

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการ



2.1 ที่ตั้งโครงการ

พื้นที่ตั้งโครงการ ตั้งอยู่ที่ซอยวิภาวดีรังสิต 3 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นพื้นที่เขตพาณิชยกรรม ค้าขาย การบริการ และที่อยู่อาศัย โดยเขตจตุจักร มีพื้นที่ทั้งสิ้น 32,908 ตารางกิโลเมตร ประกอบด้วย 5 แขวง คือ แขวงลาดยาว แขวงเสนานิคม แขวงจันทระเกษม แขวงจอมพล และแขวงจตุจักร โดยมีอาณาเขตติดต่อดังนี้

- ทิศเหนือ ติดต่อกับ แขวงทุ่งสองห้อง แขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่และแขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับ เขตพญาไท เขตดินแดง เขตห้วยขวาง
- ทิศใต้ ติดต่อกับ แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน และแขวงจระเข้บัว เขตลาดพร้าว
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับ คลองเปรมประชากร เขตบางซื่อ

โครงการ เคนนิม จตุจักร (DENIM Jatujak) เดิมชื่อ โครงการ UNITY 20 (ยูนิตี้ 20) (เอกสารเปลี่ยนชื่อ โครงการ ดังภาคนวค 1) ตั้งอยู่ที่ซอยวิภาวดีรังสิต 3 แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 2-1) โครงการจะมีทางเข้า-ออก ความกว้าง 6.00 เมตร จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ ทางเข้า-ออกด้านทิศใต้ของ โครงการ โดยจะเชื่อมทางเข้า-ออก โครงการกับ ซอยวิภาวดีรังสิต 3 และทางเข้าออกด้านทิศตะวันออกของโครงการ โดยจะเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการกับซอยวิภาวดีรังสิต 5

แยก 7

2.2 รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

2.2.1 ประเภท ขนาด และรูปแบบอาคารของโครงการ

โครงการ เคนิม จตุจักร (DENIM Jatujak) เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม กลุ่มเป้าหมายของโครงการคือ ผู้บริโภคที่ต้องการที่พักอาศัยที่มีความทันสมัย สะดวกสบาย เป็นย่านธุรกิจใจกลางเมือง มีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีความสะดวกสบายในการเดินทาง โดยที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้โครงการรถไฟฟ้าบีทีเอส สาย สุขุมวิท หรือ รถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อน และรถไฟฟ้า MRT สายเฉลิมรัชมงคล หรือรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ประมาณ 1.4 กิโลเมตร ทั้ง 2 สายโดยมีสถานีที่ใกล้ที่สุด คือ สถานีหมอชิต (รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีเขียว อ่อน) และสถานีสวนจตุจักร (รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน) ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของโครงการ โดยนับเป็น เส้นทางที่เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าเส้นทางอื่นๆ ได้หลายเส้นทางทางให้สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบาย และเกิดความคล่องตัวในการเดินทาง ซึ่งภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A ความสูง 37 ชั้น อาคาร B ความสูง 22 ชั้น และอาคาร C ความสูง 33 ชั้น) และอาคารจอดรถ จำนวน 1 อาคาร (อาคาร D ความสูง 10 ชั้น) มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 1,813 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 4 ห้อง รวมห้องชุดทั้งหมด 1,817 ห้อง

2.2.2 การเข้าถึงพื้นที่โครงการ

2.2.2.1 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ สามารถใช้เส้นทางได้ดังนี้

1) จากถนนวิภาวดีรังสิต ทิศทางมุ่งทิศเหนือ ตรงไปถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านแยกถนนสุทธิสารวินิจฉัย ตัดกับถนนวิภาวดีรังสิต ตรงไปตามถนนวิภาวดีรังสิต เลี้ยวซ้ายเข้าซอยวิภาวดีรังสิต 3 ตรงไปประมาณ 400 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

2) จากถนนวิภาวดีรังสิต ทิศทางมุ่งทิศเหนือ ตรงไปถนนวิภาวดีรังสิต ผ่านแยกถนนสุทธิสารวินิจฉัยตัดกับถนนวิภาวดีรังสิต ตรงไปตามถนนวิภาวดีรังสิต เลี้ยวซ้ายเข้าซอยวิภาวดีรังสิต 5 ตรงไปเลี้ยวซ้ายเข้าซอยวิภาวดีรังสิต 5 แยก 7 ตรงไปประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

3) จากถนนวิภาวดีรังสิต ทิศทางมุ่งทิศใต้ ตรงไปถนนวิภาวดีรังสิต กลับรถบริเวณแยกถนนสุทธิสารวินิจฉัย ตัดกับถนนวิภาวดีรังสิตตรงไปตามถนนวิภาวดีรังสิต เลี้ยวซ้ายเข้าซอยวิภาวดีรังสิต 3 ตรงไปประมาณ 400 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

4) จากถนนพหลโยธิน ทิศทางมุ่งทิศเหนือ ตรงไปถนนพหลโยธิน เลี้ยวขวาที่แยกสะพานเข้าสู่ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ตรงไปตามถนนสุทธิสารวินิจฉัย เลี้ยวซ้ายเข้าซอยอินทามระ 15 ตรงไปเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 18/1 เลี้ยวขวาเข้าซอยวิภาวดีรังสิต 3 ประมาณ 140 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ



5) จากถนนพหลโยธิน ทิศทางมุ่งทิศเหนือ ตรงไปบนถนนพหลโยธิน เลี้ยวเข้าซอยพหลโยธิน 18 ตรงไปเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 18/1 เลี้ยวขวาเข้าซอยวิภาวดีรังสิต 3 ประมาณ 140 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

6) จากถนนพหลโยธิน ทิศทางมุ่งทิศใต้ ตรงไปบนถนนพหลโยธิน เลี้ยวซ้ายเข้าซอยพหลโยธิน 18/1 ตรงไปเลี้ยวซ้ายเข้าซอยวิภาวดีรังสิต 3 ประมาณ 140 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

7) จากถนนพหลโยธิน ทิศทางมุ่งทิศใต้ ตรงไปบนถนนพหลโยธิน เลี้ยวซ้ายเข้าซอยพหลโยธิน 18/1 ตรงไปเลี้ยวซ้ายเข้าซอยพหลโยธิน 181 แยก 3 ตรงไปเลี้ยวขวาเข้าซอยวิภาวดีรังสิต 5 แยก 7 เลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

8) จากถนนประดิพันธ์ ทิศทางมุ่งทิศตะวันออก ตรงไปบนถนนประดิพันธ์ผ่านแยกสะพานควาย ตรงเข้าสู่ถนนสุทธิสารวินิจฉัย เลี้ยวซ้ายเข้าซอยอินทามระ 15 ตรงไปเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 18/1 เลี้ยวขวาเข้าซอยวิภาวดีรังสิต 3 ประมาณ 140 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

9) จากถนนกำแพงเพชร ทิศทางมุ่งทิศตะวันออก ตรงไปบนถนนกำแพงเพชรกัลปพฤกษ์บริเวณแยกกำแพงเพชร เลี้ยวซ้ายเข้าซอย ไปทาง สน.บางซื่อ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนพหลโยธิน ตรงไปเลี้ยวขวาเข้าซอยพหลโยธิน 18 ตรงไปเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 18/1 เลี้ยวขวาเข้าซอยวิภาวดีรังสิต 3 ประมาณ 140 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

2.2.2.2 การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ สามารถใช้เส้นทางได้ดังนี้

1) การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศทางมุ่งทิศเหนือบนถนนวิภาวดีรังสิต โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ซอยวิภาวดีรังสิต 3 ตรงไปเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนวิภาวดีรังสิต แล้วตรงไปเข้าสู่ถนนวิภาวดีรังสิต เพื่อมุ่งทิศเหนือ

2) การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศทางมุ่งทิศใต้บนถนนวิภาวดีรังสิต โดย เลี้ยวขวาออกจากโครงการเข้าสู่ซอยวิภาวดีรังสิต 3 ตรงไป เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 18/1 ตรงไปเข้าซอยอินทามระ 15 ตรงไปเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ตรงไปเลี้ยวขวาที่แยกถนนสุทธิสารวินิจฉัย ตัดกับถนนวิภาวดีรังสิตแล้วตรงไปเข้าสู่ถนนวิภาวดีรังสิต เพื่อมุ่งทิศใต้

3) การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศทางมุ่งทิศเหนือบนถนนพหลโยธิน โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ซอยวิภาวดีรังสิต 3 ตรงไป เลี้ยวขวาเข้าซอยพหลโยธิน 18/1 ตรงไปเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพหลโยธิน ตรงไปบนถนนพหลโยธิน กัลปพฤกษ์บริเวณแยกกำแพงเพชรเข้าสู่ถนนพหลโยธิน เพื่อมุ่งทิศเหนือ



4) การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศทางมุ่งทิศใต้บนถนนพหลโยธิน โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ซอยวิภาวดีรังสิต 3 ตรงไป เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 18/1 ตรงไปเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 18 ตรงไป เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพหลโยธิน เพื่อกลับรถเข้าสู่ถนนพหลโยธิน เพื่อมุ่งทิศใต้

5) การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศทางมุ่งทิศตะวันออกบนถนนสุทธิสารวินิจฉัยโดยเลี้ยวขวาออกจาก โครงการเข้าสู่ซอยวิภาวดีรังสิต 3 ตรงไป เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 181 ตรงไปเข้าสู่ซอยอินทามระ 15 ตรงไปเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุทธิสารวินิจฉัย ตรงไปผ่านแยกถนนสุทธิสารวินิจฉัย ตัด กับถนนวิภาวดีรังสิต เพื่อมุ่งทิศตะวันออก

6) การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศทางมุ่งทิศตะวันตกบนถนนประดิพันธ์ โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ซอยวิภาวดีรังสิต 3 ตรงไป เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 181 ตรงไปเลี้ยวซ้าย เข้าสู่ซอยพหลโยธิน 18 ตรงไป เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพหลโยธิน ตรงไปบนถนนพหลโยธิน เลี้ยวขวาที่แยกสะพาน เข้าสู่ถนนประดิพันธ์ เพื่อมุ่งทิศตะวันตก

7) การเดินทางออกจากโครงการ ไปยังทิศทางมุ่งทิศตะวันตกบนถนนกำแพงเพชร โดยเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเข้าสู่ซอยวิภาวดีรังสิต 3 ตรงไปเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 18/1 ตรงไปเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพหลโยธิน ตรงไปบนถนนพหลโยธิน เลี้ยวขวาบริเวณแยกกำแพงเพชร ตรงเข้าสู่ถนนกำแพงเพชร เพื่อมุ่งทิศตะวันตก

นอกจากนี้ บริเวณที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ห่างจากโครงการรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท หรือรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อน และรถไฟฟ้า MRT สายเฉลิมรัชมงคล หรือรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ประมาณ 1.4 กิโลเมตร ทั้ง 2 สาย โดยมีสถานที่ใกล้เคียงที่สุด คือ สถานีหมอชิต (รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีเขียวอ่อน) และสถานี สวนจตุจักร (รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน) ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของโครงการโดยนับเป็นเส้นทางที่เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าเส้นทางอื่นๆ ได้หลายเส้นทางทำให้สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบายและเกิดความคล่องตัวใน การเดินทาง ซึ่งการเดินทางจากพื้นที่โครงการไปยังสถานีรถไฟฟ้าดังกล่าวสามารถใช้บริการระบบโครงข่าย ขนส่งสาธารณะต่างๆ ได้อย่างสะดวก ได้แก่ รถโดยสารประจำทางจากปากซอยวิภาวดีรังสิต 3 หรือ รถจักรยานยนต์รับจ้าง เป็นต้น อีกทั้งโครงการได้จัดให้มีรถตู้รับ-ส่งผู้พักอาศัยไป-กลับสถานีรถไฟฟ้า ใกล้เคียงดังกล่าว



