

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

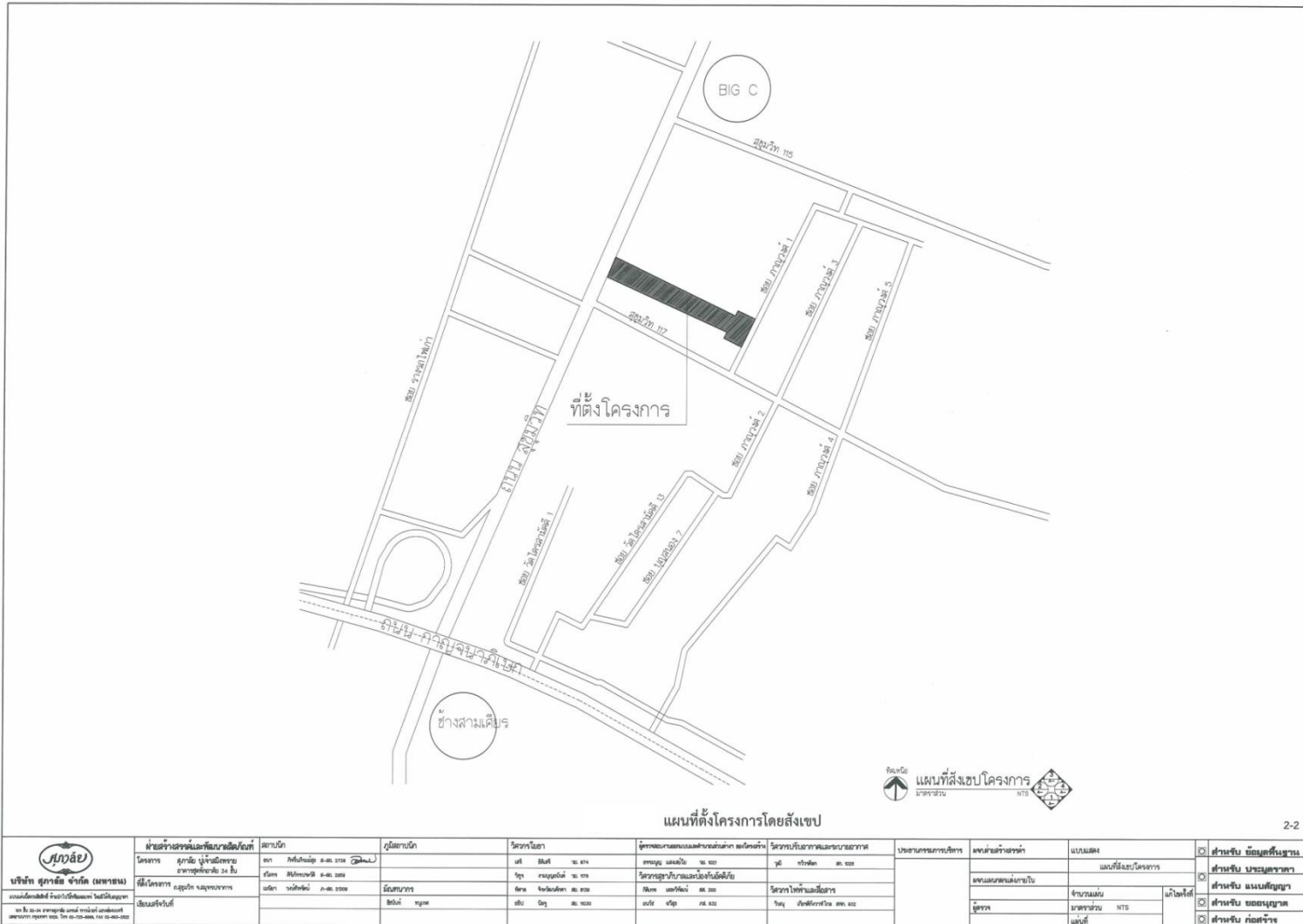
2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ศูนย์เวอเรนต้า สุขุมวิท 117 เป็นโครงการประเภทอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารพักอาศัย สูง 34 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารห้องเครื่องไฟฟ้า สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดรวม 1,105 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,099 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 6 ห้อง) ที่จอยดรอยนต์ 556 คั่น และที่จอยดรอยนต์ 34 คั่น ตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิท ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (แสดงผังรูปที่ 2.1-1)

โครงการ ศูนย์เวอเรนต้า สุขุมวิท 117 ได้ออกแบบให้มีเส้นทางการเดินรถเข้า-ออกโครงการ จำนวน 1 แห่ง คือ ทางเข้า-ออกหลักบริเวณด้านหน้าโครงการเชื่อมกับถนนสุขุมวิท ซึ่งการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถใช้โครงข่ายเส้นทางคมนาคมหลัก ดังนี้

(1) การเดินทางจากกรุงเทพมหานคร จากถนนสุขุมวิท (ขาออก) ผ่านถนนเทพารักษ์ และผ่านถนนปู่เจ้าสมิงพรายไปประมาณ 250 ม. จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(2) การเดินทางจากจังหวัดสมุทรปราการ จากถนนสุขุมวิท (ขาเข้า) ผ่านพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติช้างเอราวัณ กลับรถบริเวณห้างบิ๊กซี สาขาตำโง่ง 2 ตรงไปประมาณ 150 ม. จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ

2.2 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมโดยรอบ

สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการ ณ เดือนธันวาคม 2563 อยู่ในช่วงงานโครงสร้างโดยมีอาณาเขตติดพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

| | | |
|-------------|-----------|---|
| ทิศเหนือ | ติดต่อกับ | บริษัท พานาโซนิค เอเนอร์จี้ (ประเทศไทย) จำกัด และบ้านเลขที่ 1540/1 สูง 1 ชั้น |
| ทิศใต้ | ติดต่อกับ | อาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้นครึ่ง และบ้านพักอาศัย สูง 1-2 ชั้น ถัดไปเป็นถนนซอยสุขุมวิท 117 |
| ทิศตะวันออก | ติดต่อกับ | ถนนซอยภาณุวงศ์ 1 เขตทางกว้างประมาณ 6 ม. ถัดไปเป็นอาคารอพาร์ทเมนท์ สูง 5 ชั้น |
| ทิศตะวันตก | ติดต่อกับ | ถนนสุขุมวิท เขตทางกว้าง 30.00 ม. |

2.3 รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

2.3.1 ประเภท ขนาดและรูปแบบอาคารของโครงการ

➤ การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร

โครงการมีพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างและจดทะเบียนอาคารชุด 4-2-29 ไร่ หรือ 7,316 ตร.ม. ประกอบด้วย อาคารพักอาศัย สูง 34 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารห้องเครื่องไฟฟ้า สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่อาคารปกคลุมดิน 2,680 ตร.ม. และพื้นที่ว่างปราศจากอาคารปกคลุม 4,636 ตร.ม. ซึ่งพื้นที่เปิดโล่งนอกอาคารใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถและทางเดินรถภายนอกอาคาร และพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง

➤ การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

โครงการประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม สูง 34 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารห้องเครื่องไฟฟ้า สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดรวม 1,105 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,099 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 6 ห้อง) มีการใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารชุดพักอาศัยในแต่ละชั้นรายละเอียดดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 6 ห้อง ห้องสำนักงาน นิติบุคคล ห้องประชุม ห้องบริการเจ้าของร่วม ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องจดหมาย ห้องเก็บของ ห้องพักผ่อนผ่อนรวม บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ โถงต้อนรับ ที่จอดรถยนต์ 19 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ 34 คัน

ชั้น P1A ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ จำนวน 8 คัน

ชั้นที่ 2-7 (รวม 6 ชั้น) ประกอบด้วย บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดินรถและที่จอดรถยนต์ ภายในอาคาร รวม 529 คัน

