

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

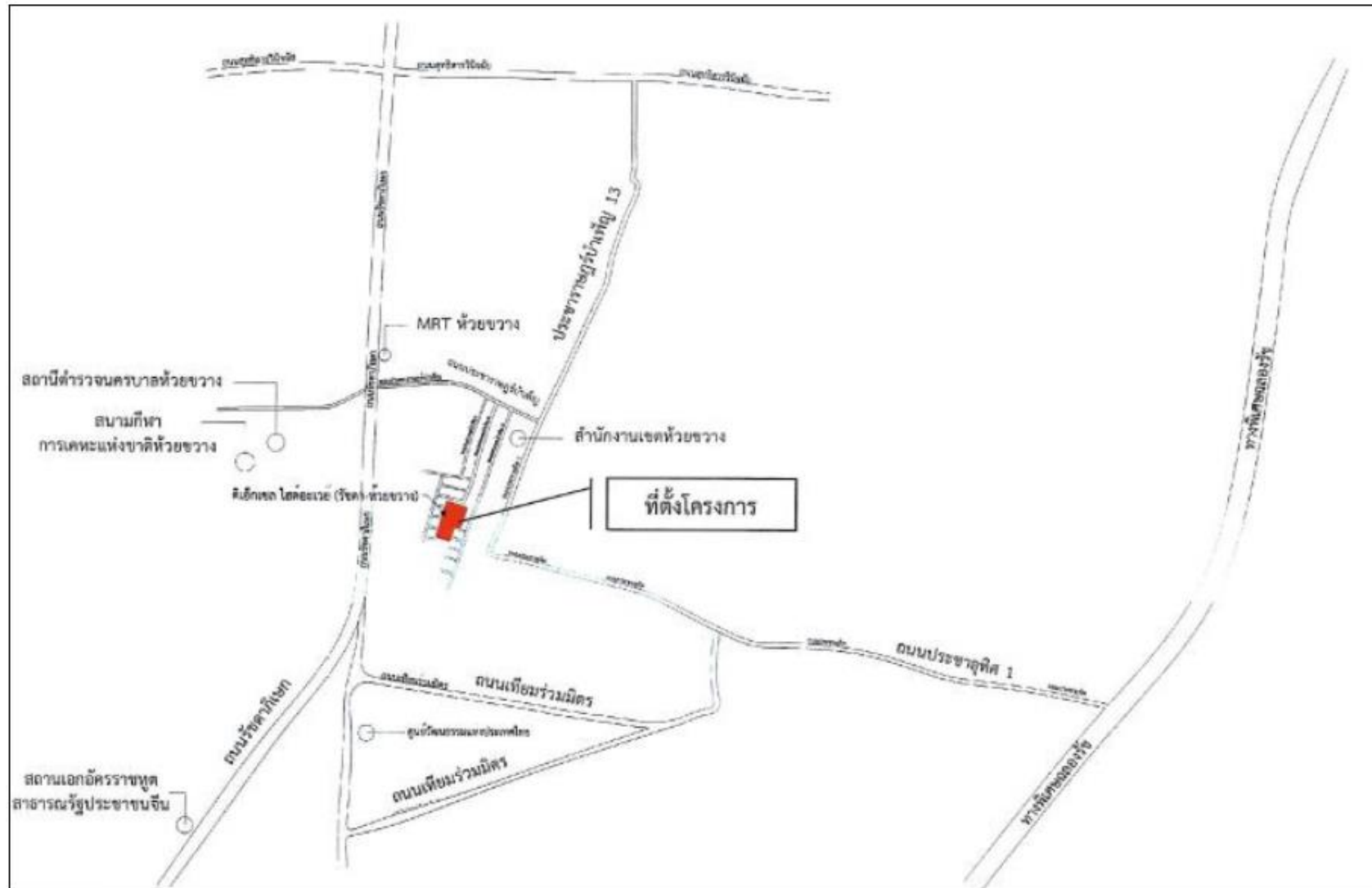
2.1 ที่ตั้งและสภาพพื้นที่ในปัจจุบันของโครงการ

โครงการ ดิ เอ็กเซล ไฮด์อะเวย์ (รัชดา-ห้วยขวาง) ของบริษัท ออลส์อิน สไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ซอยประชาราษฎร์บำเพ็ญ 10 ถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร โดยพื้นที่พัฒนาโครงการเป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของบริษัท ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขนาดพื้นที่รวม 4 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา หรือ 7,884 ตารางเมตร ที่ตั้งโครงการแสดงรูปที่ 2.1-1 ผังต่อโฉนดที่ดิน แสดงในรูปที่ 2.1-2 ขนาดที่ดินและกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะนำมาพัฒนาโครงการ แสดงในตารางที่ 2.1-1

ตารางที่ 2.1-1 โฉนดที่ดิน ขนาดพื้นที่ และกรรมสิทธิ์ที่ดิน

แปลงที่	โฉนดที่	เลขที่ดิน	ขนาดที่ดินตามโฉนด	
			ไร่	ตารางเมตร
1	5592	927	1-0-0	1,600
2	76108	7313	0-3-71	1,848
3	76109	52	1-0-0	1,600
4	76110	51	1-0-0	1,600
5	76111	50	1-0-0	1,600
รวม			4-3-71	7,884

ทั้งนี้ มีการโอนที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ออลส์อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงผังโฉนดไว้ในรูปที่ 2.1-2



รูปที่ 2.1-1 แผนที่ตั้งโครงการ



รูปที่ 2.1-2 ผังต่อโฉนดที่ดินของโครงการ

2.2 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน มีการดำเนินงานก่อสร้างอยู่ในช่วงงานฐานรากอาคาร ซึ่งปัจจุบันโครงการมีการระบับการก่อสร้าง (ดังภาคผนวกที่ 24) แสดงสถานภาพการก่อสร้างในเดือนมีนาคม 2564 ดังรูปที่ 2.2-1