2.2.3 ขนาดพื้นที่โครงการและอาณาเขต

โครงการ เคนิม จตุจักร (DENIM Jatujak) พัฒนาบนที่ดิน จำนวน 16 โฉนด รวมขนาดพื้นที่โครงการ ทั้งหมด 9-0-1.6 ไร่ (14,406.40 ตารางเมตร) ดังแสดงใน ตารางที่ 2.2.3-1

ตารางที่ 2.2.3-1 รายละเอียดโฉนดที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	ขนาดพื้นที่	
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร
1	35606	600	0-1-30.0	520.0
2	35605	601	0-3-77.0	1,508.0
3	25624	602	0-0-21.0	84.0
4	1057	603	0-3-93.0	1,572.0
5	35481	604	0-0-3.0	12.0
6	25622	605	0-3-99.0	1,596.0
7	25623	606	0-0-4.0	16.0
8	35603	607	0-0-1.0	4.0
9	35604	608	0-3-96.0	1,584.0
10	25621	609	0-0-41.0	164.0
11	35602	610	2-0-70.0	3,480.0
12	35594	611	0-2-20.0	880.0
13	35595	612	0-2-17.0	868.0
14	35596	613	0-2-17.0	868.0
15	35597	614	0-2-17.0	868.0
16	41310	615	0-0-95.6	382.4
รวมโฉนดที่ดินของโครงการ			9-0-1.6	14,406.40

สภาพพื้นที่โครงการก่อนพัฒนา เป็นพื้นที่ว่าง โดยมีอาณาเขตติดต่อดิน โครงการ มีดังนี้



- ทิศเหนือ ติดต่อกับ ซอยพหลโยธิน 18/1 แยก 3 มีเขตทางกว้างตั้งแต่ 8.20 - 8.50 เมตร ถัดไปเป็นกลุ่มบ้านพักอาศัย
- ทิศใต้ ติดต่อกับ ซอยวิภาวดีรังสิต 3 มีเขตทางกว้างตั้งแต่ 10.50 - 10.90 เมตร ถัดไปเป็นอาคารเอ็มแอลแมนชั่น สูง 9 ชั้น กลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 2-3 ชั้น และกลุ่มอาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น
- ทิศตะวันออก ติดต่อกับ ซอยวิภาวดีรังสิต 5 แยก 7 มีเขตทางกว้างตั้งแต่ 8.30 - 8.50 เมตร ถัดไปเป็นกลุ่มบ้านพักอาศัย
- ทิศตะวันตก ติดต่อกับ โครงการ ยู ดีไลท์ แอท จตุจักร จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A สูง 29 ชั้น อาคาร B สูง 26 ชั้น)

2.2.4 รูปแบบอาคารและพื้นที่ใช้สอย

2.2.4.1 รูปแบบอาคาร

ภายในโครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A ความสูง 37 ชั้น อาคาร B ความสูง 22 ชั้น และอาคาร C ความสูง 33 ชั้น) และอาคารจอดรถ จำนวน 1 อาคาร (อาคาร D ความสูง 10 ชั้น) มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 1,813 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 4 ห้อง รวมห้องชุดทั้งหมด 1,817 ห้อง อาคาร โครงการมีพื้นที่ของอาคารรวมทั้งสิ้น 105,229.48 ตารางเมตร (โดยคิดเป็นพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ เท่ากับ 82,184.54 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 103,693.29 ตารางเมตร) สรุปลักษณะของอาคารดังตารางที่

2.2.4.1-1

ตารางที่ 2.2.4.1-1 สรุปลักษณะของอาคารในโครงการ

อาคาร	ความสูง (ชั้น)	ความสูงจากระดับ พื้นดินถึงพื้น หลังคา (เมตร)	จำนวนห้องชุด (ห้อง)		พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)
			ห้องพัก	ร้านค้า	
อาคาร A	37	123.30	694	-	29,468.98
อาคาร B	22	80.65	389	-	28,599.07
อาคาร C	33	111.30	730	-	29,850.86
อาคาร D (อาคารจอดรถ)	10	34.25	-	4	15,774.38
รวมจำนวนห้องชุด			1,813	4	103,693.29
รวมทั้งหมด			1,817		

โดยแสดงรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยในอาคารพักอาศัยแต่ละชั้น ดังนี้



อาคาร A

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย โถงพักคอย ห้องเก็บของ ห้องจดหมาย ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรอง จุกเงิน ห้องควบคุมอาคาร ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องน้ำ โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได ที่จอดรถภายนอกอาคาร จำนวน 16 คัน และที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร จำนวน 17 คัน

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 3 ถึง ชั้นที่ 7 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 120 ห้อง (24 ห้อง/ชั้น) (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำ โถงพักคอย ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 9 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 10 ถึง ชั้นที่ 20 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 264 ห้อง (24 ห้อง/ชั้น) (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 21 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่จัดสวน

ชั้นที่ 22 ถึงชั้นที่ 23 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 40 ห้อง (20 ห้อง/ชั้น) (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 24 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 18 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได



ชั้นที่ 25 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่จัดสวน

ชั้นที่ 26 ถึง ชั้นที่ 29 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 64 ห้อง (16 ห้อง/ชั้น) (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 30 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 31 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันไดและพื้นที่จัดสวน

ชั้นที่ 32 ถึงชั้นที่ 35 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 48 ห้อง (12 ห้อง/ชั้น) (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 36 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 10 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 37 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 8 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันไดและพื้นที่จัดสวน

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่จัดสวน



อาคาร B

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย โถงพักคอย ห้องจดหมาย ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน ห้องพักขยะมูลฝอยรวม ห้องน้ำ โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได ที่จอดรถจักรยานยนต์ 60 คัน ที่จอดรถเก็บขยะ ที่จอดรถภายนอกอาคาร จำนวน 66 คัน และที่จอดรถยนต์ ภายในอาคาร จำนวน 25 คัน

ชั้นลอย 1 ประกอบด้วย โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง ทางร้วงและที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 11 คัน

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได ทางร้วงและที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 50 คัน (ชั้น 2A จำนวน 25 คัน และชั้น 2B จำนวน 25 คัน)

ชั้นที่ 3 ประกอบด้วย โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได ทางร้วงและที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 51 คัน (ชั้น 3A จำนวน 24 คัน และชั้น 3B จำนวน 27 คัน)

ชั้นที่ 4 ถึงชั้นที่ 6 ประกอบด้วย โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได ทางร้วง และที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 162 คัน (ชั้น 4A-6A จำนวนชั้นละ 27 คัน และชั้น 4B-6B จำนวนชั้นละ 27 คัน)

ชั้นลอย 2 (ชั้น 7A) ประกอบด้วย โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันไดทางร้วง และที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 27 คัน

ชั้นที่ 7 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะจำนวนชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำ ห้องโถง ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได สระว่ายน้ำ และพื้นที่จัดสวน

ชั้นที่ 8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 9 ถึงชั้นที่ 16 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 216 ห้อง (27 ห้อง/ชั้น) (แบ่งเป็นขนาดห้องไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 26 ห้อง/ชั้น และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง/ชั้น) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 17 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง (แบ่งเป็นขนาดห้องไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 23 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่จัดสวน



ชั้นที่ 18 ถึงชั้นที่ 19 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 48 ห้อง (24 ห้อง/ชั้น) (แบ่งเป็น ขนาดห้องไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 23 ห้อง/ชั้น และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง/ชั้น) ห้องพักขยะจำนวน ชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิงลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 20 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 23 ห้อง (แบ่งเป็นขนาดห้องไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 22 ห้อง และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้นห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่จัดสวน

ชั้นที่ 21 ถึงชั้นที่ 22 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 46 ห้อง (23 ห้อง/ชั้น) (แบ่งเป็น ขนาดห้องไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 22 ห้อง/ชั้น และขนาดห้องมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง/ชั้น) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันไดและพื้นที่จัดสวน

อาคาร C

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย โถงพักคอย ห้องเก็บของ ห้องจดหมาย ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน ห้องน้ำ โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได และที่จอดรถยนต์ภายในอาคารจำนวน 1 คัน

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 3 ถึงชั้นที่ 6 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 96 ห้อง (24 ห้อง/ชั้น) (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 7 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถง ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิงและบันได

ชั้นที่ 8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำ โถงพักคอย ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได



ชั้นที่ 9 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 18 ห้อง ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 10 ถึงชั้นที่ 29 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 480 ห้อง (24 ห้อง ชั้น) (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง และบันได

ชั้นที่ 30 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันไดและพื้นที่จัดสวน

ชั้นที่ 31 ถึงชั้นที่ 33 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 60 ห้อง (20 ห้องชั้น) (ทั้งหมดเป็นห้องขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร) ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิงและบันได

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ดับเพลิง บันได และพื้นที่จัดสวน

อาคาร D

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสารทางเดิน บันได ทางรถวิ่ง และที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 33 คัน (ชั้น 1A จำนวน 20 คัน และชั้น 1B จำนวน 13 คัน)

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร ทางเดิน บันได ทางรถวิ่ง และที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 40 คัน (ชั้น 1A จำนวน 20 คัน และชั้น 1B จำนวน 20 คัน)

ชั้นที่ 3 ถึงชั้นที่ 9 ประกอบด้วย โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร ทางเดิน บันได ทางรถวิ่ง และที่จอดรถภายในอาคาร จำนวน 385 คัน (ชั้น 3A-9A จำนวนชั้นละ 28 คัน และชั้น 3B-9B จำนวนชั้นละ 27 คัน)

ชั้นที่ 10 ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องปั้มน้ำ โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร ทางเดินบันได และพื้นที่จัดสวน

ชั้นลอย ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ทางเดิน และบันได

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดิน บันได และพื้นที่จัดสวน



2.2.5 การใช้ประโยชน์ที่ดินและการออกแบบอาคารตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.2.5.1 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ที่ตั้งของโครงการ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 จากสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร พบว่า พื้นที่ดังกล่าวอยู่ในที่ดินประเภท ย.9-2 (สีน้ำตาล)

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ได้กำหนดให้ที่ดินประเภท ย.9 เป็นที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นใน ซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด 29 ประเภท โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 : 1 และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

ทั้งนี้ โครงการออกแบบให้สอดคล้องตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) เท่ากับ 7.20 ต่อ 1 ซึ่ง FAR ของพื้นที่ ย.9-2 ไม่เกิน 7 : 1 (หมายเหตุ : โครงการมีการขอเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ที่โครงการสามารถมีเพิ่มได้ จากกฎกระทรวงผังเมืองรวมกำหนดต้องไม่เกินร้อยละ 20 (ไม่เกิน 8.40 : 1) ซึ่งพื้นที่อาคารที่ออกแบบนี้ (103,693.29 ตารางเมตร) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินโครงการที่เพิ่มเท่ากับร้อยละ 2.82463 (คำนวณจาก $(103,693.29 / 100,844.80) * 100 = 2.82463$) โดยจัดให้มีการกักเก็บน้ำไว้ในบ่อหน่วงน้ำ ปริมาตรทั้งหมด 510.0 ลูกบาศก์เมตร และมีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร รวม (OSR) ร้อยละ 8.53 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5) จัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้เท่ากับ 3,000.89 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 2,333.10 ตร.ม.) ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่าง) สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ตารางที่ 2.2.5.1-1



ตารางที่ 2.2.5.1-1 สรุปการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

รายละเอียด		การออกแบบ โครงการ	เกณฑ์
1.	พื้นที่พัฒนาโครงการ (ตร.ม.)	14,406.40	-
2.	พื้นที่อาคาร ปกคลุมดิน (ตร.ม.)	5,563.35 3	-
3.	พื้นที่ว่าง (ตร.ม.)	8,843.05	- ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 ของพื้นที่อาคารรวม (4,66.20 ตร.ม.) ^{1/}
4.	พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตร.ม.)	103,693 .29	-
5.	อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ อาคารรวม (OSR)	ร้อยละ 8.53	- ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 ของพื้นที่อาคารรวม ^{1/}
6.	อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อ พื้นที่ดิน (FAR)	7.20 : 1	- ไม่เกิน 7 ต่อ 1 (ย.9-20) 1/ ตามข้อกำหนด ของกฎกระทรวง บังคับใช้ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนด FAR ของ พื้นที่ ย.9-20 ไม่เกิน 7 : 1 แต่ทั้งนี้ ตามข้อ 55 ของ กฎกระทรวงดังกล่าวระบุการใช้ประโยชน์ ที่ดินประเภทอาคาร กฎหมายว่าด้วยการควบคุม อาคาร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัด ให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาตที่ กักเก็บน้ำได้ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์ เมตร ต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วน พื้นที่อาคารรวมต่อ พื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละ 20 ดังนั้น สำหรับพื้นที่ บริเวณนี้จึงสามารถมี FAR ได้ไม่เกิน 8.40 : 1 ^{2/}
7.	พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูก ต้นไม้ (ตร.ม.)	3,000.89 (ร้อยละ 66.13) ^{1/} (ร้อยละ 64.31) ^{2/}	- ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่าง ^{1/} (2,269.01 ตร.ม.) - ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่าง ^{2/} (2,333.10 ตร.ม.)