ชั้นที่ 8 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย จำนวน 29 ห้อง พื้นที่พักผ่อน (Co-Living Space) ห้องออกกำลังกาย ห้องแอโรบิก-โยคะ สระว่ายน้ำ ห้องซาวน่า ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องพักผ่อนหย่อนใจประจำชั้น และพื้นที่สีเขียว

ชั้นที่ 9 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย จำนวน 42 ห้อง บันได ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และ ห้องพักผ่อนประจำชั้น

ชั้นที่ 10-32 (รวม 23 ชั้น) ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย จำนวน 44 ห้อง/ชั้น (รวม 1,012 ห้อง) บันได ทางเดิน ลิฟต์ โถงลิฟต์ และห้องพักผ่อนประจำชั้น

ชั้นที่ 33 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ และห้องพักผ่อนประจำชั้น

ชั้นที่ 34 (คาเฟ่) ประกอบด้วย โถงพักผ่อน (Co-working space) ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องเก็บของ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ ทางเดิน บันได พื้นที่สีเขียว พื้นที่หนีไฟทางอากาศ

ชั้นห้องเครื่องลิฟต์ ประกอบด้วย ห้องเครื่องลิฟต์

ชั้นหลังคาห้องเครื่องลิฟต์ ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำสำรอง และห้องเครื่องสูบน้ำ

2.3.2 การตรวจสอบโครงการกับข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดการเปรียบเทียบการออกแบบอาคารของ โครงการและข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับลักษณะอาคาร พื้นที่ว่าง และแนวอาคาร ดังแสดงในตารางที่ 2.3-1

ตารางที่ 2.3-1 รายละเอียดโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

| กฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ | หมายเหตุ |
|---|---|--------------------------|
| 1. กฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 | | |
| <p>ข้อ 16 ที่ดินประเภท พ.2 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด 10 ประเภท</p> | <p>พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในบริเวณการใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.2-2 (สีแดง) ที่กำหนดเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากและการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการ ถือเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการหลักที่สามารถดำเนินการได้ในที่ดินประเภทนี้ โดยไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556</p> | <p>เป็นไปตามข้อกำหนด</p> |
| 2. กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 | | |
| <p>ข้อ 2 กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตร.ม. ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 ม. ดิถดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 ม. ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 ม.</p> <p>ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 ม. ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก</p> | <p>อาคารโครงการมีพื้นที่อาคารรวม 71,669.5 ตร.ม. (มากกว่า 30,000 ตร.ม.) โดยแปลงที่ดินทางด้านทิศตะวันออกมีความยาว 31.79 ม. (ไม่น้อยกว่า 12.00 ม.) และใช้เป็นทางเข้า-ออกหลักเชื่อมกับถนนสุขุมวิทที่มีความกว้างเขตทาง 30.00 ม. (ไม่น้อยกว่า 18.00 ม.) และยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดนับตั้งแต่ที่ตั้งอาคารจนไปเชื่อมต่อกับถนนศรีนครินทร์ ในเขตกรุงเทพมหานคร ที่มีเขตทางกว้างตั้งแต่ 30.00 ม. (ไม่น้อยกว่า 18.00 ม.) ตามรายชื่อถนนท้ายกฎกระทรวงบังคับผังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556</p> | <p>เป็นไปตามข้อกำหนด</p> |
| <p>ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6 ม. ที่ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก</p> | <p>โครงการจัดให้มีถนนกว้างน้อยที่สุด 6.00 ม. (ไม่น้อยกว่า 6 ม.) ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้โดยสะดวก</p> | <p>เป็นไปตามข้อกำหนด</p> |

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ) รายละเอียดโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

| กฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ | หมายเหตุ |
|---|---|-------------------|
| 2. กฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ต่อ) | | |
| ข้อ 4 ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดิน ต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 ม. ทั้งนี้ไม่รวมถึงส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร | โครงการ ได้ออกแบบให้ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคาร ไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดิน มีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะน้อยที่สุด 6.20 ม. (ไม่น้อยกว่า 6.00 ม.) | เป็นไปตามข้อกำหนด |
| ข้อ 5 กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 | โครงการมีเนื้อที่ 4-2-29 ไร่ หรือ 7,316 ตร.ม. อาคารโครงการมีพื้นที่ใช้สอยรวม 71,669.5 ตร.ม. คิดเป็นพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 9.80:1 (ไม่เกิน 10:1) | เป็นไปตามข้อกำหนด |
| ข้อ 6 กำหนดให้อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร | โครงการจัดให้มีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม 4,636 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 63.4 ของพื้นที่ดิน (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30) | เป็นไปตามข้อกำหนด |
| 3. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 | | |
| ข้อ 19 อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม. | โครงการออกแบบให้ห้องชุดพักอาศัยรวมและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) มีขนาดพื้นที่ 27-65 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่า 20 ตร.ม.) | เป็นไปตามข้อกำหนด |
| ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนด ดังนี้ (2) อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วย หอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ ความกว้าง 1.50 ม. | โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) และได้ออกแบบให้มีช่องทางเดินภายในอาคารกว้าง 1.50 ม. (ไม่น้อยกว่า 1.50 ม.) | เป็นไปตามข้อกำหนด |

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ) รายละเอียดโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

| กฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ | หมายเหตุ |
|--|---|--------------------------|
| 3. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ต่อ) | | |
| <p>ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุภัณฑ์สำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีระยะดังต่อไปนี้ไม่น้อยกว่า 2.60 ม.</p> <p>(2) ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน ต้องมีระยะดังต่อไปนี้ไม่น้อยกว่า 3.00 ม.</p> <p>(3) ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้วรุม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่นๆ ที่คล้ายกันต้องมีระยะดังต่อไปนี้ไม่น้อยกว่า 3.50 ม.</p> | <p>โครงการจัดให้ห้องชุดพักอาศัย มีความสูงจากพื้นถึงพื้น 3.06-3.24 ม. (ไม่น้อยกว่า 2.60 ม.)</p> <p>ห้องสำนักงานนิติบุคคลของโครงการตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร มีความสูงจากพื้นถึงพื้นเท่ากับ 4.90 ม. (ไม่น้อยกว่า 3.00 ม.)</p> <p>ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร มีความสูงจากพื้นถึงพื้นเท่ากับ 4.90 ม. (ไม่น้อยกว่า 3.50 ม.)</p> | <p>เป็นไปตามข้อกำหนด</p> |
| <p>ข้อ 41 อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 ม. ให้ร่นอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 ม.</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 ม. ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถวอาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับตั้งป้ายหรือคลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ</p> <p>(1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 ม. ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 ม.</p> <p>(2) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 ม. ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 20 ม. ให้ร่นแนวอาคารห่างจากถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ</p> | <p>พื้นที่โครงการมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่ได้แก่ ถนน สุขุมวิท ที่มีเขตทางกว้าง 30.00 ม. (มากกว่า 20 ม.) และถนนซอยภาณุวงศ์ 1 ที่เขตทางกว้างประมาณ 6 ม. (น้อยกว่า 10 ม.)</p> <p>อาคารพักอาศัยของโครงการ สูง 34 ชั้น มีระยะร่นจากแนวอาคารถึงเขตถนน สุขุมวิท เท่ากับ 24.75 ม. (ไม่น้อยกว่า 2 ม.) และมีระยะร่นจากแนวอาคารถึงกึ่งกลางถนนซอยภาณุวงศ์ 1 เท่ากับ 39.15 ม. (33.15+3=39.15 ม.) ซึ่งไม่น้อยกว่า 6 ม.</p> | <p>เป็นไปตามข้อกำหนด</p> |

