

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

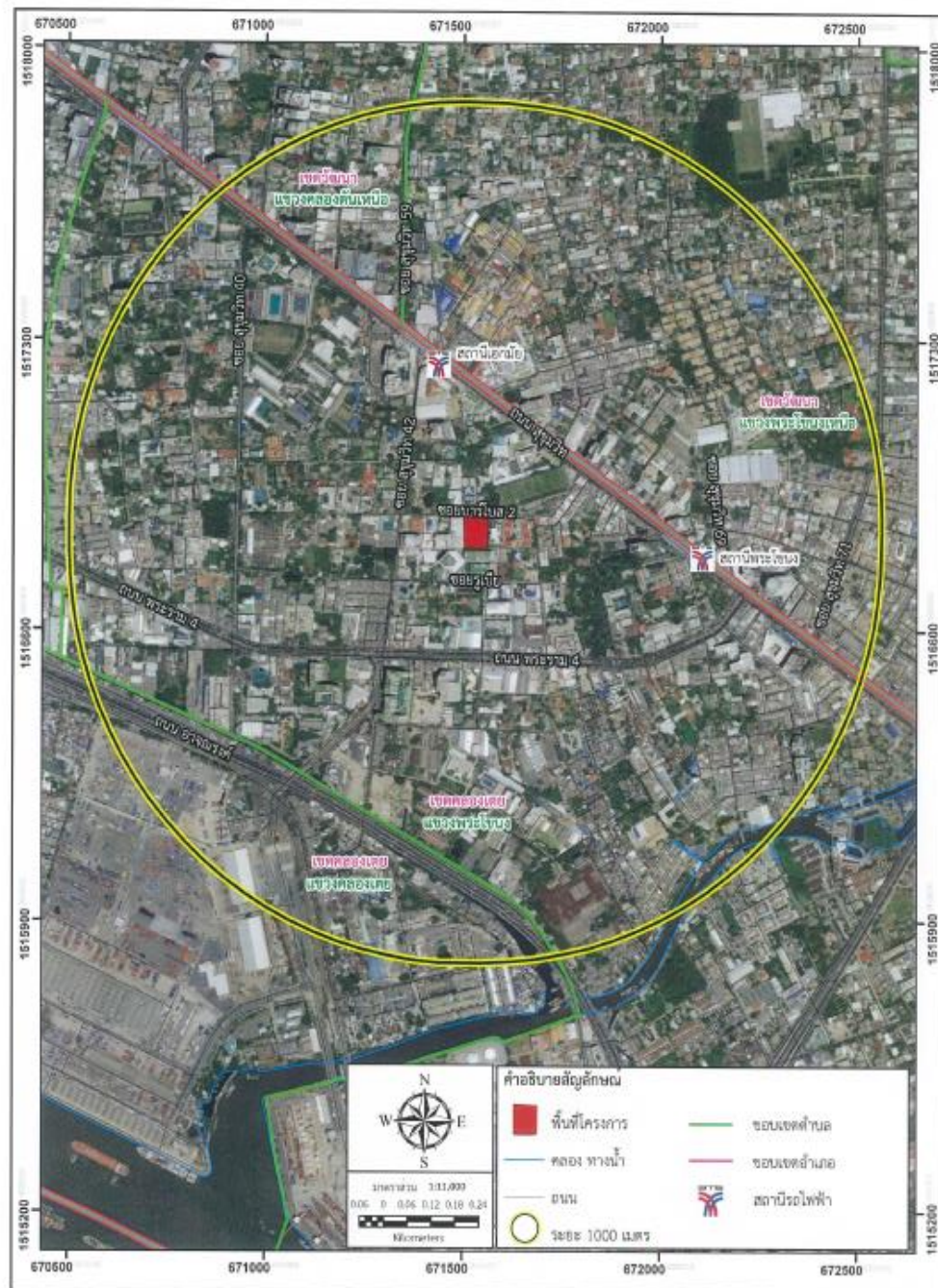
โครงการ QUINTARA TREEHAUS SUKHUMVIT 42 (ควินทารา ทรีเฮาส์ สุขุมวิท 42) เป็นโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย 8 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และสระว่ายน้ำ มีห้องชุดพักอาศัย 304 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 136 คัน ตั้งอยู่ซอยบาร์โบส 2 ถนนสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (แสดงแผนที่ตั้งโครงการ ในรูปที่ 2.1-1) โดยโครงการก่อสร้างบนโฉนดที่ดินจำนวน 1 แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ 7521 เลขที่ดิน 2948) ซึ่งปัจจุบันเป็นที่ดินในกรรมสิทธิ์ของบริษัท อีสเทอร์ สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) พื้นที่ 2-2-13 ไร่ หรือ 4,052 ตร.ม.

2.2 ประเภท และขนาดของโครงการ

พื้นที่ตั้งโครงการที่จะขออนุญาตก่อสร้างเท่ากับ 2-2-13 ไร่ หรือ 4,052 ตร.ม. แบ่งการใช้ประโยชน์พื้นที่ออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ พื้นที่อาคารปกคลุม พื้นที่จอดรถนอกอาคารและทางเดินรถภายในโครงการ และพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง รายละเอียดดังตารางที่ 2.2-1

ตารางที่ 2.2-1 การใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการ

การใช้ประโยชน์พื้นที่	ตารางเมตร	ร้อยละ
1. พื้นที่อาคารปกคลุม	2,330.00	57.50
2. พื้นที่ว่างจากอาคารปกคลุม (ที่จอดรถนอกอาคารและทางเดินรถภายในโครงการ)	813.00	20.06
3. พื้นที่ว่างจากอาคารปกคลุม (พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง)	909.00	22.44
- พื้นที่สีเขียว (มีความกว้างมากกว่า 1 ม. และไม่อยู่บนโครงสร้าง)	899	-
- พื้นที่สีเขียว (มีความกว้างน้อยกว่า 1 ม. และไม่อยู่บนโครงสร้าง)	10	-
รวม	4,052	100.00



รูปที่ 2.1-1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ QUINTARA TREEHAUS SUKHUMVIT 42

2.3 ผังบริเวณโครงการ

อาคารของโครงการมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และสระว่ายน้ำ ตั้งอยู่บริเวณซอยบาร์โบส 2 ถนนสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขต คลองเตย กรุงเทพมหานคร การจัดวางรูปแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ บนที่ดิน 2-2-13 ไร่ หรือ 4,052 ตร.ม. จำแนกเป็นพื้นที่อาคารปกคลุมดิน 2,330 ตร.ม. และพื้นที่เปิดโล่ง/พื้นที่ภายนอกอาคาร 1,722 ตร.ม. โดยพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเพื่อน้ำซึมผ่านได้ 909 ตร.ม. และทางวิ่งและที่จอดรถ 813 ตร.ม. ได้จัดให้มี ทางเข้า-ออกโครงการจำนวน 1 แห่ง กว้าง 6.00 ม. แบ่งเป็น 2 ช่องจราจร เชื่อมออกสู่ถนนซอยบาร์โบส 2 มี เขตทางกว้างประมาณ 6.45 ม. -8.30 ม. โดยมีค่าระดับถนนภายในโครงการสูงกว่าค่าระดับถนนภายนอก โครงการเท่ากับ 0.15 ม.