หมายเหตุ : ^{1/} กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 (ที่ดินประเภท ย.9-20)

^{2/} โครงการมีปริมาณน้ำหลากส่วนเกิน 399.15 ลูกบาศก์เมตร (ระยะเวลา 23.97 นาที ที่อัตรา
การระบายน้ำออกนอก โครงการ 0.093 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) ซึ่งโครงการจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำความจุ
510.00 ลูกบาศก์เมตร เพื่อรองรับน้ำหลากดังกล่าว ทั้งนี้ ในการคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้น
ที่ที่ดิน (FAR) ที่โครงการสามารถมีเพิ่มได้ จากกฎกระทรวงผังเมืองรวม กำหนดต้องไม่เกินร้อยละ 20 ซึ่งพื้นที่
อาคารที่ออกแบบนี้ (103,693.29 ตารางเมตร) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินโครงการที่เพิ่ม
เท่ากับร้อยละ 2.82463 (คำนวณจาก (29,682.02-100,844.80)+100/100,844.30)



2) พื้นที่ภายในอาคาร

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบพื้นที่ภายในอาคารตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร

“ข้อ 21 ช่องทางเดินใน อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะตั้งไม่น้อย กว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะตั้ง
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุภัณฑ์ อาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60 เมตร
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00 เมตร
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัวตลาด และอื่นๆ ที่คล้ายกัน	3.50 เมตร
4. ห้องแถว ตึกแถว	
4.1 ชั้นล่าง	3.50 เมตร
4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.00 เมตร
5. ระเบียง	2.20 เมตร

ระยะตั้งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝ้าหรือยอดผนังอาคาร และ ในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝ้าหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ 5 เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้น ชั้นลอยดังกล่าวนี้ต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสิบของเนื้อที่ห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้น ลอยต้องไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร ด้วย

ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ทั้งนี้ โครงการมีลักษณะเป็น โครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A ความสูง 37 ชั้น อาคาร B ความสูง 22 ชั้น และ อาคาร C ความสูง 33 ชั้น) และอาคารจอดรถ จำนวน 1 อาคาร (อาคาร D ความสูง 10 ชั้น) มีจำนวนห้องชุด เพื่อการพักอาศัย 1,813 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 4 ห้อง ซึ่งออกแบบให้มีช่องทางเดินภายในอาคารอยู่อาศัยรวม มีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร และออกแบบให้มีระยะตั้งภายในห้องชุดเพื่อการพักอาศัย ทั้ง 3 อาคาร สูง 3.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร) และภายในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) สูง 3.80 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร)

ดังนั้น การออกแบบอาคารโครงการจึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522



3) พื้นที่ว่าง

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบพื้นที่ว่างตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

1) ข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 พบว่าพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในที่ดินประเภท 9 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ซึ่งที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด 29 ประเภท

“การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7 : 1

(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำ ของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอน ไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วน ของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อย กว่าร้อยละ 4.5 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง”

ข้อ 55 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หากเจ้าของที่ดิน หรือผู้ประกอบการ ได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ที่กักเก็บน้ำ ได้ในสัดส่วน ไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตรต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่ เกินร้อยละ 5 ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เพิ่มได้ตาม สัดส่วน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละ 20

ทั้งนี้ โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) การ ดำเนินโครงการ ออกแบบให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) 7.20 ต่อ 1 (ไม่เกิน 7 : 1) (หมายเหตุ : โครงการมีการขอเพิ่มอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) ที่ โครงการสามารถมีเพิ่มได้จาก กฎกระทรวงผังเมืองรวมกำหนดต้องไม่เกินร้อยละ 20 ซึ่งพื้นที่อาคารที่ออกแบบนี้ (103,693.29 ตาราง เมตร) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน โครงการที่เพิ่มเท่ากับร้อยละ 2.82463 (คำนวณจาก $(29,682.02 - 100,844.30) * 100 / 100,844.80$) โดยจัดให้มีการกักเก็บน้ำไว้ในบ่อหน่วงน้ำ ปริมาตร ทั้งหมด 510.0 ลูกบาศก์เมตรและมีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ร้อยละ 8.53 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5) และจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ 3,000.89 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 64.31 ของพื้นที่ ว่างตาม กฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่าง)

ดังนั้น การออกแบบอาคารโครงการจึงสอดคล้องตามต่อข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556



2) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่า “ข้อ 6 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าอัตราส่วน ดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร
- (2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)”

ทั้งนี้ โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) การดำเนินโครงการออกแบบพื้นที่ว่างของโครงการ 8,843.05 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 61.38 ของพื้นที่ดิน โครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน โครงการ หรือไม่น้อยกว่า 4,321.92 ตารางเมตร)

ดังนั้น การออกแบบอาคาร โครงการจึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

3) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่า “ข้อ 33 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งอาคาร”

ทั้งนี้ โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ซึ่งอาคารของโครงการบริเวณ ชั้น 1 มีพื้นที่อาคารมากที่สุดเมื่อเทียบกับชั้นอื่นๆ ของอาคารโครงการ โดยมีพื้นที่ อาคารชั้น 1 รวม 5,563.35 ตารางเมตร (อาคาร A มีพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด เท่ากับ 980.05 ตารางเมตร อาคาร B มีพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด เท่ากับ 1,858.84 ตารางเมตร อาคาร C มีพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด เท่ากับ 990.52 ตารางเมตร และอาคาร D มีพื้นที่ชั้นที่มากที่สุด เท่ากับ 1,733.94 ตารางเมตร) โดยโครงการออกแบบพื้นที่ว่างของโครงการ เท่ากับ 8,843.05 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 158.95 ของพื้นที่อาคารชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุด (ไม่ น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร หรือไม่น้อยกว่า 1,669.01 ตารางเมตร)

ดังนั้น การออกแบบอาคาร โครงการจึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

4) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 กำหนดว่า

“หมวด 1 วิเคราะห์ศัพท์

(36) “ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำ เสีย ที่พักรวมมูลฝอยหรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้และให้ความหมายรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น



หมวด 5 แนวอาคารและระยะต่างๆ

ข้อ 52 อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า 30 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ที่ดิน

(6) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรมคลังสินค้าอาคารสาธารณะอาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้มีที่ว่างด้านหน้า กว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร

อาคารตามวรรคหนึ่งถ้าสูงเกิน 3 ชั้นให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร โดยอาคารรวมที่ว่างด้านข้างที่ต่อเนื่องกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องต่อเนื่องกับถนน ภายในที่ว่างไม่น้อยกว่า 6 เมตรออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคารความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 เมตร

ที่ว่างนี้อาจใช้รวมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้

ข้อ 53 อาคารอยู่ริมทางสาธารณะที่ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 52(3) และ 52(6) ต้องมีลักษณะ ดังนี้

แนวอาคารด้านที่ประชิดติดริมทางสาธารณะ ต้องมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของ ความยาวเส้นรอบรูปภายนอกของอาคาร ทั้งนี้ แนวอาคารด้านที่ประชิดติดทางสาธารณะต้องห่างทาง สาธารณะไม่เกิน 20 เมตร

กรณี ห้องแถว ตึกแถว ด้านหน้าอาคารทุกคูหาต้องประชิดติดริมทางสาธารณะและมี แนวอาคารห่างจากทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร

ข้อ 55 อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 1 เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร

อาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า 2 เมตร

ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสองจะใช้รวมกับที่ว่างของอาคารอีกหลังหนึ่งไม่ได้เว้น แต่ใช้รวมกับที่ว่างของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ”

ทั้งนี้ โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) การ ดำเนินโครงการออกแบบพื้นที่ว่างของโครงการ 8,843.05 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 61.38 ของพื้นที่ดิน โครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดิน โครงการ หรือ ไม่น้อยกว่า 4,321.92 ตารางเมตร)

สำหรับอาคารของโครงการ ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 3 อาคาร (อาคาร A ความสูง 37 ชั้น อาคาร B ความสูง 22 ชั้น และอาคาร C ความสูง 33 ชั้น) และอาคารจอดรถ จำนวน 1 อาคาร (อาคาร D ความสูง 10 ชั้น) ทั้งนี้ อาคารภายในโครงการแต่ละอาคารมีขนาดความสูงเกิน 3 ชั้น และมากกว่า



15.00 เมตร โดยมีรายละเอียดการจัดที่ว่างและแนวอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ในแต่ละอาคารดังนี้

อาคาร A มีขนาดความสูง 37 ชั้น มีระดับความสูง 123.30 เมตร ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นหลังคา) (มีขนาดความสูงเกิน 3 ชั้น และมากกว่า 15.00 เมตร) มีการจัดให้มีที่ว่างโดยรอบอาคาร อย่างน้อย 9.39 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร) รวมทั้งจัดให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร มีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารและเชื่อมกับถนนภายในโครงการกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ออกสู่ถนนสาธารณะ (ซอยวิภาวดีรังสิต 3) ด้านหน้าโครงการได้ซึ่งแนวอาคารด้านดังกล่าว มีความยาวเส้นรอบรูปอาคารเท่ากับ 35.00 เมตร (มากกว่า 25.65 เมตร) (อาคาร A มีความยาวเส้นรอบรูปอาคาร เท่ากับ 153.90 เมตร โดยระยะ 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปอาคาร เท่ากับ $153.90/6 = 25.65$ เมตร)