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ) รายละเอียดโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

| กฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ | หมายเหตุ |
|--|--|-------------------|
| 3. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ต่อ) | | |
| (3) ถ้านนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 ม. | | |
| ข้อ 44 กำหนดให้ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด | อาคารโครงการมีความสูงไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสุขุมวิท และถนนซอยภาณุวงศ์ 1 โดยความสูงอาคารจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับชั้น 34 (ดาดฟ้า) เท่ากับ 104.10 ม. ซึ่งมีระดับความสูงของอาคารไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่วัดไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะทั้งสองสาย | เป็นไปตามข้อกำหนด |
| ข้อ 45 อาคารหลังเดียวคันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน 60 เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน 60 เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า | พื้นที่โครงการมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่ได้แก่ ถนนสุขุมวิท (เขตทางกว้าง 30.00 ม.) และซอยภาณุวงศ์ 1 (เขตทางกว้างประมาณ 6 ม.) แต่ระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นเกิน 60 ม. ดังนั้นความสูงของอาคารโครงการจึงไม่ได้ผ่อนผันในกรณีที่ดินที่ตั้งอาคาร ขนานด้วยถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันตามข้อ 45 โครงการจึงใช้เกณฑ์ความสูงอาคารตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ข้อ 44 | เป็นไปตามข้อกำหนด |
| ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าตง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้ “(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 ม. ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 ม. (2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 ม. แต่ไม่ถึง 23 ม. ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 ม. | อาคารห้องเครื่องไฟฟ้าของโครงการ สูง 1 ชั้น มีระดับความสูง 3.00 ม. (ไม่เกิน 9 ม.) มีด้านที่ติดกับแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือเป็นผนังทึบและมีระยะห่างจากเขตที่ดินเท่ากับ 1.40 ม. (ไม่น้อยกว่า 0.50 ม.) | เป็นไปตามข้อกำหนด |

ตารางที่ 2.3-1 (ต่อ) รายละเอียดโครงการเปรียบเทียบกับข้อกำหนดและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

| กฎหมายที่เกี่ยวข้อง | รายละเอียดโครงการ | หมายเหตุ |
|--|-------------------|----------|
| 3. กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ต่อ) | | |
| <p>ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 ซม. เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 ม. ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาบฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาบฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 ม. ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย”</p> | | |

2.4 ผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการ

จำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ มีส่วนสำคัญในการนำมาประเมินและออกแบบระบบต่างๆ ทางด้านวิศวกรรม เพื่อให้สามารถบริการผู้ใช้อาคารได้อย่างเพียงพอ โดยสามารถประเมินจำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการจากพื้นที่ของโครงการ ดังตารางที่ 2.4-1

ตารางที่ 2.4-1 จำนวนพักอาศัยและพนักงานโครงการ

| รายการ | จำนวน (ห้อง) | เกณฑ์ความหนาแน่น | จำนวน (คน) |
|---|--------------|------------------|--------------|
| ผู้พักอาศัย | | | |
| ห้องพักอาศัยพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม. | 922 | 3 คน/ห้อง | 2,766 |
| ห้องพักอาศัยพื้นที่มากกว่า 35 ตร.ม. | 177 | 5 คน/ห้อง | 885 |
| ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ | 6 | 5 คน/ห้อง | 30 |
| รวม | 1,105 | - | 3,681 |
| พนักงานโครงการ | - | - | 15 |
| รวมจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการ | | | 3,696 |

2.5 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

2.5.1 ระบบน้ำใช้

2.5.1.1 ความต้องการใช้น้ำ

การประเมินความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ โดยประเมินจากอัตราการใช้น้ำของผู้พักอาศัย 200 ลิตร/คน-วัน ร้านค้า 500 ลิตร/ห้อง/วัน พนักงานโครงการ 50 ลิตร/คน/วัน ห้องออกกำลังกาย 30 ลิตร/คน-วัน (อัตราการให้บริการ 200 คน/วัน) ห้องพักขยะ 30 ลิตร/ตร.ม.-วัน ระบายน้ำ 10 มม./ตร.ม.-วัน และน้ำรดต้นไม้ 6 ลิตร/ตร.ม.-วัน รวมปริมาณการใช้น้ำทั้งโครงการ 767.90 ลบ.ม./วัน

2.5.1.2 แหล่งน้ำใช้

โครงการตั้งอยู่ในเขตให้บริการน้ำประปาของการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสมุทรปราการ โดยทำการเชื่อมต่อท่อน้ำประปาจากท่อส่งประปาริมถนนสุขุมวิทบริเวณด้านหน้าของโครงการเข้าสู่ภายในโครงการ โดยผ่านวาล์วประตูน้ำและมาตรวัดขนาดตามที่การประปานครหลวงกำหนด มาตามท่อประปาภายในโครงการเพื่อส่งน้ำประปาเข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดิน

2.5.1.3 ระบบการจ่ายน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค

ระยะการจ่ายน้ำประปาของโครงการ โดยน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินจะถูกสูบด้วยเครื่องสูบน้ำ ไปยังถังเก็บน้ำบนคาตฟ้า จากนั้นน้ำจากถังเก็บน้ำบนชั้นคาตฟ้าจะถูกจ่ายให้กับอาคาร โดยแบ่งเป็นชั้นที่ 31 ถึงชั้นที่ 34 ของอาคารใช้การจ่ายน้ำผ่านเครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดัน (Booster Pump) ช่วยเพิ่มแรงดันในเส้นท่อ และชั้น 1 ถึงชั้น 30 ของอาคารเป็นการจ่ายน้ำโดยอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลก

2.5.2 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

2.5.2.1 การประเมินน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

แหล่งกำเนิดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ ที่เกิดจากกิจกรรมประจำวันต่างๆ ของผู้พักอาศัยในอาคารเป็นส่วนใหญ่ ประกอบไปด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำ น้ำเสียจากครัว และน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดต่างๆ ซึ่งเป็นประเภทน้ำเสียชุมชนทั่วไป

โครงการมีความต้องการใช้น้ำทั้งโครงการ 767.90 ลบ.ม./วัน (หรือประมาณ 768 ลบ.ม./วัน) ซึ่งมีกิจกรรมที่ไม่ก่อให้เกิดน้ำเสีย ได้แก่ ใช้น้ำดื่มสระว่ายน้ำ 3.50 ลบ.ม./วัน และน้ำรดต้นไม้ 23.09 ลบ.ม./วัน ทำให้เหลือปริมาณน้ำใช้ที่ก่อให้เกิดเป็นน้ำเสีย 741.31 ลบ.ม./วัน $[(767.90 - (3.50 + 23.09)) = 741.31 \text{ ลบ.ม./วัน}]$ โดยคิดเป็นปริมาณน้ำเสียทั้งโครงการ (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) เท่ากับ 593.05 ลบ.ม./วัน

2.5.2.2 ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในอาคาร

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่ระบายออกจากห้องน้ำ ห้องส้วม ห้องครัว และการล้างทำความสะอาดต่างๆ จะถูกระบายเข้าสู่ระบบท่อรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล แล้วระบายไปยังระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการที่ฝังอยู่ใต้ดิน โดยมีท่อต่างๆ ในระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ได้แก่

- 1) ท่อรวบรวมน้ำเสีย (Waste Pipe : W) ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียที่มาจาก การอาบน้ำ และล้างหน้าเข้าสู่ถังดักไขมัน
- 2) ท่อรวบรวมสิ่งปฏิกูล (Solid Pipe : S) ทำหน้าที่รวบรวมสิ่งปฏิกูลจากเครื่องสุขภัณฑ์ชักโครกเข้าสู่ถังเกราะ
- 3) ท่อรวบรวมน้ำเสียจากห้องครัว (Kitchen Waste Pipe : K) ทำหน้าที่รวบรวม น้ำเสียที่มาจากห้องครัว เข้าสู่ถังดักไขมัน
- 4) ท่อระบายอากาศ (Vent Pipe : V) ทำหน้าที่ระบายอากาศเพื่อรักษาความดัน ภายในระบบท่อระบายน้ำ และช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนภายในท่อระบายน้ำเพื่อรักษาที่ดักกลิ่นของเครื่อง สุขภัณฑ์ไว้ โดยอากาศจะถูกระบายออกที่ชั้นคาตฟ้า