2.4 สภาพโครงการ

สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ว่างเปล่ารอการพัฒนา ตั้งอยู่บริเวณซอยบาร์โบส 2 ใกล้ กับซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท และถนนพระราม 4 ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเดินทางเข้า-ออกโครงการ ดังนั้นสภาพแวดล้อมของโครงการส่วนใหญ่จะประกอบด้วย กลุ่มบ้านพักอาศัย อาคารชุดพักอาศัย อาคาร พาณิชยกรรม อาคารสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย ร้านค้า ร้านอาหาร และสถานประกอบการต่าง ๆ เรียงตามแนว ถนนทั้ง 2 ฟังของถนนสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท และถนนพระราม 4 โดยมีอาณาเขตติดพื้นที่โครงการ และ การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ซอยบาร์โบส (กว้าง 6.45 ม. - 8.30 ม.) ถัดไปเป็น Zenitch Place Sukhumvit 42 (อาคารชุดพักอาศัยสูง 7 ชั้น) และร้านอาหาร วากิว
ทิศใต้	ติดต่อกับ	อาคาร WHITH GROUP สูง 16 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	บ้านเลขที่ 60 (ทางเดินทาง และอาคารพักอาศัย) ถัดจากทางเดินเข้า บ้านเลขที่ 60 เป็นบ้านเลขที่ 62 และ 64
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน) (โกดังเก็บของสูง 4 ชั้น 1 อาคาร และอาคารสำนักงานสูง 19 ชั้น และ 13 ชั้น)

ในการเดินทางเข้า-ออก โครงการสามารถเดินทางได้ 2 ระบบ ดังนี้

(1) การเดินทางโดยระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ (รถไฟฟ้า BTS สถานีเอกมัย)

สถานีรถไฟฟ้าระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีเอกมัย ซึ่งตั้งอยู่บริเวณปากซอยสุขุมวิท 42 ซึ่งสามารถเดินทางด้วยระบบนี้ได้สะดวก โดยเมื่อลงจากสถานีเดินทางไปถึงซอยสุขุมวิท 42 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 42 มุ่งหน้าตรงไปตามซอยสุขุมวิท 42 ประมาณ 450 ม. เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยบาร์โบส 2 มุ่งหน้าตามถนนซอยบาร์โบส 2 ประมาณ 150 ม. จะพบทางเข้าโครงการอยู่ด้านขวามือ

(2) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- กรณีผู้ที่เดินทางมาจากถนนสุขุมวิท เข้าสู่ซอยสุขุมวิท 40 (ซอยบ้านกล้วยใต้) มุ่งหน้าถนนพระราม 4 (วิ่งตามเส้นทางซอยสุขุมวิท 40) ประมาณ 400 ม. ข้ามซอยสุขุมวิท 42 เข้าสู่ซอยบาร์โบส 2 มุ่งหน้าตามถนนซอยบาร์โบส 2 รายละเอียด ดังนี้

- กรณีผู้ที่เดินทางมาจากถนนพระราม 4 เข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 42 มุ่งหน้าถนนสุขุมวิทตรงไปประมาณ 300 ม. เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยบาร์โบส 2 มุ่งหน้าตามถนนซอยบาร์โบส 2 ประมาณ 150 ม. จะพบทางเข้าโครงการอยู่ทางขวามือ

- กรณีผู้ที่เดินทางมาจากถนนพระราม 4 เข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 42 มุ่งหน้าถนนสุขุมวิท มุ่งหน้าทางเหนือไปตามซอยโรงพยาบาล 2 ประมาณ 170 ม. เข้าสู่ซอยบาร์โบส 2 ตรงต่อไปประมาณ 350 ม. จะพบทางเข้าโครงการอยู่ซ้ายมือ

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

- เลี้ยวซ้ายออกจากพื้นที่โครงการเข้าสู่ถนนซอยบาร์โบส 2 มุ่งหน้าตรงตามซอยบาร์โบส 2 ไปถนนซอยถนนสุขุมวิท 42 ประมาณ 170 ม. เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 42 มุ่งหน้าตรงไปถนนสุขุมวิท 400 ม. สามารถเลี้ยวซ้ายเพื่อไปทองหล่อ หรือเลี้ยวขวาเพื่อไปโขนง เป็นต้น

- เลี้ยวซ้ายออกจากพื้นที่โครงการเข้าสู่ถนนซอยบาร์โบส 2 มุ่งหน้าตรงตามซอยบาร์โบส 2 ประมาณ 300 ม. เข้าสู่ซอยโรงพยาบาล 2 มุ่งหน้าตรงไปพระราม 4 ประมาณ 180 ม. สามารถเลี้ยวซ้ายไปถนนสุขุมวิท หรือเลี้ยวขวาไปถนนกล้วยน้ำไทย ถนนซอยมหาวิทยาลัยกรุงเทพ และถนนเกษมราษฎร์ ถนนพระราม 3 เป็นต้น

2.5 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

โครงการ QUINTARA TREEHAUS SUKHUMVIT 42 (ควินทารา ทรีเฮาส์ สุขุมวิท 42) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และสระว่ายน้ำ มีห้องชุดพักอาศัย 304 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 136 คัน ดังแสดงแบบจำลองอาคารโครงการในรูปที่ 2.5-1



รูปที่ 2.5-1 แบบจำลองอาคารโครงการ

2.6 ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสอดคล้องในการดำเนินโครงการเบื้องต้น

2.6.1 กฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ที่ตั้งโครงการตามกฎหมายผังเมืองให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ย.9 (สีน้ำตาล) หมายเลข ย.9-26 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน โดยที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ม.

(2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

(3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม.

(4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม. ร้านจำหน่าย สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาคารที่ใช้ก๊าซ

(5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข

(6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด

(7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่อยู่เดิม

(8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตไม่น้อยกว่า 12 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการ 5,000 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 10,000 ตร.ม. ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตไม่น้อยกว่า 12 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ข) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตร.ม. ที่ตั้งอยู่บริเวณถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม. หรือตั้งอยู่ในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตร.ม. เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตร.ม. หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กก. ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือ ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 ม. ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 ม. เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริเวณน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริเวณก๊าซ

(12) สถานที่เก็บสื่อน้ำ สถานีรับสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 ม.

(13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตร.ม. เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 2,500 ตร.ม. ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานีไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 ม. หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 ม. เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม

(20) สวนสัตว์

(21) สนามแข่งรถ

(22) สนามแข่งม้า

(23) สนามยิงปืน

(24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดช่องทางไม่น้อยกว่า 16 ม. จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

(26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยอันตราย

(27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตร.ม.

