

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการ



รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ MY CONDO สุขุมวิท 103 ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสุขุมวิท 103 (ถนนซอยอุดมสุข) แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.80 เมตร (วัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นหลังคา) จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A มีจำนวนห้องพัก 175 ห้อง และอาคาร B มีจำนวนห้อง 168 ห้อง รวมจำนวนทั้งสิ้น 343 ห้อง โดยก่อสร้างบนขนาดพื้นที่รวม 3-1-21.9 ไร่

2.2.1 การเดินทางเข้า-ออกโครงการ โดยมีรายละเอียดเส้นทางกานเดินทาง ดังนี้

(1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ สามารถเดินทางเข้าสู่โครงการได้ 3 เส้นทางหลัก ได้แก่

- 1) เส้นทางที่ 1 จากถนนสุขุมวิท ขาออกเมือง เลี้ยวซ้ายที่แยกอุดมสุข เข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 103 ตรงไปประมาณ 1.6 กิโลเมตร จะพบโครงการตั้งอยู่ซ้ายมือ บริเวณปากถนนซอยอุดมสุข 27
- 2) เส้นทางที่ 2 จากถนนสุขุมวิท ขาเข้า เลี้ยวขวาที่แยกอุดมสุข เข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 103 ตรงไปประมาณ 1.6 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ บริเวณปากถนนซอยอุดมสุข 27
- 3) เส้นทางที่ 3 จากถนนศรีนครินทร์ เลี้ยวเข้าถนนสุขุมวิท 103 ตรงไปประมาณ 2.4 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือ บริเวณปากถนนซอยอุดมสุข 27

(2) การเดินทางออกจากโครงการ สามารถเดินทางออกได้ 3 เส้นทางหลัก ได้แก่

- 1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวขวาก่อสู่ถนนซอยสุขุมวิท 103 ตรงไปประมาณ 1.6 กิโลเมตร สามารถเลี้ยวขวาที่แยกอุดมสุข เข้าสู่ถนนสุขุมวิท ขาเข้าเมือง เพื่อไปสู่พื้นที่ด้านทิศเหนือของโครงการได้
- 2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวขวาก่อสู่ถนนซอยสุขุมวิท 103 ตรงไปประมาณ 1.6 กิโลเมตร สามารถเลี้ยวซ้ายที่แยกอุดมสุข เข้าสู่ถนนสุขุมวิท ขาออกเมือง เพื่อไปสู่ด้านทิศใต้ของโครงการได้
- 3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการ เลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนซอยสุขุมวิท 103 ตรงไปประมาณ 2.4 กิโลเมตร สามารถเชื่อมต่อไปยังถนนศรีนครินทร์ได้

2.2.2 สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

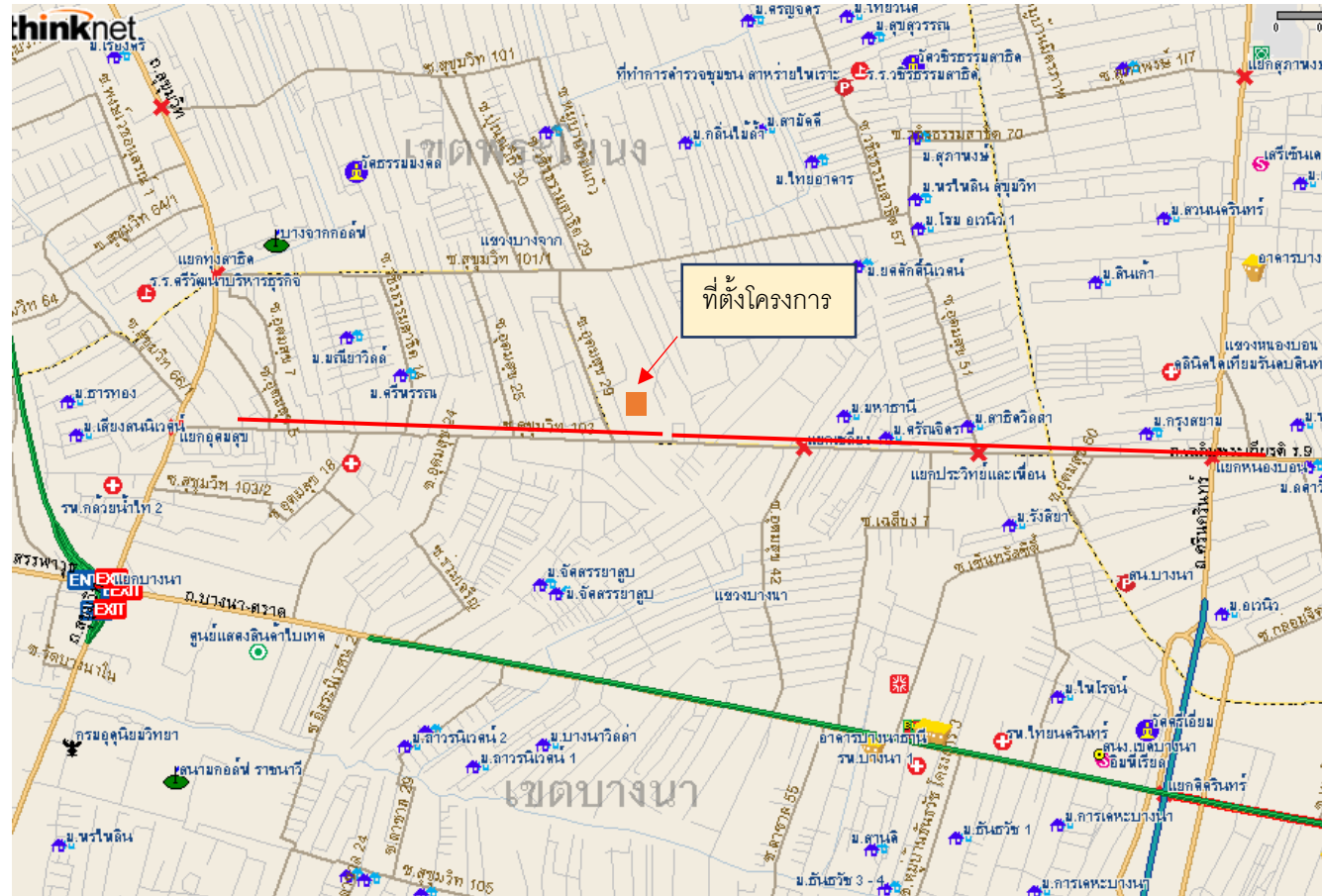
ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดกับ ถนนซอยอุดมสุข 27 เขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาด 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดกับ พื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ และพื้นที่เช่าจอดรถบรรทุก รับจ้าง ถัดไปเป็นถนนซอยอุดมสุข 29 เขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดกับ ถนนสุขุมวิท 103 เขตทางกว้างประมาณ 23 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาด 3 ชั้น

ทิศตะวันตก มีอาณาเขตติดกับ ถนนซอยอุดมสุข 27 เขตทางกว้างประมาณ 7.8 เมตร
ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาด 1-2 ชั้น จำนวน 3 หลัง,
ร้านขายอาหาร และพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์

อนึ่ง ความกว้างของเขตทางถนนสายต่างๆ เป็นข้อมูลที่ได้จากการสำรวจภาคสนาม
โดยบริษัทเอกชนผู้ทำการรังวัดที่ดิน

ทั้งนี้โครงการตั้งอยู่ที่ถนนซอยสุขุมวิท 103 ห่างจากปากถนนซอยด้านถนนสุขุมวิท
ประมาณ 1.6 กิโลเมตร ซึ่งสภาพการใช้ที่ดินตามแนวถนนซอยสุขุมวิท 103 ตั้งแต่บริเวณปากถนนที่เชื่อมต่อกับ
ถนนสุขุมวิทไปจนถึงบริเวณที่ตั้งโครงการ ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน อาคารพักอาศัย
และบ้านพักอาศัย กระจายตัวอยู่ด้านข้างหนาแน่น และมีพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์เล็กน้อย สำหรับการ
ใช้ประโยชน์ที่ดินภายในขอบอุดมสุข 27 จะเป็นชุมชนพักอาศัย โดยมีพื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์เล็กน้อย





อ้างอิง : ข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

รูปที่ 2-1 เส้นทางคมนาคมบริเวณพื้นที่โครงการ





อ้างอิง : ข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

รูปที่ 2-2 การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่โดยรอบโครงการ



2.2 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.80 เมตร จำนวน 2 อาคาร ได้แก่อาคาร A และอาคาร B มีจำนวนห้องพักทั้งหมดทั้งสิ้น 343 ห้อง โดยมีรายละเอียดแต่ละอาคารดังนี้

1) อาคาร A มีจำนวนห้อง 175 ห้อง มีพื้นที่อาคาร 8,510.77 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

ชั้นล่าง เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง โถงต้อนรับ, ห้องเครื่องซักผ้า, ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า, ห้องเครื่องสูบน้ำ, ห้องเก็บของ, ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น, บันได, ทางเดิน, โถงลิฟต์และลิฟต์

ชั้นที่ 2-8 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 25ห้อง/ชั้น, ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น, บันได, ทางเดิน, โถงลิฟต์และลิฟต์

ชั้นหลังคา เป็นที่ตั้งถังเก็บน้ำ, ห้องเครื่องลิฟต์, ห้องเครื่องปั๊มน้ำ, บันได และทางเดิน

2) อาคาร B มีจำนวนห้อง 168 ห้อง มีพื้นที่อาคาร 8,149.05 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารดังนี้

ชั้นล่าง เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่ง, โถงต้อนรับ, สำนักงาน, ห้องออกกำลังกาย, ห้องเครื่องไฟฟ้า, ห้องเครื่องปั๊มน้ำ, ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น, บันได, ทางเดิน, โถงลิฟต์และลิฟต์

ชั้นที่ 2-8 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องพัก จำนวน 23 ห้อง/ชั้น, ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น, บันได, ทางเดิน, โถงลิฟต์และลิฟต์

ชั้นหลังคา เป็นที่ตั้งถังเก็บน้ำ, ห้องเครื่องลิฟต์, ห้องเครื่องปั๊มน้ำ, บันได, และทางเดิน

2.3 แนวอาคารและระยะร่น

บริษัทที่ปรึกษา จะนำเสนอการเปรียบเทียบอาคาร และระยะร่นของโครงการ กับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2552

2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544

2.4 พื้นที่สีเขียว

ตามแนวทางการจัดการทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักนโยบายแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า “โครงการอาคารอาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรือขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว”

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าวข้างต้น โครงการซึ่งประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมดทั้งสิ้น 366 ห้อง ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ขนาด



พื้นที่รวม 1,108 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่เสียต่อผู้พักอาศัย 1.04 ตารางเมตร/คน โดยมีรายละเอียดพื้นที่เสีย ดังนี้

1) ชั้นล่างพื้นที่ที่เสียประมาณ 845 ตารางเมตร โดยจะมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 713 ตารางเมตร ซึ่งต้นไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ลีลาวดี อินทนิลน้ำ พิกุล เดหลีใบกล้วย เฟิร์นใบมะขาม พยับหมอก กระบือเจ็ดตัว หมาผู้หามากเมีย กาบหอยแครง กล้วยน้ำวญน้อย และกล้วยมาเลเซีย เป็นต้น

2) ชั้นหลังคา จะจัดให้มีพื้นที่ที่เสียประมาณ 263 ตารางเมตร โดยต้นไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ กระบือเจ็ดตัว พยับหมอก และกล้วยน้ำวญน้อย เป็นต้น ซึ่งจะจัดให้มีลานหินและชุดม้านั่ง เพื่อให้ผู้พักอาศัย ภายในโครงการสามารถเข้าใช้ประโยชน์จากพื้นที่ที่เสียบริเวณชั้นหลังคาได้อย่างสะดวกและปลอดภัย

2.5 รายละเอียดภายในโครงการ

2.5.1 ระบบน้ำใช้

(1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะนำน้ำมาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพรโชนง โดยจะต่อท่อประปาผ่านมิเตอร์ เพื่อนำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำ ดังนี้

1) ถังเก็บน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค

1.1) ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน จำนวน 1 ถัง/อาคาร ซึ่งจะมีลักษณะเหมือนกันทุกประการ โดยมีความกว้าง 3 เมตร ความยาว 9 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2.9 เมตร คลาสจุประมาณ 78 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำอัตราการสูบ 0.6 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 35 เมตร จำนวน 2 เครื่อง เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา

1.2) ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 2 ถัง/อาคาร ซึ่งจะมีลักษณะเหมือนกันทุกประการ โดยถังเก็บน้ำชั้นหลังคา 1 มีพื้นที่หน้าตัดประมาณ 19 ตารางเมตร ความลึกประสิทธิภาพ 1.7 เมตร ความจุประมาณ 32 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำชั้นหลังคา 2 มีพื้นที่หน้าตัดประมาณ 16.7 ตารางเมตร ความลึกประสิทธิภาพ 1.7 เมตร ความจุประมาณ 28 ลูกบาศก์เมตร รวม 2 ถัง ความจุ 60 ลูกบาศก์เมตร

2) ถังเก็บน้ำดับเพลิง

จำนวน 1 ถังมีขนาดความกว้าง 5 เมตร ความยาว 10 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2.9 เมตร ความจุประสิทธิภาพ 145 ลูกบาศก์เมตร โดยโครงการจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 2.85 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 90 เมตร และติดตั้งเครื่องสูบน้ำช่วยดับเพลิง (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 0.18 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 95 เมตร เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังชั้นต่างๆ ของแต่ละอาคาร กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

3) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากจำนวนผู้พักอาศัยพนักงานและกิจกรรมต่างๆภายในโครงการ ซึ่งค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดว่า “พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) น้อยกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” ทั้งนี้ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษา



จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน จะมีผู้พักอาศัย 2 คน แต่หากพบว่าเมื่อผู้ประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ก็จะใช้ค่าที่มากกว่าเป็นเกณฑ์ ซึ่งจากการประเมิน โครงการต้องการใช้น้ำรวม 236 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็นอาคาร A ประมาณ 130 ลูกบาศก์เมตร/วัน และอาคาร B ประมาณ 106 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.5.2 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการจะประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำล้าง และน้ำเสียจากการประกอบอาหารภายในห้องพัก

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 2 ชุด (1 ชุด/อาคาร) ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 125 ลูกบาศก์เมตร/วัน/ชุด โดยน้ำโสโครกจะไหลเข้าสู่บ่อเกรอะ (Septic Tank) เพื่อลดค่าความสกปรก และของแข็งแขวนลอยเบื้องต้น ก่อนที่น้ำโสโครกจะไหลเข้าสู่บ่อปรับสมดุล (Equalization Tank) เพื่อรวมกับน้ำเสียอื่นๆ จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่บ่อกรองไร้อากาศ (Anaerobic Filter Tank) ซึ่งมีจุลินทรีย์ชนิดที่ไม่ต้องการออกซิเจนอิสระ ย่อยสลายสารอินทรีย์ต่างๆ ด้วยกระบวนการทางชีววิทยาแบบไร้ออกซิเจน ก่อนจะไหลเข้าสู่บ่อกรองเติมอากาศ (Aerated Fixed Film Tank) เพื่อให้จุลินทรีย์ชนิดที่ต้องการออกซิเจนอิสระย่อยสลายสารอินทรีย์ต่างๆ อีกชั้นหนึ่ง จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่บ่อตกตะกอน (Sedimentation Tank) เพื่อแยกเอาจุลินทรีย์ซึ่งหลุดลอยออกจากตัวกลางพลาสติก และสารแขวนลอยออกจากน้ำทิ้ง โดยตะกอนที่ตกลงก้นบ่อจะถูกสูบไปยังบ่อเก็บตะกอน (Sludge Storage Tank) เพื่อให้สำนักงานเขตบางนาสูบไปกำจัดต่อไป สำหรับน้ำโสโครกที่ไหลล้นออกจากบ่อตกตะกอน จะไหลไปยังบ่อเติมคลอรีน (Chlorine Contact Tank) เพื่อฆ่าเชื้อโรค ก่อนจะนำน้ำทิ้งมาใช้น้ำดับต้นไม้ภายในโครงการ สำหรับน้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้ จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนซอยอุดมสุข 27 ต่อไป

2.5.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาอาคาร

ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาแต่ละอาคาร แล้วไหลลงไปตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว แล้วจึงไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคารต่อไป

(2) ระบบระบายน้ำภายในแต่ละอาคาร

ระบบระบายน้ำภายในอาคาร จะรวบรวมน้ำเสียและน้ำโสโครกจากส่วนต่างๆ ของอาคารไหลลงไปตามท่อระบายน้ำเสียและท่อระบายน้ำโสโครก และไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมแต่ละอาคารโดยระบบระบายน้ำภายในอาคาร จะประกอบด้วย

1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในแต่ละอาคาร จะมีท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำล้าง และอื่นๆ เพื่อรวบรวมเข้าสู่บ่อปรับสมดุลในระบบบำบัดน้ำเสียรวมของแต่ละอาคารต่อไป



2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในแต่ละอาคาร จะมีท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ เพื่อรวบรวมสู่บ่อเกรอะในระบบบำบัดน้ำเสียรวมของแต่ละอาคารต่อไป

3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Waste Pipe) ภายในแต่ละอาคาร จะติดตั้งท่อระบายน้ำ จากการประกอบอาหาร ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารเข้าสู่บ่อดักไขมัน ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของแต่ละอาคารต่อไป

(3) ระบบระบายน้ำภายนอกโครงการ

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะประกอบด้วย ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1:500 และมีบ่อพักน้ำตลอดแนวท่อระบายน้ำ ทำหน้าที่รวบรวมน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด ออกสู่ภายนอกโครงการโดยตรงกรณีปกติ (ฝนไม่ตก) ตลอดจนทำหน้าที่รวบรวมน้ำหลากภายในพื้นที่โครงการ เข้าสู่บ่อหน่วงน้ำในกรณีฝนไม่ตก โดยโครงการจะจัดสร้างบ่อหน่วงน้ำจำนวน 1 บ่อขนาดความกว้าง 3 เมตรความยาว 10 เมตร ความลึกประสิทธิภาพ 2.35 เมตร ความจุประมาณ 70 ลูกบาศก์เมตร ตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณด้านทิศใต้ของพื้นที่โครงการ และจะจัดสร้างบ่อพัก Bypass ซึ่งติดตั้งท่อระบายน้ำไว้ 2 ระดับ ได้แก่ ท่อระบายน้ำออกสู่ภายนอกโครงการโดยไม่เข้าบ่อหน่วงน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.3 เมตร ที่ระดับ -1.05 เมตร และท่อระบายน้ำเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร ที่ระดับ -0.8 เมตร

2.5.4 การจัดการมูลฝอย

(1) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินกิจกรรมภายในโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษและถุงพลาสติก เป็นต้น สำหรับมูลฝอยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะมีประมาณ 3.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน แบ่งเป็น มูลฝอยจากอาคาร A ประมาณ 1.7 ลูกบาศก์เมตร/วัน และอาคาร B ประมาณ 1.8 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(2) การจัดการมูลฝอย

โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของแต่ละอาคาร จำนวน 1 ห้อง/ชั้น โดยแต่ละห้องมีขนาดกว้าง 1.25 เมตร ยาว 1.6 เมตร ตั้งติดอยู่กับลิฟต์ในแต่ละชั้น โดยภายในจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง/ชั้น และจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดเก็บมูลฝอยจากถังมูลฝอย โดยคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภท ใส่ถุงมูลฝอย และติดฉลากบอกประเภทของมูลฝอยนั้นๆ จากนั้นพนักงานจะนำไปรวบรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือบริเวณใกล้เคียงกับที่จอดรถและทางวิ่ง โดยใช้บันได ST 1 ของแต่ละอาคารเป็นเส้นทางในการเก็บขน ทั้งนี้โครงการจะกำหนดให้พนักงานเก็บรวบรวมมูลฝอยในช่วงเวลา 13.00-15.00 น. ซึ่งคาดว่าจะน่าจะเป็นช่วงเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด เนื่องจากเป็นเวลาที่ผู้พักอาศัยไปปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียดการคัดแยกมูลฝอย ดังนี้

1) มูลฝอยเปียก ให้พนักงานรวบรวมใส่ถุงดำ และมัดปากถุงให้แน่น ติดป้ายบอกประเภทมูลฝอย และนำมารวบรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมโครงการ โดยวางให้เป็นระเบียบ แยกจากมูลฝอยประเภทอื่นให้ชัดเจน เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางนา มารับไปกำจัดต่อไป



2) มูลฝอยแห้ง ให้พนักงานคัดแยกมูลฝอยดังนี้

2.1) มูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้อีก เช่นเศษผง และกระดาษทิชชู จะรวบรวมใส่ถุงดำ มัดปากถุงให้แน่นติดป้ายบอกประเภทมูลฝอย และนำมาไว้ที่ห้องพักมูลฝอยแห้ง โดยวางให้เป็นระเบียบ แยกมูลฝอยประเภทอื่นให้ชัดเจน เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตบางนา มารับไปกำจัดต่อไป

2.2) มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้งานได้อีกโดยตรง หรือผ่านกรรมวิธีใด ๆ ก็ตาม เช่น แก้ว, กระดาษ, หนังสือ, เศษผ้า, ยาง, เหล็ก, ขวดน้ำมันพืช และโลหะอื่นๆ จะจัดให้มีพนักงานคัดแยก ใส่ถุงใส มัดปากถุงให้แน่น และนำมารวบรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ โดยวางให้เป็นระเบียบ แยกจากมูลฝอยประเภทอื่นให้ชัดเจน เพื่อให้รถรับซื้อของเก่ามาเก็บขนต่อไป

2.3) มูลฝอยอันตราย (Hazardous Waste) เช่น แบตเตอรี่ หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย ขวดยา กระป๋องยาฆ่าแมลง เป็นต้น โครงการจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยอันตราย ขนาด 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง ตั้งไว้ที่ด้านหน้าห้องพักมูลฝอยรวม โดยจะรองกันด้วยถุงพลาสติกสีส้ม ซึ่งเป็นถุงสำหรับใส่มูลฝอยอันตราย ที่มีขายทั่วไปตามห้างสรรพสินค้า เป็นถุงพลาสติกเช่นเดียวกับถุงดำที่ใช้สำหรับใส่มูลฝอยทั่วไป โดยมีอักษรพิมพ์อยู่ข้างถุงว่า “มูลฝอยอันตราย” และในส่วนของถังจะมีตัวอักษรคำว่า “ถังมูลฝอยอันตราย” อยู่บริเวณด้านข้าง และทุกๆ วัน พนักงานทำความสะอาดจะรวบรวมมูลฝอยในส่วนนี้ไปไว้ในถังพักมูลฝอยอันตรายภายในห้องพักมูลฝอยแห้ง เพื่อประสานให้สำนักงานเขตบางนามาจัดเก็บ ทุกวันที่ 1 และ 15 ของเดือน ซึ่งปริมาณมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นภายในโครงการจัดว่ามีปริมาณน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับมูลฝอยแห้งและมูลฝอยเปียกที่เกิดขึ้น โดยปริมาณมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่ จะเป็นมูลฝอยจากของใช้ที่มีอายุการใช้งานค่อนข้างนาน ดังนั้น ขนาดของถังมูลฝอยอันตรายที่จัดเตรียมไว้ จึงสามารถรองรับมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นในแต่ละวันอย่างเพียงพอ

2.5.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบไฟฟ้าปกติ

อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูง ชนิดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า โดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 KVA ผ่าน Transformer ชนิดจุ่มแช่น้ำมัน ขนาด 1,000 KVA จำนวน 2 ชุด ให้เป็น 240/400 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ โดยโครงการจะมีความต้องการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดประมาณ 1,800 KVA

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

กรณีระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง โครงการจะจัดเตรียมระบบไฟฟ้าฉุกเฉินสำหรับแต่ละอาคาร ได้แก่ Battery ขนาด 12 V ซึ่งสามารถสำรองไฟฟ้าแต่ละอาคารได้นาน 2 ชั่วโมง



2.5.6 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัย ดังนี้

(1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

1) ระบบท่อยืน

แต่ละอาคารประกอบด้วยท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 3 ท่อ/อาคาร ซึ่งจะรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำดับเพลิง ซึ่งติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล ขนาด 2.85 ลูกบาศก์เมตร/นาที จำนวน 1 เครื่อง ที่ TDH 90 เมตร และเครื่องช่วยสูบน้ำ (Jockey Pump) ขนาด 0.18 ลูกบาศก์เมตร/นาที ที่ TDH 95 เมตร เพื่อส่งน้ำดับเพลิงไปยังแต่ละชั้นของแต่ละอาคาร ซึ่งเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่โครงการเตรียมไว้จะสามารถจ่ายน้ำไปยังชั้นที่สูงที่สุดของอาคาร B ที่ระดับความสูง 22.80 เมตร ได้อย่างเพียงพอ

2) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire House Cabinet : FHC)

ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร พร้อมฝาคอปกและโซ่ร้อยติดไว้ จำนวน 3 ตู้/ชั้น/อาคาร โดยมีระยะห่างกันมากที่สุดประมาณ 50 เมตร
- ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์ ติดตั้งไว้บริเวณบันไดและโถงทางเดิน จำนวน 4 ถัง/ชั้น/อาคาร โดยมีระยะห่างกันมากที่สุด 37 เมตร

(2) ระบบเตือนอัคคีภัย

1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่ง สัญญาณตรวจจับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ ที่เครื่องติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

2) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) จะติดตั้งบริเวณทางเดิน และห้องพักทุกห้อง

3) Fire Alarm Manual Station เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง สำหรับส่งสัญญาณเตือนภัย โดยจะติดตั้งอยู่บริเวณโถงต้อนรับ และโถงบันได มีจำนวนรวม 68 จุด/อาคาร

4) Fire Alarm Bell เป็นกริ่งสัญญาณเตือนภัย โดยจะติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับ Fire Alarm Manual Station

(3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีถังสำรองน้ำดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยจะเก็บไว้ในถังเก็บน้ำดับเพลิง โดยมีรายละเอียดระยะเวลาการสำรองน้ำ ดังนี้

ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิง	=	145	ลบ.ม.
เครื่องสูบน้ำดับเพลิงขนาด	=	2.85	ลบ.ม./นาที
สามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้นาน	=	145/2.85	
	≈	51	นาที
	>	30	นาที



(4) ทางหนีไฟ

ทางหนีไฟของโครงการจะใช้บันได ST 1, ST 2 และ ST 3 ภายในแต่ละอาคาร ซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ในช่วงเวลาปกติ โดยโครงการจะออกแบบเพื่อให้สามารถใช้ในการหนีไฟได้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) บันไดหนีไฟ ST 1 เป็นบันไดหนีไฟที่สามารถขึ้นจากชั้นล่าง-ชั้นหลังคาของแต่ละอาคาร ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง 150 เซนติเมตร ลูกนอนกว้าง 25 เซนติเมตร ลูกตั้งสูง 18.5 เซนติเมตร มีชานพักกว้าง 155 เซนติเมตร มีราวบันได 1 ด้าน ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ ซึ่งมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

2) บันได ST 2 เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้นล่าง-ชั้นหลังคาของแต่ละอาคาร ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง 90 เซนติเมตร ลูกนอนกว้าง 22.5 เซนติเมตร ลูกตั้งสูง 19.75-20 เซนติเมตร มีชานพักกว้าง 95 เซนติเมตร มีราวบันได 1 ด้าน ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

3) บันได ST 3 เป็นบันไดที่สามารถขึ้นจากชั้นล่าง-ชั้นหลังคาของแต่ละอาคาร ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง 90 เซนติเมตร ลูกนอนกว้าง 22.5 เซนติเมตร ลูกตั้งสูง 19.75-20 เซนติเมตร มีชานพักกว้าง 95 เซนติเมตร มีราวบันได 1 ด้าน ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

(5) แผนอพยพหนีไฟ

โครงการจะจัดให้มีการซ้อมการอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยจะประสานงานให้วิทยากรจากสถานีดับเพลิงพระโขนง มาฝึกอบรมให้เป็นประจำ และโครงการจะจัดทำเส้นทาง การอพยพหนีไฟและจุดรวมคน เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ให้ผู้พักอาศัยได้เห็นอย่างชัดเจน โดยจะติดไว้ที่บริเวณ ประตูของห้องพัก และบันได ST 1 ทุกชั้นของแต่ละอาคาร