รูปที่ 2.2-1 สภาพปัจจุบันบริเวณพื้นที่โครงการ

2.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ ดิ เอ็กเซล ไฮด์อะเวย์ (รัชดา-ห้วยขวาง) พื้นที่โครงการประมาณ 4-3-71 ไร่ หรือ 7,884 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคาร 8 ชั้น (ไม่มีชั้นใต้ดิน) จำนวน 3 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวมทุกอาคารเท่ากับ 27,895.29 ตารางเมตร ห้องชุดเพื่อพักอาศัย 592 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 2 ห้อง รายละเอียดแต่ละอาคารมีดังนี้

- อาคาร A ความสูง 22.95 เมตร พื้นที่ใช้สอย 8,619.54 ตารางเมตร มีห้องชุดเพื่อพักอาศัย 185 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 2 ห้อง

- อาคาร B ความสูง 22.95 เมตร พื้นที่ใช้สอย 9,959.34 ตารางเมตร มีห้องชุดเพื่อพักอาศัย 217 ห้อง

- อาคาร C ความสูง 22.95 เมตร พื้นที่ใช้สอย 9,316.41 ตารางเมตร มีห้องชุดเพื่อพักอาศัย 190 ห้อง

ตรวจสอบประเภทและขนาดของโครงการตามกฎหมายกระทรวงและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ได้ดังนี้

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาบฟ้า สำหรับอาคารจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของ ชั้นสูงสุด”

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ คือ อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป” ดังนั้น อาคารของโครงการ ความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นคาถฟ้า เท่ากับ 22.95 เมตร และมีพื้นที่รวมแต่ละอาคาร ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ดังนั้นจึงไม่เป็นอาคารสูงและไม่เป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

2) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน เกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15.00 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคาร ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาถฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด ดังนั้นอาคารของโครงการ เป็นห้องชุด 594 ห้อง ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย 592 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 2 ห้อง แต่ละห้องแยกกัน และมีพื้นที่รวมแต่ละอาคาร ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นคาถฟ้า เท่ากับ 22.95 เมตร ดังนั้นจัดเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมและอาคารขนาดใหญ่

3) พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

- (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- (2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- (4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- (6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- (7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)

(10) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย จัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา

หมายเหตุ : มาตรา 15 (8) – (11) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุดทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

หมายเหตุ : มาตรา 18 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

หมายเหตุ : มาตรา 48 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โครงการได้เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินส่วนกลาง โดยใช้หัวข้อตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

4) ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2548 (ตามประเภทอาคารชุด) ข้อ 4 อาคารประเภท ก. หมายความว่า อาคารดังต่อไปนี้ (1) อาคารชุดที่มีจำนวนห้องสำหรับใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมกันทุกชั้นของอาคาร หรือกลุ่มของอาคารตั้งแต่ 500 ห้องนอนขึ้นไป ทั้งนี้อาคารของโครงการ มีห้องชุดทั้งหมด 594 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 592 ห้องและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง จึงจัดเป็นอาคารประเภท ก

2.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ

รายละเอียดการคำนวณการใช้ประโยชน์ที่ดินดังตารางที่ 2.4-1 ถึงตารางที่ 2.4-3

ตารางที่ 2.4-1 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ

รายการ	ข้อกำหนด	สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการ
1. อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio : FAR)	ไม่เกิน 7:1 ^{1/}	3.54 : 1
2. อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 ^{1/}	14.93
3. อัตราส่วนของที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน (Open Space Ratio : OSR)	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ^{2/}	52.82
4. อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่ใช้สอยของชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด (Open Space Ratio : OSR)	ไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มีมากที่สุดของอาคาร ^{3/}	111.95

หมายเหตุ : ^{1/} กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

^{2/} กฎกระทรวงฉบับที่ 50 พ.ศ. 2540 ออกตามความใน พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

^{3/} กฎกระทรวงฉบับที่ 55 พ.ศ. 2543 ออกตามความใน พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ตารางที่ 2.4-2 ความสอดคล้องของสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ กับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ข้อกำหนด	สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ
1. กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท ข.9 ให้เป็นไปดังต่อไปนี้ (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่	- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของโครงการเท่ากับ 3.54 : 1 ซึ่งไม่เกิน 7:1 (สอดคล้องกับกฎกระทรวง)

ตารางที่ 2.4-2 (ต่อ) ความสอดคล้องของสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ กับกฎกระทรวงให้ใช้
บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ข้อกำหนด	สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ
(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารของโครงการ ร้อยละ 14.93 ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 (สอดคล้องกับกฎกระทรวง) - เกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร คือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร หรือไม่น้อยกว่า $(7,884 \times 0.3) = 2,365.2$ ตารางเมตร ทั้งนี้พื้นที่ว่างของโครงการเท่ากับ 4,164.27 ตารางเมตร ซึ่งมากกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำดังกล่าว (สอดคล้องกับกฎกระทรวง) - พื้นที่น้ำ ซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ของโครงการเท่ากับ 1,209.36 ตารางเมตร ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง หรือไม่น้อยกว่า 627.65 ตารางเมตร

