | : 21,840.39 |
| 254   | 26/254            | ๑๐    | 31      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48                                      | : 21,840.39 |
| 255   | 26/255            | ๑๐    | 31      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55                                      | : 21,840.39 |
| 256   | 26/256            | ๑๐    | 31      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                      | : 21,840.39 |
| 257   | 26/257            | ๑๐    | 32      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35                                      | : 21,840.39 |
| 258   | 26/258            | ๑๐    | 32      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95                                      | : 21,840.39 |
| 259   | 26/259            | ๑๐    | 32      | 51.95                          | 1.46           | 53.41             | 53.41                                      | : 21,840.39 |
| 260   | 26/260            | ๑๐    | 32      | 64.71                          | 2.47           | 67.18             | 67.18                                      | : 21,840.39 |
| 261   | 26/261            | ๑๐    | 32      | 41.87                          | 2.62           | 44.49             | 44.49                                      | : 21,840.39 |
| 262   | 26/262            | ๑๐    | 32      | 41.88                          | 2.61           | 44.49             | 44.49                                      | : 21,840.39 |
| 263   | 26/263            | ๑๐    | 32      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48                                      | : 21,840.39 |
| 264   | 26/264            | ๑๐    | 32      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55                                      | : 21,840.39 |
| 265   | 26/265            | ๑๐    | 32      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                      | : 21,840.39 |
| 266   | 26/266            | ๑๐    | 33      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35                                      | : 21,840.39 |
| 267   | 26/267            | ๑๐    | 33      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95                                      | : 21,840.39 |
| 268   | 26/268            | ๑๐    | 33      | 47.46                          | 1.74           | 49.20             | 49.20                                      | : 21,840.39 |
| 269   | 26/269            | ๑๐    | 33      | 57.74                          | 3.05           | 60.79             | 60.79                                      | : 21,840.39 |
| 270   | 26/270            | ๑๐    | 33      | 41.87                          | 2.62           | 44.49             | 44.49                                      | : 21,840.39 |
| 271   | 26/271            | ๑๐    | 33      | 41.88                          | 2.61           | 44.49             | 44.49                                      | : 21,840.39 |
| 272   | 26/272            | ๑๐    | 33      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48                                      | : 21,840.39 |
| 273   | 26/273            | ๑๐    | 33      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55                                      | : 21,840.39 |
| 274   | 26/274            | ๑๐    | 33      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                      | : 21,840.39 |
| 275   | 26/275            | ๑๐    | 34      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35                                      | : 21,840.39 |
| 276   | 26/276            | ๑๐    | 34      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95                                      | : 21,840.39 |
| 277   | 26/277            | ๑๐    | 34      | 42.59                          | 2.97           | 45.56             | 45.56                                      | : 21,840.39 |
| 278   | 26/278            | ๑๐    | 34      | 52.20                          | 1.79           | 53.99             | 53.99                                      | : 21,840.39 |
| 279   | 26/279            | ๑๐    | 34      | 41.87                          | 2.62           | 44.49             | 44.49                                      | : 21,840.39 |
| 280   | 26/280            | ๑๐    | 34      | 41.88                          | 2.61           | 44.49             | 44.49                                      | : 21,840.39 |

ลงชื่อ.....

(นายไตรรัตน์ เทพวรวิทย์)

พนักงานเจ้าหน้าที่



| ลำดับ | ห้องชุด<br>เลขที่ | อาคาร | ชั้นที่ | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) |                |                   | อัตราส่วนกรรมสิทธิ์<br>ในทรัพย์สินกลาง |
|-------|-------------------|-------|---------|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------------------------------|
|       |                   |       |         | พื้นที่ห้องชุด                 | พื้นที่ระเบียง | รวมพื้นที่ห้องชุด |                                        |
| 281   | 26/281            | ๒๘    | 34      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 282   | 26/282            | ๒๘    | 34      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 283   | 26/283            | ๒๘    | 34      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 284   | 26/284            | ๒๘    | 35      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 285   | 26/285            | ๒๘    | 35      | 31.43                          | 2.52           | 33.95             | 33.95 : 21,840.39                      |
| 286   | 26/286            | ๒๘    | 35      | 39.27                          | 2.16           | 41.43             | 41.43 : 21,840.39                      |
| 287   | 26/287            | ๒๘    | 35      | 43.82                          | 2.42           | 46.24             | 46.24 : 21,840.39                      |
| 288   | 26/288            | ๒๘    | 35      | 26.47                          | 2.46           | 28.93             | 28.93 : 21,840.39                      |
| 289   | 26/289            | ๒๘    | 35      | 41.88                          | 2.61           | 44.49             | 44.49 : 21,840.39                      |
| 290   | 26/290            | ๒๘    | 35      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 291   | 26/291            | ๒๘    | 35      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 292   | 26/292            | ๒๘    | 35      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 293   | 26/293            | ๒๘    | 36      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 294   | 26/294            | ๒๘    | 36      | 67.28                          | 4.46           | 71.74             | 71.74 : 21,840.39                      |
| 295   | 26/295            | ๒๘    | 36      | 50.74                          | 1.69           | 52.43             | 52.43 : 21,840.39                      |
| 296   | 26/296            | ๒๘    | 36      | 26.63                          | 2.45           | 29.08             | 29.08 : 21,840.39                      |
| 297   | 26/297            | ๒๘    | 36      | 27.21                          | 2.56           | 29.77             | 29.77 : 21,840.39                      |
| 298   | 26/298            | ๒๘    | 36      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 299   | 26/299            | ๒๘    | 36      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 300   | 26/300            | ๒๘    | 36      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 301   | 26/301            | ๒๘    | 37      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 302   | 26/302            | ๒๘    | 37      | 65.51                          | 1.91           | 67.42             | 67.42 : 21,840.39                      |
| 303   | 26/303            | ๒๘    | 37      | 61.20                          | 3.18           | 64.38             | 64.38 : 21,840.39                      |
| 304   | 26/304            | ๒๘    | 37      | 41.96                          | 2.60           | 44.56             | 44.56 : 21,840.39                      |
| 305   | 26/305            | ๒๘    | 37      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 306   | 26/306            | ๒๘    | 37      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 307   | 26/307            | ๒๘    | 37      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 308   | 26/308            | ๒๘    | 38      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 309   | 26/309            | ๒๘    | 38      | 59.58                          | 2.80           | 62.38             | 62.38 : 21,840.39                      |
| 310   | 26/310            | ๒๘    | 38      | 71.18                          | 1.82           | 73.00             | 73.00 : 21,840.39                      |
| 311   | 26/311            | ๒๘    | 38      | 41.96                          | 2.60           | 44.56             | 44.56 : 21,840.39                      |
| 312   | 26/312            | ๒๘    | 38      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48 : 21,840.39                      |
| 313   | 26/313            | ๒๘    | 38      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 314   | 26/314            | ๒๘    | 38      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |

ฉันขอเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ มิ.ย. ๒๕๖๓

ทนาย..... พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

| ลำดับ | ห้องชุด<br>เลขที่ | อาคาร | ชั้นที่ | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) |                |                   | อัตราส่วนกรรมสิทธิ์<br>ในทรัพย์สินส่วนกลาง |             |
|-------|-------------------|-------|---------|--------------------------------|----------------|-------------------|--------------------------------------------|-------------|
|       |                   |       |         | พื้นที่ห้องชุด                 | พื้นที่ระเบียง | รวมพื้นที่ห้องชุด |                                            |             |
| 315   | 26/315            | เอ    | 39      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35                                      | : 21,840.39 |
| 316   | 26/316            | เอ    | 39      | 54.83                          | 1.85           | 56.68             | 56.68                                      | : 21,840.39 |
| 317   | 26/317            | เอ    | 39      | 60.72                          | 2.99           | 63.71             | 63.71                                      | : 21,840.39 |
| 318   | 26/318            | เอ    | 39      | 41.96                          | 2.60           | 44.56             | 44.56                                      | : 21,840.39 |
| 319   | 26/319            | เอ    | 39      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48                                      | : 21,840.39 |
| 320   | 26/320            | เอ    | 39      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55                                      | : 21,840.39 |
| 321   | 26/321            | เอ    | 39      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                      | : 21,840.39 |
| 322   | 26/322            | เอ    | 40      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35                                      | : 21,840.39 |
| 323   | 26/323            | เอ    | 40      | 48.85                          | 1.88           | 50.73             | 50.73                                      | : 21,840.39 |
| 324   | 26/324            | เอ    | 40      | 50.52                          | 1.70           | 52.22             | 52.22                                      | : 21,840.39 |
| 325   | 26/325            | เอ    | 40      | 26.46                          | 2.42           | 28.88             | 28.88                                      | : 21,840.39 |
| 326   | 26/326            | เอ    | 40      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48                                      | : 21,840.39 |
| 327   | 26/327            | เอ    | 40      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55                                      | : 21,840.39 |
| 328   | 26/328            | เอ    | 40      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                      | : 21,840.39 |
| 329   | 26/329            | เอ    | 41      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35                                      | : 21,840.39 |
| 330   | 26/330            | เอ    | 41      | 41.55                          | 2.78           | 44.33             | 44.33                                      | : 21,840.39 |
| 331   | 26/331            | เอ    | 41      | 58.68                          | 2.89           | 61.57             | 61.57                                      | : 21,840.39 |
| 332   | 26/332            | เอ    | 41      | 26.46                          | 2.42           | 28.88             | 28.88                                      | : 21,840.39 |
| 333   | 26/333            | เอ    | 41      | 41.86                          | 2.62           | 44.48             | 44.48                                      | : 21,840.39 |
| 334   | 26/334            | เอ    | 41      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55                                      | : 21,840.39 |
| 335   | 26/335            | เอ    | 41      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                      | : 21,840.39 |
| 336   | 26/336            | เอ    | 42      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35                                      | : 21,840.39 |
| 337   | 26/337            | เอ    | 42      | 36.35                          | 1.61           | 37.96             | 37.96                                      | : 21,840.39 |
| 338   | 26/338            | เอ    | 42      | 52.30                          | 1.17           | 53.47             | 53.47                                      | : 21,840.39 |
| 339   | 26/339            | เอ    | 42      | 26.84                          | 2.47           | 29.31             | 29.31                                      | : 21,840.39 |
| 340   | 26/340            | เอ    | 42      | 27.23                          | 2.56           | 29.79             | 29.79                                      | : 21,840.39 |
| 341   | 26/341            | เอ    | 42      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55                                      | : 21,840.39 |
| 342   | 26/342            | เอ    | 42      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                      | : 21,840.39 |
| 343   | 26/343            | เอ    | 43      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35                                      | : 21,840.39 |
| 344   | 26/344            | เอ    | 43      | 31.22                          | 0.00           | 31.22             | 31.22                                      | : 21,840.39 |
| 345   | 26/345            | เอ    | 43      | 56.78                          | 2.40           | 59.18             | 59.18                                      | : 21,840.39 |
| 346   | 26/346            | เอ    | 43      | 41.99                          | 2.62           | 44.61             | 44.61                                      | : 21,840.39 |
| 347   | 26/347            | เอ    | 43      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55                                      | : 21,840.39 |
| 348   | 26/348            | เอ    | 43      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03                                      | : 21,840.39 |

