

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

คอนโดมิเนียม จากที่เคยเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่และมีกลุ่มลูกค้าค่อนข้างจะจำกัดต่อมาเมื่อมีผู้ริเริ่มพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงในยุคแรก ๆ ช่วงก่อน ปี 2520 เวลาผ่านไปกว่า 30 ปี ทำให้ตลาดคอนโดมิเนียมมีการพัฒนาหลาย ๆ ด้าน ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบการดีไซน์ การวางคอนเซ็ปต์โครงการ การทำการตลาดและส่งเสริมการขาย

ควบคู่กันไป ทางหน่วยงานภาครัฐก็ได้มีความพยายามพัฒนาและปรับปรุงกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการคอนโดฯ เพื่อยกระดับมาตรฐานในการพัฒนาโครงการยกระดับมาตรฐานคุณภาพชีวิตของผู้บริโภคที่เลือกซื้อคอนโดฯ สำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัย

อาทิ กฎหมายอาคารชุดฉบับแรก พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงที่ออกภายใต้ พ.ร.บ.อาคารชุด จนถึงกฎหมายอาคารชุดฉบับปัจจุบัน พ.ร.บ.อาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 พ.ร.บ.ผังเมือง พ.ศ. 2518 พ.ร.บ.ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 พ.ร.บ.การจัดการดูแลผลประโยชน์ของกลุ่มสัญญา

ส่งผลให้โครงการคอนโดมิเนียมได้รับการยอมรับจากผู้บริโภคมากขึ้น ผลพวงจากการยกระดับมาตรฐานโครงการทั้งในด้านคุณภาพชีวิต สิ่งแวดล้อม พื้นที่สีเขียวและการสร้างความร่วมมือร่วมใจด้วยการดึงธรรมชาติมาไว้ในตัวโครงการ ความปลอดภัย ความสะดวกสบายต่าง ๆ ในการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นฟิตเนส คลับเฮาส์ ฯลฯ ในระดับที่เทียบเท่า หรือบางโครงการอาจจะเหนือกว่า

1.1.1 ปัญหาในการดำเนินงาน

1.1.1.1 เวลาที่เสียไปโดยเปล่าประโยชน์ เนื่องจากต้องรอให้ขึ้นโครงสร้างของตึกเสร็จ จึงจะสามารถทำการเดินท่อได้

1.1.1.2 การใช้บุคลากร หรือ ช่างเกินความจำเป็น เนื่องจากการเดินท่อในหน้านั้นนั้น จะต้องใช้ช่างทำถึง 4 – 5 คนต่อ ต่อ ห้อง 1 ห้อง ทำให้เสีย งบประมาณในการจ่ายของแรงมากขึ้น

1.1.1.3 การสิ้นเปลืองวัสดุ เช่น เดินท่อผิดเนื่องจากการอ่านแบบที่ไม่ถูกต้องของช่าง ทำให้สิ้นเปลืองงบประมาณค่าใช้จ่าย

1.1.1.4 งานไม่ได้มาตรฐานตามแบบ เนื่องจากการเดินท่อจะต้องทำตามหน้างาน ซึ่งอาจจะทำให้ระยะของท่อ มีความคลาดเคลื่อนได้ ทำให้ระยะท่อผิดไปจากแบบ

1.1.1.5 ระยะเวลาในการเดินท่อ ปัญหานี้ อาจเกิดได้จากหลายปัจจัย เช่น ช่างไม่เข้าใจแบบ การขนย้ายวัสดุไปยังหน้างาน ขั้นตอนการประกอบที่ซับซ้อน รวมถึงการแก้ไขงานเมื่อทำผิดไปจากแบบ

1.1.2 แนวทางการแก้ไขปัญหาและการดำเนินงาน

การแก้ไขปัญหา นั้น ได้มีการคิดค้นนวัตกรรม ในการติดตั้งเดินท่อประปา เพื่อแก้ไขปัญหาในข้างต้น ขั้นตอนการดำเนินงาน

1.1.2.1 ทำการสร้างแบบห้องจำลองขึ้นมา โดยการจำลองฐานวางรูท่อสลีป เนื่องจากการเดินท่อประปานั้นฐานการเดินท่อจะขึ้นอยู่กับตำแหน่งของรูท่อสลีป โดยสร้างแบบจำลองห้องขึ้นมาตามลักษณะแบบของแต่ละห้อง เนื่องจากในอาคารหรือตึกนั้น จะมีรูปแบบบางห้องที่ไม่เหมือนกัน เช่น T01 T02 เป็นต้น แต่จะใช้แบบเดียวกันในการเดินท่อเหมือนกันทุกชั้น

1.1.2.2 ทำการต่อท่อตามแบบ โดยแยกเป็นส่วนๆของท่อน้ำดีและท่อน้ำเสีย เช่น ท่อเครื่องทำน้ำอุ่น ท่ออ่างล้างหน้า ท่อน้ำฝน และท่อ ชักโครก เป็นต้น โดยที่บางส่วนไม่ทากาว เพื่อการแยกชิ้นส่วนไปประกอบในหน้างาน

1.2 วัตถุประสงค์ของโครงการ

1.2.1 เพื่อลดต้นทุนค่าใช้จ่าย สามารถกำหนดและ จัดการงบประมาณได้

1.2.2 ทำให้การขึ้นโครงสร้าง การเดินระบบประปา โดยมีระยะเวลาให้การติดตั้งน้อยลง และสามารถเดินระบบหลายห้องพร้อมกันได้

1.2.3 ลดขั้นตอน และความยุ่งยากในการติดตั้งระบบประปาที่ระบายน้ำเสีย

1.3 ขอบเขตความสามารถของโครงการ

ศึกษาเฉพาะที่ระบบระบายน้ำเสีย

1.4 ประโยชน์ที่ได้รับ

1.4.1 เพื่อลดต้นทุนค่าใช้จ่าย

1.4.2 การดำเนินงานมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น โดยการลดจำนวนช่าง ทำให้สามารถประหยัดค่าแรงที่ไม่จำเป็นลงได้

1.4.3 การทำงานสามารถ ทำตามการวางแผนได้อย่างเที่ยงตรงต่อเวลาที่กำหนด

1.4.4 การเดินท่อมีมาตรฐานมากขึ้น ทำให้ระยะตำแหน่งของท่อนั้นมีความแม่นยำ

1.4.5 งานเสร็จตามแผนงานที่กำหนด ลดระยะเวลาในการทำงาน