ตารางที่ 2.4-3 ความสอดคล้องของสัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการกับกฎกระทรวงออกตาม
ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อกำหนด	สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการ
<p>1. กฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p> <p>1.1) กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522</p> <p>ข้อ 7 ให้ยกเลิกความในข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน</p> <p>ข้อ 5 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ในกรณีที่มีอาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 10 ต่อ 1 ด้วย</p>	<p>อาคารของโครงการเป็นอาคารขนาดใหญ่ ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ แต่ได้จัดให้มีพื้นที่สอดคล้องกับกฎกระทรวง ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร เท่ากับ 3.54:1 ซึ่งไม่เกิน 10 ต่อ 1 (สอดคล้องกับกฎกระทรวง) - อาคารของโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม และอาคารขนาดใหญ่ จัดให้มีพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารร้อยละ 52.82 ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 (สอดคล้องกับกฎกระทรวง)
<p>ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วนดังต่อไปนี้</p> <p>อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารอาคารพาณิชย์ โรงงานอาคารสาธารณะและอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p>	
<p>1.2) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522</p> <p>ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร</p>	<ul style="list-style-type: none"> - อาคารของโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมมีพื้นที่ว่างปราศจากหลังคาปกคลุม เท่ากับ 4,164.27 ตารางเมตร คิดเป็น 111.95 ใน 100 ส่วน ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารโครงการ (ชั้นที่มีพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด คือชั้นล่างของอาคารรวม 3,719.73 ตารางเมตร) ซึ่งไม่น้อยกว่า 10 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่ง

2.5 รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

2.5.1 ผังบริเวณ (Lay out)

โครงการ ดิ เอ็กเซล ไฮด์อะเวย์ (รัชดา-ห้วยขวาง) พื้นที่โครงการ 4-3-71 ไร่ หรือ 7,884 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคาร 8 ชั้น (ไม่มีชั้นใต้ดิน) จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร A อาคาร B อาคาร C ดังรูปที่ 2.5-1 โดยอาคาร A เป็นอาคารรูปตัวแอล (L) ตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการ เมื่อหันหน้าเข้าโครงการอาคารจะอยู่ฝั่งขวามือ โดยตัวอาคารวางตัวทางทิศเหนือและทิศตะวันตก อาคาร B เป็นอาคารรูปตัวยู (U) ตั้งอยู่ด้านหลังโครงการ ด้านทิศใต้ และอาคาร C เป็นอาคารรูปตัวแอล (L) ตั้งอยู่ด้านหน้าโครงการ เมื่อหันเข้าโครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ โดยตัวอาคารวางตัวทางทิศตะวันออกและทิศใต้

2.5.2 แนวอาคารและระยะถอยร่น

อาคารของโครงการทั้ง 3 อาคาร วางตัวเป็นแนวโดยรอบแปลงที่ดินของโครงการอาคารโครงการมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 2.00 -6.15 เมตร และระยะห่างของแต่ละอาคาร ระหว่าง 7.20-19.91 เมตร ดังรูปที่ 2.5-1 และตารางที่ 2.5-1 รายละเอียดดังนี้

- อาคาร A

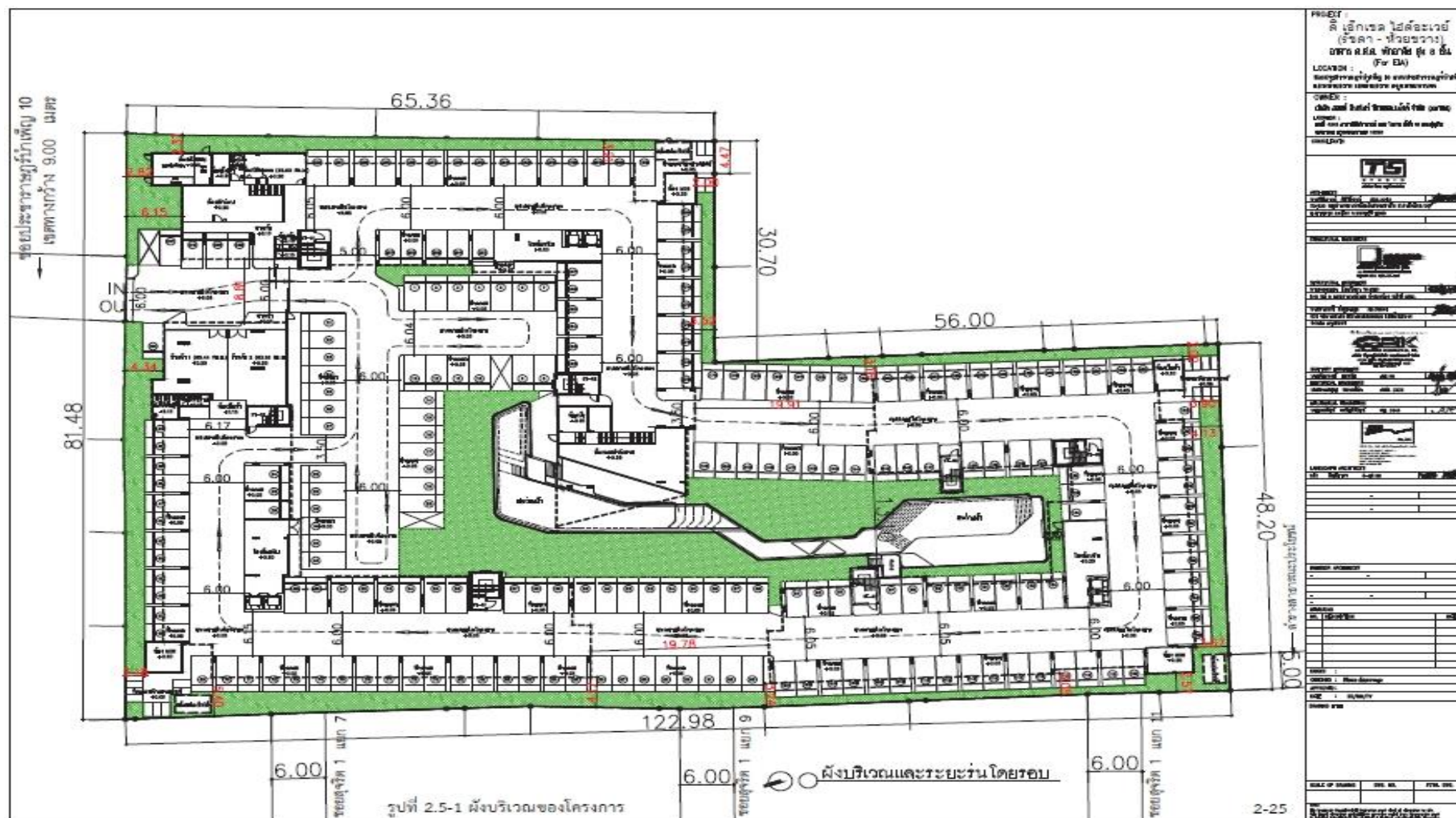
ผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9.00 เมตร มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 3.21-5.40 เมตร ส่วนผนังอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ได้แก่ บริเวณห้องเครื่องไฟฟ้าสูง 3 เมตร มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 2.18 เมตร สำหรับระยะห่างระหว่างอาคาร พบว่า อาคาร A ห่างจากอาคาร B และอาคาร C เท่ากับ 19.78 และ 7.20 เมตร ตามลำดับ