(29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 ม. จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อเป็นประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่ากี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7:1

(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

2.6.2 ความสูงอาคาร และระยะร่นของอาคาร

(1) ความสูงอาคาร

กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หมวดที่ 4 ข้อ 44 กำหนดให้ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 ข้อ 49 กำหนดให้ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

การพัฒนาโครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) ติดถนนซอยบาร์โบส 2 (ถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง 6.45 ม.-8.30 ม.) ซึ่งความกว้างของถนนสาธารณะที่แคบที่สุดที่ใช้เทียบกับความสูงอาคาร A และอาคาร B เท่ากับ 6.54 ม. และ 7.36 ม. ตามลำดับ โดยแสดงรายละเอียดการเปรียบเทียบความสูงดังนี้

- อาคาร A มีระยะราบวัดจากแนวอาคาร A ไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนซอยบาร์โบส 2 โดยระยะราบที่แคบที่สุดเท่ากับ 13.49 ม. (ระยะร่นแนวอาคารถึงเขตที่เท่ากับ 6.95 ม. ความ

กว้างถนนบาร์โอส 2 ส่วนที่แคบที่สุด เท่ากับ 6.45 ม.) ทำให้อาคารต้องมีความสูงไม่เกิน 24.78 ม. ($2 \times (5.94+6.45) = 24.78$ ม.)

- อาคาร B มีระยะราบวัดจากแนวอาคารไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนน บาร์โอส 2 โดยระยะราบที่แคบที่สุดเท่ากับ 13.30 ม. (ระยะร่นแนวอาคารถึงเขตที่ดินเท่ากับ 5.94 ม. ความกว้างถนนบาร์โอส 2 โดยระยะราบที่แคบที่สุดเท่ากับ 13.30 ม. (ระยะร่นแนวอาคารถึงเขตที่ดินเท่ากับ 5.94 ม. ความกว้างถนนบาร์โอส 2 ส่วนที่แคบที่สุด เท่ากับ 6.45 ม.) ทำให้อาคารต้องมีความสูงไม่เกิน 24.8 ม. ($2 \times (5.94+6.45) = 24.78$ ม.)

อาคารพักอาศัยโครงการทุกอาคาร มีระดับความสูงจากดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 22.95 ม. ดังนั้น อาคารโครงการ (อาคาร A และอาคาร B) จึงมีความสูงไม่เกินสองเท่าของระยะราบ

(2) ระยะร่นและที่ว่างหน้าอาคาร

การพัฒนาโครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และ สระว่ายน้ำ อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น ซึ่งมีลักษณะเข้าข่ายเป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎกระทรวงและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ดังนั้นแนวอาคารและระยะร่นของอาคารพิจารณาตามระเบียบกฎหมายดังนี้

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม พ.ศ. 2522

ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียง ของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้

(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 ม.

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 ม. แต่ไม่ถึง 23 ม. ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 ม.

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 50 เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

อาคารของโครงการมีความสูง 22.95 ม. ซึ่งไม่เกิน 23 ม. จัดให้มีผนังหรือระเบียงอาคาร A และอาคาร B ห่างจากเขตที่ดินโครงการด้านต่าง ๆ เท่ากับ 3 ม. -7.74 ม. (ไม่น้อยกว่า 3.00 ม.)

2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร (พ.ศ. 2544)

จากบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 เรื่องแนวอาคารและระยะต่าง ๆ

ข้อ 50 อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้นหรือเกิน 8 ม. ที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ (1) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 ม. ให้รั้วแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 ม.

ข้อ 52 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังนี้

(1) อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดิน

(6) “อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 ม. ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ให้มีที่ว่างด้านกว้างไม่น้อยกว่า 6 ม.

อาคารตามวรรคหนึ่ง ถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 ม. 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร โดยอาคารรวมที่ว่างด้านข้างที่ต่อเชื่อมกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องเชื่อมกับถนนภายใน กว้างไม่น้อยกว่า 6 ม. ออกสู่ทางสาธารณะได้ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคาร ความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 ม. ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้

ข้อ 53 แนวอาคารด้านที่ประชิดที่ดินทางสาธารณะ ต้องมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร ทั้งนี้ แนวอาคารด้านประชิดที่ดินทางสาธารณะต้องห่างทางสาธารณะไม่เกิน 20 ม.

ข้อ 54 อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือ ริมระเบียง สำหรับชั้น 2 ลงมาหรือสูงไม่เกิน 9 ม. ต้องอยู่ห่างที่ดินไม่น้อยกว่า 2 ม. และสำหรับชั้น 3 ขึ้นไป หรือสูงไป 9 ม. ต้องห่างไม่น้อยกว่า 3 ม.

ข้อ 55 อาคารที่มีความสูงเกิน 15 ม. ต้องมีทางโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 ม.

การพัฒนาโครงการ ตั้งอยู่บริเวณซอยบาร์โบส 2 ถนนสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) และสระว่ายน้ำ โดยแนวอาคารโครงการ (อาคาร A และ B) อยู่ใกล้ถนนซอยบาร์โบส 2 (ถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้าง 6.45 ม.-8.30 ม.) ซึ่งนำมาคำนวณความสูงของอาคารโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่โครงการด้านทิศเหนืออยู่ติดกับถนนซอยบาร์โบส 2 ซึ่งเขตทางกว้าง 6.45 ม.-8.30 ม. (น้อยกว่า 10 ม.) ซึ่งอาคาร A มีระยะร่นจากแนวอาคารถึงกึ่งกลางถนน เท่ากับ 9.13-10.0 ม. (ไม่น้อยกว่า 6 ม.) และอาคาร B มีระยะร่นจากแนวอาคารถึงกึ่งกลางถนน เท่ากับ 8.81-9.73 ม. (ไม่น้อยกว่า 6 ม.)

อาคาร A มีด้านที่ประชิดริมทางถนนสาธารณะ มีระยะมากที่สุดเท่ากับ 6.95 ม. (ไม่เกิน 20 ม.) ต้องมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร (มีความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร 188.0 ม.) ซึ่งด้านที่ประชิดริมถนนซอยบาร์โบส 2 มีความยาว 24.17 ม. ซึ่งไม่น้อยกว่า 23.50 ม. ($188.0/8 = 23.50$ ม.)

อาคาร B มีด้านที่ประชิดริมทางสาธารณะและห่างจากถนนสาธารณะ มีระยะมากที่สุดเท่ากับ 5.52 ม. (ไม่เกิน 20 ม.) ต้องมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร (มีความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร 188.0 ม.) ซึ่งด้านที่ประชิดริมถนนซอยบาร์โบส 2 มีความ 24.17 ม. ซึ่งไม่น้อยกว่า 23.50 ม. ($188.0/8 = 23.50$ ม.)

3) กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม พ.ศ. 2522

ข้อ 48 การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ประตู่ ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู่ ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ก) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 ม. แต่ไม่ถึง 23 ม. ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 ม. แต่ไม่ถึง 23 ม. ไม่น้อยกว่า 6 ม.

(2) ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังทึบต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่นด้านที่มีหน้าต่าง ประตู่ ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ดังต่อไปนี้

(ง) อาคารที่มีความสูงเกิน 15 ม. แต่ไม่ถึง 23 ม. ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 ม. แต่ไม่ถึง 23 ม. ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 ม.