อาคาร B มีขนาดความสูง 22 ชั้น มีระดับความสูง 80.65 เมตร ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นหลังคา) (มีขนาดความสูงเกิน 3 ชั้น และมากกว่า 15.00 เมตร) มีการจัดให้มีที่ว่างโดยรอบอาคารอย่างน้อย 12.65 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร) รวมทั้งจัดให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร มีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารและเชื่อมกับถนนภายในโครงการกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ออกสู่ถนนสาธารณะ (ซอยวิภาวดีรังสิต 3) ด้านหน้าโครงการได้ ซึ่งแนวอาคารด้านดังกล่าวมีความยาวเส้นรอบรูปอาคารเท่ากับ 35.55 เมตร (มากกว่า 29.39 เมตร) (อาคาร B มีความยาวเส้นรอบรูปอาคาร เท่ากับ 176.30 เมตร โดยระยะ 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปอาคาร เท่ากับ $176.30 / 6 = 29.39$ เมตร) อาคาร C มีขนาดความสูง 33 ชั้น มีระดับความสูง 111.30 เมตร ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับพื้นหลังคา) (มีขนาดความสูงเกิน 3 ชั้นและมากกว่า 15.00 เมตร) มีการจัดให้มีที่ว่างโดยรอบอาคารอย่างน้อย 7.51 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร) รวมทั้ง จัดให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร มีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูป ภายนอกอาคาร และเชื่อมกับถนนภายในโครงการกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ออกสู่ถนนสาธารณะ (ซอยวิภาวดี รังสิต 3) ด้านหน้าโครงการได้ ซึ่งแนวอาคารด้านดังกล่าวมีความยาวเส้นรอบรูปอาคาร เท่ากับ 26.75 เมตร (มากกว่า 25.45 เมตร) (อาคาร C มีความยาวเส้นรอบรูปอาคาร เท่ากับ 152.65 เมตร โดยระยะ 1 ใน 6 ของความ ยาวเส้นรอบรูปอาคาร เท่ากับ $152.65 / 6 = 25.45$ เมตร)

อาคาร D มีขนาดความสูง 10 ชั้น มีระดับความสูง 34.25 เมตร ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับสูงสุดของอาคาร) (มีขนาดความสูงเกิน 3 ชั้น และมากกว่า 15.00 เมตร) มีการจัดให้มีที่ว่างโดยรอบอาคารอย่างน้อย 6.15 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร) รวมทั้งอาคารด้านทิศใต้ติดกับซอยวิภาวดีรังสิต 3 โดยการ ออกแบบอาคารแนวด้านประชิดทางสาธารณะมีระยะร่นห่างจากเขตทางซอยวิภาวดีรังสิต 3 อย่างน้อย 9.77 เมตร (ไม่เกิน 20 เมตร) ซึ่งแนวอาคารด้านดังกล่าวมีความยาว 35.10 เมตร (มากกว่า 21.15 เมตร) (อาคาร D มีความยาวเส้นรอบรูปอาคาร เท่ากับ 169.00 เมตร โดยระยะ 1 ใน 8 ของความยาวเส้นรอบรูปอาคาร เท่ากับ $169.00 / 8 = 21.15$ เมตร)

ดังนั้น การออกแบบอาคาร โครงการจึงมีความสอดคล้องตามข้อกำหนดของข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544



2.2.6 คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์

2.2.6.1 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในปัจจุบัน

การศึกษาลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบโครงการในรัศมี 1 กิโลเมตร พื้นที่สามารถแบ่งประเภทตามการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ออกเป็น 11 ประเภท โดยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่พักอาศัย ร้อยละ 53.687 รองลงมาเป็นพื้นที่ว่าง ร้อยละ 19.930 ดังแสดงในตารางที่ 2.2.6.1-1

ตารางที่ 2.2.6.1-1 การใช้ประโยชน์ที่ดินในรัศมี 1 กิโลเมตร จากพื้นที่โครงการ

ลำดับที่	การใช้ประโยชน์	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่ (ตร.กม.)	ร้อยละ
1	ที่พักอาศัย	1,913,231	1.913	52.69
2	ที่ว่าง	723,705	0.724	19.93
3	พาณิชยกรรม	372,509	0.372	10.26
4	คมนาคม	252,314	0.252	6.95
5	อุตสาหกรรม	144,807	0.145	3.99
6	สถานพยาบาล	79,123	0.079	2.18
7	กีฬา	52,529	0.052	1.45
8	แหล่งน้ำ	38,234	0.038	1.05
9	สถานศึกษา	22,643	0.023	0.62
10	ศาสนสถาน	16,624	0.017	0.46
11	เกษตรกรรม	15,516	0.016	0.42
รวม		3,631,290	3.631	100.00

2.2.6.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินในรัศมี 100 เมตร จากที่ตั้งโครงการ

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการจัดเป็นเขตชุมชนที่พักอาศัย อาทิเช่น บ้านพักอาศัย อาคารชุดพักอาศัย อาคารพาณิชย์ ร้านค้าและร้านอาหาร ตามแนวซอยวิภาวดีรังสิต 3 ซอยพหลโยธิน 18/1 และถนน โครงการช้ายคมนาคมใกล้เคียง นอกจากนี้ บริเวณที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ห่างจากโครงการรถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท หรือรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อน และรถไฟฟ้า MRT สายเฉลิมรัชมงคล หรือรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ประมาณ 1.4 กิโลเมตร ทั้ง 2 สาย โดยมีสถานที่ใกล้เคียงที่สุด คือ สถานีหมอชิต (รถไฟฟ้าบีทีเอสสายสีเขียวอ่อน) และสถานีสวนจตุจักร (รถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน) ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของโครงการจึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ทางให้การเดินทางเข้า-ออกโครงการมีความสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น



2.3 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

2.3.1 ระบบน้ำใช้

2.3.1.1 แหล่งน้ำใช้

โครงการมีความต้องการน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภคประมาณ 1,111.91 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 46.33 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ซึ่งแหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขา พญาไท โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปาผ่านมิเตอร์ เพื่อรับน้ำเข้าสู่โครงการและจ่ายน้ำไปยัง ถังเก็บน้ำ ใต้ดินของอาคาร จากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดิน ไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยน้ำจาก ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ดังกล่าวจะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่แต่ละชั้นต่อไป ทั้งนี้ การประปา นครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท ได้ตรวจสอบบริเวณโครงการแล้วสามารถให้บริการน้ำประปาแก่โครงการ ได้อย่างพอเพียง

2.3.1.2 ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน ทำการประเมินจากค่ามาตรฐาน ขั้นต่ำที่กำหนด โดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ห้องชุดพักอาศัย ที่มีพื้นที่ใช้สอย ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอย มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป ทั้งนี้หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการ มีขนาด มากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ห้องนอนคู่ประเมินให้มีผู้พักอาศัย 2 คน ห้อง และห้องนอนเดี่ยวเดี่ยว ประเมินให้มีผู้พักอาศัย 1 คน/ห้อง แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของ สผ. จะใช้ตามค่าที่กำหนดแทน ซึ่งจากการประเมิน พบว่า โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,111.91 ลูกบาศก์เมตร/วัน รายละเอียดดังนี้

- อาคาร A รวมปริมาณน้ำใช้ เท่ากับ 417.71 ลบ.ม./วัน
- อาคาร B รวมปริมาณน้ำใช้ เท่ากับ 242.18 ลบ.ม./วัน
- อาคาร C รวมปริมาณน้ำใช้ เท่ากับ 438.53 ลบ.ม./วัน
- อาคาร D (อาคารจอดรถ) รวมปริมาณน้ำใช้ เท่ากับ 13.48 ลบ.ม./วัน



2.3.2 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

2.3.2.1 ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องน้ำ น้ำเสียจากการอาบน้ำ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก โดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 สำหรับน้ำเสียจากการล้างห้องพัก มูลฝอยคิดปริมาณน้ำเสียร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ ทั้งนี้ น้ำใช้จากส้วมถ่ายน้ำไม่คิด ปริมาณน้ำเสียคิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่จะเกิดขึ้นรวมทั้งหมด 886.95 ลูกบาศก์เมตร/วันมีรายละเอียดดังนี้

- อาคาร A รวมปริมาณน้ำทิ้ง เท่ากับ 334.20 ลบ.ม./วัน
- อาคาร B รวมปริมาณน้ำทิ้ง เท่ากับ 193.11 ลบ.ม./วัน
- อาคาร C รวมปริมาณน้ำทิ้ง เท่ากับ 350.86 ลบ.ม./วัน
- อาคาร D (อาคารจอดรถ) รวมปริมาณน้ำทิ้ง เท่ากับ 8.78 ลบ.ม./วัน

2.3.2.2 การบำบัดน้ำเสีย

1) ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย 3 ชุด สำหรับอาคารชุดพักอาศัยเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Activated Sludge (Completely Mix) โดยมีส่วนประกอบ ได้แก่ บ่อตกไขมัน บ่อเกรอะ (แยกกาก) บ่อปรับสมดุล บ่อเติมอากาศ บ่อดกตะกอน บ่อบำบัดน้ำใส และบ่อเก็บตะกอน ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านหน้าของโครงการต่อไป สามารถรองรับน้ำเสียได้ ดังนี้

ชุดที่ 1 ระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร A มีปริมาตรของบ่อบำบัดน้ำเสีย 335 ลูกบาศก์เมตร/ วัน สามารถรองรับน้ำเสียของอาคาร A ได้อย่างเพียงพอ (มากกว่า 334.20 ลูกบาศก์เมตร/วัน)

ชุดที่ 2 ระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร B มีปริมาตรของบ่อบำบัดน้ำเสีย 200 ลูกบาศก์เมตร/ วัน สามารถรองรับน้ำเสียของอาคาร B ได้อย่างเพียงพอ (มากกว่า 193.11 ลูกบาศก์เมตร/วัน)

ชุดที่ 3 ระบบบำบัดน้ำเสียรวมอาคาร C และ D มีปริมาตรของบ่อบำบัดน้ำเสีย 365 ลูกบาศก์เมตร/ วัน สามารถรองรับน้ำเสียของอาคาร C และ D (ไม่รวมน้ำเสียจากห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ได้อย่างเพียงพอ (มากกว่า 356.44 ลูกบาศก์เมตร/วัน)



ทั้งนี้ การออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ สามารถบำบัดน้ำเสียให้ได้คุณภาพ ตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด (พ.ศ. 2548) และสามารถรองรับ ปริมาณน้ำเสียที่เกิดจากโครงการเมื่อโครงการเปิดดำเนินการแล้ว

2) ถึงบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป สำหรับห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)

โครงการจัดให้มีถึงบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศ 1 ชุด สำหรับห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 4 ห้องชุด ประกอบด้วย ส่วนเกรอะแยกกาก ส่วนบำบัดเติมอากาศ สามารถบำบัดน้ำเสียได้ 3.50 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

3) การจัดการละอองน้ำ (Aerosol)

ละอองน้ำเสียที่เกิดขึ้น อาจเกิดการรั่วไหลผ่านทางข้อต่อ หรือฝาบ่อได้ โดยการกำจัดละอองน้ำเสีย (Aerosol) จากระบบเติมอากาศ โครงการได้จัดให้มีการกำจัดละอองน้ำเสีย โดยอาศัยจุลินทรีย์ที่มีอยู่ในดินเป็นตัวดูดซับและตรึงมลพิษที่เกิดจากละอองน้ำเสียเพื่อควบคุมไม่ให้ละอองน้ำเสียส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและต่อผู้พักอาศัย โครงการใช้หลักการในการกำจัดมลพิษทางอากาศโดย ใช้พืช ดิน และจุลินทรีย์ที่อาศัยอยู่ในดิน ซึ่งอาศัยกระบวนการทางชีวภาพในการกำจัดละอองเสียและต้องมีการสัมผัสกับดินอย่างน้อย 30 วินาที เพื่อให้เกิดกระบวนการในการกำจัดเชื้อโรคจากละอองน้ำเสีย โดยโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวหนา 0.40 เมตร และต้องมีความเร็วของอากาศ เท่ากับ 0.0133 เมตร/วินาที (0.40/30) มีรายละเอียดที่นำมาพิจารณา เพื่อกำหนดขนาดพื้นที่สีเขียวที่ใช้ในการกำจัดเชื้อโรคจากละอองน้ำเสียดังต่อไปนี้ รายละเอียดดังตารางที่ 2.3.2.2-1

(1) กำหนดให้ปริมาณละอองน้ำเสียที่เกิดขึ้นเท่ากับปริมาณการเติมอากาศของเครื่อง เติมอากาศ

(2) กำหนดให้การบำบัดละอองน้ำเสีย (Aerosol) ต้องมีระยะเวลาเก็บในดินอย่าง น้อย 30 วินาที ดังนั้นในพื้นที่ 1 ตารางเมตร ที่ความลึก 0.40 เมตร สามารถบำบัดละอองน้ำเสียได้ 0.0133 ลูกบาศก์เมตร/วินาที/ตารางเมตร



ตารางที่ 2.3.2.2-1 ปริมาณละอองน้ำเสียของโครงการ

ระบบบำบัดน้ำเสีย	ปริมาณละอองน้ำเสีย (เท่ากับอัตราการเติมอากาศ ของระบบบำบัด) (ลบ.ม./วินาที)	พื้นที่สีเขียวที่ต้องการสำหรับ บำบัดปริมาณละอองน้ำเสีย (Aerosol) = ปริมาณละออง น้ำเสีย / 0.0133 (ตร.ม.ที่ความลึก 0.4 ม.)	พื้นที่ที่โครงการจัดให้ สำหรับกำจัดละออง น้ำเสีย (Aerosol)
ระบบบำบัดน้ำเสีย อาคาร A	0.044 ลบ.ม./วินาที	3.30 ตร.ม.	4 ตร.ม.
ระบบบำบัดน้ำเสีย อาคาร B	0.025 ลบ.ม./วินาที	1.88 ตร.ม.	2 ตร.ม.
ระบบบำบัดน้ำเสีย อาคาร C และ D	0.044 ลบ.ม./วินาที	3.30 ตร.ม.	4 ตร.ม.