จึงขอเป็นนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๖๓

กองผู้

(นายไตรรัตน์ เทพวรวิทย์)

พนักงานเจ้าหน้าที่ 18



| ลำดับ | ห้องชุด<br>เลขที่ | อาคาร | ชั้นที่ | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) |                |                   | อัตราส่วนกรรมสิทธิ์<br>ในทรัพย์สินกลาง |
|-------|-------------------|-------|---------|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------------------------------|
|       |                   |       |         | พื้นที่ห้องชุด                 | พื้นที่ระเบียง | รวมพื้นที่ห้องชุด |                                        |
| 349   | 26/349            | เอ    | 44      | 43.89                          | 2.46           | 46.35             | 46.35 : 21,840.39                      |
| 350   | 26/350            | เอ    | 44      | 23.88                          | 0.00           | 23.88             | 23.88 : 21,840.39                      |
| 351   | 26/351            | เอ    | 44      | 62.89                          | 2.39           | 65.28             | 65.28 : 21,840.39                      |
| 352   | 26/352            | เอ    | 44      | 41.99                          | 2.62           | 44.61             | 44.61 : 21,840.39                      |
| 353   | 26/353            | เอ    | 44      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 354   | 26/354            | เอ    | 44      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 355   | 26/355            | เอ    | 45      | 60.05                          | 3.35           | 63.40             | 63.40 : 21,840.39                      |
| 356   | 26/356            | เอ    | 45      | 52.36                          | 1.86           | 54.22             | 54.22 : 21,840.39                      |
| 357   | 26/357            | เอ    | 45      | 26.47                          | 2.46           | 28.93             | 28.93 : 21,840.39                      |
| 358   | 26/358            | เอ    | 45      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 359   | 26/359            | เอ    | 45      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 360   | 26/360            | เอ    | 46      | 54.30                          | 2.11           | 56.41             | 56.41 : 21,840.39                      |
| 361   | 26/361            | เอ    | 46      | 54.07                          | 2.96           | 57.03             | 57.03 : 21,840.39                      |
| 362   | 26/362            | เอ    | 46      | 26.47                          | 2.46           | 28.93             | 28.93 : 21,840.39                      |
| 363   | 26/363            | เอ    | 46      | 60.98                          | 1.57           | 62.55             | 62.55 : 21,840.39                      |
| 364   | 26/364            | เอ    | 46      | 43.54                          | 2.49           | 46.03             | 46.03 : 21,840.39                      |
| 365   | 26/365            | บี    | 7       | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 366   | 26/366            | บี    | 7       | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 367   | 26/367            | บี    | 7       | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 368   | 26/368            | บี    | 7       | 54.03                          | 1.71           | 55.74             | 55.74 : 21,840.39                      |
| 369   | 26/369            | บี    | 7       | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 370   | 26/370            | บี    | 8       | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 371   | 26/371            | บี    | 8       | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 372   | 26/372            | บี    | 8       | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 373   | 26/373            | บี    | 8       | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 374   | 26/374            | บี    | 8       | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 375   | 26/375            | บี    | 9       | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 376   | 26/376            | บี    | 9       | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 377   | 26/377            | บี    | 9       | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 378   | 26/378            | บี    | 9       | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 379   | 26/379            | บี    | 9       | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 380   | 26/380            | บี    | 10      | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 381   | 26/381            | บี    | 10      | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 382   | 26/382            | บี    | 10      | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |

ผู้จัดทำรายงาน: บัณฑิตกุล ภาณุพงศ์กุล เลขที่ ๑๕ กป ๒๕๖๓

กองฯ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ 9

(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

| ลำดับ | ห้องชุด<br>เลขที่ | อาคาร | ชั้นที่ | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) |                |                   | อัตราส่วนกรรมสิทธิ์<br>ในทรัพย์สินกลาง |
|-------|-------------------|-------|---------|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------------------------------|
|       |                   |       |         | พื้นที่ห้องชุด                 | พื้นที่ระเบียง | รวมพื้นที่ห้องชุด |                                        |
| 383   | 26/383            | บี    | 10      | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 384   | 26/384            | บี    | 10      | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 385   | 26/385            | บี    | 11      | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 386   | 26/386            | บี    | 11      | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 387   | 26/387            | บี    | 11      | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 388   | 26/388            | บี    | 11      | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 389   | 26/389            | บี    | 11      | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 390   | 26/390            | บี    | 12      | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 391   | 26/391            | บี    | 12      | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 392   | 26/392            | บี    | 12      | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 393   | 26/393            | บี    | 12      | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 394   | 26/394            | บี    | 12      | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 395   | 26/395            | บี    | 12      | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 396   | 26/396            | บี    | 12      | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 397   | 26/397            | บี    | 12      | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 398   | 26/398            | บี    | 12      | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 399   | 26/399            | บี    | 12      | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 400   | 26/400            | บี    | 14      | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 401   | 26/401            | บี    | 14      | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 402   | 26/402            | บี    | 14      | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 403   | 26/403            | บี    | 14      | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 404   | 26/404            | บี    | 14      | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 405   | 26/405            | บี    | 15      | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 406   | 26/406            | บี    | 15      | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 407   | 26/407            | บี    | 15      | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 408   | 26/408            | บี    | 15      | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 409   | 26/409            | บี    | 15      | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 410   | 26/410            | บี    | 16      | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 411   | 26/411            | บี    | 16      | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 412   | 26/412            | บี    | 16      | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 413   | 26/413            | บี    | 16      | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 414   | 26/414            | บี    | 16      | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 415   | 26/415            | บี    | 17      | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 416   | 26/416            | บี    | 17      | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |

ตรวจสอบรายการที่ดินบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อ วันที่.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ 20

(นายไตรรัตน์ เทพวรวิทย์)

| ลำดับ | ห้องชุด<br>เลขที่ | อาคาร | ชั้นที่ | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตารางเมตร) |                |                   | อัตราส่วนกรรมสิทธิ์<br>ในทรัพย์สินกลาง |
|-------|-------------------|-------|---------|--------------------------------|----------------|-------------------|----------------------------------------|
|       |                   |       |         | พื้นที่ห้องชุด                 | พื้นที่ระเบียง | รวมพื้นที่ห้องชุด |                                        |
| 417   | 26/417            | บี    | 17      | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 418   | 26/418            | บี    | 17      | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 419   | 26/419            | บี    | 17      | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 420   | 26/420            | บี    | 18      | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 421   | 26/421            | บี    | 18      | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 422   | 26/422            | บี    | 18      | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 423   | 26/423            | บี    | 18      | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 424   | 26/424            | บี    | 18      | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 425   | 26/425            | บี    | 19      | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 426   | 26/426            | บี    | 19      | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 427   | 26/427            | บี    | 19      | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 428   | 26/428            | บี    | 19      | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 429   | 26/429            | บี    | 19      | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 430   | 26/430            | บี    | 20      | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 431   | 26/431            | บี    | 20      | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 432   | 26/432            | บี    | 20      | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 433   | 26/433            | บี    | 20      | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 434   | 26/434            | บี    | 20      | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 435   | 26/435            | บี    | 21      | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 436   | 26/436            | บี    | 21      | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 437   | 26/437            | บี    | 21      | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 438   | 26/438            | บี    | 21      | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 439   | 26/439            | บี    | 21      | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 440   | 26/440            | บี    | 22      | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 441   | 26/441            | บี    | 22      | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 442   | 26/442            | บี    | 22      | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 443   | 26/443            | บี    | 22      | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 444   | 26/444            | บี    | 22      | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |
| 445   | 26/445            | บี    | 23      | 47.41                          | 2.02           | 49.43             | 49.43 : 21,840.39                      |
| 446   | 26/446            | บี    | 23      | 62.34                          | 1.60           | 63.94             | 63.94 : 21,840.39                      |
| 447   | 26/447            | บี    | 23      | 45.91                          | 2.94           | 48.85             | 48.85 : 21,840.39                      |
| 448   | 26/448            | บี    | 23      | 63.23                          | 1.71           | 64.94             | 64.94 : 21,840.39                      |
| 449   | 26/449            | บี    | 23      | 44.52                          | 1.96           | 46.48             | 46.48 : 21,840.39                      |