(3) ผนังของอาคารที่มีความสูง 15 ม. แต่ไม่ถึง 23 ม. ด้านที่เป็นผนังทึบต้องอยู่ห่างจากผนังของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 15 ม. แต่ไม่ถึง 23 ม. ด้านที่เป็นผนังทึบไม่น้อยกว่า 1 ม.

สำหรับอาคารที่มีลักษณะตาม (2) และ (3) ผนังของคานฟ้าของอาคารด้านที่อยู่ใกล้กับอาคารอื่นให้ทำการก่อสร้างเป็นผนังทึบสูงจากพื้นคานฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 ม.

โครงการจัดให้มีระยะร่นระหว่างอาคารในโครงการดังนี้

อาคารชุดพักอาศัย 2 อาคาร (อาคาร A และ B) มีความสูง 22.95 ม. (ไม่เกิน 23 ม.) ผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ช่องระบายอากาศ ช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร A อยู่ห่างจากผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ช่องระบายอากาศ ช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร A อยู่ห่างจากผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่าง ช่องระบายตามกฎกระทรวง

ข้อ 50 ระบุว่า “ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู่ ช่องระบายอากาศ ช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้)

(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 ม.แต่ไม่ถึง 23 ม. ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 ม.

ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากที่ดินไม่น้อยกว่า 50 ซม. เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 ม. ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้าง

เป็นผนังทึบ และคาบฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาบฟ้าไม่น้อยกว่า 1.80 ม. ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

อาคารของโครงการมีความสูง 22.95 ม. ซึ่งไม่เกิน 23 ม. และมีระยะห่างของอาคาร A และอาคาร B กับแนวเขตที่ดินของโครงการน้อยที่เท่ากับ 3.00-7.74 ม. บริเวณ (ไม่น้อยกว่า 3.00 ม.) สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวง

2.7 การบริหารโครงการ จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ

2.7.1 การบริหารโครงการ

การบริหารจัดการดูแลรักษาอาคารชุดเป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดภายใต้ข้อบังคับในพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามมาตรา 35/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 เพื่อเข้ามาทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของห้องชุดทุกห้อง ให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา จัดให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคาร รวมถึงการให้บริการผู้พักอาศัยร่วมกับเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยโดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไปละเมิดสิทธิของผู้พักอาศัยท่านอื่น เป็นต้น

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และสระว่ายน้ำ น้ำ บริเวณชั้นล่าง มีห้องชุดพักอาศัย 304 ห้อง และที่จอดรถยนต์ 136 คัน โดยโครงการวางแผนในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล โดยห้องสำนักงานนิติบุคคลตั้งอยู่บริเวณอาคาร B ชั้น 1 มีขนาดพื้นที่ 25.40 ตร.ม. สำหรับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีรายละเอียดดังนี้

(1) รายการทรัพย์สินส่วนกลาง และทรัพย์สินบุคคล

การจดทะเบียนทรัพย์สินของโครงการนั้น ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สามารถจำแนกทรัพย์สินของโครงการได้เป็น

- ทรัพย์สินบุคคล หมายถึง ห้องพักอาศัย 304 ห้อง ซึ่งจัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องแต่ละราย
- ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ติดอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ประกอบด้วยรายการต่าง ๆ ดังนี้

1) โฉนดที่ดินโครงการ จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 7521 เลขที่ดิน 2948 เนื้อที่ดิน 2-2-13 ไร่ หรือ 4,052 ตร.ม.

2) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด ได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก คานฟ้า และหลังคา

3) อาคารหรือส่วนของอาคาร ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ได้แก่

3.1 โถงทางเข้า

3.2 โถงพักคอย

- 3.3 พื้นที่บริเวณทางเข้าอาคาร
- 3.4 ทางเดินส่วนกลางภายในอาคาร
- 3.5 บันไดหลักและบันไดหนีไฟ
- 3.6 ช่องลิฟต์ และห้องเครื่องลิฟต์
- 3.7 ช่องทางท่อประปา น้ำทิ้ง น้ำโสโครก และน้ำมันเพลิง
- 3.8 ช่องทางของสายไฟฟ้า สายโทรศัพท์
- 3.9 ห้องไฟฟ้า
- 3.10 ห้องติดตั้งมิเตอร์น้ำ-ไฟฟ้า และตู้แยกไฟฟ้าตามชั้น
- 3.11 ห้องติดตั้งปั๊ม
- 3.12 ห้องควบคุมเครื่องจักร และเครื่องไฟฟ้า
- 3.13 ห้องพักขยะภายในอาคารแต่ละชั้นและห้องพักขยะรวม
- 3.14 ถังเก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า
- 3.15 บ่อบำบัดน้ำเสีย
- 3.16 ห้องอเนกประสงค์
- 3.17 ห้องน้ำส่วนกลาง
- 3.18 ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด อยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร B ขนาดพื้นที่ 25.40 ตร.ม. เพื่อใช้สำหรับเป็นห้องทำงานของนิติบุคคลในอนาคต ซึ่งมีความเพียงพอของขนาดพื้นที่ต่อการใช้ประโยชน์ได้จริง
- 3.19 ห้องออกกำลังกาย
- 3.20 ห้องแม่บ้าน
- 3.21 สระว่ายน้ำ
- 4) เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ที่มีใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ได้แก่
 - 4.1 ระบบสระว่ายน้ำ
 - 4.2 ระบบลิฟต์ พร้อมอุปกรณ์
 - 4.3 ระบบไฟฟ้า พร้อมอุปกรณ์
 - 4.4 ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง พร้อมอุปกรณ์
 - 4.5 ระบบท่อฟ้า
 - 4.6 ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัยอัตโนมัติ พร้อมอุปกรณ์
 - 4.7 ระบบโทรศัพท์
 - 4.8 ระบบเสาดอากาศรวม
 - 4.9 ระบบโทรศัพท์วงจรปิด พร้อมอุปกรณ์
 - 4.10 ระบบควบคุมทาง เข้า-ออก อาคาร พร้อมอุปกรณ์

4.11 ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง พร้อมอุปกรณ์

4.12 ระบบบำบัดน้ำเสีย พร้อมอุปกรณ์

4.13 ระบบระบายอากาศในอาคาร พร้อมอุปกรณ์

5) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด ได้แก่ ที่จอดรถ ทางรถวิ่ง ทางเท้า ทางเดิน สวนตกแต่ง สวนหย่อม ป้อมยาม บ่อน้ำ ระบบระบายน้ำ และรั้วรอบโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ใน โฉนดที่ดินโครงการ

(2) การบริหารจัดการที่จอดรถภายในโครงการ

เนื่องจากที่จอดรถทั้งหมดภายในโครงการถือเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จะอยู่ภายใต้ การควบคุมดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ได้จัดให้เป็นกรรมสิทธิ์ของห้องชุดแต่อย่างใด