- อาคาร B

ผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9.00 เมตร มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 3.05-4.13 เมตร ส่วนผนังอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ได้แก่ บริเวณห้องปั๊มน้ำบริเวณห้องเครื่องไฟฟ้าสูง 3 เมตร มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 2.00 และ 2.57 เมตรตามลำดับ สำหรับระยะห่างระหว่างอาคาร พบว่า อาคาร B ห่างจากอาคาร A และอาคาร C เท่ากับ 19.78 และ 19.91 เมตร ตามลำดับ

- อาคาร C

ผนังอาคารที่มีความสูงเกิน 9.00 เมตร มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 3.21-6.15 เมตร ส่วนผนังอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ได้แก่ ห้องเครื่องไฟฟ้าสูง 3 เมตร มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 2.00 เมตร ตามลำดับ สำหรับระยะห่างระหว่างอาคาร พบว่า อาคาร C ห่างจากอาคาร A และอาคาร B เท่ากับ 7.20 และ 19.91 เมตร ตามลำดับ



รูปที่ 2.5-1 ผังบริเวณของโครงการ

จากการตรวจสอบแนวอาคารและระยะถอยร่นของอาคาร โครงการกับกฎกระทรวงต่าง ๆ ตามความในพรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้แก่ กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร และกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) รวมถึงข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 หมวด 5 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ สรุปได้ว่า แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร โครงการ สอดคล้องกับกฎกระทรวงและข้อบัญญัติที่เกี่ยวข้อง

ตารางที่ 2.5-1 ระยะถอยร่นอาคารจากแนวเขตที่ดิน

อาคาร	ระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน (ม.)			
	ทิศเหนือ	ทิศใต้	ทิศตะวันออก	ทิศตะวันตก
อาคาร A ผนังอาคารสูงเกิน 9 เมตร	3.24-5.40	ห่างจากอาคาร B	ห่างจากอาคาร C	4.17-5.40
ผนังอาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร	2.18	19.78	8.81	5.94
อาคาร B ผนังอาคารสูงเกิน 9 เมตร	ห่างจากอาคาร A และ C	3.67-4.13	3.16	3.05-3.24
ผนังอาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร	19.78-19.91	3.70-3.90	2.00	2.57
อาคาร C ผนังอาคารสูงเกิน 9 เมตร	6.15	3.52	3.21-8.22	ห่างจากอาคาร A
ผนังอาคารสูงไม่เกิน 9 เมตร	6.15	2.00	4.47	7.20

2.5.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในโครงการ

รายละเอียดการใช้ประโยชน์พื้นที่แต่ละอาคาร สรุปดังนี้

1) อาคาร A

เป็นอาคาร 8 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 8,619.54 ตารางเมตร แต่ละชั้นประกอบด้วยห้องต่าง ดังนี้
ชั้นล่าง (ชั้น 1) : พื้นที่ใช้สอย 1,138.01 ตารางเมตร จัดเป็นที่จอดรถและทางวิ่ง ร้านค้า
ห้องโถงต้อนรับ บันได ลิฟต์ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องปั๊มน้ำ ห้องน้ำ ชายหญิง

ชั้น 2 : พื้นที่ใช้สอย 908.63 ตารางเมตร จัดเป็นห้องพัก รวม 23 ห้อง ประกอบด้วย
ห้องพัก ขนาด 25.0 ตารางเมตร (Type A) 2 ห้อง ห้องพัก ขนาด 28.0 ตารางเมตร (Type B) 15 ห้อง ห้องพัก
ขนาด 34.5 ตารางเมตร (Type C) 5 ห้อง และห้องพักขนาด 46.5 ตารางเมตร (Type D) 1 ห้อง รวมถึงบันได
โถงลิฟต์ ทางเดิน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องเก็บของ และห้องพักขยะประจำ ชั้น

ชั้น 3 ถึงชั้น 8 : พื้นที่ใช้สอยชั้นละ 1,042.15 ตารางเมตร จัดเป็นพื้นที่ห้องพัก ชั้นละ 27
ห้อง พื้นที่ชั้นละ 838.80 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้อง Type A ชั้นละ 2 ห้อง Type B ชั้นละ 19 ห้อง Type
C ชั้นละ 5 ห้อง และ Type D ชั้นละ 1 ห้องรวมถึงบันได โถงลิฟต์ ทางเดิน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องเก็บ
ของ และห้องพักขยะประจำ

ชั้นดาดฟ้า: พื้นที่ใช้สอย 320.00 ตารางเมตร จัดเป็นห้องประปา บันได และพื้นที่สีเขียว

2) อาคาร B

เป็นอาคาร 8 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 9,959.34 ตารางเมตร แต่ละชั้นประกอบด้วยห้องต่าง ๆ ดังนี้
ชั้นล่าง (ชั้น 1) : พื้นที่ใช้สอย 1,291.14 ตารางเมตร จัดเป็นที่จอดรถและทางวิ่ง ห้องโถง
ต้อนรับ บันได ลิฟต์ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องปั๊มน้ำ และห้องน้ำ ชายหญิงชั้น 2 ถึงชั้น 8 : พื้นที่ ใช้สอยชั้นละ
1,213.35 ตารางเมตร จัดเป็นห้องพัก รวม 31 ห้อง ประกอบด้วย ห้องพัก Type A จำนวน 3 ห้อง ห้องพัก
Type B จำนวน 25 ห้อง ห้องพัก Type C จำนวน 1 ห้อง และห้องพัก Type D จำนวน 2 ห้อง รวมถึงบันได
โถงลิฟต์ ทางเดิน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องเก็บของ และห้องพักขยะประจำ

ชั้นดาดฟ้า : พื้นที่ใช้สอย 181.75 ตารางเมตร จัดเป็นห้องประปา บันได และพื้นที่สีเขียว

3) อาคาร C

เป็นอาคาร 8 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 9,316.41 ตารางเมตร แต่ละชั้นประกอบด้วยห้องต่าง ๆ ดังนี้
ชั้นล่าง (ชั้น 1) : พื้นที่ใช้สอย 1,290.58 ตารางเมตร จัดเป็นที่จอดรถและทางวิ่ง ห้องนิติ
บุคคลห้องอเนกประสงค์ ห้องออกกกำลังกาย ห้องโถงทางเข้าอาคาร บันได ลิฟต์ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องปั๊มน้ำ
ห้องน้ำ ชายหญิง ป้อมยาม และห้องพักขยะรวม

ชั้น 2 : พื้นที่ใช้สอย 1,064.22 ตารางเมตร จัดเป็นห้องพัก รวม 22 ห้อง ประกอบด้วยห้องพัก
Type A จำนวน 2 ห้อง ห้องพัก Type B จำนวน 15 ห้อง และห้องพัก Type C จำนวน 5 ห้อง รวมถึงห้อง
อเนกประสงค์ ห้องสมุด บันได โถงลิฟต์ ทางเดิน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องเก็บของ และห้องพักขยะ
ประจำชั้น

ชั้น 3 ถึงชั้น 8 : พื้นที่ใช้สอยชั้นละ 1,090.96 ตารางเมตร จัดเป็นห้องพัก ชั้นละ 28 ห้อง พื้นที่ชั้นละ 884.23 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้อง Type A ชั้นละ 2 ห้อง Type B ชั้นละ 19 ห้อง Type C ชั้นละ 5 ห้อง และ Type D ชั้นละ 2 ห้อง รวมถึงบันได โถงลิฟต์ ทางเดิน ห้องไฟฟ้า ห้องประปา ห้องเก็บของ และห้องพักขยะประจำ

ชั้นคาเฟ่ : พื้นที่ใช้สอย 415.85 ตารางเมตร จัดเป็นห้องประปา บันได และพื้นที่สีเขียว

2.6 จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการ

จำนวนคนที่อยู่ภายในโครงการเมื่อมีการพัฒนาโครงการ รวมทั้งสิ้น 1,862 คน ประกอบด้วย ผู้พักอาศัย 1,852 คน (ห้องชุดเพื่อพักอาศัย 1,842 คนและห้องชุดเพื่อการพาณิชย์10คน) และบุคลากรของโครงการ 10 คน ดังแสดงในตารางที่ 2.6-1 โดยจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการคำนวณตามที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดให้ “พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย มากกว่า 35 ตารางเมตร ให้ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป”

2.7 ระบบสาธารณูปโภค

2.7.1 การใช้น้ำ

1) ปริมาณน้ำใช้

ปริมาณน้ำใช้ของโครงการ ประมาณ 377.82 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน จำแนกเป็นปริมาณน้ำใช้อาคาร A เท่ากับ 117.74 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ปริมาณน้ำใช้อาคาร B เท่ากับ 138.57 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ปริมาณน้ำใช้อาคาร C เท่ากับ 121.45 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ดังรายละเอียดในตารางที่ 2.7-1

ตารางที่ 2.6-1 จำนวนผู้พักอาศัยที่อยู่ภายในโครงการ

รายการ	ขนาดห้อง	จำนวน	อัตรา	จำนวน
		(ห้อง)	(คน/ห้อง)	(คน)
1. ผู้พักอาศัย				
อาคาร A				
- ห้องชุดเพื่อพักอาศัย	ไม่เกิน 35 ตร.ม.	178	3	534
- ห้องชุดเพื่อพักอาศัย	มากกว่า 35 ตร.ม.	7	5	35
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	มากกว่า 35 ตร.ม.	2	5	10
รวม อาคาร A		187	-	579
อาคาร B				
- ห้องชุดเพื่อพักอาศัย	ไม่เกิน 35 ตร.ม.	203	3	609
- ห้องชุดเพื่อพักอาศัย	มากกว่า 35 ตร.ม.	14	5	70
รวมอาคาร B		217	-	679
อาคาร C				
- ห้องชุดเพื่อพักอาศัย	ไม่เกิน 35 ตร.ม.	178	3	534
- ห้องชุดเพื่อพักอาศัย	มากกว่า 35 ตร.ม.	12	5	60
รวมอาคาร C		190	-	594
รวมทั้ง 3 อาคาร		594	-	1,852
2. บุคลากรของโครงการ		-	-	10
รวมจำนวนผู้พักอาศัยที่อยู่ภายในโครงการทั้งหมด				1,862

ที่มา : บริษัท ออลส์อินสไพร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2561

ตารางที่ 2.7-1 ปริมาณน้ำใช้ของอาคาร

รายการ	จำนวน	อัตราการใช้น้ำ	ปริมาณน้ำใช้ (ลูกบาศก์เมตร)
1. อาคาร A			
- ห้องพักอาศัย	569 คน	200 ลิตร/คน/วัน	113.80
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์	10 คน	75 ลิตร/คน/วัน	0.75
- น้ำรดต้นไม้	899.77 ตร.ม.	1.77 ลิตร/ตร.ม./วัน 2 รอบ/วัน	3.19
รวม			117.74
2. อาคาร B			
- ห้องพักอาศัย	679 คน	200 ลิตร/คน/วัน	135.80
- น้ำรดต้นไม้	458.76 ตร.ม.	1.77 ลิตร/ตร.ม./วัน 2 รอบ/วัน	1.62
- น้ำเติมสระว่ายน้ำ	265 ตร.ม.	4.33 มม./ตรม./วัน	1.15
รวม			138.57
3. อาคาร C			
- ห้องพักอาศัย	594คน	200 ลิตร/คน/วัน	118.80
- สำนักงาน	10 คน	75 ลิตร/คน/วัน	0.75
- ห้องพักมูลฝอยรวม	12.90 ตร.ม.	3.0 ลิตร/ตร.ม./วัน	0.04
- น้ำรดต้นไม้	525.39 ตร.ม.	1.77 ลิตร/ตร.ม./วัน 2 รอบ/วัน	1.86
รวม			121.45
รวมทั้งหมด			377.82

2.7.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

1) ปริมาณน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียจากอาคารโครงการคำนวณจาก ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง น้ำรดต้นไม้ และน้ำเติมสระว่ายน้ำ) พบว่า มีปริมาณที่เกิดขึ้นทั้งโครงการรวม 295.95 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำแนกเป็นอาคารต่าง ๆ ดังตารางที่ 2.7-2

ตารางที่ 2.7-2 ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นในโครงการ

อาคาร	ปริมาณน้ำใช้ที่ก่อให้เกิดน้ำเสีย (ลูกบาศก์เมตรต่อวัน)	อัตราการเกิดน้ำเสีย (ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้)	ปริมาณน้ำเสีย (ลูกบาศก์เมตรต่อวัน)
A	114.55	0.80	91.64
B	135.80	0.80	108.64
C	119.59	0.80	95.67
รวม			295.95

2) การรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลจากสุขภัณฑ์ ห้องน้ำและอุปกรณ์อื่น ๆ จากอาคารจะระบายลงสู่ระบบท่อรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลเพื่อส่งต่อไปยังระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ซึ่งระบบท่อน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลประกอบด้วย ท่อรวบรวมน้ำเสีย (Waste Pipe: W) ท่อรวบรวมน้ำเสียจากครัว (Kitchen Waste Pipe : KW) ท่อรวบรวมน้ำโสโครกและสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe : SW) และท่อระบายอากาศ (Vent Pipe : V) ไคอะแกรมระบบรวบรวมน้ำเสียของอาคาร A อาคาร B และ อาคาร C

3) ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

โครงการจะติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียแยกแต่ละอาคาร โดยน้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในอาคารจะถูกรวบรวมไปยังระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร เพื่อบำบัดให้น้ำเสียเป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานก่อนระบายลงสู่ท่อสาธารณะต่อไป รายละเอียดระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร ดังนี้

3.1) อาคาร A

ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียไว้ใต้ดินบริเวณที่จอดรถชั้นล่างของอาคาร น้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในอาคาร A จะถูกรวบรวมเข้าบำบัดในระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge -Extended Aeration) ขนาดบำบัด 100 ลูกบาศก์เมตร ประกอบด้วย ถังดักไขมัน ถังแยกตะกอน ถังปรับสภาพน้ำเสีย ถังเติมอากาศ ถังตกตะกอน ถังพักตะกอน ถังเก็บน้ำผ่านการบำบัด ถังเก็บตะกอน

4) ระบบระบายน้ำที่ผ่านการบำบัด

น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก. ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2548 คือ มีค่า BOD ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร สารแขวนลอยไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำเสียของโครงการ และระบายออกสู่ทางระบายน้ำสาธารณะบริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป

2.7.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำในโครงการเป็นระบบระบายน้ำแบบแยก (Separated System) โดยแยกระบบระบายน้ำที่ออกจากระบบระบายน้ำฝน ดังนี้

- 1) ระบบระบายน้ำทิ้ง
- 2) ระบบระบายน้ำฝน

จากรายการคำนวณระบบระบายน้ำ และบ่อหน่วงน้ำ พบว่า อัตราการระบายน้ำฝนก่อนการพัฒนาโครงการเท่ากับ 0.055 ลูกบาศก์เมตร/วินาที และปริมาณน้ำฝนหลังการพัฒนาโครงการ 0.202 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โครงการจะต้องหน่วงน้ำ ส่วนเกิน 219.33 ลูกบาศก์เมตร เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาต่อการระบายน้ำ ของท่อระบายน้ำสาธารณะ และป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ใกล้เคียงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการดำเนินการโครงการโครงการได้จัดให้มีบ่อหน่วงน้ำ ขนาด 221.10 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถรองรับปริมาณน้ำส่วนเกินได้ทั้งหมดภายในบ่อหน่วงน้ำ ติดตั้งเครื่องเติมอากาศใต้น้ำ จำนวน 5 เครื่อง และติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 3 เครื่อง เครื่องละ 1.65 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ หรือ 0.0275 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยทำงาน 2 เครื่อง สัรรอง 1 เครื่อง อัตราการสูบน้ำไม่เกิน 0.055 ลูกบาศก์เมตร/วินาที เพื่อสูบน้ำ ออกจากบ่อหน่วงน้ำ ผ่านบ่อตรวจคุณภาพน้ำ และท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความลาดชัน 1:200 ออกสู่ทางระบายน้ำด้านหน้า

2.7.4 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอย

ขยะมูลฝอยของโครงการเกิดจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการ ได้แก่ ขยะที่เกิดจากผู้พักอาศัยพนักงาน การคาดการณ์ปริมาณขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้น (ตารางที่ 2.7-3) โดยอ้างอิงอัตราการเกิดขยะมูลฝอย ดังนี้

- อัตราการเกิดขยะมูลฝอย อ้างอิงแนวทางการจัดการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย (2556) เท่ากับ 1 กิโลกรัม/คน/วัน

- ความหนาแน่นของขยะมูลฝอย อ้างอิงหลักเกณฑ์และเอกสารทางวิชาการที่เกี่ยวข้องกับการจัดการขยะมูลฝอย และของเสียอันตราย ของกรมควบคุมมลพิษ (ธันวาคม 2557) ดังนี้

- ขยะเปียก เท่ากับ 300 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร
- ขยะรีไซเคิล และขยะแห้ง เท่ากับ 150 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร

(กำหนดให้มีความหนาแน่นร้อยละ 50 ของขยะเปียก เนื่องจากมีน้ำหนักเบา)

- องค์ประกอบของขยะมูลฝอย สัดส่วนประเภทขยะ กรุงเทพมหานคร ปี 2559 (ที่มา : สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร, ไมโครแมน ปฏิบัติการพลังจิตพิทักษ์โลก, สัดส่วน ประเภทขยะ : 2559 . แหล่งข้อมูลจาก http://203.155.220.174/pdf/MicroMan_cs6_Edit10_14.pdf) ประกอบด้วย

ตารางที่ 2.7-3 ปริมาณขยะมูลฝอยแต่ละประเภท

ปริมาณขยะมูลฝอย	สัดส่วน ขยะมูลฝอย	ปริมาณขยะ (กก./วัน)	ความหนาแน่นขยะ (กก./ลบ.ม.)	ปริมาณขยะ (ลบ.ม./วัน)
- ขยะเปียก	ร้อยละ 50	931.00	300	3.10
- ขยะรีไซเคิล	ร้อยละ 30	558.60	150	3.72
- ขยะแห้ง	ร้อยละ 17	316.54	150	2.11
- ขยะอันตราย	ร้อยละ 3	55.86	150	0.37
รวมทั้งหมด		1,862.00	-	9.31

2.7.5 ระบบไฟฟ้า และระบบป้องกันฟ้าผ่า

1) ความต้องการใช้ไฟฟ้า และการติดตั้งระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าสำหรับอาคารและพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ในภาวะปกติรวม 2,731 kVA จำแนกเป็นโหลดไฟฟ้าของแต่ละอาคาร ดังนี้

(1) อาคาร A มีโหลดไฟฟ้าสำหรับอาคาร เท่ากับ 871 kVA จะรับกระแสไฟฟ้าโดยการจ่าย ไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง (MEA) ขนาด 24 kw ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน Oil-Immersed Type) ขนาด 1000 kVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 24 kv เป็น 240/416 V

(2) อาคาร B มีโหลดไฟฟ้าสำหรับอาคาร เท่ากับ 946 kVA จะรับกระแสไฟฟ้าโดยการจ่าย ไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง (MEA) ขนาด 24 kw ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน Oil-Immersed Type) ขนาด 1000 kVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 24 kv เป็น 240/416 V

(3) อาคาร C มีโหลดไฟฟ้าสำหรับอาคาร เท่ากับ 914 kVA จะรับกระแสไฟฟ้าโดยการจ่าย ไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง (MEA) ขนาด 24 kw ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดน้ำมัน Oil-Immersed Type) ขนาด 1000 kVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 24 kv เป็น 240/416 V

สำหรับในกรณีฉุกเฉิน โครงการมีการติดตั้งไฟฟ้าสำรองใช้ได้นาน 2 ชั่วโมง จากตู้จ่ายไฟสำรอง แบตเตอรี่ ขนาด 12 V ติดตั้งไว้บริเวณห้องชุดเพื่อการพาณิชย์เ็นทางเข้าอาคาร โฉงลิฟต์ บันได ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องปั้ม ห้องประปา เป็นต้น

2) มาตรการการอนุรักษ์พลังงาน

ตามกฎกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการ ในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2552 กำหนดให้การก่อสร้างอาคารโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีขนาดพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงานนั้น ดังนั้น โครงการได้ออกแบบให้อาคาร A มีค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของอาคารค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของผนังด้านนอกของอาคาร (OTTV) เท่ากับ 28.56 วัตต์/ตาราง เมตร (ไม่เกิน 30 วัตต์/ตารางเมตร) และค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของหลังคาอาคาร (RTTV) เท่ากับ 8.26 วัตต์/ตารางเมตร (ไม่เกิน 10 วัตต์/ตารางเมตร) อาคาร B มีค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของอาคารค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของผนังด้านนอกของอาคาร (OTTV) เท่ากับ 26.84 วัตต์/ตารางเมตร (ไม่เกิน 30 วัตต์/ตารางเมตร) และค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของหลังคาอาคาร (RTTV) เท่ากับ 8.26 วัตต์/ตารางเมตร (ไม่เกิน 10 วัตต์/ตารางเมตร) อาคาร C มีค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของอาคารค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของผนังด้านนอกของอาคาร (OTTV) เท่ากับ 29.30 วัตต์/ตารางเมตร (ไม่เกิน 30 วัตต์/ตารางเมตร) และค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของหลังคาอาคาร (RTTV) เท่ากับ 8.26 วัตต์/ตารางเมตร (ไม่เกิน 10 วัตต์/ตารางเมตร)

2.7.6 ระบบระบายอากาศ และการปรับอากาศ

ระบบระบายอากาศของอาคารโครงการ มีทั้งการระบายอากาศทางธรรมชาติ และระบายอากาศทาง กล โดยระบบระบายอากาศทางธรรมชาติ เป็นการระบายอากาศผ่านทางช่องเปิดของห้องพัก ส่วนระบบ ระบายอากาศทางกล ได้แก่ ห้องน้ำในห้องพัก ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องพักขยะ เป็นต้น