2.5.2.3 ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

จากปริมาณน้ำเสียทั้งโครงการ 593.05 ลบ.ม./วัน โครงการออกแบบให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 2 ชุด สามารถรองรับปริมาณน้ำเสียได้รวม 607.00 ลบ.ม./วัน แบ่งเป็น ชุดที่ 1 ระบบบำบัดน้ำเสียหลัก ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียจากแหล่งต่างๆ ภายในอาคารได้ 604 ลบ.ม./วัน และชุดที่ 2 ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียจากร้านค้าภายในอาคารได้ 3 ลบ.ม./วัน

2.5.3 การระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำฝนของโครงการเป็นระบบที่แยกจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ โดยน้ำฝนที่ตกในพื้นที่อาคาร เช่น ระเบียง คาดฟ้า และหลังคา จะถูกรวบรวมลงมาตามท่อน้ำฝนในอาคาร เพื่อระบายลงสู่บ่อหนองน้ำใต้อาคาร เช่น ระเบียง คาดฟ้า และหลังคา จะถูกรวบรวมลงมาตามท่อน้ำฝนในอาคาร เพื่อระบายลงสู่บ่อหนองน้ำใต้อาคาร ก่อนถูกสูบด้วยปั๊มระบายออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ จำนวน 2 จุด ได้แก่ จุดที่ 1 บริเวณด้านหน้าโครงการริมถนนสุขุมวิท และจุดที่ 2 บริเวณด้านหลังโครงการริมถนนซอยภาณุวงศ์ 1

สำหรับน้ำฝนที่ตกบนพื้นถนนบางส่วนจะซึมผ่านถนนที่ปูด้วยบล็อกคอนกรีตพรุน (Porous Block) ซึ่งมีช่องว่างภายในเนื้อคอนกรีตต่อเนื่องกันสม่ำเสมอ โดยมีอัตราการไหลผ่านน้ำลงสู่ดินมากกว่า 15 ลิตร/นาที่/ตร.ม. และบางส่วนจะไหลลงบนพื้นที่ (Surface Drain) ไปยังพื้นที่สีเขียวบริเวณด้านหน้าและด้านหลังโครงการ ซึ่งจัดไว้เป็นพื้นที่รับน้ำฝนแล้วไหลลงเข้าสู่บ่อพักน้ำ และระบายออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะต่อไป

2.5.4 การจัดการขยะ

2.5.4.1 แหล่งกำเนิดและปริมาณขยะของโครงการ

แหล่งกำเนิดขยะภายในโครงการเกิดจากการดำเนินกิจกรรมของผู้พักอาศัย และพนักงานโครงการ ซึ่งจากแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ปริมาณขยะมูลฝอยจากอาคารอยู่อาศัยรวม ไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน-วัน หรือ 1 กก./คน-วัน (คิดเป็นความหนาแน่นเฉลี่ย 333 กก./ลบ.ม.) สามารถประเมินปริมาณการเกิดขยะได้จากอัตราการเกิดขยะ 1 กก./คน-วัน พบว่า มีปริมาณขยะเกิดขึ้นทั้งโครงการประมาณ 3.696 กก./วัน ดังแสดงในตารางที่ 2.5-1

ตารางที่ 2.5-1 แหล่งกำเนิดและปริมาณขยะของโครงการ

| แหล่งกำเนิด | จำนวน | อัตราการเกิดขยะ | ปริมาณขยะรวม (กก./วัน) |
|--------------|-----------|-----------------|---------------------------|
| ผู้พักอาศัย | 3,681 คน | 1 กก./คน-วัน | 3,681 |
| จำนวนพนักงาน | 15 คน | 1 กก./คน-วัน | 15 |
| รวม | 13,696 คน | - | 3,696 |

2.5.4.2 การเก็บรวบรวมและการจัดการขยะ

โครงการจะจัดเตรียมถังรองรับขยะ แยกประเภทสำหรับขยะแห้ง ขยะเปียก ขยะรีไซเคิล และขยะอันตราย ขนาด 100 ลิตร ซึ่งมีถังค้ำสวมรองรับและมีฝาปิดมิดชิด ตั้งไว้ในห้องพักขยะประจำชั้นแต่ละชั้น โดยกำหนดสีของถังขยะและที่ตัวถังจะมีตัวอักษรแสดงประเภทถังรองรับขยะให้ชัดเจน ดังนี้

- ถังรองรับขยะเปียก สีเขียว ภายในมีถุงสีดำรองรับขยะอีกชั้น
- ถังรองรับขยะแห้ง สีฟ้า ภายในมีถุงสีดำรองรับขยะอีกชั้น
- ถังรองรับขยะรีไซเคิล สีเหลือง ภายในมีถุงสีดำรองรับขยะอีกชั้น
- ถังรองรับขยะอันตราย สีแดง ภายในมีถุงสีส้ม/สีแดงรองรับขยะอันตราย

การเก็บรวบรวมขยะในแต่ละชั้นของอาคาร เป็นหน้าที่ของพนักงานทำความสะอาดของโครงการ ซึ่งจะรวบรวมขยะวันละ 1 ครั้ง ในช่วงเช้า โดยขยะจะถูกรวบรวมใส่ถุงดำ จำแนกประเภท มัดปากถุงให้แน่น และติดฉลากบอกประเภทของขยะนั้นๆ จากนั้นจะบรรจุใส่ภาชนะรองรับขยะเพื่อป้องกันการปนเปื้อนหรือการรั่วไหลของน้ำชะขยะ ไปยังห้องพักขยะรวมของโครงการ ซึ่งในระหว่างการทำงานพนักงานจะใส่ผ้าปิดจมูก ถุงมือยาง รองเท้า เพื่อป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อโรค

2.5.4.3 ห้องพักขยะรวมของโครงการ

ห้องพักขยะรวมของโครงการ ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารพักอาศัย โดยห้องพักขยะรวมของโครงการมีลักษณะเป็นห้องคอนกรีตเสริมเหล็กและมีประตูชนิดบานทึบสำหรับปิด-เปิด ขนาดพื้นที่จัดเก็บขยะรวม 48.99 ตร.ม. สามารถรองรับปริมาณขยะได้ 58.788 ลบ.ม. (ความสูงสำหรับกองเก็บ 1.2 ม.) โดยมีรายละเอียดการคัดแยกขยะ ปริมาณ และประเมินความสามารถในการรองรับปริมาณขยะของโครงการได้ ดังนี้

- 1) ห้องพักขยะเปียก รองรับขยะเปียก ได้แก่ เศษอาหาร พืชผัก เปลือกผลไม้ และอินทรีย์วัตถุอื่นๆ ที่สามารถย่อยสลายได้ 7.78 ลบ.ม./วัน ห้องพักขยะเปียกมีขนาดพื้นที่ 29.03 ตร.ม. หรือมีความจุ 34.836 ลบ.ม. (ประเมินความสูงสำหรับกองเก็บที่ 1.20 ม.) ดังนั้นสามารถรองรับปริมาณขยะได้ไม่น้อยกว่า 4 วัน

2) ห้องพักขยะรีไซเคิล รองรับขยะรีไซเคิล ได้แก่ พลาสติก เศษกระดาษ ขวดแก้ว และโลหะ รวม 2.77 ลบ.ม./วัน มีพื้นที่เก็บกองขยะรีไซเคิล 10.89 ตร.ม. หรือมีความจุ 13.068 ลบ.ม. (ประเมินความสูงสำหรับกองเก็บที่ 1.20 ม.) ดังนั้นสามารถรองรับปริมาณขยะได้ไม่น้อยกว่า 4 วัน

โดยพนักงานจะคัดแยกใส่ถุงสำหรับใส่ขยะรีไซเคิล มัดปากถุงให้แน่นและวางไว้ในห้องพักขยะแห้งรวม และจะประสานงานให้ร้านรับซื้อของเก่ามารับซื้อขยะรีไซเคิลของโครงการอย่างน้อย 3 วัน/ครั้ง หรือเมื่อมีปริมาณขยะรีไซเคิลในปริมาณมาก

3) ห้องพักขยะแห้งทั่วไป รองรับขยะแห้ง ได้แก่ เศษไม้ ยาง เศษผง และถุงพลาสติก รวม 1.11 ลบ.ม./วัน มีพื้นที่เก็บกองขยะแห้งทั่วไป 4.05 ตร.ม. หรือมีความจุ 4.86 ลบ.ม. (ประเมินความสูงสำหรับกองเก็บที่ 1.20 ม.) ดังนั้นสามารถรองรับปริมาณขยะได้ไม่น้อยกว่า 4 วัน

4) ห้องพักขยะอันตราย รองรับขยะอันตราย (Hazardous Waste) ได้แก่ หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย ตลับหมึกเครื่องพิมพ์ ขวดยา กระป๋องยาฆ่าแมลง และแบตเตอรี่โทรศัพท์ รวม 0.28 ลบ.ม./วัน มีพื้นที่เก็บกองขยะอันตราย 5.02 ตร.ม. หรือมีความจุ 6.024 ลบ.ม. (ประเมินความสูงสำหรับกองเก็บที่ 1.20 ม.) ดังนั้นสามารถรองรับปริมาณขยะได้ไม่น้อยกว่า 21 วัน

2.5.5 ระบบไฟฟ้า

2.5.5.1 ระบบไฟฟ้าหลัก

ระบบไฟฟ้าหลักของโครงการเชื่อมต่อกับระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตสมุทรปราการ บริเวณด้านหน้าโครงการ (ถนนสุขุมวิท) ผ่านระบบสายไฟฟ้าแรงสูงขนาด 24 kV เป็นการเดินสายไฟฟ้าแบบฝังท่อหุ้มด้วยคอนกรีตเข้าสู่อาคารห้องเครื่องไฟฟ้า (RMU) และไปยังห้องเครื่องไฟฟ้าในอาคารพักอาศัย ซึ่งตั้งอยู่ที่บริเวณชั้น 1 เพื่อแปลงไฟฟ้า 24 kV เป็น 416/240 V จากนั้นไปยังแผงจ่ายไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board, MDB) เพื่อกระจายไฟฟ้าไปยังส่วนต่างๆ ในอาคารต่อไป

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าโดยคำนวณจากการใช้งานในส่วนต่างๆ ภายในอาคาร โดยมีปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวมของโครงการเท่ากับ 3,508.49 KVA

2.5.5.2 ระบบไฟฟ้าสำรอง

โครงการจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีที่เกิด กฟน. ไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับระบบไฟฟ้าของโครงการได้ โดยจัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง สามารถรองรับโหลดไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 294.60 KVA ติดตั้งที่ห้องเครื่องไฟฟ้า ตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคารพักอาศัย ระบบไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติ เมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน ทั้งนี้ระบบไฟฟ้าสำรองในโครงการจะรองรับระบบสัญญาณเตือนภัย (Fire Alarm System) ระบบไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ป้ายบอกทางออกและทางหนีไฟ (Exit Sign) ระบบ Service Lift ระบบปั้มน้ำและปั้มน้ำดับเพลิง และระบบบำบัดน้ำเสีย

2.5.6 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

2.5.6.1 ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Panel : FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ เมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมอัตโนมัติ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector : SD) เป็นอุปกรณ์ที่ใช้ไอออน (Photo Electric) ในการตรวจจับอนุภาค ตำแหน่งที่ติดตั้งเครื่องตรวจจับควัน ได้แก่ ภายในห้องนอนของห้องพักอาศัย สำนักงานนิติบุคคล ห้องจดหมาย ห้องประชุม ห้องควบคุม ห้องบริการเจ้าของร่วม ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องออกกำลังกาย โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง และโถงทางเดินของชั้นพักอาศัย

เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector H) อุปกรณ์ชนิดนี้จะทำงาน เมื่อมีอัตราการเพิ่มขึ้นของอุณหภูมิเปลี่ยนแปลงทำให้อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนนี้ส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย ตำแหน่งที่ติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อน ได้แก่ ภายในห้องพักอาศัย

ปุ่มกดแจ้งสัญญาณอัคคีภัย (Fire Alarm Manual Station) อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยมือจะแจ้งสัญญาณเพลิงไหม้เป็นอุปกรณ์ที่ใช้แจ้งเหตุโดยคนที่พบเห็นเหตุการณ์ เพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่รับทราบ

อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุ (Fire Alarm Indicating Device) การทำงานของระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ จะเริ่มเมื่ออุปกรณ์ตรวจพบควันหรือความร้อนในระดับที่จะก่อให้เกิดเพลิงไหม้ได้ อุปกรณ์จะส่งสัญญาณอัตโนมัติเข้าสู่แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุ ซึ่งจะแจ้งเหตุเพลิงไหม้พร้อมทั้งไซเรนที่เกิดเหตุด้วยไฟสัญญาณกระพริบขึ้นที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ พร้อมทั้งมีเสียงสัญญาณเฉพาะที่แผงควบคุมหลัก และเกิดเป็นสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

2.5.6.2 ระบบป้องกันอัคคีภัย

ระบบน้ำสำรองดับเพลิง (Fire Water Reserve) โครงการออกแบบให้มีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง สามารถเก็บกักน้ำไว้เพื่อการดับเพลิงได้เท่ากับ 127.80 ลบ.ม. สามารถจ่ายน้ำดับเพลิงได้นาน 33.28 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที)

ระบบจ่ายน้ำดับเพลิง โครงการได้ออกแบบให้มีระบบจ่ายน้ำดับเพลิงจากเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล (Diesel Engine Fire Pump) ที่มีอัตราการจ่ายน้ำ 1,000 GPM หรือ 64 ล./วินาที ที่แรงดัน 234 PSI (Head ~ 164 ม.) และเครื่องสูบน้ำดับเพลิงช่วย (Jockey Pump) ที่มีอัตราการจ่ายน้ำ 15 GPM ที่แรงดัน 240 PSI (Head ~ 169 ม.)

หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connector) โครงการได้ออกแบบให้มีหัวรับน้ำดับเพลิงติดตั้ง 2 แห่ง บริเวณด้านหน้าโครงการ และบริเวณใกล้ถังสำรองน้ำใต้ดิน โดยมีหัวรับน้ำดับเพลิงจำนวน 2 หัว เป็นหัวรับน้ำ 2 ทาง ชนิดข้อต่อสวมเร็วเพื่อเชื่อมต่อกับท่อจ่ายน้ำดับเพลิง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- หัวรับน้ำ 1 เชื่อมต่อกับท่อจ่ายน้ำดับเพลิงเข้าสู่ถังเก็บน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดิน
- หัวรับน้ำ 2 เชื่อมต่อกับท่อจ่ายน้ำดับเพลิงเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำดับเพลิงของอาคาร

ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Standpipe System) โครงการออกแบบให้มีระบบท่อจ่ายน้ำดับเพลิงหรือท่อยืนจำนวน 3 ท่อยืน มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว เป็นท่อยืนประเภทที่ 3 ตามมาตรฐาน NFPA 14 Standard for Installation of Standpipe and Hose Systems ซึ่งระบบท่อจ่ายน้ำดับเพลิงจะแยกเป็นอิสระจากท่อจ่ายน้ำดีของอาคาร จ่ายน้ำให้กับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) และหัวจ่ายน้ำอัตโนมัติ (Sprinkler) แต่ละชั้น

ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงจะติดตั้งให้มีระยะถึงพื้นที่ทุกส่วนของอาคารไม่เกิน 30 เมตร โดยติดตั้งบริเวณ โถงลิฟต์ดับเพลิง โดยภายในตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงประกอบด้วยชุดสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire House Reel) วาล์วสำหรับเชื่อมสายดับเพลิง และถังกับเพลิงมือถือแบบผงเคมีแห้ง (Dry Chemical) ขนาด 10 ปอนด์

2.5.6.3 การอพยพหนีไฟ

บันไดหนีไฟ (Fire Escape Stair) โครงการมีบันไดหนีไฟจำนวน 3 จุด และเป็นบันไดหนีไฟชนิดภายในอาคารทุกบันได เชื่อมตั้งแต่ชั้นล่างถึงชั้นคาคฟ้า โดยชั้นล่างสามารถเปิดออกสู่ภายนอกได้โดยตรง ส่วนบริเวณชั้นคาคฟ้าจะเปิดสู่ทางเดินหนีไฟ ซึ่งเชื่อมต่อกับพื้นที่หนีไฟทางอากาศ

จุดรวมพล จุดรวมพลของโครงการได้กำหนดบริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการจำนวน 2 จุด โดยมีขนาดพื้นที่รวม 1,007 ตร.ม. (หักพื้นที่โคนต้นไม้แล้ว) โดยโครงการมีจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานรวมทั้งสิ้น 3,696 คน คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่รวมพลต่อจำนวนผู้พักอาศัยเท่ากับ 0.27 ตร.ม./คน ซึ่งไม่น้อยกว่า 0.25 ตร.ม./คน เป็นไปตามแนวทางการจัดรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)

ลานหนีไฟทางอากาศ โครงการจัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศที่ชั้น 34 (คาคฟ้า) เป็นเส้นทางอพยพหนีไฟสำรอง โดยจัดให้มีที่ว่างบนลานคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 10 ม. x 10 ม. มีระดับความสูงจากพื้นดิน 104.10 ม.

ลิฟต์ดับเพลิง โครงการจัดให้มีลิฟต์ทั้งหมดจำนวน 5 ชุด แบ่งเป็นลิฟต์สำหรับโดยสาร 4 ชุด และลิฟต์ดับเพลิง 1 ชุด ซึ่งลิฟต์ดับเพลิงสามารถใช้งานได้ตามเวลาและจอดได้ทุกชั้นและมีระบบไฟฟ้าสำรอง ซึ่งสามารถใช้งานเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้หรือเกิดไฟฟ้าดับได้

ระบบจ่ายพลังงานสำรอง โครงการจัดให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองกรณีฉุกเฉิน โดยจัดเตรียมเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองขนาดเพียงพอกับโหลดไฟฟ้าสำรองของโครงการ (โหลดไฟฟ้าสำรอง 294.60 kVA) โดยติดตั้งที่ห้องเครื่องไฟฟ้าตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคารพักอาศัย โดยระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินแยกอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยจะรองรับระบบสัญญาณเตือนภัย ระบบดับเพลิง ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ป้ายบอกทางออกและทางหนีไฟ และสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้ตลอดเวลาสำหรับลิฟต์ดับเพลิง

ป้ายบอกทางหนีไฟ โครงการจะติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟให้เห็นได้ชัดเจนและไม่ใช่สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่นๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียง โดยป้ายบอกทางหนีไฟที่มีตัวอักษรให้เห็นชัดเจนตลอดเวลาทั้งภาวะปกติและภาวะฉุกเฉิน ซึ่งจะติดตั้งไว้ที่ทางเข้า-ออก บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และทางเดิน

มาตรการฉุกเฉินในการอพยพผู้คนกรณีเกิดอัคคีภัย โครงการจะจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยโครงการจะจัดทำแผนผังเส้นทางอพยพหนีไฟ และจุดรวมพลของโครงการเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้แสดงให้ผู้พักอาศัยเห็นได้อย่างชัดเจน และติดตั้งไว้ที่บริเวณ โถงบันไดหนีไฟของทุกชั้น ซึ่งในการซักซ้อมอพยพหนีไฟ ผู้พักอาศัยและพนักงานของโครงการจะต้องอพยพออกจากอาคารมายังจุดรวมพลที่กำหนดไว้ เพื่อเป็นการฝึกปฏิบัติในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินตามเส้นทางหนีไฟ สำหรับกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้รุนแรงอาจมีความจำเป็นต้องใช้พื้นที่ทางทำของถนนภายในโครงการเป็นจุดรวมพล ทั้งนี้ การกำหนดจุดรวมพลสามารถปรับเปลี่ยนตำแหน่งได้ตามความเหมาะสมกับสภาพความเป็นจริง เมื่อมีการซักซ้อมการหนีไฟกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

แผนปฏิบัติการป้องกันและระงับอัคคีภัย การป้องกันและการระงับอัคคีภัยในระยาคำเนินการของโครงการ ประกอบไปด้วย 3 ระยะ ได้แก่ ระยะก่อนเกิดเหตุ ขณะเกิดเหตุ และหลังเกิดเหตุ

แผนการหนีไฟทางอากาศ เมื่อเกิดอัคคีภัย โครงการจะมีทีมงานอพยพหนีไฟที่ได้รับการฝึกอบรมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น งานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เทศบาลตำบลสำโรงเหนือ และกองบินตำรวจ เป็นต้น คอยดูแลให้ผู้พักอาศัยหรือผู้ประสบภัยอพยพหนีไฟลงมายังชั้นล่างเพื่อไปยังจุดรวมพลก่อนทยอยออกนอกพื้นที่โครงการ โดยมีทีมเจ้าหน้าที่อพยพหนีไฟของโครงการดูแลและวิทยุสื่อสารกับผู้ประสานงานเหตุฉุกเฉิน (ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด) เพื่อรายงานสถานการณ์และจำนวนคนที่ขอความช่วยเหลือ ซึ่งผู้ประสานงานเหตุฉุกเฉินจะทำหน้าที่ประสานงานกับกองบินตำรวจซึ่งสามารถติดต่อได้ตลอด 24 ชม. ที่เบอร์โทร 02-510-4381 หรือในเวลาทำการที่เบอร์โทร 02-510-9142 เพื่อขอความช่วยเหลือ จากนั้นทางกองบินตำรวจจะสั่งการให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบที่มีความเชี่ยวชาญนำเฮลิคอปเตอร์ บินมายังพื้นที่โครงการ เมื่อมาถึงจะบินวนเพื่อประเมินสถานการณ์และวางแผนในการช่วยเหลือ ในกรณีที่ช่วยเหลือได้ เจ้าหน้าที่ของกองบินตำรวจ จะโรยสลิงพร้อมกับโรยตัวลงมาบนพื้นที่หนีไฟทางอากาศ (สลิงมีความยาวประมาณ 250 ฟุต หรือ 80 ม.) สามารถรับน้ำหนักได้ถึง 300 กก.

วิธีการนี้จะใช้สลิงยึดติดกับผู้ประสบภัยแล้วดึงขึ้นเฮลิคอปเตอร์ (อพยพได้ครั้งละ 1-2 คน) หรือใช้กระเช้า (อพยพได้ครั้งละ 5-6 คน) โดยเจ้าหน้าที่ของกองบินตำรวจกับทีมเจ้าหน้าที่อพยพหนีไฟของโครงการจะจัดระเบียบผู้ประสบภัยที่จะอพยพตามลำดับความสำคัญคือ ผู้บาดเจ็บจะถูกลำเลียงไปก่อน จากนั้นจึงเป็นเด็ก ผู้สูงอายุ ผู้หญิง และผู้ชาย ตามลำดับ ซึ่งเฮลิคอปเตอร์จะนำผู้ประสบภัยไปลงยังพื้นที่ปลอดภัยที่มีการเตรียมหน่วยพยาบาลไว้เพื่อให้ความช่วยเหลือเบื้องต้นในกรณีมีผู้บาดเจ็บก่อนนำส่งโรงพยาบาลที่ใกล้ที่สุดต่อไป

2.5.7 ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบการสื่อสาร

2.5.7.1 ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

โครงการจะจัดให้มีระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพื่อใช้ตรวจสอบและรักษาความปลอดภัยของผู้พักอาศัยในโครงการ และพื้นที่ใกล้เคียง โดยติดตั้งกล้อง CCTV ให้ครอบคลุมทั่วพื้นที่โครงการ พื้นที่จอดรถยนต์บนอาคาร (ชั้น 2-7) และชั้นพักอาศัย (ชั้น 8-34) เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัยในโครงการ

2.5.7.2 ระบบรับสัญญาณโทรทัศน์ดิจิทัล

โครงการได้วางระบบพื้นฐานในการให้บริการรับชมทีวีดิจิทัลให้กับผู้อยู่อาศัยในห้องพักในโครงการด้วยการติดตั้งเสาอากาศขนาดใหญ่ เพื่อรับสัญญาณและสามารถตัดสัญญาณรบกวนแล้วใช้เครื่องขยายความแรงของสัญญาณส่งไปยังห้องพักอาศัย ซึ่งผู้พักอาศัยเพียงนำกล่องรับสัญญาณทีวีดิจิทัลมาติดตั้งหรือใช้โทรทัศน์ระบบดิจิทัลต่อสายสัญญาณภายในห้องพัก ก็สามารถรับชมได้ โดยที่ผู้พักอาศัยไม่ต้องติดตั้งเสาอากาศของตนเอง

2.5.8 ระบบการระบายอากาศ

2.5.8.1 การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ บริเวณห้องในอาคารที่มีผนังของด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู และหน้าต่าง เป็นต้น โดยมีพื้นที่ของช่องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้อง (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 50 พ.ศ. 2540 ข้อ 9) รวมถึงการระบายอากาศภายในบันไดหนีไฟมีช่องเปิดขนาดไม่น้อยกว่า 1.4 ตร.ม. ออกสู่ภายนอกอาคาร

2.5.8.2 การระบายอากาศโดยวิธีกล

พื้นที่ใช้สอยในอาคารจะมีพื้นที่ใช้สอยที่ใช้ระบบปรับอากาศ ซึ่งเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน โดยมีขนาดระบบปรับอากาศรวม 1,978 ตันความเย็น (23,733,400 BTU)

พื้นที่ที่ไม่มีการติดตั้งระบบปรับอากาศ จะติดตั้งพัดลมระบายอากาศภายในห้อง เช่น ห้องน้ำของห้องพัก ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องไฟฟ้า MDB และห้องพักขยะรวม เป็นต้น

สำหรับบันไดหนีไฟและโรงลิฟต์ดับเพลิง ออกแบบให้มีช่องเปิดขนาดไม่น้อยกว่า 1.4 ตร.ม. ออกสู่ภายนอกอาคาร

2.5.9 การจราจร

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกโครงการ จำนวน 1 แห่ง เชื่อมออกสู่ถนนสุขุมวิท โดยเส้นทางเดินรถรอบอาคารหลักเป็นแบบเดินรถทางเดียว ส่วนการเดินรถในชั้นจอดรถภายในอาคารจัดให้เป็นแบบเดินรถทางเดียวในชั้นที่ 2 และเป็นแบบเดินรถสองทางในชั้นที่ 3-7 ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์ไว้ทั้งสิ้น จำนวน 556 คัน และมีที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 34 คัน

2.5.10 การจัดการพื้นที่สีเขียวในโครงการ

โครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวรวม ทั้งหมด 3,848 ตร.ม. ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้มีการจัดพื้นที่สีเขียวในบริเวณต่างๆ ดังนี้

- (1) บริเวณชั้นที่ 1 จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 1,930 ตร.ม. และเป็นพื้นที่ไม้ยืนต้น 1,128 ตร.ม.
- (2) บริเวณชั้นที่ 8 จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 275 ตร.ม.
- (3) บริเวณชั้นที่ 33 จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 932 ตร.ม.
- (4) บริเวณชั้นที่ 34 (ดาดฟ้า) จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 711 ตร.ม.

2.6 การออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแผ่นดินไหว

การออกแบบโครงสร้างอาคารของโครงการได้ออกแบบโดยคำนึงถึงโครงสร้างในการต้านทานแรงแผ่นดินไหว และความปลอดภัยเกี่ยวกับแผ่นดินไหวไว้แล้ว ซึ่งมีรายละเอียดในการออกแบบโครงสร้างอาคารที่สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 49 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2552 และอ้างอิงถึงประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 124 ตอนที่ 86 ก หน้า 20 ข้อ 6 ถึง ข้อ 12 ประกาศเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2550 เกี่ยวกับกฎกระทรวงเรื่อง การกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว ทั้งนี้ โครงการได้ออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแผ่นดินไหว โดยใช้วิธีการคำนวณตาม “มาตรฐานการออกแบบอาคารต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว (มยพ. 1302) ของกรมโยธาธิการและผังเมืองกระทรวงมหาดไทย ปี พ.ศ. 2552

2.7 การออกแบบอาคารเพื่ออนุรักษ์พลังงานตามพระราชบัญญัติการส่งเสริมและอนุรักษ์พลังงาน

โครงการได้ออกแบบให้สอดคล้องตามกฎกระทรวง กำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2552 โดยผลการประเมินค่าศักยภาพการใช้พลังงานรวมของอาคารผ่านเกณฑ์การอนุรักษ์พลังงานของอาคารควบคุมออกตามความในพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 126 ตอนที่ 12ก วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2552 สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 2.7-1

ตารางที่ 2.7-1 รายละเอียดการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานของ โครงการ

| รายละเอียดข้อกำหนดกฎกระทรวง | รายละเอียดโครงการ | ผลประเมิน |
|---|---------------------|-----------|
| ข้อ 3 ค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของผนังด้านนอกของอาคาร (1) ผนังด้านนอกของอาคารในส่วนที่มีการปรับอากาศของอาคาร ชุด ต้องมีค่าไม่เกิน 30 วัตต์ต่อตร.ม. ค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของผนังด้านนอกของอาคารใน ส่วนที่มีการปรับอากาศให้คำนวณจากค่าเฉลี่ยที่ถ่วงน้ำหนักของค่า การถ่ายเทความร้อนรวมของผนังด้านนอกของอาคารแต่ละด้าน รวมกัน | 29.46 วัตต์ต่อตร.ม. | ผ่านเกณฑ์ |
| (2) ค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของหลังคาอาคารในส่วนที่มีการ ปรับอากาศของอาคารชุดต้องมีค่าไม่เกิน 10 วัตต์ต่อตร.ม. | 8.91 วัตต์ต่อตร.ม. | ผ่านเกณฑ์ |

2.8 รายละเอียดการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

โครงการประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม สูง 34 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารห้องเครื่องไฟฟ้า สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดรวม 1,105 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,099 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 6 ห้อง) โดยโครงการวางแผนในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล และจัดให้มีห้องสำนักงานนิติบุคคลตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารพักอาศัย มีพื้นที่ 54.5 ตร.ม. รายละเอียดการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีรายละเอียด ดังนี้

ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดรวม 1,105 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,099 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 6 ห้อง) ซึ่งจัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องแต่ละราย

ทรัพย์สินกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นมีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ประกอบด้วยรายการต่างๆ ดังนี้

1) โฉนดที่ดินเลขที่ 3066 7902 7901 7900 7899 7898 7897 และ 8666 เลขที่ดิน 215 90 216 217 218 219 220 และ 225 เนื้อที่ดิน 4-2-29 ไร่ หรือ 7,316 ตร.ม.

2) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

- เสาเข็มฐานราก เสา พื้น
- ผนังรับน้ำหนัก ผนังภายนอกอาคาร
- คาดฟ้า หลังคา

3) ส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ ที่มีไว้เพื่อใช้หรือประโยชน์ร่วมกันของอาคารชุด

- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ชั้นที่ 1 (ไม่รวมอุปกรณ์สำนักงานและเฟอร์นิเจอร์)
- ห้องประชุม ที่ชั้น 1 (ไม่รวมอุปกรณ์สำนักงานและเฟอร์นิเจอร์)

- ห้องบริการเจ้าของร่วม ที่ชั้น 1
- ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสุขาภิบาล พร้อมอุปกรณ์และช่องสำหรับเดินท่อ
- ห้องจดหมาย
- ห้องเก็บของ
- ห้องพักผ่อนรวม ที่ชั้น 1 และห้องพักผ่อนประจำชั้น
- โถงลิฟต์ ทางเดิน ลิฟต์พร้อมอุปกรณ์
- บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ
- ถังเก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำบนคาถฟ้า และห้องเครื่องสูบน้ำ
- อาคารห้องเครื่องไฟฟ้า
- ระบบไฟฟ้าส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสุขาภิบาลส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบเตือนอัคคีภัย ป้องกันอัคคีภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบโทรทัศน์ โทรศัพท์ ส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสายล่อฟ้า พร้อมอุปกรณ์
- ที่จอดรถที่ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนบุคคล
- พื้นที่สีเขียวส่วนกลาง ที่ชั้น 1, 8, 33 และชั้น 34
- ถนน ทางเดินเท้า
- พื้นที่พักผ่อน (Co-living space) ที่ชั้น 8
- ห้องออกกำลังกาย
- สระว่ายน้ำ
- ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องชานา
- ห้องแอโรบิก-โยคะ
- โถงพักผ่อน (Co-working space) ที่ชั้น 34

การดำเนินการของโครงการมีรูปแบบการให้บริการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม โดยใช้บุคลากรที่ให้บริการร่วมกัน การบริหารจัดการต่างๆ ภายในโครงการจะอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยส่วนงานควบคุมดูแลระบบสาธารณูปโภค และสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อมต่างๆ ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ การจัดการขยะมูลฝอย ฯลฯ จะอยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายวิศวกรรม และสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อม

2.9 การดำเนินการก่อสร้างโครงการ

2.9.1 ระยะเวลาการก่อสร้าง

โครงการคาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 32 เดือน นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการก่อสร้างจะเริ่มจากงานเสาเข็ม และถัดไปเป็นงานโครงสร้างและงานสถาปัตยกรรม

2.9.2 คนงานก่อสร้างและที่พัก

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานเฉลี่ยประมาณ 361 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกพื้นที่ก่อสร้าง โดยโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาจัดหาที่พักอาศัยสำหรับคนงานก่อสร้างภายในรัศมี 1 กม. จากพื้นที่ก่อสร้างโครงการ เพื่อลดผลกระทบต่อด้านจราจรจากการเดินทางและขนส่งคนงาน พร้อมทั้งจัดสร้างที่พักให้เป็นไปตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ให้เพียงพอต่อจำนวนคนงาน ซึ่งภายในบ้านพักคนงานจะจัดให้มีห้องน้ำ ลานซักล้าง ตลอดจนที่ตั้งถังมูลฝอยให้เพียงพอต่อจำนวนคนงาน

ทั้งนี้ โครงการได้กำหนดมาตรฐานบ้านพักคนงาน และมีข้อกำหนดที่จะเป็นมาตรการในการป้องกันผลกระทบต่อชุมชน ซึ่งเป็นไปตาม “มาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างและสถานรับเลี้ยงเด็กก่อนวัยเรียน” (มาตรฐาน ว.ส.ท.) ซึ่งสามารถรองรับความต้องการของคนงานก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.9.3 ระบบสาธารณูปโภคในช่วงก่อสร้าง

2.9.3.1 น้ำใช้

น้ำใช้ระยะก่อสร้าง โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสมุทรปราการ โดยจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำเข้าสู่พื้นที่โครงการ ซึ่งน้ำใช้ในระยะเวลาก่อสร้างส่วนใหญ่จะมาจากกาใช้น้ำของคนงานก่อสร้าง เพื่อการชำระล้าง ห้องน้ำห้องส้วม และการทำความสะอาดพื้นที่หลังเลิกงาน ทั้งนี้ จากจำนวนคนงานทั้งสิ้น 361 คน มีความต้องการใช้น้ำ 50 ลิตร/คน/วัน รวมความต้องการใช้น้ำระยะก่อสร้าง 18.05 ลบ.ม./วัน ซึ่งผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังน้ำสำรองน้ำสำหรับใช้ของคนงานปริมาตรรวมไม่น้อยกว่า 23.05 ลบ.ม. เพื่อสำรองน้ำไม่น้อยกว่า 1 วัน

2.9.3.2 การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียในระยะก่อสร้างประมาณร้อยละ 80 ของปริมาตรน้ำใช้ โดยจะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม ดังนั้น จึงคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียระหว่างก่อสร้าง 14.4 ลบ.ม./วัน ซึ่งโครงการจะกำหนดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปที่สามารถรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมดและมีประสิทธิภาพในการบำบัดให้น้ำทิ้งมีค่าบีโอดีระบายนอก (BOD Effluent) ไม่เกิน 20 มก./ล. โดยน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วทั้งหมดจะไหลเข้าสู่บ่อคักขยะ และระบายลงสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะหน้าโครงการต่อไป

2.9.3.3 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างการก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะเกิดจากคณงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงก่อสร้าง สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

(1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง เช่น เศษเหล็ก เศษอิฐ เศษปูน และเศษไม้ เป็นต้น ที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ โครงการจะจัดหาผู้รับผิดชอบนำไปกำจัด โดยโครงการจะกำหนดให้ผู้ขนส่งเศษวัสดุไปกำจัดปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด

(2) มูลฝอยจากกิจกรรมของคณงาน โดยคณงานจำนวน 361 คน คาดว่าจะมีปริมาณขยะ 3 ลิตร/คน/วัน จึงคาดว่าจะมีขยะจากคณงาน ปริมาณ 1.08 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะจัดให้มีถังมูลฝอยที่มีปริมาตรรวมไม่น้อยกว่า 1.08 ลบ.ม. วางบริเวณพื้นที่ก่อสร้างให้เพียงพอ และในแต่ละวันจะมีรถเก็บขนมูลฝอยของเทศบาลตำบลสำโรงเหนือมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

2.9.3.4 ปริมาณดินและการจัดการในระยะก่อสร้าง

เมื่อโครงการขุดดินเพื่อทำงานฐานรากและระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน พบว่า จะมีปริมาณดินขุดเท่ากับ 14,952 ลบ.ม. และนำดินดังกล่าวมาถม เท่ากับ 7,310 ลบ.ม. ทำให้มีปริมาณดินเหลือที่ต้องนำออกพื้นที่โครงการเท่ากับ 7,642 ลบ.ม.

ทั้งนี้ ปริมาณดินขุดจากการก่อสร้างโครงการส่วนใหญ่จะถูกนำกลับมาถมกลับเพื่อยกระดับพื้นที่ภายในโครงการตามที่ได้ออกแบบ และจะมีปริมาณดินเหลือ 7,642 ลบ.ม. ซึ่งโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมานำดินดังกล่าวออกนอกพื้นที่โครงการต่อไป