(3) การบริหารจัดการ

การดำเนินการของโครงการมีรูปแบบการให้บริการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม โดยใช้ บุคคลากรที่ให้บริการร่วมกันและแบ่งโครงสร้างการบริหาร การบริหารจัดการต่าง ๆ ภายในโครงการจะอยู่ ในความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยส่วนงานควบคุมดูแลระบบ สาธารณูปโภค และ สุขาภิบาลสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ การจัดการขยะมูลฝอย ฯลฯ จะอยู่ใน ความรับผิดชอบของฝ่ายวิศวกรรม และสุขาภิบาลสิ่งแวดล้อม

2.7.2 จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานโครงการ

(1) จำนวนผู้พักอาศัย ประเมินตามขนาดของห้องพักอาศัย โดยห้องพักอาศัยมีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตร.ม. ใช้เกณฑ์ความหนาแน่นของจำนวนผู้พักอาศัย 3 คน/ห้อง และห้องพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่เกิน 35 ตร.ม. ใช้เกณฑ์ความหนาแน่นของจำนวนผู้พักอาศัย 5 คน/ห้อง มีจำนวนผู้พักอาศัย 1,156 คน

(2) จำนวนพนักงานในโครงการ จำนวน 15 คน

จากการประเมินความหนาแน่นของผู้พักอาศัย และพนักงานในโครงการ พบว่า มีจำนวน ทั้งสิ้นประมาณ 1,171 คน ($1,156 + 15 = 1,171$ คน)

2.8 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

2.8.1 ระบบน้ำใช้

(1) ความต้องการใช้น้ำ

จากการประเมินความต้องการใช้น้ำในกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการ พบว่าความต้องการ ใช้น้ำรวมภายในโครงการประมาณ 251 ลบ.ม./วัน โดยมีปริมาณความต้องการใช้น้ำในแต่ละกิจกรรม ดังนี้

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และสระว่ายน้ำ น้ำมีกิจกรรมที่ก่อให้เกิดความต้องการใช้น้ำจากผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการรวม 1,171 คน สระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง ห้องพักรวมและพื้นที่ส่วนกลาง ดังนั้นปริมาณการใช้น้ำ เท่ากับ 251 ลบ.ม./วัน

(2) แหล่งน้ำใช้

น้ำใช้ในโครงการ ได้รับการจ่ายมาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขา สุขุมวิท โดยโครงการจะประมาณงานขอใช้บริการจากสำนักงานประปาสาขาสุขุมวิทในการเชื่อมต่อ น้ำประปาจากท่อส่งน้ำของการประปา ซึ่งทางการประปานครหลวงสาขาสุขุมวิทมีความพร้อมที่จะ ให้บริการจ่ายน้ำประปาแก่โครงการ

(3) ระบบการเก็บกักและสำรองน้ำ

โครงการได้ออกแบบให้มีการเก็บน้ำและสำรองน้ำประปาเพื่อใช้สำหรับการอุปโภค- บริโภคและสำรองเพื่อการดับเพลิง โดยออกแบบให้มีถังเก็บน้ำสำรอง (ค.ส.ล.) ได้ดิน อาคาร A จำนวน 2 ถัง มีขนาดความจุรวม 305 ลบ.ม. รวมมีความจุ 128 ลบ.ม. ดังนั้น ปริมาณสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภคและ บริโภคของโครงการรวม 433 ลบ.ม. ซึ่งสามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภคและบริโภคได้ประมาณ 1.73 วัน ($433/251 = 1.73$ วัน)

(4) ระบบการจ่ายน้ำ

โครงการออกแบบระบบจ่ายน้ำ โดยนำน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินอาคาร A จ่ายให้กับอาคาร A และอาคาร B โดยสำรองการจ่ายน้ำในถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้า จากนั้นน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าจะถูกจ่าย ให้กับพื้นที่ต่าง ๆ ภายในแต่ละอาคารทั้งแบบอาศัยแรงโน้มถ่วงของโลกและแบบเพิ่มแรงดันด้วยปั๊ม

(5) การจัดการถังเก็บน้ำใต้ดิน

โครงการมีมาตรการในการจัดการถังเก็บน้ำใต้ดินในต่าง ๆ ดังนี้

(ก) การจัดการน้ำใช้ในถังเก็บน้ำ

โครงการอยู่ระหว่างการจัดสรรเลือกชนิดระบบกันซึมที่จะนำมาใช้บริเวณเสา โครงสร้างอาคาร โดยมีการกำหนดคุณสมบัติเบื้องต้น คือสามารถยับยั้งรอยแตกร้าว และรูพรุนขนาดเล็ก บนคอนกรีต มีการยึดเกาะที่ดีเยี่ยม และยืดหยุ่น ไม่เป็นพิษ สามารถใช้น้ำ น้ำดื่มได้

(ข) การทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรอง

โครงการจะจัดให้มีการทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรอง โดยล้างทำความสะอาดถัง เก็บน้ำสำรอง อย่างน้อยละ 2 ครั้ง เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีของผู้พักอาศัย จึงมีการเสนอมาตรการป้องกันและ แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมในการล้างทำความสะอาด ถังเก็บสำรอง

(ค) ด้านความปลอดภัยและการปนเปื้อนในถังเก็บน้ำใต้ดิน

โครงการจัดให้มีการใช้สีรองพื้น โดยน้ำในถังเก็บน้ำใต้ดินจะไม่มีการปนเปื้อน และปลอดภัยเพียงพอสำหรับการบริโภค

2.8.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

โครงการออกแบบให้มีระบบจัดการน้ำเสียอาคารของโครงการ ขนาด 191 ลบ.ม. โดยจะรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลจากแหล่งต่าง ๆ ภายในอาคารนำมาบำบัดในระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล โดยระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลเป็นระบบบำบัดน้ำเสีย

2.8.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการตั้งอยู่บนถนนซอยบาร์โบส 2 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยระบบระบายน้ำของโครงการมีหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่ และน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว เพื่อระบายน้ำดังกล่าวออกจากพื้นที่ เข้าสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยบาร์โบส 2 โดยโครงการออกแบบให้มีบ่อหน่วงน้ำไว้ภายในพื้นที่โครงการจำนวน 1 บ่อ มีปริมาตร 350 ลบ.ม. เพื่อทำให้อัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่หลังพัฒนาโครงการ ไม่มากกว่าอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ ซึ่งจะเป็นการลดภาระระบบระบายน้ำสาธารณะและป้องกันผลกระทบต่อชุมชนหรือพื้นที่รอบโครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายน้ำฝน

ปัจจุบันการระบายน้ำฝนของโครงการเป็นการระบายโดยการซึมลงพื้นดินเพราะสภาพพื้นที่ปัจจุบันของโครงการเป็นพื้นที่ว่างรอการพัฒนา ซึ่งจะมีค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองปานกลาง เมื่อโครงการเกิดขึ้นพื้นดินที่ว่างเปล่าจะแปรสภาพเป็นอาคารพักอาศัย พื้นที่จอดรถ ถนน และพื้นที่สีเขียว จะทำให้น้ำฝนไหลออกสู่พื้นที่ภายนอกพื้นที่โครงการได้เร็วและมากกว่าก่อนพัฒนาโครงการ จึงต้องมีการหน่วงน้ำฝนไว้ในโครงการก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการ

(2) ระบบระบายน้ำผ่านการบำบัด

โครงการได้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของอาคาร A และอาคาร B ของโครงการให้สามารถรองรับน้ำเสียรวม 96 ลบ.ม./วัน และ 95 ลบ.ม./วัน น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจากระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลจะไหลตามท่อไปยังบ่อดักขยะด้านหน้าโครงการก่อนระบายลงสู่บ่อดักน้ำสาธารณะต่อไป

ทั้งนี้ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ ได้ถูกออกแบบตามมาตรฐานการออกแบบทางวิศวกรรม โดยน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะมีคุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข. มีความสกปรกในรูปบีโอดีระบายออกไปไม่เกิน 30 มก.ล. โดยโครงการจะบำบัดน้ำเสียให้มีปริมาณความสกปรกในรูปบีโอดีระบายออกไปไม่เกิน 20 มก./ล.