สำหรับระบบปรับอากาศของโครงการ เป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งใน แต่ละ ห้องของอาคาร โดยมีขนาดความเย็นรวมของอาคาร A ประมาณ 308.35 ตันความเย็น อาคาร B ประมาณ 339.15 ตันความเย็น อาคาร C ประมาณ 332.84 ตันความเย็น

2.7.7 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้ออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รายละเอียดระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ ดังนี้

- 1) ระบบตรวจจับ และแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - (1) แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - (2) อุปกรณ์ตรวจจับเหตุเพลิงไหม้ ประกอบด้วย เครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน
 - (3) อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบใช้มือ
 - (4) อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- 2) ระบบป้องกัน และผจญเพลิงไหม้
 - (1) ระบบน้ำดับเพลิง ประกอบด้วย ระบบท่อน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ตู้เก็บสายฉีด น้ำดับเพลิง น้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง
 - (2) ถังดับเพลิงแบบมือถือแบบไดโนไฟ
- 3) จุฬารวมพล

2.7.8 ระบบรักษาความปลอดภัย และระบบการสื่อสาร

โครงการจัดให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอดเวลา เพื่อตรวจตราความเรียบร้อยและอำนวยความสะดวกในการผ่านเข้า-ออกโครงการรวมทั้งได้ติดตั้งกล้องวงจรปิดบริเวณต่าง ๆ ได้แก่ ทางเข้าออกอาคาร และทุกชั้นของอาคาร เป็นต้น เพื่อสอดส่องดูแลความปลอดภัยตลอดเวลา มีระบบเข้า-ออกอาคารด้วย key Card เมื่อมีเหตุการณ์ฉุกเฉินเกิดขึ้น เจ้าหน้าที่โครงการที่พบเห็นเหตุการณ์ จะโทรศัพท์ไปยังศูนย์รับแจ้งเหตุซึ่งอยู่ห้องนิติบุคคล และเจ้าหน้าที่โครงการจะติดต่อไปยังหน่วยฉุกเฉิน ได้แก่ สถานีดับเพลิง โรงพยาบาล เป็นต้น เพื่อเข้ามาให้การช่วยเหลือและบรรเทาเหตุการณ์

2.8 ระบบจราจรภายในโครงการ

1) ทางเข้าออกโครงการ

ทางเข้าออกโครงการ มี 1 แห่ง ด้านหน้าโครงการ เชื่อมต่อกับซอยประชาราษฎร์บำเพ็ญ 10 บริเวณปลายซอย

2) ถนนภายในโครงการ

ถนนภายในโครงการเป็นคอนกรีต ความกว้าง 6.00 เมตร จัดการเดินรถทั้งแบบสองทิศทางและแบบเดินรถทางเดียว โดยกำหนดให้การเดินรถจากทางเข้า-ออกโครงการ ไปยังที่จอดรถด้านหน้าอาคาร A และอาคาร C เป็นการเดินรถแบบสองทิศทาง สำหรับการเดินรถผ่านใต้อาคารเป็นการเดินรถทางเดียวจาก ทางเข้าโครงการเลี้ยวซ้าย และวนขวาผ่านใต้อาคาร C ไปใต้อาคาร B และอาคาร A วนขวาไปด้านหน้า อาคาร A และเลี้ยวซ้าย เพื่อไปยังทางเข้า-ออกโครงการ

3) พื้นที่จอดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์

โครงการได้ออกแบบที่จอดรถยนต์ไว้ทั้งหมด 210 คัน และจัดที่จอดรถจักรยานยนต์ไว้หลังอาคาร B

2.9 พื้นที่สีเขียว

การออกแบบพื้นที่สีเขียวจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในแต่ละส่วนอย่างเพียงพอ โดยโครงการได้มีการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 1,890.15 ตารางเมตร แบ่งเป็น พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ขนาด 1,209.36 ตารางเมตร จัดไว้บริเวณภายนอกอาคารทั้งหมด ทั้งนี้ พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ที่โครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการจะมีความกว้างของพื้นที่ปลูกไม่น้อยกว่า 1 เมตร ไม่ซ้อนทับกับงานระบบสุขาภิบาลของโครงการ และอยู่นอกแนวอาคารปกคลุมดิน โดยพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง จัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ขนาด 1,209.36 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ แคนา มะฮอกกานี ปิปป กัลปพฤกษ์ อินทนิลบก และจัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ไอริสด ซาฮอกเกียน หญ้ามาเลเซีย

พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า ขนาดรวม 680.79 ตารางเมตร จัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ไอริสด ซาฮอกเกียน หญ้ามาเลเซีย

ทั้งนี้ โครงการ ดิ เอ็กเซล ไฮด์อะเวย์ (รัชดา-ห้วยขวาง) มีลักษณะเป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีความสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 592 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 2 ห้อง มีจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานของโครงการรวมทั้งสิ้น 1,862 คน ซึ่งต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์การพิจารณา

2.10 การก่อสร้าง

2.10.1 ขั้นตอนการก่อสร้าง

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน มีการดำเนินงานก่อสร้างอยู่ในช่วงงานฐานรากอาคาร ดังตารางที่

2.10-1 แสดงขั้นตอนการก่อสร้าง

ตารางที่ 2.10-1 แผนงานและขั้นตอนงานก่อสร้างโครงการ

ขั้นตอนงานก่อสร้าง	แผนงาน (เดือนที่)									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. งาน ปรับสภาพพื้นที่ และ งานเสาะเข็มฐานราก	งานปรับสภาพพื้นที่									
2. งาน โครงสร้างอาคารและงานระบบสาธารณูปโภค										
3. งานตกแต่งภายในและภายนอกและงานเก็บทำความสะอาด										