(6) การกำหนดจุดรวมคน

ในการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ จะมีการกำหนดจุดรวมคนเบื้องต้นภายในโครงการ เพื่อเป็นจุดที่จะตรวจเช็คจำนวนคนว่ามีผู้ใดติดอยู่ในห้องพักหรือไม่ เพื่อที่จะได้สั่งการให้ทีมดับเพลิง หรือทีม ค้นหาแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยค้นหาผู้สูญหายได้ทันที่

2.5.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบปรับอากาศ จะเป็นแบบ Air Cooled Spit Type ติดตั้งในแต่ละห้องชุด โดยมีขนาด ความเย็น ทั้งโครงการรวม ประมาณ 625 ตันความเย็น

2) ระบบระบายอากาศ แต่ละอาคารจะมีการระบายอากาศแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่มี ผังด้านนอกอย่างน้อย 1 ด้าน มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยมีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

2.5.8 การจราจร

การเดินทางเข้า-ออกโครงการ จะเดินทางโดยรถยนต์เป็นหลัก โดยมีรายละเอียดเส้นทาง การเดินทาง ดังนี้

(1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ สามารถเดินทางเข้าสู่โครงการได้ 3 เส้นทางหลัก ได้แก่



1) เส้นทางที่ 1 จากถนนสุขุมวิท ขาออกเมือง เลี้ยวซ้ายที่แยกอุดมสุข เข้าสู่ถนนซอย สุขุมวิท 103 ตรงไปประมาณ 1.6 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ บริเวณปากถนนซอยอุดมสุข 2

2) เส้นทางที่ 2 จากถนนซอยสุขุมวิท ขาเข้า เลี้ยวขวาที่แยกอุดมสุข เข้าสู่ถนนซอย สุขุมวิท 103 ตรงไปประมาณ 1.6 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ บริเวณปากถนนซอยอุดมสุข 27

3) เส้นทางที่ 3 จากถนนศรีนครินทร์ เลี้ยวเข้าถนนสุขุมวิท 103 ตรงไปประมาณ 2.4 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ด้านขวามือบริเวณปากถนนซอยอุดมสุข 27

(2) การเดินทางออกจากโครงการ สามารถเดินทางออกจากโครงการได้ 3 เส้นทางหลัก ได้แก่

1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวขวากลับสู่ถนนซอยสุขุมวิท 103 ตรงไปประมาณ 1.6 กิโลเมตร สามารถเลี้ยวขวาที่แยกอุดมสุข เข้าสู่ถนนสุขุมวิท ขาเข้าเมือง เพื่อไปสู่พื้นที่ด้านทิศเหนือของโครงการได้

2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการ เลี้ยวขวากลับสู่ถนนซอยสุขุมวิท 103 ตรงไปประมาณ 1.6 กิโลเมตร สามารถเลี้ยวขวาที่แยกอุดมสุข เข้าสู่ถนนสุขุมวิท ขาเข้าเมือง เพื่อไปสู่พื้นที่ด้านทิศใต้ของโครงการได้

3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนซอยสุขุมวิท 103 ตรงไปประมาณ 2.4 กิโลเมตร สามารถเชื่อมต่อไปยังถนนศรีนครินทร์ได้

(3) ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจะมีการเข้า-ออก เชื่อมต่อกับถนนซอยสุขุมวิท 103 โดยแบ่งเป็นทางเข้า ขนาดกว้าง 3.5 เมตร ทางออกกว้าง 3.5 เมตร ซึ่งมีการขยายปากทางเข้า-ออกโครงการ เพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการเลี้ยวเข้าและออกจากโครงการ และมีเกาะกลางกว้าง 10 เมตร ซึ่งเกาะกลางมีความสูงประมาณ 15 เซนติเมตร ด้านบนมีการปลูกหญ้าคลุมดิน สำหรับการจราจร ภายในโครงการ จะมีถนนกว้าง 3.6-7 เมตร โดยรอบโครงการ จัดการเดินรถเป็นแบบทิศทางเดียว และสองทิศทาง โดยจะมีลูกศรบอกทิศทางจราจร อย่างชัดเจน

สำหรับที่จอดรถนั้น โครงการได้จัดเตรียมไว้เพียงพอ โดยจะจัดให้มีที่จอดรถรวมทั้งสิ้น 132 คัน ซึ่งอยู่บริเวณชั้นล่างทั้งหมด