2.8.4 การจัดการมูลฝอย

(1) แหล่งกำเนิดและปริมาณขยะของโครงการ

แหล่งกำเนิดขยะในโครงการเกิดจากการดำเนินกิจกรรมของผู้พักอาศัย พนักงานโครงการ และร้านค้า ซึ่งจากแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนดให้ปริมาณขยะและที่พักขยะมูลฝอย

จากอาคารอยู่อาศัยรวม ไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน-วัน หรือ 1 กก./คน-วัน สามารถประเมินปริมาณการเกิดขยะได้จากอัตราการเกิดขยะ 1 กก./คน-วัน พบว่า จากปริมาณขยะรวม 1,171 กก./วัน

(2) ประเภทขยะ

จากปริมาณขยะที่เกิดขึ้นรวม 1,171 กก./วัน สามารถแยกประเภทขยะต่าง ๆ ตามสัดส่วนร้อยละของน้ำหนักได้ดังนี้ สามารถแยกเป็นประเภทต่าง ๆ ดังนี้

- ขยะเปียก	749.44 กก./วัน (ร้อยละ 64 ของน้ำหนักขยะรวม)
- ขยะรีไซเคิล	351.30 กก./วัน (ร้อยละ 30 ของน้ำหนักขยะรวม)
- ขยะแห้ง	35.13 กก./วัน (ร้อยละ 3 ของน้ำหนักขยะรวม)
- ขยะอันตราย	35.13 กก./วัน (ร้อยละ 3 ของน้ำหนักขยะรวม)

จากปริมาณขยะแต่ละประเภท (โดยน้ำหนัก) สามารถประเมินปริมาตรขยะของแต่ละประเภทได้จากความหนาแน่นของขยะแต่ละประเภท ซึ่งพบว่า จากปริมาณขยะรวม 1,171 กก./วัน คิดเป็นปริมาตรขยะรวม 3,903 ลบ.ม./วัน

(3) การเก็บรวบรวมและการจัดการมูลฝอย

โครงการจะจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอย แยกประเภทสำหรับมูลฝอยแห้ง มูลฝอยเปียก มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย ซึ่งมีมูลค่าสามารถรับอีกที และมีฝาปิดมิดชิด ตั้งไว้ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นพักอาศัยแต่ละชั้น โดยกำหนดสีของถังมูลฝอยและที่ตัวถังจะมีถังจะมีตัวอักษรแสดงประเภทถังรองรับมูลฝอยให้ชัดเจน ดังนี้

- ถังรองรับขยะเปียก สีเขียว ภายในมีถุงสีดำรองรับขยะอีกชั้น
- ถังรองรับขยะแห้ง สีฟ้า ภายในมีถุงสีดำรองรับขยะอีกชั้น
- ถังรองรับขยะรีไซเคิล สีเหลือง ภายในมีถุงสีดำรองรับขยะอีกชั้น
- ถังรองรับขยะอันตราย สีส้ม/แดง ภายในมีถุงสีส้ม/แดง รองรับขยะอันตราย

นอกเก็บรวบรวมขยะในแต่ละชั้นของอาคาร เป็นหน้าที่ของพนักงานทำความสะอาดของโครงการ ซึ่งจะเก็บรวบรวมขยะวันละ 1 ครั้ง โดยจะให้พนักงานปฏิบัติงานในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ซึ่งเป็นเวลาที่ผู้พักอาศัยออกไปปฏิบัติงาน ขยะจะถูกรวบรวมใส่ถุงดำ จำแนกประเภท มัดปากถุงให้แน่นและติดฉลากบอกประเภทของขยะนั้น ๆ จากนั้นจะบรรจุใส่ภาชนะรองรับขยะ เพื่อป้องกันการปนเปื้อนหรือการรั่วไหลของน้ำชะขยะ ไปยังห้องพักขยะรวมของโครงการ ซึ่งในระหว่างการทำงานพนักงานจะใส่ผ้าปิดจมูกถุงมือยาง รองเท้า เพื่อป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อโรค

(4) ห้องพักขยะรวมของโครงการ

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะรวมบริเวณด้านหน้าอาคาร A ซึ่งมีความสูง 1.1 ม. (น้อยกว่า 1.2 ม.) ใกล้กับซอยบาร์โบส 2 โครงการทำหนังสือของเชื่อมทางสำหรับที่จอดรถขนถ่ายขยะไว้ ทำให้สะดวกในการขนถ่ายขยะออกไปทิ้ง โดยห้องพักขยะรวมของโครงการมีลักษณะเป็นห้องคอนกรีตเสริม

เหล็กและมีประตูเหล็กชนิดบานทึบสำหรับปิด-เปิด ขนาดพื้นที่ส่วนจัดเก็บขยะรวม 17.55 ตร.ม. สามารถรองรับปริมาณขยะได้ 17.55 ลบ.ม. (ความสูงในการกองเก็บที่ 1 ม.)

2.8.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้า เท่ากับ 1,619 kVA (รายงานคำนวณปริมาณไฟฟ้าที่ใช้ในกิจกรรมต่าง ๆ ในช่วงดำเนินการ) แบ่งเป็นความต้องการใช้ไฟฟ้าภายในอาคาร ดังนี้

กิจกรรม	ร้อยละ	ปริมาณไฟฟ้า
1. กิจกรรมการให้แสงสว่าง	15	242.85
2. การติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า	25	404.75
3. การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ	30	485.70
4. การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ	5	80.95
5. การติดตั้งเครื่องสูบน้ำ (ระบบน้ำใช้)	5	80.95
6. การติดตั้งเครื่องสูบน้ำ (ระบบระบายน้ำ)	5	80.95
7. การเดินระบบลิฟต์ภายในอาคาร	10	161.90
8. การเดินระบบควบคุมพัดลมอัดอากาศ	5	80.9
รวม	100	1,618.95

2.8.6 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการได้รับการออกแบบให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยใช้เกณฑ์อัตราการระบายอากาศตามพื้นที่ใช้สอย (ลบ.ม./ชม./ตร.ม.) และจำนวนเท่าของปริมาตรห้องใน 1 ชม. ระบบระบายอากาศของโครงการประกอบด้วยการระบายอากาศในกรณีที่มีและไม่มีระบบปรับอากาศ รวมทั้งระบบอัดอากาศที่บันไดหนีไฟ