4) การจัดการก๊าซมีเทน

การกำจัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นในโครงการจะทำการต่อท่อระบายอากาศ เพื่อรวบรวมก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากบ่อเกรอะ (Septic Tank) ลงบ่อดินที่เตรียมไว้ ซึ่งในบ่อดินจะมีการบำบัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นด้วยวิธี Biological Oxidation จากการศึกษา พบว่าควรเลือกใช้ปุ๋ยหมักพร้อมใช้งาน (Nature Compost) ทั้งนี้โครงการเลือกใช้ดินร่วนซึ่งโดยทั่วไปจะมีขนาดของรูพรุน ประมาณ 0.002 - 0.05 มม. ร่วมกับปุ๋ยซึ่งเป็นปุ๋ยที่มีปริมาณจุลินทรีย์อยู่สูง โดยจุลินทรีย์จะสามารถออกซิไดส์ก๊าซมีเทน ให้เปลี่ยนรูปไปเป็นคาร์บอนไดออกไซด์ น้ำพลังงาน และเซลล์ใหม่ของจุลินทรีย์โดยเฉพาะจุลินทรีย์กลุ่ม Methanotrophs โดยจัดให้มีขนาดบ่อดินในการกำจัดก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ได้ดังนี้

ชุดที่ 1 ระบบบำบัดน้ำเสีย อาคาร A โครงการออกแบบให้มีบ่อดิน พื้นที่ 4.00 ตารางเมตร ซึ่งมีขนาดเพียงพอต่อการกำจัดก๊าซมีเทน (> 3.54 ตร.ม.) จากระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร A

ชุดที่ 2 ระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร B โครงการออกแบบให้มีบ่อดิน พื้นที่ 2.50 ตารางเมตร ซึ่งมีขนาดเพียงพอต่อการกำจัดก๊าซมีเทน (> 2.11 ตร.ม.) จากระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร B

ชุดที่ 3 ระบบบำบัดน้ำเสีย อาคาร C โครงการออกแบบให้มีบ่อดิน พื้นที่ 4.00 ตารางเมตร ซึ่งมีขนาดเพียงพอต่อการกำจัดก๊าซมีเทน (> 3.86 ตร.ม.) จากระบบบำบัดน้ำเสีย อาคาร C



2.3.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

2.3.3.1 ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาและระเบียง

- 1) หัวรับน้ำฝน (RD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร
- 2) หัวรับน้ำฝน (FD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากระเบียงห้องพัก
- 3) ท่อระบายน้ำฝน (RL) ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนจากหลังคาจากหัวรับน้ำฝน (RD) เพื่อไหลลงสู่บ่อพักน้ำ (Manhole) และท่อระบายน้ำ ภายในพื้นที่โครงการต่อไป

2.3.3.2 ระบบระบายน้ำเสียภายในอาคาร

- 1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ทำหน้าที่ในการรับน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย
- 2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ทำหน้าที่ในการรับน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย
- 3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพักเข้าสู่ถังดักไขมัน ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย

2.3.3.3 ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย กล่าวคือ

- 1) น้ำฝน ระบายลงสู่ท่อระบายน้ำและรางระบายน้ำของโครงการ ซึ่งภายในโครงการ ออกแบบให้มีระบบท่อระบายน้ำ ค.ส.ล. ขนาด 0.40 และ 0.60 เมตร และรางระบายน้ำ ขนาด 0.40 เมตร โดยทั้งหมดมีความลาดเอียง 1 : 200 ซึ่งก่อนการพัฒนาโครงการมีปริมาณน้ำฝน เท่ากับ 0.093 ลูกบาศก์เมตร/วินาที (อัตราการระบายน้ำ สูงสุดที่สามารถระบายออกนอก โครงการได้) และหลังการพัฒนาโครงการมีปริมาณน้ำฝนเท่ากับ 0.331 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ซึ่งโครงการจัดให้มีการกักเก็บน้ำที่บ่อหน่วงน้ำสำหรับหน่วงน้ำฝนให้ได้ปริมาตร 510.00 ลูกบาศก์เมตร ออกแบบให้มีอัตราการระบายน้ำออกนอกโครงการ เท่ากับ 0.042 ลูกบาศก์เมตร/วินาที หรือ 2.50 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายก่อนการพัฒนา โครงการ (ไม่เกิน 0.093 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ผ่าน) ทั้งนี้ อัตราการระบายน้ำออกนอกโครงการ พบว่าที่ ระยะเวลา 27.97 นาที จะมีปริมาณน้ำหลากส่วนเกิน เท่ากับ 399.15 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้นบ่อหน่วงน้ำจำนวน 1 บ่อ มีปริมาตรรวมทั้งสิ้น 510.00 ลูกบาศก์เมตร สามารถรองรับปริมาณน้ำหลากที่เพิ่มขึ้นหลังจากการพัฒนาโครงการได้อย่างเพียงพอ (มากกว่า 399.15 ลูกบาศก์เมตร ผ่าน) แล้วระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

โดยการระบายน้ำออกนอก โครงการจะใช้เครื่องสูบน้ำชนิด Submersible Pump จำนวน 2 เครื่อง ขนาด 0.042 ลูกบาศก์เมตร/วินาที หรือ 2.50 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อน



การพัฒนาโครงการ (0.093 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) เพื่อประโยชน์ในการชะลอการระบายน้ำ เพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วม

2) น้ำเสีย จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร เพื่อทำการปรับปรุง คุณภาพน้ำ / บำบัดให้น้ำเสียที่จะระบายออกนอกโครงการมีคุณภาพน้ำ เป็นไปตามมาตรฐานน้ำทิ้งจาก อาคารประเภท ก ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานการ ระบายน้ำทิ้งจากอาคาร บางประเภทและบางขนาด (พ.ศ. 2548) โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจะกักเก็บไว้บ่อ พักน้ำใส และระบายลงสู่ท่อระบายน้ำและวางระบายน้ำ หลังจากนั้นเข้าบ่อพักระบายน้ำแบบมีตะแกรงดัก ขยะและระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

2.3.4 การจัดการมูลฝอย

2.3.4.1 ปริมาณมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นประมาณ 16.55 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 5,517 กิโลกรัม/วัน โดย สามารถแบ่งเป็น ปริมาณมูลฝอยออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยเปียกประมาณ 8.28 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 2,758.50 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 50 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ ประโยชน์ได้ (มูลฝอยรีไซเคิล) ประมาณ 4.97 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 1,655.10 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) มูลฝอยทั่วไปประมาณ 2.81 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 937.89 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 17 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) และมูลฝอยอันตรายประมาณ 0.50 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 165.51 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)

2.3.4.2 การจัดการมูลฝอย

1) ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ภายในแต่ละชั้นพักอาศัย ของอาคาร A, B และ C จำนวน 1 ห้อง/ชั้น/อาคาร โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละ ห้อง จะตั้งถังมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 4 ถัง/ชั้น/ห้อง (ถังมูลฝอยเปียก (ถังสีเขียว) 1 ถัง ถังมูลฝอย ทั่วไป (ถังสีน้ำ เงิน) 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) 1 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย (ถังสีส้ม) 1 ถัง) จัด ให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ โดยพนักงานของ โครงการรวบรวมมูลฝอยใส่ถุงพลาสติกแยกตามประเภทมูลฝอยและมัดปากถังให้แน่น โดยใช้รถเข็นพร้อม มีภาชนะวางรองรับ เพื่อช่วยป้องกันไม่ให้เกิดการร่วงตกหล่นขณะลำเลียงไปยังลิฟต์ดับเพลิง หลังจากนั้น ลำเลียงไปยังห้องพักมูลฝอยรวมในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด ทั้งนี้ในการรวบรวมมูลฝอยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น พนักงานทำความสะอาดจะรวบรวมมูลฝอยแต่ ละประเภทจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นใส่ถุงพลาสติกแยกสีตามประเภทมูลฝอยก่อนนำไปเก็บไว้ที่ ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการโดยมูลฝอยเปียกใช้ถุงพลาสติกสีดำ และมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถุงว่า “มูลฝอยเปียก” มูลฝอยรีไซเคิล



ใช้ถุงพลาสติกใส มูลฝอยทั่วไปใช้ถุงพลาสติกสีดำ และมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ ข้างถุงว่า “มูลฝอยทั่วไป”
และมูลฝอยอันตรายใช้ถุงพลาสติกสีส้ม และมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถุงว่า “มูลฝอย อันตราย”

ทั้งนี้ เมื่อเปิดดำเนินโครงการ นอกจาก โครงการจะจัดให้มีการคัดแยกมูลฝอย โดยพนักงานทำความสะอาดแล้ว โครงการจะจัดให้มีการติดป้ายประชาสัมพันธ์โครงการภายในพื้นที่โครงการ เพื่อรณรงค์ให้ผู้พักอาศัยของโครงการคัดแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง เช่น ถุงพลาสติก และ ถุงกระดาษ นำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อลดปริมาณมูลฝอยของโครงการ และเพื่อเป็นการรณรงค์ด้านการคัดแยก มูลฝอย โครงการกำหนดให้มีการติดป้ายประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกประเภทมูลฝอยไว้ในห้องพัก มูลฝอยบริเวณชั้นพักอาศัย

2) ห้องพักมูลฝอยรวม โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการไว้บริเวณชั้นที่ 1 ด้านทิศเหนือของอาคาร B โดยแบ่งเป็น 4 ห้อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ห้องพักมูลฝอยเปียก ใช้ในการรองรับมูลฝอยเปียกของโครงการ มีขนาดพื้นที่ 23.25 ตารางเมตร ความจุ 27.90 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.2 เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยเปียกที่เกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน ปริมาณ 27.59 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

- ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล ใช้ในการรองรับมูลฝอยรีไซเคิลของโครงการ มีขนาด พื้นที่ 27.85 ตาราง เมตร ความจุ 33.42 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.2 เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณ มูลฝอยรีไซเคิลที่เกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน ปริมาณ 33.10 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

- ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ใช้ในการรองรับมูลฝอยทั่วไปของโครงการ มีขนาดพื้นที่ 15.80 ตารางเมตร ความจุ 18.96 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.2 เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยทั่วไปที่เกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 3 วัน ปริมาณ 18.76 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

- ห้องพักมูลฝอยอันตราย ใช้ในการรองรับมูลฝอยอันตรายของโครงการมีขนาด พื้นที่ 13.95 ตารางเมตร ความจุ 16.74 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.2 เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณ มูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นไม่น้อยกว่า 15 วัน ปริมาณ 16.55 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

ห้องพักมูลฝอยแต่ละห้องจะมีประตูปิดมิดชิดจะเปิดเฉพาะเวลาที่สำนักงานเขตจตุจักรมาจัดเก็บ ซึ่งห้องพักมูลฝอยแต่ละห้องจะมีตะแกรงกันแมลง พร้อมติดตั้งระบบระบายอากาศและดูดกลิ่นรวมทั้งที่ห้องพัก มูลฝอยเปียกจะมีระบบดูดอากาศเสีย เพื่อไปบำบัดยังบ่อดิน และจัดให้มีพนักงานคอย ดูแลทำความสะอาด ภายหลังจากสำนักงานเขตจตุจักรมาเก็บขนมูลฝอยไปแล้วในทุกๆ วัน ดังนั้น จึงไม่ก่อให้เกิดมูลฝอยตกค้างจน ก่อให้เกิดผลกระทบด้านกลิ่นและทัศนอุจาดแก่ผู้อยู่ภายในโครงการและพื้นที่ โดยรอบ

ทั้งนี้ สำหรับห้องพักมูลฝอยเปียกของโครงการในระหว่างที่มีการเก็บมูลฝอยไว้ในห้องพัก มูลฝอยเปียก อาจจะให้เกิดกลิ่นในห้องพักมูลฝอยเปียกเนื่องจากการหมักหมมและย่อยสลายของมูลฝอย ที่จัดเก็บไว้ในห้องพักมูลฝอย ดังนั้น โครงการได้จัดให้มีการบำบัดกลิ่น ในห้องพักมูลฝอยเปียก โดยดูดอากาศในห้องพักมูลฝอยเปียกไปบำบัด โดยอาศัยจุลินทรีย์ที่มีอยู่ในดินเป็นตัวดูดซับและตรึงอากาศเสีย



ที่เกิดจากห้องพักมูลฝอยเปียก เพื่อควบคุมไม่ให้กลิ่นที่ระบายจากห้องพักมูลฝอยส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ ใช้หลักในการบำบัดกลิ่น โดยใช้พืช ดิน และ จุลินทรีย์ที่อาศัยอยู่ในดิน ซึ่งอาศัยกระบวนการทางชีวภาพในการบำบัด และต้องมีการสัมผัสกับดินอย่างน้อย 60 วินาที เพื่อให้เกิดกระบวนการในการบำบัดอากาศจากห้องพักมูลฝอยเปียก โดยโครงการจัดให้มีพื้นดินหนา 0.60 เมตร

สำหรับการจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตจตุจักรนั้น โครงการจัดทำที่จอดรถเก็บขนขยะไว้ด้านหน้าห้องพักมูลฝอยรวมบริเวณด้านทิศเหนือของอาคาร B โดยในช่วงที่เก็บขนมูลฝอยให้กับ โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับรถเก็บขนขยะ และผู้พักอาศัยภายในโครงการที่สัญจรผ่านบริเวณที่จอดรถเก็บขนขยะ นอกจากนี้โครงการจะควบคุมพนักงานทำความสะอาดให้ทำความสะอาดบริเวณห้องพักมูลฝอยแต่ละห้องให้สะอาดอยู่เสมอซึ่งน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยแต่ละห้องจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ทั้งหมด รวมทั้งทำความสะอาดบริเวณที่มีการเก็บขนมูลฝอยขึ้นรถเก็บขนมูลฝอยสำนักงานเขตจตุจักรด้วย ทุกครั้งหลังมีการจัดเก็บแล้วเสร็จ ทั้งนี้โครงการได้ประสานขอความอนุเคราะห์ในการจัดเก็บมูลฝอยไปยัง สำนักงานเขตจตุจักร และสำนักงานเขตจตุจักรได้ตรวจสอบพื้นที่โครงการสามารถให้บริการเก็บขนมูลฝอยให้กับโครงการได้

2.3.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางเขน ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง มีรายละเอียดการติดตั้งระบบไฟฟ้าดังนี้

2.3.5.1 ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวม 5,377 kVA มีรายละเอียดความต้องการใช้ไฟฟ้าในแต่ละอาคารดังนี้

1) อาคาร A มีความต้องการใช้ไฟฟ้า 1,843 kVA อุปกรณ์หลัก สำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลง ไฟฟ้าแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง (Dry Type) ขนาด 1,250 kVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟให้เป็น 240/416 V เพื่อจ่ายไปยังโหลดต่างๆ ในภาวะปกติ โดยตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า ติดตั้งไว้ในห้องเครื่องไฟฟ้า ชั้น 1 ของอาคาร A

2) อาคาร B มีความต้องการใช้ไฟฟ้า 1,394 kVA อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำและหม้อแปลงไฟฟ้า แรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง (Dry Type) ขนาด 500 kVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟให้เป็น 240/416 V เพื่อจ่ายไปยังโหลดต่างๆ ในภาวะปกติ โดย ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้าติดตั้งไว้ในห้องเครื่องไฟฟ้า ชั้น 1 ของอาคาร B

3) อาคาร C และ D มีความต้องการใช้ไฟฟ้า 2,140 kVA อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำและหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง



(Dry Type) ขนาด 1,250 kVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟให้เป็น 240/416 V เพื่อจ่ายไปยังโหลดต่างๆ ในภาวะปกติโดยตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้า ติดตั้งไว้ในห้องเครื่องไฟฟ้า ชั้น 1 ของอาคาร C

2.3.5.2 ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการมีการติดตั้ง Emergency Light ขนาด 12 V สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง สำหรับใช้ในระบบแสงสว่างฉุกเฉินและป้ายทางออก และโครงการมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำหรับอาคาร A ขนาด 250 kVA จำนวน 1 ชุด อาคาร B ขนาด 300 kVA จำนวน 1 ชุด อาคาร C และ D 300 kVA จำนวน 1 ชุด โดยติดตั้งไว้ในห้องกำเนิดไฟฟ้า ชั้น 1 ของแต่ละอาคาร

สำหรับตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้าตั้งอยู่ภายในห้องเครื่องไฟฟ้าหลัก บริเวณชั้นล่างของแต่ละอาคาร ซึ่งหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการเป็นชนิดแห้ง (Dry Type) โดยตำแหน่งการวางหม้อแปลงจะติดตั้งให้ระยะห่างจากหม้อแปลงไฟฟ้าถึงผนังห้องแต่ละด้านอย่างน้อย 1 เมตร และจัดให้มีระบบปรับ อากาศ ซึ่งเป็นการลดความร้อนจากการทำงานของหม้อแปลงได้

ทั้งนี้ การไฟฟ้านครหลวงได้ตรวจสอบและยืนยันความพร้อมของพลังไฟฟ้าที่สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอ ดังแสดงสำเนาหนังสือยืนยันความพร้อมในการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการที่ มท 5280/21.044/62 ลงวันที่ 24 มกราคม 2562 นอกจากนี้โครงการติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรรวมภายในอาคารชุดพักอาศัยประกอบด้วย จานดาวเทียม ระบบกระจายสัญญาณและสายสัญญาณ โดยระบบดังกล่าวได้เตรียมเพื่อไว้รองรับระบบที่วีดิจิตอล

2.3.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย

2.3.6.1 ระบบป้องกันอัคคีภัย

1) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) โครงการมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิงเพื่อสูบน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยโครงการจะมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิงไว้ในห้องเครื่องปั๊มน้ำของอาคาร ดังนี้

อาคาร A ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) อัตราการสูบ 60 ลิตร/วินาที แรงดันส่งน้ำ 174 เมตร จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำ รักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 1.28 ลิตร/วินาที แรงดันส่งน้ำ 184 เมตร จำนวน 1 เครื่อง

อาคาร B ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) อัตราการสูบ 75 ลิตร/วินาที แรงดันส่งน้ำ 130 เมตร จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 1.26 ลิตร/วินาที แรงดันส่งน้ำ 140 เมตร จำนวน 1 เครื่อง

อาคาร C และ D ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ใช้สำหรับอาคาร C และ D อัตราการสูบ 90 ลิตร/วินาที แรงดันส่งน้ำ 162 เมตร จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษา ความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 1.26 ลิตร/วินาที แรงดันส่งน้ำ 172 เมตร จำนวน 1 เครื่องเพื่อสูบน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดินอาคาร D ไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร C และ D ใน กรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยโครงการจะมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิงไว้ในห้องเครื่องปั๊มน้ำของ อาคาร D



2) ระบบท่อยืน (Stand Pipe) โครงการจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) เพื่อรับน้ำดับเพลิง จากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินเพื่อจ่ายไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet FHC) และระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

อาคาร A จัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 3 ท่อ

อาคาร B จัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 4 ท่อ (ชั้น 1 ถึงชั้น 6) และจำนวน 3 ท่อ (ชั้น 7 ถึงชั้นดาดฟ้า)

อาคาร C และ D จัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 3 ท่อ (อาคาร C) และจำนวน 3 ท่อ (อาคาร D)

3) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector: FDC) โครงการจะ ติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ขนาด 6 x 25 x 22 นิ้ว เป็นหัวรับน้ำแบบ 2 ทาง จำนวน 2 หัว จุดติดตั้งไว้ทั้งหมด 6 จุด ภายในโครงการ (อาคาร A จำนวน 2 จุด อาคาร B จำนวน 2 จุด อาคาร C จำนวน 1 จุด และอาคาร D จำนวน 1 จุด) เพื่อส่งน้ำไปยังท่อยืนแยกเป็น High Zone และ Low Zone ซึ่งตำแหน่งติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร มีความเหมาะสมในการจ่อรถดับเพลิง

4) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร ความยาว 30 เมตร หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย และถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือขนาด 10 ปอนด์ โดยโครงการจะติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ไว้ภายในอาคาร ซึ่งแต่ละตู้มีระยะห่างกันไม่เกิน 64 เมตร ดังนี้

อาคาร A ติดตั้งที่ชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ติดตั้ง จำนวนชั้นละ 3 จุด

อาคาร B ติดตั้งที่ชั้น 1 ถึงชั้นจ่อรถ ชั้น 6 ติดตั้ง จำนวนชั้นละ 4 จุด และภายในอาคารชั้นพักอาศัย ชั้น 7 ถึงชั้นดาดฟ้า ติดตั้ง จำนวนชั้นละ 3 จุด

อาคาร C ติดตั้งที่อาคาร C ชั้น 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ติดตั้ง จำนวนชั้นละ 3 จุด

อาคาร D ชั้น 1 ถึงชั้น 9 ติดตั้ง จำนวนชั้นละ 3 จุด ชั้น 10 จำนวน ชั้นละ 2 จุด และชั้นลอย จำนวนชั้นละ 1 จุด

สำหรับภายในห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง และห้องเครื่องลิฟท์ ออกแบบ ให้มีการติดตั้งเครื่องดับเพลิงเคมีแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher) ชนิด ก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ (CO2) ขนาด 4.5 กิโลกรัม และภายในห้องเครื่องปั้มน้ำ ออกแบบให้มีการติดตั้งเครื่องดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิดผงเคมีแห้ง (Dry Chemical) ขนาด 4.5 กิโลกรัม โดยติดตั้งให้ส่วนบนสุดของตัวเครื่องสูงกว่าระดับ พื้นอาคารไม่เกิน 1.50 เมตร



5) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปียกมีน้ำอยู่ภายในตลอดเวลา ซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงานติดตั้งไว้ทุกชั้น โดยโครงการเลือกใช้ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ดังนี้

อาคาร A ติดตั้งแบบคว่ำ (Pendent Type) ในบริเวณภายใน โถงและห้องต่างๆ ชั้น 1-37 และห้องพัสดุฝอยประจำชั้น และแบบตั้ง (Upright Type) ในบริเวณที่จอดรถภายนอกของชั้น 1

อาคาร B ติดตั้งแบบคว่ำ (Pendent Type) ในบริเวณภายใน โถงและห้องต่างๆ ชั้น 1-22 ห้องโถง ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น และห้องพัสดุฝอยรวมของโครงการ และแบบตั้ง (Upright Type) ในบริเวณที่จอดรถภายนอกของชั้น 1 และที่จอดรถและทางวิ่งบนอาคาร ชั้นลอย ถึงชั้น 6

อาคาร C ติดตั้งแบบคว่ำ (Pendent Type) ในบริเวณภายในโถงและห้องต่างๆ ชั้น 1-33 ห้องโถง ห้องน้ำส่วนกลาง และห้องพัสดุฝอยประจำชั้น

อาคาร D ติดตั้งแบบคว่ำ (Pendent Type) ในบริเวณภายในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) และห้องออกกำลังกาย และแบบตั้ง (Upright Type) ในบริเวณที่จอดรถและทางวิ่งบนอาคาร ชั้น 1 ถึงชั้น 9

6) ลิฟต์ดับเพลิง โครงการจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 จุด/อาคาร ไว้ภายในอาคาร สำหรับอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A, B และ C) และอาคารจอดรถ (อาคาร D) ซึ่งมีคุณสมบัติเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.3.6.2 ระบบเตือนอัคคีภัย

1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel: FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่อง แจ้งเหตุด้วยมือ) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุม ตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ทำหน้าที่เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมรับทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันในแต่ละอาคาร ดังนี้

อาคาร A ติดตั้งเครื่องตรวจจับควันภายในห้องเครื่องปั๊ม ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องผู้จัดหมาย โถงต้อนรับ ห้องเก็บของ ห้องควบคุมอาคาร สำนักงานนิติบุคคล ห้องพักอาศัย ทางเดินภายในอาคาร



อาคาร B ติดตั้งเครื่องตรวจจับควันภายในห้องเครื่องปั๊ม ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องโถง โถงต้อนรับ ห้องพักอาศัย ทางเดินภายในอาคาร

อาคาร C และ D ติดตั้งเครื่องตรวจจับควันภายในห้องเครื่องปั๊ม ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร บันได ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องผู้จัดหมาย ห้องเก็บของ โถงต้อนรับ ห้องพักอาศัย ทางเดินภายในอาคาร ห้องออกกำลังกาย และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)

3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ทำหน้าที่เป็นตัวรับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนในแต่ละอาคาร ดังนี้

- อาคาร A ติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนภายในห้องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ห้องพักมูลฝอยรวมประจำชั้น และห้องพัสดุพักอาศัยบริเวณส่วนครัว

- อาคาร B ติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนภายในห้องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ห้องครัว ของห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง ห้องพักมูลฝอยรวมประจำชั้น ห้องพักมูลฝอยรวม (บริเวณชั้น 1 ของอาคาร) และห้องพัสดุพักอาศัยบริเวณส่วนครัว

- อาคาร C ติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนภายในห้องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ห้องพักมูลฝอยรวมประจำชั้น และห้องพัสดุพักอาศัยบริเวณส่วนครัวและโครงการออกแบบให้ภายในบริเวณที่จอดรถบนอาคาร (อาคาร B และอาคาร D) มีระบบป้องกันอัคคีภัยโดยติดตั้ง Sprinkler แบบหยาย ซึ่งในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ ตัวปรอทจับความร้อนที่ Sprinkler จะเกิดการแตก ทำให้ Sprinkler ทำงาน ซึ่งจะทำให้ระบบ Flow Switch ส่งสัญญาณไปยังระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของอาคาร สำหรับบริเวณโถงลิฟต์ ทางเดิน และโถงบันไดหนีไฟ จะติดตั้ง Smoke Detector ในการแจ้งเหตุอัตโนมัติและได้ติดตั้งอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบใช้มือ บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟของแต่ละชั้น ทั้งนี้ได้ติดตั้งอุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณ เพื่อเตือนเพลิงไหม้ ทำหน้าที่ส่งสัญญาณเตือนภัยให้ผู้อาศัยในอาคารทราบ โดยติดตั้งไว้กับอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบใช้มือ โดยออกแบบตามมาตรฐานระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ว.ส.ท. 2002-49

4) ตัวดึงสัญญาณเตือนอัคคีภัย (Manual Fire Alarm Pull Station) จะติดตั้งบริเวณด้านหน้าบันไดแต่ละตัวทางเดินภายในอาคาร ด้านหน้าลิฟต์ดับเพลิง และด้านหน้าลิฟต์โดยสาร

2.3.6.3 การสำรองน้ำดับเพลิง

ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ “ปริมาณการจ่ายน้ำสำรองต้องมีปริมาณการจ่ายไม่น้อยกว่า 30 ลิตร/วินาที สำหรับตอยืนท่อแรก และไม่น้อยกว่า 15 ลิตร/วินาที สำหรับตอยืนแต่ละท่อที่เพิ่มขึ้นในอาคารหลังเดียวกัน แต่รวมแล้วไม่จำเป็นต้องมากกว่า 95 ลิตร/วินาที และสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 นาที” ซึ่งจากการประเมิน พบว่า



อาคาร A จะมีความต้องการใช้น้ำสำรองดับเพลิง รวมทั้งสิ้น 108.0 ลูกบาศก์เมตร โครงการสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิง เท่ากับ 203.9 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถใช้ในการดับเพลิงได้ 56,64 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที) ดังนั้น โครงการได้จัดให้มีการสำรองดับเพลิงไว้อย่างเพียงพอ

อาคาร B จะมีความต้องการใช้น้ำสำรองดับเพลิง รวมทั้งสิ้น 135.0 ลูกบาศก์เมตร โดยโครงการสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิง เท่ากับ 218.22 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถใช้ในการดับเพลิงได้ 48.49 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที) ดังนั้น โครงการได้จัดให้มีการสำรองดับเพลิงไว้อย่างเพียงพอ

อาคาร C และ D จะมีความต้องการใช้น้ำสำรองดับเพลิง รวมทั้งสิ้น 162.0 ลูกบาศก์เมตร โครงการสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิง เท่ากับ 283.53 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถใช้ในการดับเพลิงได้ 52.50 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที) ดังนั้น โครงการได้จัดให้มีการสำรองดับเพลิงไว้อย่างเพียงพอ

ดังนั้น โครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงไว้อย่างเพียงพอ

2.3.6.4 ป้ายบอกทางหนีไฟ (Exit Sign Light) ติดตั้งไว้บริเวณ โถงบันไดหลัก โถงบันได หนีไฟและทางเดินภายในอาคาร

2.3.6.5 ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ติดตั้งบริเวณบันไดหลัก บันไดหนีไฟ และโถงทางเดิน เป็นการให้แสงสว่างเพื่อการหนีไฟ (Escape Lighting) เพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถมองเห็นทางเดินไปยังบันไดหลักและบันไดหนีไฟออกจากตัวอาคารได้ในภาวะฉุกเฉิน รวมทั้งเป็นแสงสว่างสำรอง (Standby Lighting) ในกรณีที่การไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตบางเขน ไม่สามารถจ่ายไฟให้กับโครงการได้

2.3.6.6 ทางหนีไฟ จัดให้มีบันไดหนีไฟภายในอาคาร ซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ของอาคารใน ช่วงเวลาปกติ และออกแบบให้ใช้เป็นทางหนีไฟได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ ดังนี้

อาคาร A จัดให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ บันได STIA กว้าง 1.50 เมตร และบันได ST2A กว้าง 1.20 เมตร

อาคาร B จัดให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ บันได STIB กว้าง 1.50 เมตร และบันได ST2B กว้าง 1.20 เมตร

อาคาร C จัดให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ บันได STIC กว้าง 1.50 เมตร และบันได ST2C กว้าง 1.20 เมตร

อาคาร D จัดให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ บันได STID กว้าง 1.50 เมตร และบันได ST2D กว้าง 1.20 เมตร



ทั้งนี้ บ้านใดหนึ่งไฟของอาคารมีการออกแบบให้มีระยะห่างสอดคล้องตามที่กฎหมายกำหนด

2.3.6.7 จุติรวมพล

โครงการกำหนดจุติรวมพลของโครงการ 2 แห่ง คิดเฉพาะพื้นที่ที่สามารถยืนได้ โดยหักออก
จากพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น) ดังนี้

- พื้นที่จุติรวมพล A อยู่บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศตะวันตกของอาคาร D มีพื้นที่รวม 530,16 ตารางเมตร
สามารถรองรับผู้พักอาศัยและพนักงานของอาคาร A รวมทั้งสิ้น 2,097 คน (ใช้พื้นที่จุติ รวมพล 524.25
ตารางเมตร) ได้อย่างเพียงพอ
- พื้นที่จุติรวมพล B อยู่บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศตะวันตกของอาคาร B มีพื้นที่รวม 307.60 ตารางเมตร
สามารถรองรับผู้พักอาศัยและพนักงานของอาคาร B รวมทั้งสิ้น 1,200 คน (ใช้พื้นที่จุติ รวมพล 300,00
ตารางเมตร) ได้อย่างเพียงพอ
- พื้นที่จุติรวมพล C อยู่บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศตะวันตกของอาคาร B มีพื้นที่รวม 554.07 ตารางเมตร
สามารถรองรับผู้พักอาศัยและพนักงานของอาคาร C รวมทั้งสิ้น 2,195 คน (ใช้พื้นที่จุติ รวมพล 548.75
ตารางเมตร) ได้อย่างเพียงพอ
- พื้นที่จุติรวมพล D อยู่บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศตะวันตกของอาคาร D มีพื้นที่รวม 10.00 ตารางเมตร
สามารถรองรับพนักงานห้องชุดเพื่อการพาณิชย์และพนักงานของอาคาร D รวมทั้งสิ้น 25 คน (ใช้พื้นที่จุติรวม
พล 6.25 ตารางเมตร) ได้อย่างเพียงพอ โดยผู้อพยพหนีไฟ 1 คน ต้องมีพื้นที่จุติรวมพล ไม่น้อยกว่า 0.25
ตารางเมตร ซึ่งถือว่าเป็นพื้นที่จุติรวมพลที่โครงการจัดให้มีความเหมาะสม และเพียงพอต่อผู้อพยพหนีไฟ
ของโครงการ

2.3.6.8 พื้นที่หนีไฟทางอากาศ

โครงการจัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศอยู่ที่ชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคาร (อาคาร A, B, C และ D)
มีความกว้าง 10 เมตร และความยาว 10 เมตร ทั้งนี้ โครงการได้ทำหนังสือขอแจ้งแผนการดำเนินโครงการ
เเดนนิม จตุจักร (DENIM Jatujak) และขอความอนุเคราะห์เรื่องการหนีไฟทางอากาศในกรณีฉุกเฉินไปยังกองบิน
ตำรวจ

2.3.7 ระบบการระบายอากาศและระบบปรับอากาศ

2.3.7.1 ระบบระบายอากาศ

1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ โดยบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอาคาร
ที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ โดยจัดให้มีพื้นที่ช่องเปิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ และบริเวณบันไดหนีไฟแต่
ละชั้นจัดให้มีช่องระบายอากาศที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร เปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้



2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศ โดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้ บริเวณ
ต่างๆ ของแต่ละอาคาร ได้แก่ โถงต้อนรับ ห้องนิติบุคคลอาคารชุด ห้องควบคุมอาคาร ห้องจดหมาย
ห้องแม่บ้าน ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อนรวม ห้องชุดพักอาศัย ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องไฟฟ้า และ
ห้องเครื่องปั๊มน้ำ

2.3.7.2 ระบบปรับอากาศ

ขนาดความเย็นรวมทั้งโครงการประมาณ 3,141.75 ตันความเย็น (37,701,000
บีทียู/ชั่วโมง) แบ่งในแต่ละอาคาร ดังนี้

อาคาร A ระบบปรับอากาศของอาคาร A เป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งภายในแต่ละชั้น โดย
ติดตั้งบริเวณ โถงต้อนรับ ห้องนิติบุคคลอาคารชุด ห้องควบคุม ห้องจดหมาย และห้องชุดพักอาศัยมีขนาด
ความเย็นรวมประมาณ 1,149.75 ตันความเย็น (13,797,000 บีทียู/ชั่วโมง)

อาคาร B ระบบปรับอากาศของอาคาร A เป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งภายในแต่ละชั้น
โดยติดตั้งบริเวณ โถงต้อนรับ ห้องจดหมาย ห้องพักผ่อน และห้องชุดพักอาศัย มีขนาดความเย็นรวม ประมาณ
683.00 ตันความเย็น (8,196,000 บีทียู/ชั่วโมง)

อาคาร C ระบบปรับอากาศของอาคาร A เป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งภายในแต่ละชั้น
โดยติดตั้งบริเวณ โถงต้อนรับ โถง ห้องจดหมาย และห้องชุดพักอาศัย มีขนาดความเย็นรวมประมาณ
1,251.00 ตันความเย็น (15,012,000 บีทียู/ชั่วโมง)

อาคาร D ระบบปรับอากาศของอาคาร A เป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งภายในแต่ละชั้น
โดยติดตั้งบริเวณห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) และห้องออกกำลังกาย มีขนาดความเย็นรวม ประมาณ
58.00 ตันความเย็น (696,000 บีทียู/ชั่วโมง)

2.3.8 ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ

2.3.8.1 การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์
ซึ่งโครงการ จะมีทางเข้า-ออก จำนวน 2 แห่ง โดยทางออก 1 ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศใต้เชื่อม
กับซอยวิภาวดี รังสิต 3 และทางออก 2 ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศใต้เชื่อมกับซอยวิภาวดีรังสิต 5
แยก 7



2.3.3.2 ถนนและที่จอดรถโครงการ

การจราจรภายในโครงการ มีถนนภายใน โครงการกว้างอย่างน้อย 6.00 เมตร โดยรอบ อาคารการจัดระบบจราจรภายในโครงการส่วนใหญ่เป็นระบบเดินรถแบบสองทิศทาง (One Way) ยกเว้น ทางเดินรถบริเวณระหว่างด้านทิศตะวันตกอาคาร A กับด้านทิศตะวันออกของอาคาร D ซึ่งเป็นทางเข้า-ออก ที่ 1 ความกว้าง 6.00 เมตร เชื่อมกับซอยวิภาวดีรังสิต 3 และบริเวณทางเข้า-ออกที่ 2 ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศใต้เชื่อมกับซอยวิภาวดีรังสิต 5 แยก 7 ที่เป็นระบบเดินรถแบบสองทิศทาง (Two Way) พร้อมทั้งมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรบนพื้นทางอย่างชัดเจน มีป้ายสัญลักษณ์จราจรติดตั้ง ตามจุดต่าง ๆ ภายในโครงการ มีจุดแลกบัตรที่มีความสะดวกและปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ และติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System) ภายในโครงการสำหรับที่จอดรถ โครงการจะจัดเตรียมที่จอดรถไว้เพียงพอ ที่จอดรถยนต์จำนวนรวมทั้งสิ้น 884 คัน ที่จอดรถสาธารณะ จำนวน 9 คัน และมีที่จอดรถจักรยานยนต์ 60 คัน มีรายละเอียดของที่จอดรถยนต์ใน โครงการ ดังนี้

1) ที่จอดรถชั้นที่ 1 จำนวนรวม 125 คัน แบ่งเป็นบริเวณอาคาร A จำนวน 33 คัน (ภายนอกอาคาร 16 คัน และภายในอาคาร 17 คัน) บริเวณอาคาร B จำนวน 91 คัน (ภายนอกอาคาร 66 คัน และภายในอาคาร 25 คัน) บริเวณอาคาร C จำนวน 1 คัน (ภายในอาคาร)

2) ที่จอดรถบนอาคาร B จำนวน 301 คัน แบ่งเป็น ชั้นลอย 1 จำนวน 11 คัน ชั้น 2A จำนวน 25 คัน ชั้น 2B จำนวน 25 คัน ชั้น 3A จำนวน 24 คัน ชั้น 3B จำนวน 27 คัน ชั้น 4A-6B จำนวน ชั้นละ 27 คัน (รวม 162 คัน) และชั้นลอย 2 (ชั้น 7A) จำนวน 27 คัน

3) ที่จอดรถบนอาคาร D (อาคารจอดรถ) จำนวน 458 คัน แบ่งเป็น ชั้น 1A จำนวน 20 คัน ชั้น 1B จำนวน 13 คัน ชั้น 2A จำนวน 20 คัน ชั้น 2B จำนวน 20 คัน ชั้น 3A-9A จำนวน ชั้นละ 28 คัน (รวม 196 คัน) ชั้น 3B-9B จำนวน ชั้นละ 27 คัน (รวม 189 คัน)

การประเมินความเพียงพอของที่จอดรถของโครงการ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 พบว่า โครงการจะต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทั้งหมด 685 คัน พื้นที่อาคารขนาดใหญ่ = $82,184.54$ ตารางเมตร ต้องจัดให้มีที่จอดรถ $82,184.54 / 120 = 685$ คัน) โดยโครงการ ได้จัดที่จอดรถไว้ ทั้งหมด 884 คัน คิดเป็นร้อยละ 48.65 เทียบกับจำนวนห้องทั้งหมดของโครงการ (ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 1,813 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 4 ห้อง รวมห้องชุดทั้งหมด 1,817 ห้อง) ซึ่งสอดคล้องตามกฎกระทรวงดังกล่าว



2.3.9 การจัดการพื้นที่สีเขียวในโครงการ

การออกแบบพื้นที่สีเขียวจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในแต่ละส่วนอย่างเพียงพอ โดยโครงการได้มีการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 5,687.52 ตารางเมตร

โครงการมีจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานของโครงการรวมทั้งสิ้น 5,517 คน ซึ่งต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์การพิจารณา ดังตารางที่ 2.3.10-1 สรุปการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการเปรียบเทียบกับเกณฑ์ที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดต่างๆ รายละเอียด

ตารางที่ 2.3.10-1 สรุปการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการเปรียบเทียบกับเกณฑ์ที่ต้องจัดให้มีตามข้อกำหนดต่างๆ

รายละเอียด	ตามเกณฑ์	พื้นที่สีเขียวของโครงการ
แนวทางการจัดการรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของ สผ. ระบุว่า “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียว ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของ พื้นที่สีเขียวทั้งหมด โดยจะต้องเป็นไม้ยืนต้น ไม่น้อยกว่า ร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว” - พื้นที่สีเขียวทั้งหมด	5,517.00 ตารางเมตร	5,687.52 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง	2,758.50 ตารางเมตร	2,996.89 ตารางเมตร
- พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น	2,379.25 ตารางเมตร	2,315.92 ตารางเมตร
- อัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยและพนักงาน	1.03 ตารางเมตร/คน	1.03 ตารางเมตร/คน
แผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียว ชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน ระบุว่า “กำหนดสัดส่วนของพื้นที่ สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดพื้นที่สีเขียวยั่งยืน อย่าง น้อยร้อยละ 50 ของที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร” - พื้นที่สีเขียวยั่งยืน (ชั้นล่าง)	2,160.96 ตารางเมตร	2,315.92 ตารางเมตร
- อัตราส่วนพื้นที่สีเขียวยั่งยืนต่อพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร	ร้อยละ 50.00	ร้อยละ 53.59



ตารางที่ 2.3.10-1 (ต่อ)

รายละเอียด	ตามเกณฑ์	พื้นที่สีเขียวของโครงการ
- อัตราส่วนพื้นที่สีเขียวที่ยื่นต่อพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร	ร้อยละ 50.00	ร้อยละ 53.59
กฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 โครงการตั้งอยู่บริเวณที่ดินประเภท ย.9-20 ระบุว่า “(2) อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่ น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตาม กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า และให้มี พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง” - พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้	2,333.10 ตารางเมตร	3,000.89 ตารางเมตร
- อัตราส่วนของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ต่อพื้นที่ว่าง	ร้อยละ 50.00	ร้อยละ 64.31

หมายเหตุ : พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง ไม่นับรวมบริเวณพื้นที่ปลูกกว้างไม่น้อยกว่า 1.0 เมตร และซ้อนทับกับงานระบบสาธารณูปโภค

2.4 ระบบรักษาความปลอดภัย

2.4.1 ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพื่อสามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยตามจุดต่างๆ โดยโครงการติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิดไว้บริเวณต่าง ๆ ภายในโครงการ ได้แก่ ทางเข้า-ออกโครงการที่จอดรถยนต์รองรับ โรงทางเดิน โรงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ทางเดินภายในอาคารทุกชั้นของแต่ละอาคาร และถนนภายในโครงการ

2.4.2 ระบบประตูคีย์การ์ด (Access Door) เป็นระบบที่ควบคุมการเข้าหรือออกอัตโนมัติใช้บัตรเป็นอุปกรณ์สำหรับเข้าผ่าน เพื่อป้องกันบุคคลภายนอกเข้าออกภายในพื้นที่โครงการหรือภายในอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งโครงการติดตั้ง Gate Barrier Access Control ใกล้ทางเข้า-ออกของโครงการ สำหรับการเข้าออกพื้นที่อาคาร โครงการติดตั้งระบบ Access Control ด้วยระบบ keycard ซึ่งเป็นระบบควบคุมการเข้า-ออกด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัยที่ใช้กับบัตรอิเล็กทรอนิกส์หรือสมาร์ทการ์ดผู้ใช้จะถูกกำหนดสถานะในการเข้า-ออกในแต่ละพื้นที่ นอกจากนั้นยังสามารถตรวจสอบข้อมูลวันเวลาของผู้ใช้ที่เข้า-ออกในพื้นที่นั้น โดยชั้นที่ 1 ติดตั้งที่ประตูทางเข้า-ออก โรงจอดรถ และติดตั้งภายในระบบลิฟต์โดยสารและลิฟต์ดับเพลิง ทั้งนี้ระบบประตูคีย์การ์ด



จะติดตั้งระบบอัตโนมัติในการเฝ้าระบบเตือนอัคคีภัยทางานสำหรับประตูปันไคหลัก และบันไดหนีไฟทุกตัว เป็นแบบ
ผลึกเข้าสู่บันไดได้อย่างเดียว ยกเว้นชั้นที่ 1 และชั้นดาดฟ้า ของแต่ละ อาคาร เป็นแบบผลึกออกสู่ภายนอกได้
อย่างเดียว

สำหรับพื้นที่สรว่ายน้ำบริเวณชั้นที่ 7 ของอาคาร B และบริเวณชั้นที่ 10 ของอาคาร D ผู้พักอาศัย
ภายในโครงการสามารถเข้าใช้พื้นที่ดังกล่าวโดยใช้ทางเชื่อมระหว่างอาคาร และในบริเวณที่เป็นส่วนเชื่อมต่อ
ระหว่างพื้นที่ส่วนกลางกับพื้นที่พักอาศัยในแต่ละอาคารนั้น โครงการจัดให้มีการติดตั้งระบบ Keycard
เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัย

