

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

2.1.1 ที่ตั้ง สภาพปัจจุบันและอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ

โครงการ นิช โมโน รามคำแหง ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 7 จำกัด ตั้งอยู่ในเนื้อที่ 14-2-74 ไร่ หรือ 23,496 ตารางเมตร ริมถนนรามคำแหง บริเวณซอยรามคำแหง 36 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการก่อนพัฒนา (ณ เดือนกรกฎาคม 2562) เป็นที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนา มีรั้วเมทัลชีทปิดกั้นแนวที่ดินด้านทิศเหนือของโครงการ และมีอาคารสำนักงานขายโครงการตั้งอยู่ด้านหน้าติดกับถนนรามคำแหง สำหรับการใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่เป็นอาคารอยู่อาศัย บ้านพักอาศัย สำนักงาน อาคารพาณิชย์และร้านค้า โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่นโดยรอบทั้ง 4 ด้าน ดังนี้

| | | |
|-------------|--------|--|
| ทิศเหนือ | ติดกับ | ถนนสาธารณะ (ถนนรามคำแหง) มีเขตทางบริเวณด้านหน้าโครงการ กว้างประมาณ 30 เมตร |
| ทิศใต้ | ติดกับ | อาคารโกดัง สูง 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง และที่จอดรถของโรงพยาบาล รามคำแหง |
| ทิศตะวันออก | ติดกับ | สถานีรถไฟฟ้าหัวหมาก (โครงการกำลังก่อสร้าง) - สถานประกอบการ (โกดัง) ของ บริษัท กิตติชัย มหานคร จำกัด สูง 1 ชั้น เลขที่ 2 - ทิวซ อพาร์ทเมนต์ สูง 3 ชั้น เลขที่ 6 - บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น เลขที่ 8 - แคมมินตันคลับ สูง 1 ชั้น เลขที่ 10 - เอส ซี อพาร์ทเมนต์ สูง 7 ชั้น เลขที่ 34 - บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น เลขที่ 38 - สถานประกอบการอยู่ซ่อมรถจักรยานยนต์ - บ้านพักอาศัย สูง 3 ชั้น และถัดไปเป็นซอยรามคำแหง 36/1 |
| ทิศตะวันตก | ติดกับ | อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น เลขที่ 1 และ 2105 อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น และบ้านพักอาศัย 2 ชั้น ถัดไปเป็นถนนซอยรามคำแหง 36 |



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ

2.1.2 การเข้าถึงพื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถใช้เส้นทางคมนาคมทางบกด้วยรถยนต์ หรือรถโดยสารประจำทาง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) การเดินทางด้วยรถยนต์ โดยใช้โครงข่ายถนนต่าง ๆ เชื่อมเข้าสู่ถนนรามคำแหง ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเข้าสู่พื้นที่โครงการ

2) การเดินทางด้วยรถโดยสารสาธารณะ บริเวณถนนรามคำแหงด้านหน้าโครงการจะมีรถโดยสารสาธารณะที่ผ่านหน้าโครงการ ได้แก่ สาย 60, สาย 168, สาย 501, สาย 122 และยังมีรถโดยสารสายอื่นๆ ที่ผ่านเส้นทางหลักเพื่อต่อรถเข้าถึงโครงการได้

3) การเดินทางด้วยระบบราง คือ รถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม (อนาคต) ต้นทางจากสถานีรถไฟตลิ่งชัน ถึงสถานีสุวินทวงศ์ รวม 30 สถานี ซึ่งปัจจุบัน กำลังก่อสร้าง คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ และสามารถเปิดใช้งานได้ในปี พ.ศ. 2566

2.2 ประเภท รูปแบบ และการใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

2.2.1 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ นิช โมโน รามคำแหง ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 7 จำกัด ตั้งอยู่บริเวณถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร มีขนาดพื้นที่โครงการ 14-2-74 ไร่ หรือ 23,496 ตารางเมตร จัดเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารต่างๆ จำนวน 6 อาคาร โดยมีองค์ประกอบภายในโครงการ ดังนี้

อาคาร A เป็นอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 9 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 2,132 ตารางเมตร อาคารมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 7.90 เมตร และที่ระดับสูงสุดของอาคาร เท่ากับ 18 เมตร

อาคาร B เป็นอาคารชุดพักอาศัย ประเภทอาคารสูง/อาคารขนาดใหญ่พิเศษ จำนวน 1 อาคาร 2 ทาวเวอร์ คือ ทาวเวอร์ A สูง 37 ชั้น และทาวเวอร์ B สูง 33 ชั้น โดยมีชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 7 เชื่อมถึงกัน มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวม 1,409 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 85,785 ตารางเมตร โดยทาวเวอร์ A และ B มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 120.90 และ 108.70 เมตร และที่ระดับสูงสุดของอาคาร (ระดับหลังคา) เท่ากับ 127 และ 114.85 เมตร ตามลำดับ

อาคาร C เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยเท่ากับ 81 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 4,346 ตารางเมตร อาคารมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 22.20 เมตร

อาคาร D เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยเท่ากับ 104 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 5,524 ตารางเมตร อาคารมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 22.20 เมตร

อาคาร E เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยเท่ากับ 104 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 5,280 ตารางเมตร อาคารมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 22.20 เมตร

อาคาร F เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีที่จอดรถจำนวน 148 คัน มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 4,777 ตารางเมตร อาคารมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 15.15 เมตร

2.2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

อาคารของโครงการ มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเป็นอาคารแนวสมัยใหม่ (Modern) มีแนวคิดการออกแบบให้อาคารแลดูโปร่งสบาย ไม่อึดอัด เน้นการประหยัดพลังงาน ความสะดวกสบาย และความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัย และจัดให้มีพื้นที่ว่าง/พื้นที่สีเขียวกระจายตัวรอบอาคาร ทั้งนี้เพื่อช่วยในการระบายอากาศและให้ความร่มรื่นแก่ตัวอาคาร ตลอดจนการใช้ที่ว่างที่จัดให้เป็นพื้นที่สีเขียวและพื้นที่สันทนาการ แบ่งแยกความเป็นสัดส่วนระหว่างบริเวณส่วนที่เป็นอาคารสูงและอาคาร 7 ชั้น มีที่ว่างระหว่างอาคารค่อนข้างมาก จะช่วยให้การจัดวางมวลอาคารไม่ดูหนาแน่นจนเกินไป

2.2.3 การจัดผังบริเวณโครงการ

โครงการ นิช โมโน รามคำแหง ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 14-2-74 ไร่ หรือ 23,496 ตารางเมตร มีการจัดวางผังบริเวณภายในโครงการ ดังนี้

1) **พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Building Coverage Area)** เท่ากับ 7,481 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 31.84 ของเนื้อที่โครงการทั้งหมด ใช้ประโยชน์เป็นอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารชุดพักอาศัย 2 ทาวเวอร์สูง 37 และ 33 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารชุดพักอาศัยสูง 7 ชั้น จำนวน 3 อาคาร และอาคารจอดรถสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 1,698 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 9 ห้อง มีจำนวนที่จอดรถทั้งหมด 791 คัน และพื้นที่ว่างระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร

2) **พื้นที่ว่างนอกอาคาร (Open Space Area)** เท่ากับ 16,015 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 68.16 ของเนื้อที่โครงการทั้งหมด ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งภายนอกอาคาร เท่ากับ 6,327 ตารางเมตร และพื้นที่สีเขียวมีพื้นที่เท่ากับ 5,686.46 ตารางเมตร

2.2.4 การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

โครงการฯ ประกอบด้วยอาคารต่าง ๆ จำนวน 6 อาคาร เป็นอาคารที่จะก่อสร้างใหม่ทั้งหมด โดยภายในพื้นที่โครงการจะประกอบด้วย อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารชุดพักอาศัย 2 ทาวเวอร์ สูง 37 และ 33 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น จำนวน 3 อาคารและอาคารจอด

รถสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดเพื่อพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 1,698 ห้อง ห้องชุด เพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 9 ห้อง มีที่จอดรถรวมทั้งหมด 791 คัน มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 107,844 ตารางเมตร เป็นพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 107,644 ตารางเมตร ซึ่งแต่ละอาคารของโครงการมีรายละเอียดการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคาร ดังนี้

1) อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (อาคาร A)

อาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ สูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 9 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 2,132 ตารางเมตร โดยอาคารมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นหลังคา เท่ากับ 7.90 เมตร

ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 3 ห้อง ห้องน้ำ ห้องขยะทางเดินในอาคาร บันได และที่จอดรถ/ทางวิ่งรวม 21 คัน รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 1,446 ตารางเมตร

ชั้นที่ 2 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 6 ห้อง ทางเดินในอาคาร และบันได รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 686 ตารางเมตร

2) อาคารชุดพักอาศัย 2 ทาวเวอร์ สูง 37 และ 33 ชั้น (อาคาร B)

อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร B) เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ประกอบด้วย 2 ทาวเวอร์ คือ ทาวเวอร์ A สูง 37 ชั้น และทาวเวอร์ B สูง 33 ชั้น โดยมีพื้นที่บริเวณชั้น 1 ถึงชั้น 7 เชื่อมต่อกันมีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมเท่ากับ 1,409 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 85,785 ตารางเมตร การจัดสรร พื้นที่ใช้ประโยชน์ในแต่ละส่วน มีดังนี้

ส่วนที่เชื่อมต่อกัน (ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 7) เป็นพื้นที่ส่วนกลาง และระบบสาธารณูปโภค

ชั้นห้องเครื่องใต้ดิน ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่วางระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน ได้แก่ ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ห้องเครื่องปั๊มน้ำ และบันได มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 100 ตารางเมตร

ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เป็นโถงต้อนรับ ห้องนิรโทษกรรม ห้องควบคุม ห้องสันทนการห้องแม่บ้าน ห้องเก็บของ ห้องจดหมาย โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องน้ำคนพิการ ห้องพักขยะ รวมโถงและทางเดินภายในอาคาร ทางเดินรถภายในอาคาร ที่จอดรถยนต์ 57 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ 1 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ 14 คัน และที่จอดรถจักรยาน 20 คัน รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 4,100 ตารางเมตร

ชั้นที่ 2 ใช้ประโยชน์เป็นโถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันได หนีไฟ บันไดระหว่างชั้นจอดรถ ทางเดินรถภายในอาคาร ที่จอดรถยนต์จำนวน 82 คัน รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 3,748 ตารางเมตร

| | |
|--|---|
| ชั้นที่ 3-4 | ใช้ประโยชน์เป็นโถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ บันไดระหว่างชั้นจอดรถ ทางเดินรถยนต์ภายในอาคาร ที่จอดรถยนต์ จำนวน 142 คัน/ชั้น รวมทั้งหมด 284 คัน มีพื้นที่ใช้สอยแต่ละชั้นเท่ากับ 3,748 ตารางเมตร รวมมีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมด 7,496 ตารางเมตร |
| ชั้นที่ 5 | ใช้ประโยชน์เป็นโถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก บันไดหนีไฟ บันไดระหว่างชั้นจอดรถ ทางเดินรถภายในอาคาร ที่จอดรถยนต์ จำนวน 146 คัน รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 3,748 ตารางเมตร |
| ชั้นที่ 6 | ใช้ประโยชน์เป็นสรวายน้ำและพื้นที่จัดภูมิทัศน์ (สวน) ห้องสันทนากการ ห้องออกกําลังกาย ห้องนํ้าชาย ห้องนํ้าหญิง ห้องแม่บ้าน ห้องขยะประจําชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลักและบันไดหนีไฟ ทางเดินรถภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 2,354 ตารางเมตร |
| ชั้นที่ 7 | ใช้ประโยชน์เป็นห้องสันทนากการ ห้องนํ้าชาย ห้องนํ้าหญิง ห้องแม่บ้าน ห้องขยะประจําชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลักและบันไดหนีไฟ ทางเดินรถภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 767 ตารางเมตร |
| <p>ส่วนทาวเวอร์ A : เป็นส่วนพักอาศัย สูง 37 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 120.90 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 746 ห้อง การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้นมีรายละเอียดดังนี้</p> | |
| ชั้นที่ 8-32 | ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 2 ห้องชั้น รวมทั้งหมด 675 ห้อง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลักและบันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร ห้องพักขยะประจําชั้น ห้องระบบประปา และห้องเครื่องไฟฟ้า มีพื้นที่ใช้สอยแต่ละชั้นระหว่าง 1,148-1,208.50 ตารางเมตร รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 29,733 ตารางเมตร |
| ชั้นที่ 33 | ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 21 ห้อง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลักและบันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร ห้องพักขยะประจําชั้น ห้องระบบประปา และห้องเครื่องไฟฟ้า มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 1,146.50 ตารางเมตร |
| ชั้นที่ 34 | ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 15 ห้อง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลักและบันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร ห้องพักขยะประจําชั้น ห้องระบบประปา และห้องเครื่องไฟฟ้า มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 775 ตารางเมตร |

ชั้นที่ 35-36 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง/ชั้น รวมทั้งหมด 24 ห้อง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลักและบันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องระบบประปา และห้องเครื่องไฟฟ้า รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 1,220 ตารางเมตร

ชั้นที่ 37 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 11 ห้อง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลักและบันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องน้ำหญิง ห้องน้ำชาย ห้องสันทนาการ ห้องระบบประปา ห้องเครื่องไฟฟ้า และพื้นที่จัดสวน มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 680 ตารางเมตร

ชั้นดาดฟ้า ใช้ประโยชน์เป็นที่วางถังเก็บน้ำ ห้องปั๊มน้ำ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลักและบันไดหนีไฟ มีพื้นที่เท่ากับ 131 ตารางเมตร

ส่วนทาวเวอร์ B : เป็นส่วนพักอาศัย สูง 33 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ 108.70 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 63 ห้อง การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้นของอาคารมีรายละเอียดดังนี้

ชั้นที่ 8-28 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 27 ห้อง/ชั้น รวมทั้งหมด 567 ห้อง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลักและบันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องระบบประปา และห้องเครื่องไฟฟ้า มีพื้นที่ใช้สอยแต่ละชั้นเท่ากับ 1,191 ตารางเมตร รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 29,775 ตารางเมตร

ชั้นที่ 29 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 25 ห้อง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลักและบันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องระบบประปา และห้องเครื่องไฟฟ้า มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 1,119.50 ตารางเมตร

ชั้นที่ 30 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 21 ห้อง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลักและบันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องระบบประปา และห้องเครื่องไฟฟ้า มีพื้นที่ใช้สอย เท่ากับ 993 ตารางเมตร

ชั้นที่ 31-32 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง/ชั้น รวมทั้งหมด 24 ห้อง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลักและบันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องระบบประปา และห้องเครื่องไฟฟ้า รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 1,639.5 ตารางเมตร

ชั้นที่ 33 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลักและบันไดหนีไฟ โถงและทางเดินภายในอาคาร ห้องพักขยะ

ประจำชั้น ห้องน้ำหญิง ห้องน้ำชาย ห้องสันทนาการ ห้องระบบประปา และห้อง
เครื่องไฟฟ้า มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 8925 ตารางเมตร

ชั้นดาดฟ้า ใช้ประโยชน์เป็นที่วางถังเก็บน้ำ ห้องปั้มน้ำ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ โถงลิฟต์ ลิฟต์
โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลักและบันไดหนีไฟ มีพื้นที่เท่ากับ 131 ตารางเมตร

3) อาคาร C

อาคาร C เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้นมีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 81 ห้อง มีพื้นที่
อาคารรวมเท่ากับ 4,346 ตารางเมตร อาคารมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นหลังคา
เท่ากับ 22.20 เมตร การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้น มีรายละเอียดสรุปดังนี้

ชั้นห้องเครื่องใต้ดิน ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่วางระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน ได้แก่ ถังเก็บน้ำใต้ดิน

จำนวน 2 ถัง ห้องเครื่องปั้มน้ำ และบันได มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 62 ตารางเมตร

ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เป็นโถงต้อนรับ ห้องนิรภัยบุคคล ห้องควบคุม โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร
บันไดหลักและบันไดหนีไฟ ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องพักขยะ
ห้องจดหมาย โถงและทางเดินภายในอาคาร และห้องชุดพักอาศัย จำนวน 8 ห้อง
รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 662 ตารางเมตร

ชั้นที่ 2 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 8 ห้อง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลัก
และบันไดหนีไฟ ห้องพักขยะ และโถงเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ
467 ตารางเมตร

ชั้นที่ 3-7 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง/ชั้น รวมทั้งหมด 65 ห้อง โถงลิฟต์
ลิฟต์โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ ห้องพักขยะ และทางเดินภายในอาคารมี
พื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 631 ตารางเมตรต่อชั้น รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 3,155
ตารางเมตร

4) อาคาร D

อาคาร D เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 7 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 104 ห้อง มีพื้นที่
อาคารรวมเท่ากับ 5,524 ตารางเมตร อาคารมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นหลังคา
เท่ากับ 22.20 เมตร การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้น มีรายละเอียดสรุปดังนี้

ชั้นห้องเครื่องใต้ดิน ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่วางระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน ได้แก่ ถังเก็บน้ำใต้ดิน

จำนวน 2 ถัง ห้องเครื่องปั้มน้ำ และบันได มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 66 ตารางเมตร

ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เป็นห้องสันทนาการ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนี
ไฟ ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องพักขยะ โถงและทางเดินภายใน
อาคาร และห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 835
ตารางเมตร

- ชั้นที่ 2** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ ห้องพักขยะ ห้องเครื่องไฟฟ้า และทางเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 713 ตารางเมตร
- ชั้นที่ 3-7** ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง/ชั้น รวมทั้งหมด 80 ห้อง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ ห้องพักขยะ และทางเดินภายในอาคาร มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 782 ตารางเมตร/ชั้น รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 3,910 ตารางเมตร

5) อาคาร E

อาคาร E เป็นอาคารพักพักอาศัย สูง 7 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 100 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 5,280 ตารางเมตร อาคารมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 22.20 เมตร การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้น มีรายละเอียดสรุปดังนี้

ชั้นห้องเครื่องใต้ดิน ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่วางระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน ได้แก่ ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ห้องเครื่องปั๊มน้ำ และบันได มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 54 ตารางเมตร

ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เป็นห้องสันทนาการ โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องพักขยะ โถงและทางเดินภายในอาคาร และห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 779.50 ตารางเมตร

ชั้นที่ 2 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ ห้องพักขยะ ห้องเครื่องไฟฟ้า และทางเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 621.50 ตารางเมตร

ชั้นที่ 3-7 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง/ชั้น รวมทั้งหมด 80 ห้อง โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร บันไดหลักและบันไดหนีไฟ ห้องพักขยะ และทางเดินภายในอาคาร มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 765 ตารางเมตร/ชั้น รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 3,825 ตารางเมตร

6) อาคาร F

เป็นอาคารจอดรถ สูง 5 ชั้น มีจำนวนที่จอดรถทั้งหมด 118 คัน มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 4,777 ตารางเมตร อาคารมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับพื้นชั้นหลังคาเท่ากับ 15.15 เมตร โดยการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ในแต่ละชั้น มีรายละเอียดสรุปดังนี้

ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 25 คัน ห้องพักขยะ ลิฟต์โดยสาร และบันไดหนีไฟรวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 961 ตารางเมตร

ชั้นที่ 2-4 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 31 คัน/ชั้น รวมเป็นที่จอดรถทั้งหมด 93 คัน ลิฟต์และบันไดหนีไฟ มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 954 ตารางเมตร/ชั้น รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 2,862 ตารางเมตร/ชั้น

ชั้นที่ 5 ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จำนวน 30 คัน ลิฟต์ และบันไดหนีไฟ มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 954 ตารางเมตร

2.3 จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการ

การประเมินจำนวนประชากรของโครงการ จะจำแนกเป็นผู้เข้าพัก และพนักงานในโครงการ ซึ่งมีส่วนสำคัญในการนำมาประเมินและออกแบบระบบต่างๆ ทางด้านวิศวกรรมเพื่อให้มีความเพียงพอกับความต้องการของผู้ใช้บริการอาคาร โดยมีเกณฑ์ของการประเมินจำนวนผู้พักอาศัย ผู้ใช้บริการและพนักงานของโครงการ ตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน ซึ่งจำนวนประชากรโครงการทั้งหมดเท่ากับ 5,597 คน

2.4 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

2.4.1 การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

2.4.1.1 การประเมินความต้องการน้ำใช้

กิจกรรมที่ก่อให้เกิดการใช้น้ำของโครงการส่วนใหญ่มาจากการอุปโภค บริโภค ของผู้พักอาศัย ได้แก่ การใช้น้ำในส่วนอาบอาบน้ำ ชักโครก และการใช้น้ำในห้องน้ำ ห้องส้วม ห้องอาหาร ห้องครัว และส่วนอื่นๆ เป็นต้น การประเมินความต้องการน้ำใช้อ้างอิงเกณฑ์อัตราการใช้น้ำของกิจกรรมแต่ละประเภท

2.4.1.2 แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากน้ำประปา ซึ่งโครงการตั้งอยู่ในเขตให้บริการน้ำประปาของสำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท การประปานครหลวง ซึ่งมีท่อสาขาวางเลียบถนนรามคำแหงผ่านด้านหน้าโครงการ โดยโครงการจะวางท่อเชื่อมจากท่อของการประปาฯ เข้าสู่มิเตอร์รับน้ำผ่านเข้าสู่ท่อรับน้ำชั้นใต้ของอาคาร B, G, D, และ E ซึ่งจะมีสวิตช์ถอยควบคุมระดับน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำ โดยเมื่อน้ำประปาถึงระดับกักเก็บที่กำหนดก็จะหยุดการจ่ายน้ำโดยอัตโนมัติ

2.4.2 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

2.4.2.1 แหล่งกำเนิดและปริมาณน้ำเสีย

แหล่งกำเนิดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลหลักของโครงการมาจากกิจกรรมการชำระล้าง การขับถ่าย น้ำชักโครกในห้องส้วม ห้องครัวของร้านอาหาร และน้ำล้างห้องพัสดุฝอยรวม (หมายเหตุ: ไม่รวมน้ำใช้รดน้ำต้นไม้และน้ำเดิมสระว่ายน้ำ) ปริมาณน้ำใช้ของทั้งโครงการเท่ากับ 1,145.728 ลูกบาศก์เมตร/วัน ในที่นี้เป็นปริมาณน้ำใช้ที่เป็นน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสียประมาณ 1,140.943 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ไม่รวมน้ำระเหยจากสระว่ายน้ำและน้ำรดต้นไม้)

การประเมินปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมของโครงการ ใช้อัตราการเกิดน้ำเสียไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของอัตราการใช้น้ำ (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ

สิ่งแวดล้อม, 2560) ดังนั้น คิดเป็นปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นเท่ากับ 912.85 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำแนกเป็นปริมาณน้ำเสียจากกิจกรรมต่างๆ ของแต่ละอาคาร

2.4.2.2 แหล่งกำเนิดและปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลจากแหล่งกำเนิดต่างๆ จะถูกรวบรวมพร้อมรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของอาคารเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของอาคาร

2.4.2.3 ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ของโครงการ จะได้รับการบำบัดด้วยระบบบำบัดน้ำเสีย 2 ส่วน คือ ระบบบำบัดน้ำเสียหลัก ทำหน้าที่บำบัดน้ำเสียจากส่วนห้องชุดพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางของแต่ละอาคาร และระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปทำหน้าที่บำบัดน้ำเสียทั้งหมดของอาคาร A และน้ำเสียจากห้องน้ำ/ห้องส้วมที่ชั้น 1 ของอาคาร B

2.4.3 การระบายน้ำและการควบคุมการระบายน้ำ

2.4.3.1 ระบบระบายน้ำของโครงการ

ระบบระบายน้ำของโครงการประกอบด้วยระบบระบายน้ำจากตัวอาคาร และระบบระบายน้ำนอกอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำจากตัวอาคาร

ระบบระบายน้ำจากตัวอาคารประกอบด้วยระบบระบายน้ำฝนจากส่วนหลังคาและดาดฟ้า และระบบระบายน้ำเสียจากห้องน้ำ(ห้องส้วม) และส่วนประกอบภายในอาคาร ในส่วนนี้จะแสดงรายละเอียดของระบบระบายน้ำฝนเป็นหลัก จะผ่านหัวระบายน้ำฝน ผ่านลงมาตามท่อรับน้ำฝนแนวดิ่งลงสู่ระบบท่อระบายน้ำฝนรอบตัวอาคารที่ชั้นพื้น ก่อนระบายเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำต่อไป

2) ระบบระบายน้ำนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำนอกอาคารเป็นระบบที่รองรับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัด และระบบระบายน้ำฝน

2.4.3.2 การป้องกันน้ำท่วม

จากข้อมูลจากสำนักงานเขตบางกะปิ พบว่า บริเวณที่ดินโครงการไม่ได้อยู่ในแผนผังระบายน้ำท่วมขังของสำนักงานเขตบางกะปิ แต่จะมีน้ำขังตามซอยต่างๆ ทำให้การระบายน้ำต่ำ ทางโครงการจึงมีมาตรการป้องกันน้ำท่วมในพื้นที่โครงการ ดังนี้

(1) ยกกระดานทางวิ่งภายในพื้นที่โครงการสูงกว่าระดับถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการประมาณ 0.5-0.80 เมตร

(2) ยกกระดานห้องเครื่องไฟฟ้าชั้นที่ 1 สูงกว่าระดับถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการประมาณ 1.0 และ 1.2 เมตร

(3) จัดให้มีการตรวจสอบและดูแลระบบระบายน้ำฝนของโครงการทุกเดือน เพื่อตรวจสอบสิ่งอุดตัน หรือการสะสมตัวของตะกอนดินในแนวท่อและบ่อกักน้ำ ซึ่งจะเป็นอุปสรรคในการระบายน้ำ

2.4.4 การจัดการมูลฝอย

2.4.4.1 แหล่งกำเนิดและปริมาณมูลฝอยของโครงการ

แหล่งกำเนิดมูลฝอยของโครงการส่วนใหญ่มาจากกิจกรรมของผู้พักอาศัยภายในโครงการ ซึ่งเป็นมูลฝอยชุมชนที่เกิดจากการดำรงชีวิตประจำวัน มูลฝอยที่เกิดขึ้นเป็นมูลฝอยครัวเรือนทั่วไป จำแนกได้เป็น 4 ประเภทหลัก ดังนี้

1. มูลฝอยเปียก เป็นมูลฝอยที่มีสารอินทรีย์เป็นส่วนประกอบหลัก สามารถย่อยสลายได้
2. มูลฝอยแห้งทั่วไป ที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้
3. มูลฝอยรีไซเคิล เป็นมูลฝอยแห้งที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่หรือรีไซเคิลได้

4. มูลฝอยอันตราย มีปริมาณค่อนข้างน้อย ส่วนใหญ่เป็นผลิตภัณฑ์หรือบรรจุภัณฑ์ที่มีอายุการใช้งานนาน ได้แก่ กระป๋องสเปรย์ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่โทรศัพท์มือถือ และหลอดไฟฟ้า เป็นต้น

2.4.4.2 การจัดเก็บและรวบรวมมูลฝอย

การเก็บรวบรวมมูลฝอยภายในโครงการ ดำเนินการโดยแม่บ้านประจำอาคาร ซึ่งรับผิดชอบในการเก็บมูลฝอยแต่ละประเภทจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นที่พักอาศัยของแต่ละอาคาร โดยจะเข้าเก็บขนทุกวันในช่วงเวลาประมาณ 10.00-11.00 น.

2.4.4.3 การบำบัดอากาศจากห้องพักขยะเปียก

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดกลิ่นทางชีวภาพ (Bio filter) โดยจัดให้มีพื้นที่ลานบำบัดอากาศจากห้องมูลฝอยเปียก โดยอาศัยจุลินทรีย์ที่มีอยู่ในดินเป็นตัวดูดซับและตรึงมลพิษที่เกิดขึ้น เพื่อควบคุมไม่ให้กลิ่นไม่พึงประสงค์แพร่กระจายสู่อากาศภายนอกและต่อผู้พักอาศัย รวมถึงช่วยให้ระบบกำจัดมีเทนทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยการนำออกซิเจนมาช่วยในการกำจัดมีเทน โดยใช้หลักการในการบำบัดมลพิษทางอากาศ

2.4.5 ระบบไฟฟ้า

2.4.5.1 ระบบจ่ายกระแสไฟฟ้ากรณีปกติ

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง เขตบางกะปิ ด้วยระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงขนาด 25 K ติดตั้งแบบพาดเสาสูง 12 เมตร ด้านหน้าโครงการ ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า แต่ละชุดของโครงการ โดยติดตั้งอยู่นอกอาคารบริเวณพื้นที่สีเขียวทางทิศตะวันตก เชื่อมต่อกับระบบจ่ายไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง โดยมีแผงจ่ายไฟหลัก เพื่อจ่ายไฟฟ้าให้แก่ส่วนต่างๆ ของอาคารต่อไป ทั้งนี้ เพื่อป้องกันเหตุเพลิงไหม้ โครงการได้ติดตั้งระบบป้องกันไฟฟ้าลัดวงจรและระบบป้องกันไฟเกินปริมาณที่กำหนดแบบตัดวงจรอัตโนมัติ ไว้กับระบบไฟฟ้าภายในอาคารด้วย

2.4.5.2 ระบบจ่ายกระแสไฟฟ้ากรณีฉุกเฉิน

โครงการได้จัดให้มีระบบจ่ายพลังงานสำรองกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินที่ระบบไฟฟ้าหลักไม่สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าได้ โดยได้ดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 35 (พ.ศ. 2535) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในข้อที่เกี่ยวข้อง

โครงการได้จัดให้มีระบบจ่ายพลังงานสำรอง กรณีเกิดเหตุฉุกเฉินที่ระบบไฟฟ้าหลักไม่สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าได้ โครงการได้จัดให้มีระบบไฟฟ้าสำรอง ประกอบด้วย เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ขนาด 600 KVA สำรองไฟฟ้าได้ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง สำหรับ ระบบแสงสว่างบริเวณเครื่องหมายแสดงทางฉุกเฉิน ทางเดิน ห้องโถง และบันได และจ่ายไฟฟ้าได้ตลอดเวลาที่ใช้งานสำหรับระบบป้องกันเพลิงไหม้ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบลิฟต์ ดับเพลิง และระบบติดต่อสื่อสารและความปลอดภัย รวมถึงระบบสัญญาณเตือนและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

2.5 การจราจรและพื้นที่จอดรถ

2.5.1 ทางเข้า-ออก ถนนและการจัดระบบการจราจรภายในโครงการ

1) ทางเข้า-ออกโครงการ

โครงการมีทางเข้า-ออก สำหรับรถยนต์ 1 แห่ง แบ่งเป็นทางเข้าและทางออกอย่างละ 1 ช่องทาง แต่ละช่องทางมีความกว้าง ประมาณ 3 เมตร รวมความกว้างของปากทางเข้า-ออกเท่ากับ 6 เมตร แบ่งเป็นทางเข้าออกอย่างละ 1 ช่องทาง

2) ถนนและการจัดระบบจราจรในโครงการ

โครงการได้จัดระบบการจราจรเป็นแบบเดินรถสองทาง (Two-way Traffic) จนขึ้นไปยังชั้น จอดรถต่างๆ ได้กำหนดตำแหน่งจุดรับบัตรผ่านเข้า-ออกโครงการ (ไม้กระดก) ห่างจากปากทางเข้าออกประมาณ 100 เมตร หรือเลยจากอาคาร A เข้ามาในโครงการ โดยบุคคลภายนอกที่จะเข้ามาใช้บริการร้านค้าในส่วน ของ อาคาร A จะสามารถจอดรถที่อาคาร A ได้โดยไม่ต้องแลกบัตรผ่านเข้าออก แต่จะไม่สามารถผ่านเข้ามาในส่วนในพื้นที่พักอาศัยได้ตลอดแนวถนนภายในโครงการ จะจัดให้มีการติดตั้งเครื่องหมายและสัญลักษณ์จราจรต่างๆ ตามทางร่วม/ทางแยก หรือจุดอับสายตาตามความเหมาะสม

2.5.2 การออกแบบอาคารจอดรถของโครงการ

โครงการได้ออกแบบทางลาดขึ้นลงทุกชั้น มีความลาดชันไม่เกินร้อยละ 15 และทางลาดช่วงหนึ่งๆ มีความสูงไม่เกิน 5 เมตร โดยออกแบบให้มีระยะราบ 6 เมตร ก่อนทางลาด

2.6 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

2.6.1 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียว

จากรูปทรงของที่ดินโครงการที่มีหน้าแคบและยาว มีบ้านพักอาศัยขนานตามแนวเขตที่ดินทั้งสองด้าน โครงการจึงจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนานไปตามแนวเขตที่ดินให้ได้มากที่สุด โดยจัดพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นและไม้พุ่ม เติบโตแนวด้านล่างบริเวณไม้ยืนต้น นอกจากนี้เพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับพื้นที่โครงการแล้ว ยังช่วยลดผลกระทบ ต่อพื้นที่ข้างเคียง และเพิ่มความเป็นส่วนตัวให้กับผู้พักอาศัยในโครงการ

2.6.2 เกณฑ์การจัดพื้นที่ภูมิทัศน์ของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีการจัดสภาพภูมิทัศน์หรือพื้นที่สีเขียวเพื่อความสวยงาม และใช้ประโยชน์ ในการพักผ่อนหย่อนใจสำหรับผู้เข้าพัก รวมถึงพนักงานภายในโครงการ โดยจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 5,686.46 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่สีเขียวใต้อาคาร 189 ตารางเมตร และพื้นที่ซ้อนทับระบบสาธารณูปโภค 66.55 ตารางเมตร) โดยเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่างเท่ากับ 5,016.46 ตารางเมตร ในจำนวนนี้ทางโครงการได้จัดพื้นที่เพื่อปลูกไม้ยืนต้นเท่ากับ 4,603.54 ตารางเมตร

2.6.3 พื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมดเท่ากับ 5,686.46 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการจัดพื้นที่สีเขียว ในแต่ละชั้นของอาคารได้ดังนี้

(1) พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง จัดไว้นอกอาคารทั้งหมดมีพื้นที่รวม 5,016.46 ตารางเมตร (ไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีพื้นที่กว้างน้อยกว่า 1 เมตร) ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มความร่มรื่นให้ร่มเงาด้านหน้าอาคาร ซึ่งจะได้รับแสงแดดในช่วงบ่าย และเป็นพื้นที่พักผ่อนของผู้พักอาศัยหรือพนักงาน โดยจัดให้เป็นพื้นที่สีเขียวยั่งยืนทั้งหมด 4,603.54 ตารางเมตร

(2) พื้นที่สีเขียวชั้น 6 ของอาคารชุดพักอาศัย 2 ทาวเวอร์ สูง 37 และ 33 ชั้น (อาคาร B) จัดไว้บริเวณโดยรอบพื้นที่จัดสวนบริเวณเดียวกับสระว่ายน้ำ และสวนใช้สอยอื่นๆ ของชั้น มีพื้นที่สีเขียวรวม 670 ตารางเมตร ทั้งนี้มีจุดประสงค์หลักเพื่อลดความตรงของโครงสร้างคอนกรีตให้โครงการดูอ่อนโยนลงทำให้เมื่อผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำมองผ่านกระจกออกมายังพื้นที่สีเขียวด้านข้างเกิดความรู้สึกผ่อนคลายมากขึ้น

2.7 การออกแบบอาคารเพื่ออนุรักษ์พลังงาน

โครงการได้ออกแบบอาคารให้สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวง กำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2552 โดยผลการประเมินค่าศักยภาพการใช้พลังงานรวมของอาคารผ่านเกณฑ์การอนุรักษ์พลังงานของอาคารควบคุมออกตามความในพระราชบัญญัติการส่งเสริมการอนุรักษ์พลังงาน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2550

2.8 การออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแรงแผ่นดินไหว

การออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแผ่นดินไหว โครงการได้ออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแรงแผ่นดินไหวโดยวิธีการวิเคราะห์แบบพลศาสตร์ ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการออกแบบอาคารต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวของกรมโยธาธิการและผังเมือง

2.9 การดำเนินงานก่อสร้างโครงการ

2.9.1 ระยะเวลาการก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการจะเริ่มดำเนินการหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้าง โดยจะใช้ระยะเวลา ในการก่อสร้าง ประมาณ 30 เดือน ซึ่งจะเริ่มจากการรื้อถอน การปรับสภาพพื้นที่ การก่อสร้างฐานราก งานโครงสร้างอาคาร งานระบบ และงานตกแต่ง

| | | | |
|---------------------------------------|-----------------|----|-------|
| (1) งานเตรียมงานก่อสร้าง | จะใช้เวลาประมาณ | 1 | เดือน |
| (2) งานเสาเข็มและฐานราก | จะใช้เวลาประมาณ | 6 | เดือน |
| (3) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม | จะใช้เวลาประมาณ | 18 | เดือน |
| (4) งานระบบทางวิศวกรรม | จะใช้เวลาประมาณ | 20 | เดือน |
| (5) งานตกแต่งภายใน | จะใช้เวลาประมาณ | 4 | เดือน |
| (6) งานภูมิสถาปัตยกรรม/งานภายนอกอาคาร | จะใช้เวลาประมาณ | 4 | เดือน |
| (7) งานเก็บทำความสะอาดและส่งมอบ | จะใช้เวลาประมาณ | 1 | เดือน |

2.9.2 ขั้นตอนการก่อสร้าง

กิจกรรมการก่อสร้างในขั้นตอนต่างๆ มีรายละเอียดดังนี้

1) งานเตรียมงานก่อสร้าง

ขั้นตอนนี้คาดว่าจะใช้ระยะเวลา ประมาณ 1 เดือน ประกอบด้วย

(1) ดำเนินการประชาสัมพันธ์โครงการ และแจ้งแผนการก่อสร้างต่อผู้พักอาศัยในพื้นที่ใกล้เคียง

(2) การเตรียมพื้นที่โดยการปรับพื้นที่เตรียมการก่อสร้าง นำเครื่องจักรและอุปกรณ์เข้าสู่พื้นที่โครงการ จัดทำรั้วชั่วคราวล้อมพื้นที่ และประตูทางเข้า จัดทำสำนักงานสนาม ก่อสร้างห้องน้ำ สำหรับช่วงก่อสร้าง จัดเตรียมพื้นที่รับของและกองวัสดุก่อสร้างชั่วคราว และที่ตัดเหล็กชั่วคราวซึ่งจะปรับเคลื่อนย้ายตาม ขั้นตอนของงานก่อสร้าง จัดทำถนนชั่วคราวระหว่างการก่อสร้าง จุดล้างล้อรถ

2) งานเสาเข็มและงานฐานรากอาคาร

ขั้นตอนนี้คาดว่าจะใช้ระยะเวลา ประมาณ 6 เดือน ประกอบด้วย งานเสาเข็มและงานฐานรากอาคาร โดยงานก่อสร้างเสาเข็ม งานก่อสร้างฐานรากอาคาร และงานก่อสร้างโครงสร้างระบบสาธารณูปโภค

ได้ดิน ได้แก่ บ่อบำบัดน้ำเสียและถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน โดยงานเชื่อมฐานรากอาคาร โครงการจะใช้ระบบเสาเข็มเจาะระบบเปียก

3) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม

ขั้นตอนนี้คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 18 เดือน เป็นงานก่อสร้างโครงการส่วนเหนือพื้นดิน ซึ่งใช้ชิ้นงานสำเร็จรูปรวมในการก่อสร้างเพื่อความรวดเร็วและลดปริมาณงานที่หน้างานก่อสร้าง และงานทาง สถาปัตยกรรมที่ทำต่อเนื่องจากงานโครงสร้างอาคาร ได้แก่ งานผนัง งานพื้น งานเพดาน ประตู หน้าต่าง สุขภัณฑ์ งานสี เป็นต้น

4) งานระบบทางวิศวกรรม

ใช้ระยะเวลาประมาณ 20 เดือน ประกอบด้วย งานเคลื่อนย้ายอุปกรณ์เข้าพื้นที่ งานติดตั้ง ระบบต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟต์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ฯลฯ รวมถึงการติดตั้งอุปกรณ์เครื่องจักรต่าง ๆ

5) งานตกแต่งภายใน

ขั้นตอนนี้คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 4 เดือน เป็นงานติดตั้งเฟอร์นิเจอร์และตกแต่งภายในอาคาร โดยมีช่วงการดำเนินงานคาบเกี่ยวกับงานสถาปัตยกรรมและงานระบบวิศวกรรม

6) งานภูมิสถาปัตยกรรม/งานภายนอกอาคาร

คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 4 เดือน เป็นการปรับปรุงภูมิทัศน์ของอาคารเพื่อเตรียมพื้นที่ดินสำหรับปลูกต้นไม้และจัดสวน ซึ่งจะจัดทำแนวท่อรดน้ำต้นไม้ซึมดินและท่อระบายอากาศจากระบบบำบัดน้ำเสียลงในดินตามแนวพื้นที่ปลูกต้นไม้ โดยจะดำเนินการร่วมกับงานตกแต่งทาสีและงานภายนอกอาคาร

7) งานเก็บทำความสะอาดและส่งมอบ

คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 1 เดือน เป็นการดำเนินงานร่วมกับงานจัดภูมิทัศน์ ประกอบด้วย การจัดเก็บรายละเอียดของงาน การนำ อุปกรณ์และวัสดุก่อสร้างออกจากพื้นที่ การรื้อถอนสำนักงานก่อสร้าง

2.9.3 การจราจรระหว่างการก่อสร้าง

ในระยะก่อสร้างผู้รับเหมาจะขนส่งเครื่องจักร/วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างเข้า-ออกพื้นที่ก่อสร้าง โดยใช้เส้นทางหลักผ่านถนนรามคำแหง ประมาณ 85 เทียบต่อวัน

2.9.4 คนงานก่อสร้างและที่พัก

เจ้าหน้าที่และคนงานที่ปฏิบัติงานในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ ประกอบด้วย วิศวกร ช่างเทคนิค ช่างปูน ช่างเชื่อม ช่างเหล็ก พนักงานคุมเครื่องจักรกลและคนงาน เป็นต้น จำนวนคนงานจะผันแปรตาม ลักษณะของงานก่อสร้าง โดยงานโครงสร้างชั้นพื้นต่าง ๆ จะใช้คนงานสูงสุดประมาณ 320 คน/วัน คนงาน ทั้งหมดจะพักอาศัยที่บ้านพักคนงานของผู้รับเหมาซึ่งอยู่นอกพื้นที่โครงการ เป็นการทำงานแบบเข้ามา-เย็น กลับ

2.9.5 ระบบสาธารณูปโภคในช่วงการก่อสร้าง

1) น้ำใช้

(1) แหล่งน้ำใช้ น้ำใช้ในระยะก่อสร้างจะรับบริการจากการประปานครหลวง สาขาสุขุมวิท กิจกรรมการใช้น้ำในระยะก่อสร้างส่วนใหญ่จะมาจากการใช้น้ำของคณงานก่อสร้าง เพื่อการชำระล้าง ห้างน้ำ ห้างส้วม และการทำความสะอาดพื้นที่หลังเลิกงาน ด้านการก่อสร้างส่วนโครงสร้างจะใช้คอนกรีตผสมสำเร็จ ทั้งหมด

(2) ปริมาณน้ำใช้ จำนวนคณงานในช่วงสูงสุด 320 คน คัดอัตราการใช้น้ำสำหรับคณงาน 70 ลิตร/คน/วัน (สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, 2542) จึงมีความต้องการน้ำใช้ สูงสุดจากคณงาน ก่อสร้าง ประมาณ 22.4 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(3) การสำรองน้ำใช้ กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างให้มีถังสำรองน้ำ สำหรับใช้ก่อสร้างและใช้ของคณงาน ปริมาตรรวมไม่น้อยกว่า 22.4 ลูกบาศก์เมตร เพื่อสำรองน้ำใช้ไม่น้อยกว่า 1 วัน

2) การไฟฟ้า

โครงการจะขอรับบริการไฟฟ้า จากการไฟฟ้านครหลวง เขตบางกะปิ โดยจะติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับใช้เฉพาะในระยะก่อสร้าง ซึ่งมีปริมาณการใช้ไม่สูงมาก ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงสามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

3) การบำบัดน้ำเสีย

(1) ปริมาณน้ำเสียในช่วงการก่อสร้าง ประเมินได้จากร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้

(2) การบำบัดน้ำเสีย น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมในระยะก่อสร้าง จะได้รับการบำบัดด้วย ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชั่วคราวจนได้มาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้ง ก่อนระบายออกนอกพื้นที่ก่อสร้าง

(3) การระบายน้ำทิ้งและน้ำฝนจากพื้นที่ก่อสร้างโครงการจะจัดให้มีรางระบายน้ำ ชั่วคราวล้อมรอบบริเวณพื้นที่โครงการและจัดสร้างบ่อดักน้ำชั่วคราวหรือบ่อดักตะกอนดิน เพื่อดักเศษตะกอนดินให้จมตัวก่อนสูบออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะ

4) การจัดการมูลฝอยและเศษวัสดุก่อสร้าง

(4.1) เศษวัสดุจากการก่อสร้าง

การจัดการเศษวัสดุที่เหลือใช้จากการรื้อถอนอาคารเดิมและการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะมีปริมาณไม่มาก เนื่องจากโครงการใช้คอนกรีตผสมสำเร็จในงานโครงสร้างทั้งหมดและปริมาณ สำหรับงานผนังจะใช้ชิ้นงานสำเร็จรูปในการก่อสร้าง เป็นหลักจึงทำให้ลดปริมาณงานที่หน่วงก่อสร้าง ลดปริมาณเศษวัสดุสูญเสียน และควบคุมเวลาก่อสร้างได้ เศษวัสดุที่เหลือจากงานก่อสร้างส่วนใหญ่ประกอบด้วยเศษคอนกรีต อิฐ หิน ปูน ทรายไม้ เศษเหล็ก พลาสติก ฯลฯ

(4.2) มูลฝอยจากกิจกรรมคณงาน

มูลฝอยจากกิจกรรมของคณงาน จะเกิดขึ้นประมาณ 960 ลิตร/วัน หรือประมาณ 0.96 ลูกบาศก์เมตร/วัน (อัตราการเกิดมูลฝอย 3 ลิตร/คน/วัน ; สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ

และสิ่งแวดล้อม, 2542) จะถูกรวบรวมใส่ภาชนะรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำแนกเป็นถังรองรับมูลฝอยเปียกและมูลฝอยแห้งอย่างละ 2 ถัง ถังรองรับมูลฝอยอันตราย และมูลฝอยรีไซเคิล อย่างละ 1 ถัง รวม 6 ถัง ตั้งไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อรอการจัดเก็บโดยรถเก็บขนจากสำนักงานเขตบางกะปิ

5) การป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยเป็นแบบดับเพลิงผงเคมีแห้งไว้ประจำพื้นที่ก่อสร้างทุกจุด โดยเฉพาะบริเวณพื้นที่ก่อสร้างอาคารในแต่ละชั้น เพื่อความพร้อมในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินจากกิจกรรมที่เสี่ยงต่ออัคคีภัย

2.9.6 มาตรการป้องกันผลกระทบจากการรื้อถอนอาคารสำนักงานขายของโครงการ

โครงการจัดให้มีอาคารสำนักงานขายของโครงการ โดยได้ใช้ที่ดินในพื้นที่โครงการบริเวณทางด้านทิศเหนือ ทั้งนี้ ในช่วงที่มีการรื้อถอนอาคารสำนักงานขาย หากไม่มีการจัดการที่ดีพอ อาจก่อให้เกิดผลกระทบ ด้านสิ่งแวดล้อมต่างๆ