2.8.7 ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบการสื่อสาร

(1) ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

โครงการจะจัดให้มีระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพื่อใช้ตรวจสอบและรักษาความปลอดภัยของผู้พักอาศัยในโครงการ และพื้นที่ใกล้เคียง โดยติดตั้งกล้อง CCTV ไว้บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ โถงรับรอง บันได ลิฟต์ และลานจอดรถทุกชั้น (แบบแปลนงานระบบไฟฟ้า ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด)

(2) ระบบรับสัญญาณโทรทัศน์ดิจิตอล

โครงการได้วางระบบพื้นฐานในการให้บริการรับชมทีวีดิจิตอลให้กับผู้อยู่อาศัยในห้องพักในโครงการ ด้วยการติดตั้งเสาอากาศขนาดใหญ่ เพื่อรับสัญญาณและสามารถตัดสัญญาณรบกวนแล้วใช้เครื่องขยายความแรงของสัญญาณส่งไปยังห้องพักอาศัย ซึ่งผู้พักอาศัยเพียงนำกล่องสัญญาณทีวีดิจิตอลมาติดตั้งหรือใช้โทรทัศน์ระบบดิจิตอลต่อสายสัญญาณภายในห้องพัก ก็สามารถรับชมได้ โดยที่ผู้พักอาศัยไม่ต้องติดตั้งเสาอากาศด้วยตนเอง

2.9 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ตามกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยจัดให้มีหัวรับ สำหรับรับน้ำจากระดับเพลิง ซึ่งติดตั้งบริเวณด้านหน้าอาคารของโครงการ โดยเฉพาะตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย/ผจญเพลิงต่าง ๆ ได้รับการออกแบบและติดตั้งตามมาตรฐาน วสท. ประกอบด้วยอุปกรณ์และลักษณะการทำงาน

2.10 การจราจร

(1) ทางเข้า-ออกโครงการ

โครงการได้จัดให้มีทางเข้า-ออกโครงการจำนวน 1 แห่ง ขนาดความกว้าง 6.0 ม. เชื่อมกับถนนซอยบาร์โบส 2 มีเขตทางกว้างประมาณ 6.45-8.30 ม. โครงการได้ออกแบบให้มีการบริหารจัดการจราจรอย่างเหมาะสม รวมทั้งจัดให้มีป้ายจราจร สัญลักษณ์บนพื้นทาง และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยในการอำนวยความสะดวกด้านการจราจรภายในโครงการให้เป็นไปอย่างมีระบบและปลอดภัย และควบคุมการผ่านเข้า-ออกด้วยคีย์การ์ด หรือแลกบัตร โดยมีไม้กั้นจราจร และเจ้าหน้าที่คอยควบคุมการเข้า-ออก

(2) ระบบจราจรภายในโครงการ

การจัดระบบการจราจรภายในโครงการเป็นการเดินรถแบบทางเดียว (One –Way Traffic) ซึ่งจะมีลูกศรบอกทิศทางการจราจร โดยมีความกว้างของถนนภายในโครงการ 6.00 ม. ซึ่งมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย และอำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกโครงการตลอด 24 ชม.

(3) จำนวนที่จอดรถ

โครงการจัดให้มีที่จอดรถรวมทั้งสิ้น 136 คัน โดยจัดให้มีที่จอดรถบริเวณชั้นใต้ดิน (ชั้น B1) และชั้นที่ 1 ของอาคาร A และอาคาร B และบริเวณภายในโครงการ

2.11 พื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 1,178.50 ตร.ม. โดยแสดงรายละเอียดพื้นที่สีเขียวของโครงการดังนี้

ชั้น	พื้นที่ (ตร.ม.)	
	พื้นที่สีเขียว	พื้นที่ไม่ยืนต้น
ชั้นที่ 1 (ไม่อยู่บนโครงสร้าง)	858.50	620.28
ชั้นคาเฟ่ (อาคาร A)	160	28.98
ชั้นคาเฟ่ (อาคาร B)	160	28.98
รวม	1,178.5	678.24

2.12 การดำเนินการก่อนการก่อสร้าง

2.12.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

โครงการคาดว่าจะใช้เวลาในการก่อสร้าง ประมาณ 17 เดือน นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยจะเริ่มจากงานเสาเข็ม งานปรับสภาพพื้นที่และทำฐานราก งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม งานระบบสาธารณูปโภค งานตกแต่งภายในและภายนอก และงานเก็บทำความสะอาด ทั้งนี้ โครงการกำหนดระยะการกวาดแขน Boom Crane ในช่วงก่อสร้างอาคารโครงการ ไม่ให้การกวาดแขนออกไปนอกพื้นที่โครงการ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อพื้นที่ข้างเคียง และจัดให้มีห้องส้วมคนงานบริเวณทิศตะวันออกซึ่งติดกับถนนทางเข้าบ้านเลขที่ 60 ซึ่งห่างจากบ้านพักอาศัย

2.12.2 คนงานก่อสร้าง และที่พัก

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานประมาณ 250 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกพื้นที่ก่อสร้าง โดยโครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาจัดหาที่พักสำหรับคนงานก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ให้เพียงพอกับจำนวนคนงาน ซึ่งภายในบ้านพักคนงานจะต้องจัดให้มีห้องน้ำ ลานซักล้างสถานที่ตั้งถังมูลฝอยให้เพียงพอต่อจำนวนคนงาน

2.12.3 น้ำใช้

น้ำใช้ระยะก่อสร้าง โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท โดยจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำเข้าสู่พื้นที่โครงการ ซึ่งน้ำใช้ในระยะก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือน้ำใช้สำหรับพื้นที่ก่อสร้าง และน้ำใช้สำหรับบ้านพักคนงานก่อสร้าง

2.12.4 การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียคิดเป็นประมาณร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ ดังนั้นจึงคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียในระย่ก่อสร้างโดยแบ่งเป็นพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงานก่อสร้าง ดังนี้

(1) น้ำเสียสำหรับพื้นที่ก่อสร้าง ปริมาณน้ำเสียในระย่ก่อสร้างประมาณร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ ดังนั้นจึงคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียระหว่างก่อสร้าง 10 ลบ.ม./วัน ($12.5 \times 80 / 100$) โดยโครงการได้กำหนดให้มีการบำบัดน้ำเสียดังกล่าวก่อนระบายลงสู่บ่อดักค้้นหน้าโครงการ ทั้งนี้ระบบบำบัดน้ำเสียในระย่ก่อสร้างจะเป็นลักษณะถึงสำเร็จ สามารถรองรับน้ำเสียได้ 10 ลบ.ม./วัน ประสิทธิภาพในการบำบัดให้น้ำทิ้งมีค่าบีโอดีระย่ออกไม่เกิน 20 มก./ลิตร ก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนบริเวณค้้นหน้าโครงการ

(2) น้ำเสียสำหรับบ้านพักคนงานก่อสร้าง

จำนวนคนงาน	=	250	คน
ปริมาณน้ำใช้	=	50	ลบ.ม./วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำเสีย	=	$(50 \times 80) / 100$	
	=	40	ลบ.ม./วัน