ลงชื่อนายนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ กย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่ 21  
(นายไตรรัตน์ เทพวรวิทย์)



## หมวดที่ 7

### การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 20. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นตัวแทนนิติบุคคลอาคารชุด มีอำนาจหน้าที่ทั่วไปในการบริหารจัดการ และการควบคุมให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ตามข้อบังคับ หรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือมติของคณะกรรมการ หรือตามประกาศที่พึงจะมีเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ จะต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุด

ข้อ 21. ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางที่จัดให้เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ ซึ่งเป็นที่จอดรถยนต์แบบไม่ประจำ ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถอาคารเอ อยู่ชั้น 1 - 13 ชั้น (จอดปกติ) และชั้น 14 ถึงชั้น 6 - 112 ชั้น (Auto Parking), อาคารบี อยู่ชั้น 1 - 7 ชั้น (จอดปกติ) และชั้น 113 ถึงชั้น 6 - 154 ชั้น (Auto Parking) รวมสองร้อยแปดสิบหก (286) ช่องจอด, พื้นที่จอดรถ EV Charging จำนวน 2 คัน อยู่ชั้น 1 อาคารบี และทางวิ่งโดยรอบอาคาร ซึ่งมีน้อยกว่าจำนวนห้องชุด โดยเจ้าของร่วมซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้สิทธิในการรับบัตรผ่านเข้าออกพื้นที่จอดรถยนต์ สำหรับรถยนต์จำนวนหนึ่ง (1) คัน ทุกห้องชุด

การนำรถยนต์เข้าจอดในพื้นที่จอดรถยนต์ที่เป็นที่จอดรถอัตโนมัติ (Automatic Parking) รถยนต์ที่จะนำเข้าจอดในพื้นที่จอดรถอัตโนมัติ (Automatic Parking) ได้ต้องมีขนาดของตัวรถรวมอุปกรณ์และส่วนควบแล้ว สำหรับรถยนต์ประเภท SEDAN จำนวน 192 คัน (สูงไม่เกิน 1.60 เมตร ยาวไม่เกิน 5.25 เมตร กว้างไม่เกิน 2.10 เมตร) ส่วนรถยนต์ประเภท SUV จำนวน 74 คัน (สูงไม่เกิน 2.00 เมตร ยาวไม่เกิน 5.25 เมตร กว้างไม่เกิน 2.10 เมตร)

ส่วนข้อกำหนดและเงื่อนไขในการได้สิทธิ รวมถึงการใช้ประโยชน์ในพื้นที่จอดรถยนต์จะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของอาคารชุด และอาจเปลี่ยนแปลงได้ในภายหลัง

สำหรับที่จอดรถอัตโนมัติ (Automatic Parking) เจ้าของโครงการจะทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาเป็นระยะเวลาห้า (5) ปี นับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ด้วยค่าใช้จ่ายของเจ้าของโครงการเอง หากเกิดความชำรุดบกพร่องหรือต้องซ่อมแซมแก้ไข นิติบุคคลอาคารชุดฯ และเจ้าของร่วมไม่คิดใจเรียกร้องค่าเสียหายอย่างใด กับเจ้าของโครงการทั้งสิ้น และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาห้า (5) ปี ให้เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดฯ และเจ้าของร่วมในการดูแลบำรุงรักษาค่าใช้จ่าย โดยเจ้าของโครงการจะมอบหลักประกันเพื่อการดูแลบำรุงรักษาให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด ภายใน 60 วัน หลังจากมีการตรวจรับพื้นที่จากนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว ทั้งนี้ หลักประกันจะมีมูลค่าตามที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยสมทบค่าใช้จ่ายในการดูแลและบำรุงรักษาที่จอดรถอัตโนมัติ (Automatic Parking) ในปีที 6-10 โดยนิติบุคคลอาคารชุดฯ และเจ้าของร่วมจะไม่คิดใจเรียกร้องเงินจำนวนใดๆ เพิ่มเติมกับเจ้าของโครงการทั้งสิ้น

ข้อ 22. ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของร่วม ซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางที่เหลือจากการเวนคืน ในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ จัดการให้เจ้าของร่วม ซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่งให้ถือว่านี่เพื่อชดเชยราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด ซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดเช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสองของพระราชบัญญัติอาคารชุด

จัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

กองสี

พนักงานเจ้าหน้าที่ (นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

## หมวดที่ 8

### การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ข้อ 23. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล เจ้าของร่วมที่เป็นเจ้าของห้องชุด บุคคลที่เจ้าของร่วมอนุญาต หรือมอบหมายให้ใช้ห้องชุด มีสิทธิใช้ห้องชุดและทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ แต่จะต้องอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของเจ้าของร่วมตามหลักเกณฑ์ และภายใต้ข้อกำหนดที่ต่อไปนี้

- (1) เจ้าของร่วมจะต้องใช้ห้องชุด โดยไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของร่วมอื่น
- (2) เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ในห้องชุด จะต้องดูแลและรักษาห้องชุดและทรัพย์สินกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี
- (3) ห้ามเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดในห้องชุด และ/หรือภายในบริเวณอาคารชุด
- (4) ห้ามเปลี่ยนแปลง หรือเคลื่อนย้ายระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบรับสัญญาณ โทรศัพท์รวม และ/หรือระบบอื่นๆ ที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม เว้นแต่ในกรณีที่มีความจำเป็นจะต้องดำเนินการ ซึ่งการดังกล่าวจะต้องแจ้งให้ผู้จัดการทราบ และเจ้าของร่วมจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการแล้วเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการจะอนุญาตให้บุคคลใดดำเนินการหรือไม่ประการใดก็ได้ตามรายการที่ผู้จัดการจะเห็นเป็นสมควร
- (5) ห้ามนำทรัพย์สินส่วนบุคคลมาวางหรือเก็บไว้ในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลางรวมทั้งห้ามนำวัสดุอุปกรณ์ การก่อสร้างมาวางไว้ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และห้ามนำเศษวัสดุก่อสร้าง และตกแต่งทิ้งนอกกระเบื้อง หรือนอกห้องชุด
- (6) ห้ามกระทำการใดๆ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อโครงสร้าง ความมั่นคง และสิ่งป้องกันความเสียหายของอาคาร รวมทั้งโครงสร้างทางสถาปัตยกรรม หรือทำการเจาะพื้น หรือกำแพงซึ่งแบ่งกั้นห้องชุดกับทรัพย์สินส่วนกลาง หรือการทำการติดตั้ง หรือกระทำการใดๆ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหาย หรือความสูญเสียต่อพื้นหรือกำแพงซึ่งแบ่งกั้นห้องชุดกับทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเปลี่ยนบานประตู กระจกบานประตู หรือเปลี่ยนป้ายเลขที่ห้องชุด และส่วนควบของประตูด้านที่ติดกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนไม่กระทำการใดๆ อันเป็นผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยของตัวอาคาร รวมทั้งสภาพลักษณะและความสวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อยโดยรวมของอาคารชุด
- (7) ห้ามนำวัตถุระเบิด วัตถุเคมีภัณฑ์ สารกัมมันตภาพรังสี วัตถุเชื้อเพลิง วัตถุไวไฟ วัตถุมีพิษ วัตถุที่มีกลิ่นรุนแรงเป็นอันตรายต่อตัวอาคารชุด และมีผลกระทบต่ออนามัยส่วนรวม ตลอดจนแก๊สหรือวัตถุสิ่งของใดๆ ที่จะเป็เหตุให้เกิดอัคคีภัย เข้ามาเก็บไว้ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และจะต้องให้ความร่วมมือโดยจะต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามของกรรมธรรม์ประกัมกับที่ผู้จัดการจะประกาศหรือแจ้งให้ทราบ
- (8) ห้ามทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ต่อเติมใดๆ แม้จะแสดงว่าจะไม่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารก็ตาม เว้นแต่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายและได้รับอนุญาตจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ ให้กระทำการดังกล่าวได้ โดยเจ้าของร่วมต้องแสดง แบบแปลน และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ พิจารณาเสียก่อน และเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินการแล้วเจ้าของร่วมต้องวางเงินประกันความเสียหายให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ก่อนดำเนินการด้วย โดยการวางเงินประกันความเสียหายและการคืนเงินประกันความเสียหายให้เป็นไปตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดฯ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการมีอำนาจที่จะระงับการติดตั้ง แก้ไข ต่อเติมห้องชุดได้ตลอดเวลาแม้จะได้อนุญาตไว้แล้ว รวมทั้งให้มีอำนาจในการรื้อถอนส่วนใดๆ เพื่อปรับปรุงแก้ไขให้กลับคืนดี หากเห็นว่าการติดตั้งแก้ไข ต่อเติมห้องชุดนั้นไม่เป็นไปตามแบบแปลนที่แสดงไว้ หรือการดำเนินการต่อไปจะก่อให้เกิดอันตรายต่ออาคารชุดโดยเจ้าของร่วมต้องรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการนี้ให้แก่ นิติบุคคลอาคารชุดฯ ทั้งหมด

๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

จึงทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....

ลงชื่อ..... พนักงนเจ้าหน้าช

(นายไทรรัตน์ เทพบริรักษ์)

- (9) เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารอาคารชุด หรือช่างอาคารเข้าทำการตรวจสอบและซ่อมแซมแก้ไข ในกรณีที่ทรัพย์สินส่วนกลางหรือห้องชุดข้างเคียง ห้องชุดชั้นบน และห้องชุดชั้นล่างได้รับความเสียหาย
- (10) เจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องรับผิดชอบความเสียหายต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินของห้องชุดข้างเคียง ห้องชุดชั้นบน หรือห้องชุดชั้นล่างอันเนื่องมาจากการต่อเติมตกแต่ง หรือซ่อมแซมแก้ไข หรือการเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายระบบสาธารณูปโภค และระบบป้องกันภัย และ/หรือความเสียหายที่เกิดจากห้องชุดนั้นเป็นต้นเหตุ
- (11) ห้ามคิดเครื่องหมาย สัญลักษณ์ ป้าย หรือแผ่นภาพโฆษณา หรือป้ายอาชีพใดๆ บริเวณผนัง บานประตู บานหน้าต่าง และ/หรือระเบียง หรือส่วนใดๆ ภายนอกห้องชุดหรือสามารถมองเห็นได้จากภายนอกอาคาร ทั้งนี้ ไม่รวมถึงป้ายชื่อประตูตามแบบและขนาดที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ กำหนด
- (12) ห้ามตากผ้า หรือพาดสิ่งของเหนือราวระเบียงของห้องชุด รวมถึงห้ามแขวนกระเช้าหรือต้นไม้แขวน บริเวณพื้นเหนือราวระเบียงห้องชุด รวมทั้งสิ่งของใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดอันตรายได้
- (13) ห้ามก่อสร้างตัดแปลง ต่อเติมระเบียงห้องชุดรวมทั้งการติดตั้งลูกกรงเหล็กดัด บริเวณราวระเบียงด้านหลัง หรือประตูคานหน้าต่างห้องชุด
- (14) การติดตั้งเครื่องคอมเพรสเซอร์ของเครื่องปรับอากาศ จะต้องอยู่ในบริเวณที่วางเครื่องปรับอากาศ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง โดยการติดตั้งจะต้องไม่ยื่นล้ำทรัพย์สินส่วนกลาง แนวอาคาร และ/หรือขอบเขตห้องชุดนั้นโดยเด็ดขาด หากจะติดตั้งในตำแหน่งอื่นต้องได้รับความเห็นชอบจากนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยผู้จัดการเสียก่อน
- (15) นอกเหนือจากข้อกำหนดข้างต้นแล้ว เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ หรือคณะกรรมการ หรือผู้จัดการจะกำหนดโดยการประกาศแจ้งให้ทราบเป็นคราวๆ ไป
- (16) เจ้าของร่วมมีสิทธิติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้าในห้องชุดของตนได้ตามขนาดกำลังของมาตรวัดไฟฟ้า ซึ่งจัดไว้ให้สำหรับห้องชุดแต่ละห้อง ในกรณีที่มิใช่ขอสงสยว่เครื่องใช้ไฟฟ้ารายการใดจะใช้ไฟฟ้าเกินกำลังของกระแสไฟ ให้เจ้าของร่วมรายนั้นติดต่อผู้จัดการเพื่อทำการตรวจสอบ มิฉะนั้น ในกรณีที่ให้เกิดความเสียหายขึ้นในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วมรายใดให้เจ้าของร่วมดังกล่าวเป็นฝ่ายรับผิดชอบในการชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น
- (17) ถ้าผู้จัดการสงสัยว่าเจ้าของร่วมรายใดใช้กระแสไฟฟ้าเกินอัตราค่ากำลังของมิเตอร์ไฟฟ้าที่จัดไว้ ผู้จัดการมีสิทธิเข้าไปจัดการตรวจสอบในห้องชุดดังกล่าวได้ และ ในกรณีที่พบว่ามีการใช้ไฟฟ้าเกินอัตรากระแสไฟฟ้าขึ้นจริง ซึ่งอาจก่อให้เกิดอันตรายแก่เจ้าของร่วมรายอื่นหรือก่อให้เกิดความเสียหายต่อระบบไฟฟ้า หรือต่ออาคาร ผู้จัดการมีสิทธิแจ้งให้จัดการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้จนกว่าเจ้าของร่วมรายดังกล่าวมีการปฏิบัติตามหรือได้มีการแก้ไขแล้วอย่างถูกต้อง และให้เจ้าของร่วมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งปวงที่เกิดขึ้น
- (18) ห้ามสูบบุหรี่ในห้องชุด หรือบริเวณระเบียงห้องชุดเพื่อความปลอดภัย ป้องกันเหตุเพลิงไหม้ และควับบุหรี่ ไปรบกวนเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยอื่น
- (19) ห้ามเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุด ประกอบอาหารในห้องชุดโดยใช้เตาถ่านหรือใช้แก๊สเป็นเชื้อเพลิง และ/หรือเชื้อเพลิงอื่นที่ก่อให้เกิดความรำคาญหรือเป็นการรบกวนแก่เจ้าของร่วมอื่น โดยเด็ดขาดนอกเหนือจากข้อกำหนดข้างต้นแล้ว เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ หรือคณะกรรมการ หรือผู้จัดการจะกำหนดโดยการประกาศแจ้งให้ทราบเป็นคราวๆ ไป
- (20) เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดที่ฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการ โดยผู้จัดการมีอำนาจริบเงินค่าประกันหรือเรียกเก็บค่าเสียหายและ/หรือระงับมิให้ดำเนินการหรือสั่งการให้หรือถอนส่วนใดๆ รวมทั้งสั่งการ ให้ปรับปรุงแก้ไขให้อยู่ในสภาพเดิม โดยค่าใช้จ่ายของเจ้าของห้องชุดนั้น อย่างไรก็ตามหากที่

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ กย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไตรรัตน์ เทพวิทย)



ประชุมเจ้าของร่วม หรือที่ประชุมคณะกรรมการมีมติลงแล้ว แต่เจ้าของร่วมไม่ดำเนินการตามที่กำหนด ที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือที่ประชุมคณะกรรมการจะลงมติมอบหมายให้ผู้จัดการเป็นผู้ฟ้องร้องเพื่อระงับการดำเนินการ หรือแก้ไขการดำเนินการให้ถูกต้อง รวมทั้งเรียกค่าเสียหายจากเจ้าของร่วมรายนั้นได้

- ข้อ 24. เจ้าของร่วมที่มีความประสงค์จะทำการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้บุคคลอื่น ต้องแจ้งขอหนังสือรับรองการ ไม่ค้างชำระ ค่าใช้จ่ายจากผู้จัดการ รวมทั้ง แจ้งชื่อ ที่อยู่ หรือสถานที่ติดต่อของผู้รับโอนให้ผู้จัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันทำการ ในกรณีที่เจ้าของห้องชุดต้องการ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้คนต่างด้าว หรือ นิติบุคคลต่างด้าวจะต้องมีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของบทบัญญัติของพระราชบัญญัติอาคารชุดหรือตามเงื่อนไขที่พระราชบัญญัติอาคารชุดจะมีการปรับปรุงแก้ไข (ถ้ามี) โดยจะต้องดำเนินการแจ้งหรือแสดงหลักฐานล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันทำการ และผู้รับ โอนรายใหม่ จะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและกฎระเบียบของอาคารชุด ในกรณีที่มีการค้างชำระค่าใช้จ่ายใดๆ เจ้าของห้องชุดจะต้องชำระ ค่าใช้จ่ายส่วนที่ค้างชำระพร้อมเงินเพิ่มให้เรียบร้อยก่อนทำการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
- ข้อ 25. ระเบียบกฎเกณฑ์ที่ออกตามข้อบังคับนี้ ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของที่ประชุมเจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการมีอำนาจที่จะ ออกเพิ่มเติมได้อีกเป็นครั้งคราวตามความเหมาะสม โดยการเปิดเผยให้เจ้าของร่วมรับทราบซึ่งเมื่อเปิดเผยเรียบร้อยแล้วให้ถือว่าเจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ในห้องชุดได้รับทราบเรียบร้อยแล้ว
- ข้อ 26. การต่อเติมตกแต่ง หรือเปลี่ยนแปลงแก้ไขในเรื่องต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพภายนอกอาคาร ซึ่งเจ้าของร่วม หรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดดำเนินการมิได้ เว้นแต่จะ ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- (1) การเปลี่ยนแปลงลักษณะ หรือวัสดุ หรือสีของผนังห้องชุดด้านนอกอาคาร หรือด้านที่ติดกับทางเดินส่วนกลางหรือ ผังที่เป็นส่วนรับน้ำหนักของโครงสร้างอาคารชุด
  - (2) การติดตั้งเสาอากาศโทรทัศน์ หรือจานรับสัญญาณภาพต่างๆ ที่เห็นได้จากด้านนอกห้องชุด
  - (3) การกระทำใดๆ ที่มองจากภายนอกอาคารชุดหรือห้องชุดแล้วเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นกับสภาพภายนอก ของอาคารหรือห้องชุด
- ข้อ 27. อุปกรณ์ตกแต่งเพื่อกันแสง หรือกันการมองเห็นจากภายนอก เช่น ม่าน บูลี่ สตีกเกอร์ เป็นต้น ให้ใช้เฉดสีเทา สีขาว หรือสี น้ำตาล หรือที่นิติบุคคลได้กำหนดไว้เท่านั้น โดยต้องแจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุดทราบก่อนการติดตั้งทุกครั้ง
- ข้อ 28. การติดตั้งฟิล์มกรองแสง บริเวณกระจกที่มองเห็นจากภายนอก ให้ใช้เฉดสีเทา มีความเข้มไม่เกินหกสิบ (60) เปอร์เซ็นต์ เท่านั้น
- ข้อ 29. การใช้ประโยชน์ภายในห้องชุดเลขที่ 26/1 ถึงห้องชุดเลขที่ 26/449 ให้ใช้เพื่อการพักอาศัยเท่านั้น
- ข้อ 30. เจ้าของร่วมห้องชุดเลขที่ 26/1 ถึงห้องชุดเลขที่ 26/449 ให้ใช้ห้องชุดเพื่อเป็นการอยู่อาศัยของตน หรือนำออกให้เช่าได้เท่าที่ ไม่ขัดต่อกฎหมาย
- ข้อ 31. เจ้าของร่วมต้องให้รายละเอียดเป็นหนังสือแก่ผู้จัดการอันเกี่ยวกับการฝากขาย การให้เช่า การให้เช่าช่วง การ โอนหรือการ จำหน่ายโดยประการอื่นใดซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือสิทธิในการครอบครองห้องชุดนั้นๆ หรือสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนและเกี่ยวกับบุคคลผู้โอนห้องชุดดังกล่าวให้ก่อนที่จะมีการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวต่อไป



ได้ลงทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....  .....พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไทรรัตน์ เทพวรวิทย์)

## หมวดที่ 9

### การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 32. การใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเจ้าของร่วมมีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามหลักเกณฑ์และภายใต้ข้อกำหนด ดังนี้

- (1) การใช้จะต้องไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการผิดกฎหมาย หรือต่อไปในทางที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อย จารีตประเพณี ศีลธรรมอันดี และจะต้องไม่ก่อให้เกิดการรบกวน ไม่ก่อความเดือดร้อนรำคาญ ไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินส่วนบุคคลหรือบุคคลอื่น จะต้องเป็นการใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน จะยึดถือครอบครองใช้ประโยชน์เพื่อประโยชน์ส่วนตน อันจะเป็นการละเมิดขัดขวางรบกวนสิทธิของเจ้าของร่วมอื่นๆ ไม่ได้ และจะต้องใช้ให้ถูกต้องตรงตามวัตถุประสงค์ที่จัดให้มีทรัพย์สินส่วนกลางแต่ละประเภท ทั้งนี้ด้วยความระมัดระวังดังเช่นวิญญูชนพึงจะใช้ทรัพย์สินของตนเอง
- (2) ห้ามมิให้เจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนอกเหนือจากการใช้ประโยชน์ตามกฎหมาย ครอบคลุมวิธีการใช้ และระยะเวลาการใช้ และกฎเกณฑ์อื่นๆ ตามที่ได้กำหนดให้ใช้ โดยการจัดการและควบคุมดูแลของผู้จัดการ หากเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ ที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมดังกล่าวข้างต้นไม่ปฏิบัติตามหรือปฏิบัติไม่ถูกต้อง ผู้จัดการมีสิทธิระงับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม หรือบุคคลนั้นๆ ได้ทันที จนกว่าเจ้าของร่วมหรือบุคคลนั้นๆ จะได้ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้
- (3) ห้ามมิให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง หรือต่อเติมห้องชุดส่วนหนึ่งส่วนใดของห้องชุดรุกล้ำเข้าไปในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือใช้ห้องชุด หรือกระทำการใดๆ ซึ่งอาจกระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินส่วนกลาง หรือสร้างความเสียหายแก่โครงสร้างของอาคารชุดหรือระบบสาธารณูปโภค หรือระบบการรักษาความปลอดภัยของอาคารชุด รวมทั้งโครงสร้างทางสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม
- (4) ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วมเข้ามาในอาคารชุด หรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากจะได้รับอนุญาตจากเจ้าของร่วมและผู้จัดการ หรือผู้มีอำนาจดำเนินการแทนและนิติบุคคลอาคารชุดฯ สวมสิทธิ์ที่จะไม่ต้อนรับบุคคลใดๆ ที่แต่งกายหรือประพฤติตัวไม่สุภาพหรือกระทำการอื่นใดไม่เหมาะสม หรือขัดต่อข้อบังคับหรือกฎหมาย ในกรณีเช่นนั้นให้ผู้จัดการมีอำนาจเด็ดขาดในการวินิจฉัย และห้ามมิให้บุคคลนั้นเข้ามาในอาคารชุดหรือใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนมีอำนาจเชิญให้บุคคลนั้นออกไปจากอาคารชุดได้ตามแต่กรณี
- (5) เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในบริเวณทรัพย์สินส่วนกลาง ห้ามนำวัสดุ อุปกรณ์ใดๆ มาติดตั้งภายนอกห้องชุดเพื่อทำการตากผ้า วางวัสดุหรือสิ่งใดๆ อันทำให้เสียทัศนียภาพของอาคารชุด
- (6) ห้ามสูบบุหรี่ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เว้นแต่บริเวณพื้นที่ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดได้จัดไว้ให้เป็นสถานที่สูบบุหรี่
- (7) ห้ามมิให้บุคคลใดๆ ที่เป็นโรคติดต่อร้ายแรงหรือ โรคที่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง
- (8) นอกเหนือจากข้อกำหนดข้างต้นแล้ว เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ หรือผู้จัดการจะกำหนดโดยการประกาศแจ้งให้ทราบเป็นคราวๆ ไป
- (9) หากเจ้าของร่วม หรือบวัวร์ หรือผู้ที่ได้รับอนุญาต ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับนี้ ให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการในฐานะผู้เสียหาย หรือแทนผู้เสียหายโดยการนำมาตรการใน ข้อ 23. (20) มาบังคับใช้กำหนดเป็นโทษ หรือกำหนดมาตรการในการดำเนินการให้เจ้าของร่วมและบวัวร์ หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามข้อบังคับ ตลอดจนดำเนินการตามมาตรการนั้น รวมทั้งแจ้งความฟ้องร้องเจ้าของร่วมและบวัวร์หรือผู้ที่ได้รับอนุญาตนั้น ให้ปฏิบัติตามข้อบังคับ และ/หรือให้ชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

ลงคะแนนมติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไทรวัฒน์ เทพบริรักษ์)



- ข้อ 33. เพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินตลอดทั้งเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัยร่วมกัน และทันต่อเหตุการณ์นิคมอุตสาหกรรมฯ หรือคณะกรรมการหรือผู้จัดการมีสิทธิ และอำนาจกำหนดระเบียบ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินกลางได้เป็นคราวๆ ไป ตามสถานการณ์ และความเหมาะสมโดยออกประกาศและให้มีผลบังคับใช้ต่อเจ้าของร่วม บวกร หรือบุคคลที่อยู่โดยอาศัยสิทธิของเจ้าของร่วม
- ข้อ 34. เพื่อความสวยงามและเพิ่มมูลค่าของอาคาร การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ไฟประดับ ไฟส่องสว่าง เพื่อบ่งบอกรูปแบบของอาคาร และป้ายชื่ออาคาร กรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม
- ข้อ 35. การเปลี่ยนแปลงการจัดการทั่วไป เช่น การประหยัดพลังงานไฟฟ้า หรือการเปิด - ปิด เครื่องปรับอากาศ บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง ที่มีผลกระทบต่อความสะดวกสบาย และความปลอดภัยของเจ้าของร่วม ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม หรือตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ

#### หมวดที่ 10

##### อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วม

- ข้อ 36. เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดฯ สามารถดำเนินการ ได้ตามวัตถุประสงค์ เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้
- (1) ค่าใช้จ่ายสำหรับส่วนที่เกิดขึ้นในทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วม เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ ค่าสัญญาณโทรศัพท์สำหรับสมาชิก ค่าน้ำประปา รวมทั้งค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นคือทรัพย์สินส่วนกลางอันเป็นค่าใช้จ่ายโดยตรงเพื่อประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง
  - (2) ค่าใช้จ่ายเป็นครั้งคราวอันได้แก่ ค่าภาษีอากร ค่าเบี้ยประกันภัยอันเกิดจากกิจการงานของนิติบุคคลอาคารชุดฯ การประกันภัยอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง และกรณีมีเหตุการณ์พิเศษ อุกเหตุน และ/หรือจำเป็นรีบด่วนเพื่อประโยชน์ในการบริหารส่วนกลางของเจ้าของร่วม รวมทั้งจะต้องร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติม ค่าบริการบำรุงรักษาสี และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางใดๆ โดยชำระตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของเจ้าของร่วม ตามที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยผู้จัดการ หรือคณะกรรมการ หรือนิติบุคคลอาคารชุดฯ จะแจ้งให้ทราบเป็นคราวๆ ไป
  - (3) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารชุด เจ้าของร่วมจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าจ้างผู้จัดการ พนักงาน และลูกจ้าง ค่าจ้างบริหารจัดการอาคาร ค่าใช้จ่ายสำหรับวัสดุสิ้นเปลืองในทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ค่าไฟฟ้าน้ำประปา และค่าใช้จ่ายในทรัพย์สินส่วนกลางตามปกติ เช่น ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งค่าใช้จ่ายทั้งหมดเพื่อบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดฯ เจ้าของร่วมจะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ว่าจะมีผู้อยู่อาศัยในห้องชุดของตนหรือไม่ก็ตาม
  - (4) ค่าใช้จ่ายประจำเดือนเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารส่วนรวม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ค่าใช้จ่ายในการจัดการดูแลรักษาซ่อมแซมบรรดาทรัพย์สินส่วนกลาง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ สิ่งอำนวยความสะดวก และทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันค่าใช้จ่ายในการจัดการและการบริหารงานสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดฯ ค่าใช้จ่ายในกิจการงานอื่นๆ ที่ นิติบุคคลอาคารชุดฯ พึงจะต้องจัดการอยู่เป็นประจำ

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

- (5) เจ้าของร่วมจะต้องชำระค่าใช้จ่ายล่วงหน้า ซึ่งกำหนดเป็นเงินกองทุนให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดซื้อทรัพย์สินต่างๆ ในช่วงเริ่มต้นการจัดการและบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง การดูแลรักษาการซ่อมแซมเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของร่วมรวมทั้งชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยเจ้าของร่วมทุกคนจะต้องร่วมกันออกเงินกองทุนในอัตราหนึ่งพันบาท (1,000) ต่อตารางเมตร (ของพื้นที่ห้องชุดรวมพื้นที่ระเบียงคานหนึ่งห้องแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด) มีกำหนดชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ งวดเดียวทั้งจำนวน ในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด (ครั้งแรก) จากเจ้าของโครงการให้แก่ผู้ซื้อซึ่งจะเข้าเป็นเจ้าของร่วมต่อไป แต่ทั้งนี้ เมื่อพ้นกำหนดหนึ่ง (1) ปี นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดฯ ให้เจ้าของโครงการชำระเงินสมทบตามข้อนี้สำหรับห้องชุดที่ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการในฐานะที่เป็นเจ้าของร่วมทันทีภายในระยะเวลาที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ กำหนด เงินกองทุนตาม (5) หากมีเงินเหลือจากการใช้จ่ายล่วงหน้าให้ผู้จัดการนำฝากธนาคาร หรือสถาบันการเงินอื่นใดในนามของ นิติบุคคลอาคารชุด ไอทีโอ คิว สุขุมวิท 36 เพื่อไว้ใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด โดยให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมกำหนดผู้มีอำนาจลงชื่อถอนเงินจากธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่นใดมาใช้จ่ายตามวัตถุประสงค์ต่อไป
- (6) สำหรับเจ้าของร่วม ห้องชุดเลขที่ 26/1 ถึงห้องชุดเลขที่ 26/449 ซึ่งเป็นห้องชุดสำหรับพักอาศัย จะต้องชำระค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางสำหรับค่าใช้จ่ายตาม (1), (3) และ (4) ในอัตราแปดสิบห้า (85) บาทต่อเดือนต่อตารางเมตร โดยในปีแรกนี้ให้ชำระล่วงหน้าหนึ่ง (1) ปี (สิบสอง (12) เดือน) มีกำหนดชำระทั้งจำนวนในวันโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด (ครั้งแรก) จากเจ้าของโครงการให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งจะเข้าเป็นเจ้าของร่วมต่อไป สำหรับในปีต่อไป ให้เจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยชำระล่วงหน้าหนึ่ง (1) ปี (สิบสอง (12) เดือน) ตามระยะเวลาที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด
- สำหรับห้องชุดที่ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการในฐานะที่เป็นเจ้าของร่วมให้ชำระค่าใช้จ่ายในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในฐานะเจ้าของร่วมทุกๆ เดือนนับแต่เริ่มต้นกำหนดรอบบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดโดยชำระเป็นแบบรายเดือนไปจนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องชำระเป็นการล่วงหน้าหนึ่ง (1) ปี (สิบสอง (12) เดือน) ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ในอัตราเดียวกับเจ้าของร่วมคนอื่น แต่ทั้งนี้ เมื่อพ้นกำหนดหนึ่ง (1) ปี นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เจ้าของโครงการชำระเงินค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางตามข้อนี้สำหรับห้องชุดที่ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการในฐานะที่เป็นเจ้าของร่วมชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามระยะเวลาที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนด
- ทั้งนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายส่วนกลางในปีถัดไป จะเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
- (7) ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ภายในเวลาที่กำหนด ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบสอง (12) ต่อปีของเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดตั้งแต่หก (6) เดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละสิบ (10) ต่อปี และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวม หรือการให้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ เงินเพิ่มดังกล่าวให้อือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18
- (8) ค่าใช้จ่ายใดๆ หากจัดอยู่ในประเภทที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่มการจัดเก็บและการจ่ายจะต้องมีภาษีมูลค่าเพิ่มตามอัตราและวิธีการตามกฎหมาย
- (9) ให้นิติบุคคลอาคารชุดเปิดบัญชีธนาคารแยกประเภทเงินกองทุน และเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางออกจากกันเป็น 2 บัญชี ใช้ชื่อบัญชีว่า “นิติบุคคลอาคารชุด ไอทีโอ คิว สุขุมวิท 36” เพื่อการนำเข้าการเบิกจ่าย อนึ่ง เงินค่าใช้จ่ายในหมวดนี้จะต้องอยู่ในบัญชีแยกต่างหากจากบัญชีเงินกองทุน โดยวงเงินและอำนาจการเบิกจ่ายในเบื้องต้นให้เป็นไปตามที่นิติบุคคลโดยผู้จัดการเห็นสมควร แต่เมื่อมีคณะกรรมการแล้วให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการ
- ลงทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่... ๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่<sup>28</sup>  
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

- ข้อ 37. เจ้าของร่วมหรือผู้ใช้ประโยชน์ห้องชุดต้องชำระค่าบริการ สาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายบริการส่วนตัว เช่น ค่าน้ำประปาของ แต่ละห้องชุด ค่าโทรศัพท์ผ่านศูนย์ ค่าไฟฟ้าของแต่ละห้องชุด ฯลฯ ตามจริงในอัตราที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือที่ประชุมคณะกรรมการกำหนด
- ข้อ 38. เจ้าของร่วมต้องชำระค่าใช้จ่ายตาม ข้อ 36. หรือ ข้อ 37. ภายในวันที่ระบุไว้ในใบแจ้งหนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ และระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดฯ
- ข้อ 39. ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายตามที่กล่าวในหมวดนี้ หรือกรณีชำระด้วยเช็คให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ แต่ถูกปฏิเสธการจ่ายเงิน เจ้าของร่วมจะต้องปฏิบัติตามระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ที่กำหนดไว้
- ข้อ 40. เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้
- (1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกันกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และมือเหนือสิ่งหาปริมาตรที่เจ้าของร่วมนั้นนำไปในห้องชุดของตน
  - (2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกันกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมือเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของร่วม
- ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ตามข้อ 40. (1) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าเป็นนิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม โดยจัดอยู่ในลำดับก่อนจำนองโดยนิติบุคคลอาคารชุดฯ จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมาย
- ข้อ 41. ในกรณีที่มเหตุการณั้จำเป็นรีบด่วน เพื่อการรักษา ช่อมแซม คอยตรวจการจัดการอื่นใดเพื่อความปลอดภัยของตัวอาคาร หรือเพื่อประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมให้ผู้จัดการและ/หรือคณะกรรมการมีอำนาจใช้จ่ายเงินกองทุนสำหรับการดังกล่าวได้ทันทีดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง และเมื่อได้จัดการไปเช่นใดแล้ว ให้รายงานให้คณะกรรมการและจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเพื่อรายงานให้ทราบ ภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่จัดการใช้จ่ายเงินกองทุน
- ข้อ 42. ในกรณีที่ประชุมใหญ่มีมติให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง นอกเหนือจากการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามปกติหรือให้จัดซื้อหรือให้ได้ว่าซึ่งทรัพย์สินใดๆ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดให้ผู้จัดการเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมทุกคน เฉลี่ยตามอัตราส่วนที่แต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่แล้วแต่กรณี

## หมวดที่ 11

### การประกันภัย

- ข้อ 43. นิติบุคคลอาคารชุดฯ จะจัดให้มี และคงใช้ตลอดไปซึ่งการประกันภัยดังต่อไปนี้
- (1) การประกันภัยสำหรับอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด
  - (2) การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance) เพื่อให้ความคุ้มครองหรือความเสียหายต่อร่างกาย ชีวิต และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งเป็นผลจากการกระทำของนิติบุคคลอาคารชุดฯ

แสดงทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ทง.ช.ก. (นายไตรรัตน์ เทพวรวิทย์) พนักงานเจ้าหน้าที่



คณะกรรมการ ผู้จัดการ เจ้าของร่วมหรือผู้ครอบครองห้องชุด รวมทั้งเจ้าหน้าที่พนักงาน หรือตัวแทนของบุคคลดังกล่าวซึ่งได้กระทำการใดๆ อันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางหรืออาคารชุด

- (3) ประกันอัคคีภัยและประกันภัยอื่นๆ ที่จำเป็น ทั้งนี้ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ โดยให้ทำประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ และให้นิติบุคคลเป็นผู้เอาประกันภัยในฐานะตัวแทนของเจ้าของร่วมทั้งหมด และเป็นผู้รับประโยชน์แทนเจ้าของร่วมทั้งหมดจากการประกันภัยเพื่อที่จะสามารถใช้เงินนั้นจ่ายค่าชดเชยความเสียหาย โดยให้เรียกเก็บเงินค่าเบี้ยประกันภัยทั้งหมด จากเจ้าของร่วมเฉลี่ยตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลาง ตามวิธีการที่ผู้จัดการจะ ได้กำหนดเรียกเก็บต่อไป

ข้อ 44. เจ้าของร่วมมีสิทธิทำประกันภัยเพิ่มเติม สำหรับทรัพย์สินส่วนบุคคลในการทำประกันภัยเพิ่มเติมดังกล่าว เจ้าของร่วมมีสิทธิทำประกันภัยสำหรับประกันความรับผิดชอบของตน อันพึงมีเกี่ยวกับความเสียหายต่อบุคคลหรือทรัพย์สินในห้องชุดของตน แต่ทั้งนี้ เจ้าของห้องชุดจะต้องระบุไว้ในกรรมธรรม์ประกันภัยที่ตนทำขึ้น ให้มีข้อความยกเว้น การรับช่วงสิทธิเพื่อเรียกร้องเอาแก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ผู้จัดการ คณะกรรมการ พนักงาน และเจ้าของร่วมรายอื่นๆ การประกันภัยเช่นว่านี้จะต้องไม่มีผลกระทบหรือทำให้ความรับผิดชอบของผู้เอาประกันตามสัญญาที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ทำไว้ต้องลดน้อยลง ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้รับค่าสินไหมทดแทนน้อยกว่าจำนวนที่พึงได้รับความสัญญาประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ได้ทำขึ้น เนื่องจากเหตุที่เจ้าของห้องชุดได้ทำประกันภัยขึ้นเอง เจ้าของร่วมรายนั้นจะต้องส่งมอบค่าสินไหมทดแทนที่ตนได้รับจากการประกันภัยขึ้นเองนั้น ให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ตามจำนวนที่ลดน้อยลงไปนั้น ค่าสินไหมทดแทนส่วนนี้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจะได้จัดสรรตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ต่อไป

ข้อ 45. เบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยที่นิติบุคคลอาคารชุดฯ ทำขึ้นและการประกันภัยอื่นใดที่คณะกรรมการเห็นว่าจำเป็นนั้น ให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่เจ้าของร่วมจะต้องเฉลี่ยกันชำระตามอัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามรายละเอียดในข้อบังคับนี้

ข้อ 46. ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ คำนึงการก่อสร้าง ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายขึ้นใหม่ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อบังคับนี้

ข้อ 47. ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ มีฐานะเป็นตัวแทนของผู้เอาประกันตามที่ระบุไว้ในกรรมธรรม์ประกันภัยที่ได้ทำไว้ ค่าสินไหมทดแทนทั้งหลายที่เกิดจากสัญญาประกันภัยตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับฉบับนี้ ให้ผู้จัดการเป็นผู้มีอำนาจรับไว้ในฐานะตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรรมธรรม์ประกันภัยนั้น รวมทั้งมีอำนาจต่อรองค่าสินไหมทดแทนตามที่ระบุไว้ได้ ทั้งนี้ให้ผู้จัดการ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการเป็นผู้นำค่าสินไหมทดแทนนั้นไปเป็นค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง ซ่อมแซม หรือการทำให้ทรัพย์สินที่เอาประกันไว้นั้นกลับคืนดังเดิม

ข้อ 48. เว้นแต่จะได้กำหนดไว้ในหมวดนี้เป็นประการอื่น ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการและโดยการกระทำแทนนิติบุคคลอาคารชุดฯ และเจ้าของร่วมมีอำนาจในการตกลงเรื่องค่าสินไหมทดแทน การสละสิทธิ ตามสัญญาการบอกเลิก หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในการประกันภัยทั้งหลายนั้นตามความเหมาะสม

ข้อ 49. คณะกรรมการจะต้องพิจารณาหาบทวนถึงการประกันภัยที่ได้ทำขึ้นอย่างน้อยครั้งหนึ่งในทุกรอบระยะเวลาหนึ่ง (1) ปี

49 คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดฯ แล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๒

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไตรรัตน์ เทพขวิรักษ์)

## หมวดที่ 12

### คณะกรรมการนิเทศอาคารชุด

ข้อ 50. เจ้าของร่วมจะต้องจัดให้มีคณะกรรมการนิเทศอาคารชุดฯ ตามมติเสียงข้างมากของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อยสาม (3) คน แต่ไม่เกินเก้า (9) คน ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งขึ้นเป็นประธานคณะกรรมการ

- (1) กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสอง (2) ปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว
- (2) เมื่อครบกำหนดตามข้อ (1) หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่
- (3) กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสอง (2) วาระติดต่อกัน ไม่ได้เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้
- (4) การแต่งตั้งกรรมการให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ข้อ 51. บุคคลที่มีสิทธิจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องเป็นบุคคลต่อไปนี้

- (1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
  - (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้ดูแล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีเจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี
  - (3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม
- ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคนให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

ข้อ 52. บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือ คนเสมือนไร้ความสามารถ
- (2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการหรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริตหรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
- (3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การ หรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
- (4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำ โดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ

ข้อ 53. คณะกรรมการจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อสิ้นสุดวาระการดำรงตำแหน่งของตนหรือเมื่อที่ประชุมใหญ่มีมติให้พ้นจากตำแหน่งโดยคะแนนเสียงข้างมากของที่ประชุมเจ้าของร่วม

กรรมการต้องออกจากตำแหน่งเพราะเหตุดังต่อไปนี้

- (1) ตาย
- (2) ลาออกโดยแสดงความจำนงเป็นหนังสือต่อประธานคณะกรรมการ
- (3) ไม่เป็นบุคคลตามข้อ 51.



จึงขอเป็นมติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....

ด ๕ ก.ย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ.....



พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไตรรัตน์ เทพวรวิทย์)

- (4) มีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 52.
- (5) ต้องคำพิพากษาให้ล้มละลาย
- (6) เมื่อปฏิบัติงานครบวาระการดำรงตำแหน่ง
- (7) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด ให้พ้นจากตำแหน่ง

ข้อ 54. คณะกรรมการมีหน้าที่ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ และหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อบังคับนี้ ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือพระราชบัญญัติอาคารชุด หรือตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมจะได้อนุญาตไว้

- (1) ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้
- (2) ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมกรรมการให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ
- (3) การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุม ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเพียงพอประชุม
- (4) ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการ หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
- (5) การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้อื้อเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 55. ให้คณะกรรมการมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดฯ
- (2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ด (7) วัน
- (3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหก (6) เดือนเป็นอย่างน้อย
- (4) มีอำนาจในการขอกระเบียน เปลี่ยนแปลง แก้ไขระเบียบ กฎเกณฑ์ต่างๆ ของอาคารชุดที่อยู่ในขอบเขตของข้อบังคับของกฎหมาย
- (5) กำหนดนโยบาย เพื่อให้ผู้จัดการนำไปปฏิบัติ
- (6) อนุมัติให้ผู้จัดการจัดทำนิติกรรมในนามของนิติบุคคลอาคารชุดฯ กับหน่วยงานของราชการ รัฐวิสาหกิจ และ/หรือบุคคลภายนอก
- (7) อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและเกิดจากงบประมาณการที่ตั้งไว้ซึ่งได้พิจารณาแล้วว่ามี ความจำเป็นต่ออาคารชุด
- (8) วินิจฉัยและตัดสินปัญหาข้อขัดแย้งต่างๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และนำเสนอให้ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมรับทราบหรือลงมติในกรณีที่จำเป็นต้องให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมลงมติ
- (9) ควบคุมตรวจสอบการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดฯ ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้จัดการที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือตามกฎหมาย หรือมติที่ประชุมเจ้าของร่วมได้อนุญาตไว้
- (10) พิจารณาชี้ขาดการกระทำใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลอันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อ โครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือการกระทำใดๆ อันจะเป็น

แจ้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ กย ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พงษ์งามเจ้าหน้า  
(นายไทรรัตน์ เทพวรวิทย์)



การเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมหรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลางหรือการทำใดๆ ของเจ้าของร่วมหรือบุคคลใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนข้อบังคับหรือกฎระเบียบของอาคารชุด

- (11) เรียกประชุมเจ้าของร่วมเพียงลงมติในกิจการต่างๆ รวมทั้งการจัดประชุมใหญ่ประจำปี
- (12) พิจารณารายงานอื่นๆ ที่อยู่ในขอบเขตตามกฎหมายและข้อบังคับของอาคารชุด
- (13) หน้าที่อื่นที่กำหนดตามกฎหมาย

การปฏิบัติตามอำนาจของคณะกรรมการดังกล่าวข้างต้น ให้ถือปฏิบัติตามจารีตประเพณีและที่วิญญูชนพึงปฏิบัติ

- ข้อ 56. การประชุมคณะกรรมการต้องจัดให้มีการประชุมอย่างน้อยหนึ่ง (1) ครั้งในทุกหก (6) เดือน โดยกำหนดให้การประชุมต้องมีคณะกรรมการเข้าร่วมการประชุมอย่างน้อยกึ่งหนึ่งจึงจะครบองค์ประชุม กิจการใดที่ประชุมลงมติเห็นชอบ โดยคะแนนเสียงข้างมากให้อธิบายว่าเป็นการกระทำของที่ประชุมทั้งชุด ในกรณีที่มติคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานคณะกรรมการมีสิทธิออกเสียงชี้ขาด ให้นำหลักเกณฑ์และวิธีการประชุมของเจ้าของร่วมมาใช้บังคับการประชุมคณะกรรมการได้โดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อบังคับนี้

### หมวดที่ 13

#### การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

- ข้อ 57. ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ภายในหก (6) เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้อนุญาตจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดฯ ไว้แล้ว ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่งให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

- ข้อ 58. ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่ง (1) ครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดฯ เพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณารายงานประจำปี
- (2) พิจารณารายงานประจำปี
- (3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
- (4) พิจารณารายงานอื่น ๆ

- ข้อ 59. ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้นำบุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้

- (1) ผู้จัดการ
- (2) คณะกรรมการ โดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ
- (3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบ (20) ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด ลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดการประชุมใหญ่สามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

✓ จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....

ลงชื่อ..... พนักงนเจ้าหน้า 33

(นายไตรรัตน์ เทพวรวิทย์)

- ข้อ 60. การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือเชิญประชุม เพื่อบรรณประชุมพร้อมทั้งระบุ สถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร และจัดส่งให้เจ้าของร่วม ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วัน ก่อนวันประชุม โดยวิธีการนำส่งจะให้บุคคลเป็นผู้นำส่ง หรือนำส่งในรูปแบบจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-MAIL) หรือนำส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือโดยวิธีการอื่นใดก็ได้
- ข้อ 61. การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม กรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม
- ข้อ 62. ผู้จัดการ หรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ได้
- ข้อ 63. เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสาม (3) ห้องชุดมิได้
- ข้อ 64. บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้
- (1) กรรมการและคู่สมรสของกรรมการ
  - (2) ผู้จัดการและคู่สมรสของผู้จัดการ
  - (3) พนักงานหรือลูกจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดหรือของผู้รับจ้างของนิติบุคคลอาคารชุดฯ
  - (4) พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล
- ข้อ 65. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลางตามมติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง (1/2) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- (1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่ากระคิดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง
  - (2) การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
  - (3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบ ต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด โดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง
  - (4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
  - (5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32(8) ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด
  - (6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
  - (7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
- ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียง ไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวัน (15) นับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1/3) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด
- ข้อ 66. มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ (1/4) ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด
- (1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ
  - (2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

ผู้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.ย. ๒๕๖๑

นางจิรา... พนักงานเจ้าหน้าที่ (นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)



#### หมวดที่ 14

#### อาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วน

ข้อ 67. เมื่อเกิดความเสียหายแก่อาคารชุด ให้ดำเนินการดังนี้ ต่อไปนี้

- (1) ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายทั้งหมด หรือเสียหายเป็นบางส่วนเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ให้ก่อสร้างขึ้นใหม่ หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นก็ได้ นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี
- (2) ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายเป็นบางส่วน แต่ไม่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่อเจ้าของร่วมที่ห้องชุดเสียหายมีมติให้ก่อสร้างขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้นก็ได้ นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี
- (3) ถ้าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตาม (1) หรือส่วนใหญ่ของเจ้าของร่วมที่ห้องชุดเสียหายตาม (2) แล้วแต่กรณีมีมติไม่ก่อสร้างใหม่หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้เจ้าของร่วมซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้นสิ้นสิทธิในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด และให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งห้องชุดไม่ได้รับความเสียหายร่วมกันชดเชยราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปนั้น ทั้งนี้ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เมื่อเจ้าของร่วมดังกล่าวได้รับค่าชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลางแล้วให้เจ้าของร่วมนั้นสิ้นสิทธิในทรัพย์สินบุคคล หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของห้องชุดดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และให้เจ้าของร่วมส่งคืนพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ (30) วัน นับแต่วันที่ได้รับความชดเชยราคาทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ 68. ในกรณีที่อาคารชุดมีการทำประกันภัยอาคารไว้

- (1) หากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือส่วนใหญ่ของเจ้าของร่วมที่ห้องชุดเสียหายมีมติให้ก่อสร้างขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามข้อ 67. (1) หรือ (2) แล้วแต่กรณี ให้นำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยไว้ชดเชยใช้สำหรับการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางก่อน หากไม่พอหรือการประกันภัยไม่คุ้มครองให้เจ้าของร่วมทุกคนเฉลี่ยชดเชยค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคน มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของร่วมแต่ละรายที่ต้องเสียหายนั่นเอง
- (2) กรณีอาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วนตามข้อ 22. หรือที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือส่วนใหญ่ของเจ้าของร่วมที่ห้องชุดเสียหาย มีมติไม่ก่อสร้างขึ้นใหม่หรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตาม ข้อ 67. (3) การจัดการค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับให้เป็นไปตามเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่ห้องชุดไม่ถูกเวนคืนหรือไม่ได้รับความเสียหาย

ข้อ 69. ห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ตาม ข้อ 67. (1) และ (2) แล้วแต่กรณี ให้ถือว่าแทนที่ห้องชุดเดิมและให้ถือว่าหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำหรับห้องชุดที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นั้น ถ้ารายละเอียดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเดิมไม่ตรงกับห้องชุดที่ก่อสร้างใหม่ ให้ผู้จัดการดำเนินการแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้อง

ข้อ 70. กรณีทรัพย์สินส่วนกลางอื่นนอกจากอาคารชุดได้รับความเสียหาย ถูกทำลาย หรือสูญหาย และได้มีการประกันภัยทรัพย์สินส่วนกลางนั้นไว้ ให้ผู้จัดการนำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยออกใช้ในการซ่อมแซม หรือจัดหาทดแทนทรัพย์สินส่วนกลางนั้นก่อน หากไม่พอหรือการประกันภัยไม่คุ้มครองให้เจ้าของร่วมทุกคนเฉลี่ยชดเชยค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

4 จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ ก.พ. ๒๕๖๓

กงสี.....พนักงานเจ้าหน้าที่  
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)

### หมวดที่ 15

#### การเลือกอาคารชุด

- ข้อ 71. อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนแล้วอาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้
- (1) เจ้าของร่วมทั้งหมดมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด
  - (2) อาคารชุดนั้นเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติ ไม่ให้ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่
  - (3) อาคารชุดเวนคืนทั้งหมดตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

### หมวดที่ 16

#### บทเฉพาะกาล

- ข้อ 72. เพื่อประโยชน์ในการบริหารอาคารชุดภายหลังจากที่จดทะเบียนอาคารชุดเรียบร้อยแล้ว แต่ห้องชุดเป็นส่วนมาก ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จากเจ้าของโครงการให้แก่ผู้ซื้อ เจ้าของโครงการจึงขอสงวนสิทธิในการกำหนดบทเฉพาะกาล ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการบริหารอาคารชุดดังต่อไปนี้
- (1) ในขณะที่ยังไม่ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการ การใดที่ข้อบังคับกำหนดว่าผู้จัดการจะดำเนินการ ได้ต้องได้รับการอนุมัติหรือผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการก่อน ให้ผู้จัดการดำเนินการ ไปตามที่จำเป็นก่อน ได้โดยไม่ต้องขออนุมัติหรือผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
  - (2) ให้ผู้จัดการมีอำนาจดำเนินการใดๆ รวมทั้งออกกฎ ระเบียบ ประกาศต่างๆ และมีอำนาจในการว่าจ้างผู้รับเหมาหรือผู้รับจ้างเท่าที่จำเป็นเพื่ออำนวยความสะดวกในการบริหารจัดการอาคารชุดตามความเหมาะสม
  - (3) เมื่อได้ออกระเบียบใดๆ ตามกระบวนการดังกล่าวข้างต้นจนระเบียบมีผลใช้บังคับแล้ว ให้ผู้จัดการแจกจ่ายระเบียบให้แก่เจ้าของร่วม หรือปีประกาศระเบียบนั้นในสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเวลาไม่น้อยกว่า สิบห้า (15) วัน เพื่อให้เจ้าของร่วมทราบ โดยทั่วกัน
- ข้อ 73. หากส่วนหนึ่งส่วนใด หรือข้อหนึ่งข้อใดของข้อบังคับนี้ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534, พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 หรือความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน และ/หรือกฎหมายอื่นใด ให้ถือว่าเฉพาะส่วนหนึ่งส่วนใด หรือข้อหนึ่งข้อใดของข้อบังคับนั้น เป็นโมฆะ ไม่มีผลบังคับใช้ โดยให้ถือว่าส่วนอื่นๆ ของข้อบังคับที่สมบูรณ์แยกจากส่วนที่เป็นโมฆะหรือไม่สมบูรณ์นั้น มีผลใช้บังคับได้

ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่ ๑๕ กย. ๒๕๖๓

ลงชื่อ..... พนักงนเจ้าหน้าที่  
(นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์)