ดังนั้น กำหนดให้ผู้รับเหมาจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย ที่รองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 40 ลบ.ม./วัน มีประสิทธิภาพในการบำบัดให้น้ำทิ้งมีค่าบีโอดีระย่ออกไม่เกิน 20 มก./ลิตร ก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำต่อไป

2.12.5 การระบายน้ำ

โครงการจะควบคุมการระบายน้ำโดยจะทำท่อระบายน้ำฝรอบอาคารที่จะก่อสร้าง และรวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อดักหรือบ่อดักตะกอนดิน เพื่อดักเอาตะกอนดินให้จมตัวก่อนระบายออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีการทำความสะอาดบ่อดักตะกอนดินทุก ๆ สัปดาห์ เพื่อป้องกันการอุดตันและการสะสมดินตะกอน

2.12.6 การจราจร

ในระย่ก่อสร้าง ผู้รับเหมาจะขนส่งเครื่องจักร/วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างเข้าสู่โครงการ โดยใช้เส้นทางหลักผ่านถนนสุขุมวิท ถนนสุขุมวิท 42 และถนนพระราม 4 เพื่อไปยังถนนโครงการอื่น ๆ ดังนี้

- การขนส่งคนงานและเจ้าหน้าที่จะขนส่งเข้าหน่วยงานก่อนเวลา 6.30 น. และออกจากหน่วยงานหลังเวลา 19.00 น. ซึ่งเป็นช่วงนอกเวลาเร่งด่วน
- การขนส่งวัสดุก่อสร้าง และขนส่งเครื่องจักรหนัก จะขนส่งเข้าหน่วยงานในช่วงเวลา 22.00 น.- 6.00 น. ซึ่งเป็นช่วงนอกเวลาเร่งด่วนและไม่มีการทำงานในหน่วยงานในช่วงเวลาดังกล่าว
- การขนส่งคอนกรีตและขนดินจะขนส่งในช่วงเวลา 10.00 น. – 15.00 น. โดยรถขนส่งคอนกรีตจะใช้รถ 10 ล้อ ในขณะที่รถขนดินจะใช้รถ 6 ล้อในการขนส่ง ซึ่งช่วงเวลาดังกล่าวเป็นช่วงเวลาทำงานที่อยู่นอกช่วงเวลาเร่งด่วน เพื่อลดผลกระทบต่อสภาพการจราจรภายนอก

2.12.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างการก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะเกิดจากคนงานก่อสร้าง โดยมูลฝอยในช่วงการก่อสร้างสามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

(1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง เช่น เศษเหล็ก เศษอิฐ เศษปูน และเศษไม้ เป็นต้น ที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28-67.18 กก./ตร.ม. โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กก./ตร.ม. ซึ่งมีองค์ประกอบหลัก คือ คอนกรีต ร้อยละ 74.9-79.4 อิฐ ร้อยละ 12.8-14.4 เหล็ก ร้อยละ 4.0-5.6 กระเบื้องเซรามิก ร้อยละ 2.2-3.0 กระเบื้องหลังคา ร้อยละ 1.3-1.7 ยิปซัมบอร์ด ร้อยละ 0.27-0.36 และไม้ ร้อยละ 0.04-0.05 (กรมควบคุมมลพิษ, ม.ป.ป.)

(2) มูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน โดยแบ่งเป็นมูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้างกับพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง ดังนี้

(2.1) มูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้าง มีคนงานจำนวน 250 คน คาดว่าจะมีปริมาณขยะ 3 ลิตร/คน/วัน คาดว่าจะมีขยะจากคนงานปริมาณ 750 ลิตร/วัน (250×3) ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะจัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 200 ลิตร จำนวน 4 ถัง มีปริมาตรรวม 750 ลิตร วางบริเวณพื้นที่ก่อสร้างให้เพียงพอ และในแต่ละวันจะมีรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตคลองเตยมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

(2.2) มูลฝอยบริเวณพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้าง มีคนงานจำนวน 250 คน คาดว่าจะมีปริมาณขยะ 3 ลิตร/คน/วัน คาดว่าจะมีขยะจากคนงานปริมาณ 750 ลิตร/วัน (250×3) ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะจัดให้มีถังมูลฝอยที่รองรับมูลฝอยได้ไม่น้อยกว่า 750 ลิตร วางบริเวณพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้างให้เพียงพอ และในแต่ละวันจะมีรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานที่เกี่ยวข้องมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

2.12.8 การใช้ไฟฟ้า

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะใช้บริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตคลองเตย มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง ดังนั้น จึงสามารถให้บริการแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.12.9 ปริมาณดินและการจัดการในระยะก่อสร้าง

โครงการประกอบด้วยอาคารพักอาศัย สูง 8 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีปริมาณดินขุด และปริมาณดินถมจากการก่อสร้างโครงการ ช่วงการก่อสร้างฐานรากของอาคาร พร้อมกับการก่อสร้างถังบำบัดน้ำเสีย ถังเก็บน้ำใต้ดิน และบ่อลิฟต์ รวมปริมาณดินขุดทั้งหมดประมาณ 23,187 ลบ.ม. และโครงการนำดินมาถมหรือปรับระดับอาคาร และถนนภายในโครงการ เท่ากับ 760 ลบ.ม. จึงมีปริมาณดินที่ต้องนำออก 22,427 ลบ.ม. ซึ่งจะดำเนินการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วน เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการจราจรบริเวณโครงการ ทั้งนี้ ปัจจุบันโครงการยังไม่ได้กำหนดผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการจึงไม่สามารถกำหนดตำแหน่งหรือเส้นทางขนส่งดิน

2.13 อื่น ๆ

2.13.1 การจัดการสวะน้ำของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีสวะน้ำเพื่อบริการแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการอยู่บริเวณชั้น 1 ระหว่างอาคาร A และอาคาร B จำนวน 1 แห่ง มีลักษณะโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นผิวด้านข้างและด้านล่างสวะน้ำเรียบ ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ถูกควบคุมในลักษณะที่เป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพตามมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535

2.13.2 การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

โครงการได้ออกแบบให้สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวง เรื่องกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2552 โดยผลการประเมินค่าศักยภาพการใช้พลังงานรวมของอาคารผ่านเกณฑ์การอนุรักษ์พลังงานของอาคารควบคุมออกตามความในพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 126 ตอนที่ 12ก วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2552

2.13.3 การออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแรงแผ่นดินไหว

การออกแบบโครงสร้างอาคารของโครงการ ได้ออกแบบโดยคำนึงถึงโครงสร้างในการต้านแรงแผ่นดินไหว และความปลอดภัยเกี่ยวกับแผ่นดินไหวไว้แล้ว ซึ่งมีรายละเอียดในการออกแบบโครงสร้างอาคารที่สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 49 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และอ้างอิงประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 124 ตอนที่ 86 ก หน้า 20 ข้อ 6 ถึง 12 ประกาศเมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2550 เกี่ยวกับกฎกระทรวงเรื่อง การกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว