

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 39 (ซอยประจัญคติ) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ดังรูปที่ 2.1-1) โดยมีพื้นที่ที่จะขออนุญาตก่อสร้างทั้งสิ้นประมาณ 2-2-0 ไร่ หรือ 4,000 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่ติดกับแนวเขตที่ดินโครงการทั้ง 4 ด้าน ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ ที่ดินบุคคลอื่น (พื้นที่ว่างเปล่ารอการใช้ประโยชน์) ถัดไปเป็น บ้านพักอาศัย ความสูง 1 ชั้น และบ้านพักอาศัย ความสูง 2 ชั้น
ทิศใต้	ติดต่อกับ ที่ดินบุคคลอื่น (พื้นที่ว่างเปล่ารอการใช้ประโยชน์) และอาคารชุด ศุภาลัย เฟลส สุขุมวิท 39 ความสูง 23 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ ซอยสุขุมวิท 39 (ซอยประจัญคติ) เขตทางกว้าง 6.05-6.42 เมตร ถัดไปเป็นพื้นที่ว่างเปล่ารอการใช้ประโยชน์
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ โครงการศุภาลัย โอเรียนทัล สุขุมวิท 39 (อยู่ระหว่างการก่อสร้าง) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ความสูง 35 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อาคารชุดพักอาศัย ความสูง 25 ชั้น จำนวน 2 อาคาร อาคารที่จอดรถ ความสูง 9 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ถัดไปเป็นถนนซอยเพชรบุรี 38/1 (ซอยพร้อมพงษ์)



รูปที่ 2.1-1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ

2.1.2 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกโดยทางรถยนต์และรถไฟฟ้า บีทีเอส (BTS) รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) และทางเรือโดยสาร

2.1.2.1 ทางรถยนต์

(ก) เริ่มจากแยกอโศกมนตรี มุ่งตรงมาตามถนนสุขุมวิท (ขาออก) ประมาณ 1.20 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 วังตรงมาตามทางประมาณ 750 เมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพร้อมจิตร์ วังตรงมาตามทางประมาณ 1.35 กิโลเมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 วังตรงมาตามทางประมาณ 560 เมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 วังตรงมาตามทางประมาณ 230 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยประจัญคดี วังตรงไปตามทางประมาณ 540 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางซ้ายมือ

(ข) เริ่มจากแยกทองหล่อ มุ่งตรงมาตามถนนสุขุมวิท (ขาเข้า) ประมาณ 1.70 กิโลเมตร จะพบสามแยกสวัสดิ์ให้กลับรถเข้าสู่ถนนสุขุมวิท (ขาออก) วังตรงมาตามทางประมาณ 570 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 วังตรงมาตามทางประมาณ 750 เมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพร้อมจิตร์ วังตรงมาตามทางประมาณ 1.35 กิโลเมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 วังตรงมาตามทางประมาณ 560 เมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 วังตรงมาตามทางประมาณ 230 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยประจัญคดี วังตรงไปตามทางประมาณ 540 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางซ้ายมือ

(ค) เริ่มจากแยกอโศก-ดินแดง มุ่งตรงมาตามถนนเพชรบุรีตัดใหม่ (ขาออก) ประมาณ 1 กิโลเมตร จะพบสามแยกพร้อมพงษ์ ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยเพชรบุรี 38/1 (ซอยพร้อมพงษ์) วังตรงมาตามทางประมาณ 500 เมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 วังตรงมาตามทางประมาณ 230 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยประจัญคดี วังตรงไปตามทางประมาณ 540 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางซ้ายมือ

2.1.2.2 ทางรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS)

การเดินทางเข้าสู่โครงการด้วยรถไฟฟ้าโดยใช้เส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสุขุมวิท ซึ่งสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ สถานีพร้อมพงษ์ จากนั้นเดินทางต่อด้วยรถรับจ้างสาธารณะเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 39 วังตรงมาตามทางประมาณ 750 เมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพร้อมจิตร์ วังตรงมาตามทางประมาณ 1.35 กิโลเมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 วังตรงมาตามทางประมาณ 560 เมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 วังมาตามทางประมาณ 230 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยประจัญคดี วังตรงไปตามทางประมาณ 540 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางซ้ายมือ

2.1.2.3 ทางรถไฟใต้ดิน (MRT)

ซึ่งสถานที่ใกล้โครงการมากที่สุด คือ สถานีสุขุมวิท จากนั้นเดินทางต่อด้วยรถรับจ้างสาธารณะเข้าสู่ถนนอโศกมนตรี วิ่งตรงมาตามทางประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่แยกอโศกมนตรี มุ่งตรงมาตามถนนสุขุมวิท (ขาออก) ประมาณ 1.20 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยสุขุมวิท 39 วิ่งตรงมาตามทางประมาณ 750 เมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพร้อมจิตร์ วิ่งตรงมาตามทางประมาณ 1.35 กิโลเมตร จะพบสามแยกให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 วิ่งตรงมาตามทางประมาณ 560 เมตรจะพบสามแยกให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 39 วิ่งมาตามทางประมาณ 230 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยประจัญคำ วิ่งตรงไปตามทางประมาณ 540 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางซ้ายมือ

2.1.2.4 ทางเรือโดยสาร

การเดินทางเข้าสู่โครงการด้วยเรือโดยสารคลองแสนแสบสายนิค้ำ บริเวณท่าเรือวัดใหม่ช่องลม จากนั้นเดินทางต่อโดยวิธีการเดินข้ามสะพานจากวัดใหม่ช่องลม ประมาณ 500 เมตร โครงการอยู่ทางขวามือ

2.2 ที่ตั้งโครงการตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เกี่ยวข้อง

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่ตั้งโครงการ พบว่า เจ้าของต้องดำเนินการให้สอดคล้องเป็นไปตามกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ทั้งนี้จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโครงการตามกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้น พบว่า ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ข. 10 (เขตสีน้ำตาล) บริเวณหมายเลข ข.10-4 กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรม ศูนย์กลางเมืองและเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ที่ดินประเภทนี้กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด 29 ประเภท โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8:1 อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง (หนังสือตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการอาคารสำนักงานการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร)

ดังนั้น เมื่อพิจารณาจากข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้น พบว่า การดำเนินโครงการ ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุดพักอาศัย) ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ความสูง 22.90 เมตร (ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมดเท่ากับ 19,964.60 ตารางเมตร มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน 4.99:1 (ไม่เกิน 8:1) อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมร้อยละ 6.02 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4) และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ร้อยละ 93.14 ของพื้นที่ว่าง (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง) จึงถือว่าเป็นกิจการที่สามารถดำเนินการได้ในที่ดินประเภทดังกล่าว โดยไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดตามกฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 แต่อย่างใด

2.3 ประเภทและขนาดของโครงการ

จากลักษณะการดำเนินโครงการ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยรวม (เพื่อขาย) จึงเข้าข่ายเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุดพักอาศัย) ขนาดความสูง 8 ชั้นและชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ความสูง 22.90 เมตร (ระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีขนาดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมดเท่ากับ 19,964.60 ตารางเมตร (อาคาร A มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร 9,982.20 ตารางเมตร และอาคาร B มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร 9,982.40 ตารางเมตร) จึงเข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

โครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ที่จะขออนุญาตก่อสร้างรวมทั้งสิ้นประมาณ 2-2-00 ไร่ (หรือ 4,000 ตารางเมตร) จำนวน 2 โฉนด ซึ่งอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ของบริษัท อีสเทอร์น สตาร์เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) เรียบร้อยแล้ว

2.4 แนวคิดในการวางผังบริเวณโครงการ (Lay Out)

การออกแบบวางผังบริเวณโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาพื้นที่ให้เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารอาศัยรวม (อาคารชุดพักอาศัย) ภายใต้แนวคิดที่เน้นความร่มรื่นควบคู่ไปกับคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้พักอาศัย โดยจัดให้มีพื้นที่สีเขียวและแนวกันชนเพื่อปลูกไม้ยืนต้นรอบพื้นที่โครงการตลอดแนวเขตที่ดิน เพื่อเพิ่มสุนทรียภาพและทัศนียภาพที่สวยงามให้แก่โครงการ และเกิดความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม ช่วยลดความขัดแย้งด้านสายตา และออกแบบให้มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างครบครันสามารถเข้าถึงได้อย่างสะดวก เช่น พื้นที่นันทนาการ พื้นที่พักผ่อน ที่จอดรถยนต์อัตโนมัติ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ จุฬารอบรับมูลฝอย เป็นต้น โดยได้จัดสรรพื้นที่และการใช้ประโยชน์ของอาคารแยกออกจากกันระหว่างพื้นที่พักอาศัยและพื้นที่นันทนาการ เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวให้แก่ผู้พักอาศัย และลดผลกระทบที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากการเข้าใช้บริการ รวมถึงเพื่อจัดสรรพื้นที่ให้เป็นสัดส่วนและเหมาะสมลงตัวต่อการพักอาศัยมากที่สุด

2.4.1 รูปแบบอาคารและพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร

การออกแบบและการใช้ประโยชน์ภายในอาคารโครงการได้ออกแบบให้ตัวอาคารมีความทันสมัยง่ายต่อการบำรุงรักษาและดูแลในอนาคต โดยเลือกใช้โทนเทาและน้ำตาลเป็นสีหลักของตัวอาคาร เพื่อให้เกิดทัศนียภาพที่สวยงาม ดูทันสมัยมีความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่โครงการ รวมถึงดูสบายตาทั้งจากมุมมองภายในและภายนอกพื้นที่โครงการพร้อมจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ไว้อย่างครบครันเพื่อรองรับผู้พักอาศัย

โครงการประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุดพักอาศัย) จำนวน 2 อาคาร คือ อาคาร A (พื้นที่ใช้สอยในอาคาร 9,982.20 ตารางเมตร จำนวนห้องพักอาศัย 158 ห้อง) และอาคาร B (พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร 9,982.40 ตารางเมตร จำนวนห้องพักอาศัย 160 ห้อง) ทั้งนี้ในส่วนการใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคารสามารถแบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลัก คือ พื้นที่เพื่อการพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางสิ่งอำนวยความสะดวก

ความสะดวก เช่น พื้นที่จอดรถอัตโนมัติ สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียวบนอาคาร โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได ทางเดิน เป็นต้น

2.4.1.1 อาคาร A

1) ชั้นใต้ดิน B2 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 172.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถอัตโนมัติ (Auto Parking) ระบบ Puzzle จำนวน 14 คัน และบันได

2) ชั้นใต้ดิน B1 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 172.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถอัตโนมัติ ZAuto Parking) ระบบ Puzzle จำนวน 14 คัน และบันได

3) ชั้นที่ 1 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 11,416.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย ขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 8 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง พื้นที่จอดรถ แบบธรรมดา 10 คัน พื้นที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 12 คัน ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น สำนักงาน นิติบุคคล ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ลิฟต์โดยสาร โถงอาคาร โถงลิฟต์ ทางเดิน ห้อง MDB บันไดหลัก บันไดหนีไฟ ห้องน้ำ และอื่น ๆ เป็นต้น

4) ชั้นที่ 2 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1,244.50 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย ขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 18 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง พื้นที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 24 คัน ลิฟต์โดยสาร ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และอื่น ๆ เป็นต้น

5) ชั้นที่ 3 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1,247.90 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย ขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 18 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง พื้นที่ส่วนกลาง เช่น พื้นที่จอดรถอัตโนมัติ (Auto Parking) ระบบ Puzzle จำนวน 14 คัน ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และอื่น ๆ เป็นต้น

6) ชั้นที่ 4 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1,556.70 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย ขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 10 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 7 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว โถงลิฟต์ ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟและอื่น ๆ เป็นต้น

7) ชั้นที่ 5 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 954.50 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวนห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และอื่น ๆ เป็นต้น

8) ชั้นที่ 6 ถึงชั้นที่ 8 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1024.10 ตารางเมตร/ชั้น ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย ขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง/ชั้น และห้องพักอาศัยขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง/ชั้น ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดิน บันไดหลัก (ST-01) บันไดหนีไฟ (ST-02) และอื่น ๆ เป็นต้น

9) ชั้นดาดฟ้า มีพื้นที่ใช้สอยรวม 146.30 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องเครื่องปั๊ม ห้องเครื่องลิฟต์ พื้นที่สีเขียว โถงบันได ทางเดิน บันไดหนีไฟ (ST-02) และอื่น ๆ เป็นต้น

2.4.1.2 อาคาร B

- 1) ชั้นใต้ดิน B2 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 172.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถอัตโนมัติ (Auto Parking) ระบบ Puzzle จำนวน 14 คัน และบันได
- 2) ชั้นใต้ดิน B1 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 267.30 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถอัตโนมัติ (Auto Parking) ระบบ Puzzle จำนวน 14 คัน และบันได
- 3) ชั้นที่ 1 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 3820 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 10 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง พื้นที่จอดรถอัตโนมัติ (Auto Parking) ระบบ Puzzle จำนวน 12 คัน พื้นที่จอดรถแบบธรรมดา (Conventional Parking) จำนวน 4 คัน ห้อง MDB, โถงอาคาร ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดิน ห้องพักผ่อนลอยรวม ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น บันไดหนีไฟ (ST-03) บันไดหลัก (ST-04) ห้องน้ำ และอื่น ๆ เป็นต้น
- 4) ชั้นที่ 2 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1226.10 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 18 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง พื้นที่จอดรถอัตโนมัติ (Auto Parking) ระบบ Puzzle จำนวน 24 คัน ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดิน บันไดหนีไฟ (ST 03) บันไดหลัก (ST-04) และอื่น ๆ เป็นต้น
- 5) ชั้นที่ 3 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1229.30 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 18 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง พื้นที่จอดรถอัตโนมัติ (Auto Parking) ระบบ Puzzle จำนวน 14 คัน ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดิน บันไดหนีไฟ (ST-03) บันไดหลัก (ST-04) และอื่น ๆ เป็นต้น
- 6) ชั้นที่ 4 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1498.30 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 10 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง พื้นที่สีเขียว ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น โถงลิฟต์ ทางเดิน บันไดหนีไฟ (ST-03) บันไดหลัก (ST-04) และอื่น ๆ เป็นต้น
- 7) ชั้นที่ 5 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1,005.60 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง และห้องพักอาศัยขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดิน บันไดหนีไฟ (ST-03) บันไดหลัก (ST-04) และอื่น ๆ เป็นต้น
- 8) ชั้นที่ 6 ถึงชั้นที่ 8 มีพื้นที่ใช้สอยรวม 1005.60 ตารางเมตร/ชั้น ประกอบด้วย ห้องพักอาศัยขนาดไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง/ชั้น และห้องพักอาศัยขนาดเกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 11 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ลิฟต์ โถงลิฟต์ ทางเดิน บันไดหนีไฟ (ST-O3) บันไดหลัก (ST-04) และอื่น ๆ เป็นต้น
- 9) ชั้นดาดฟ้า มีพื้นที่ใช้สอย 185.00 ตารางเมตร ประกอบด้วย ห้องเครื่องปั๊ม ห้องเครื่องลิฟต์ พื้นที่สีเขียว โถงบันได ทางเดิน บันไดหนีไฟ (ST-03) และอื่น ๆ เป็นต้น

2.4.2 สัดส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากอาคารโครงการมีลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมทั้งหมดเท่ากับ 19,964.60 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่ใช้สอยอาคาร A เท่ากับ 9,982.20 ตารางเมตรและพื้นที่ใช้สอยอาคาร B เท่ากับ 9,982.40 ตารางเมตร พื้นที่อาคารปกคลุมดินทั้งหมดประมาณ 2,797.35 ตารางเมตร และมีขนาดพื้นที่ตั้งโครงการทั้งหมดประมาณ 4,000 ตารางเมตร โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ข. 10 (เขตสีน้ำตาล) บริเวณ ข. 10-4 กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยมีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (Floor Area Ratio: FAR) ไม่เกิน 8:1 และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio: OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4 มีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) (ต้องไม่เกิน 8:1)

ขนาดพื้นที่ดินของโครงการ	=	4,000	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม	=	19,964.60	ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	=	19,964.60/4,000	
(FAR)	=	4.99:1	

2) อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) (ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 4)

ขนาดพื้นที่ดินของโครงการ	=	4,000	ตารางเมตร
พื้นที่ปกคลุมดิน	=	2,797.35	ตารางเมตร
คิดเป็นพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	4,000-2,797.35	ตารางเมตร
	=	1,202.65	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม	=	19,964.60	ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม			
คิดเป็นร้อยละ	=	1,202.65*100/19,964.60	
	=	6.02	

2.4.3 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ของอาคาร

การออกแบบแนวอาคารต่าง ๆ ของอาคาร โครงการได้ออกแบบให้มีระยะถอยร่นของอาคารสอดคล้องเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตามลักษณะของอาคาร โครงการดังนี้

(1) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

1) อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน 8 เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคาร สาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือ คลังสินค้าที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร

โครงการเป็นอาคารพักอาศัยรวมขนาด 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า 2.90 เมตร โดยด้านทิศตะวันออกของโครงการอยู่ติด ซอยสุขุมวิท 39 (ซอยประจักษ์คุติ) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ มีเขตทางกว้าง 6.05-6.42 เมตร โดยบริเวณ ด้านหน้าพื้นที่โครงการมีเขตทางกว้าง 6.10 เมตร ดังนั้นโครงการจึงได้ออกแบบแนวอาคาร A และอาคาร B ให้มีระยะร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะประมาณ 6.34 เมตร (3.05 ± 3.29 เมตร)

2) ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะร่นวัดจากจุดนั้น ไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด

ด้านทิศตะวันออกของโครงการอยู่ติดถนนซอยสุขุมวิท 39 (ซอยประจักษ์คุติ) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคาร มีเขตทางกว้างประมาณ 6.05-6.42 เมตร โดยบริเวณด้านหน้าพื้นที่โครงการมีเขตทางกว้าง 6.10 เมตร ทั้งนี้ โครงการได้กำหนดให้อาคาร A และอาคาร B มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 22.90 เมตร ซึ่งไม่เกิน 2 เท่าของระยะร่นวัดจากจุดนั้นไป ตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด หรือไม่เกิน $(5.49 + 6.10) \times 2$ เท่ากับ 23.18 เมตร (ตามข้อกำหนดต้องสูงไม่เกิน 23.18 เมตร) จึงสอดคล้องเป็นไปตามข้อกำหนด

3) การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันผนังของอาคารด้านที่มีหน้าต่างประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่น ด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ไม่น้อยกว่า 4 เมตร

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุดพักอาศัย) ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วย อาคาร A และอาคาร B มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นดาดฟ้า 22.90 เมตร โดยผนังอาคารซึ่งมีหน้าต่างช่องระบายอากาศช่องแสงอาคาร A อยู่ห่างจากผนังอาคาร B ที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร มีระยะห่างประมาณ 4.20-11.55 เมตร จึงสอดคล้องเป็นไปตามข้อกำหนด (ตามข้อกำหนดต้องไม่น้อยกว่า 4.00 เมตร)

4) การก่อสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกัน ผนังของอาคารด้านที่เป็นผนังที่บดต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่น ด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างจากผนังหรือระเบียงของอาคารอื่นที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุดพักอาศัย) ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วย อาคาร A และอาคาร B มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นคาถฟ้า 22.90 เมตร โดยผนังอาคารด้านที่เป็นผนังที่บดต้องมีระยะห่างจากผนังของอาคารอื่น ด้านที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง อาคาร A อยู่ห่างจากผนังอาคาร B ที่มีความสูงเกิน 15 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร มีระยะห่างประมาณ 4.20 เมตร จึงสอดคล้องเป็นไปตามข้อกำหนด

5) ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 3 เมตร

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุดพักอาศัย) ขนาดความสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วย อาคาร A และอาคาร B มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นคาถฟ้า 22.90 เมตร ผนังของอาคาร A มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 3.29-4.48 เมตร ส่วนผนังของอาคาร B มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 3.29-4.43 เมตร จึงสอดคล้องเป็นไปตามข้อกำหนด (ตามข้อกำหนดต้องไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร

(2) กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ.2559) ส่วนที่ 5 ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

โครงการได้ออกแบบให้มีทางเชื่อมระหว่างอาคาร บริเวณชั้นที่ 4 มีคุณสมบัติทนไฟไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง ขนาดความกว้าง 3.35-4.68 เมตร (ตามข้อกำหนดต้องไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร แต่ไม่เกิน 6.00 เมตร) ยาว 11.76 เมตร สูงจากระดับพื้นดินในทางเดินเชื่อมถึงส่วนที่ต่ำที่สุดของโครงสร้าง 8.25 เมตร (ตามข้อกำหนดต้องไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร) จึงสอดคล้องตามข้อกำหนด ดังนั้นโครงการจึงจัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

1) แนวอาคารด้านประชิดติดริมถนนสาธารณะ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ข้อ 53

โครงการได้ออกแบบให้แนวอาคาร A และอาคาร B ด้านประชิดริมซอยสุขุมวิท 39 (ซอยประจักษ์) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ โดยแต่ละอาคารมีความยาวประมาณ 57.20 เมตร เท่ากัน (ตามข้อกำหนดต้องมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร) โดยอาคาร A และอาคาร B ของโครงการมีความยาวเส้นเท่ากับ 166.10 และ 162.70 เมตร หรือคิดเป็นแนวอาคารด้านประชิดติดริมถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 20.76 และ 20.34 เมตร) และออกแบบให้แนวอาคารด้านที่ประชิดติดริมถนนสาธารณะมีระยะห่างจากทางสาธารณะ (ซอยประจักษ์) ประมาณ 3.29 เมตร

(ตามข้อกำหนดต้องไม่เกิน 20 เมตร) จึงสอดคล้องตามข้อกำหนดการออกแบบของโครงการจึงสอดคล้องตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 55

2) ที่ว่างโดยรอบอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 ข้อ 55

โครงการกำหนดให้มีที่ว่างโดยรอบอาคารโครงการ 3.29-4.48 เมตร จึงสอดคล้องเป็นไปตามข้อกำหนด (ตามข้อกำหนดไม่น้อยกว่า 2 เมตร)

2.4.4 ระยะตั้งของอาคารตามลักษณะกิจกรรมต่าง ๆ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

หมวด 2 ข้อ 22

การออกแบบระยะตั้งของห้องและส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ โครงการได้ออกแบบให้มีระยะตั้ง (วัดจากพื้นถึงพื้น) สอดคล้องเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) หมวด 2 ข้อ 22 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่กำหนดไว้ทุกประการ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย ออกแบบให้มีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งเท่ากับ 2.85 เมตร (สอดคล้องเป็นไปตามกฎกระทรวง คือ ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร)

(2) สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ออกแบบให้มีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งเท่ากับ 3.00 เมตร (สอดคล้องเป็นไปตามกฎกระทรวง คือ ไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร)

2.5 การบริหารโครงการ

2.5.1 การบริหารโครงการ

การบริหารโครงการจะอยู่ภายใต้การบริหารและกำกับดูแลของนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 จำนวนนิติบุคคล โดยมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวสำหรับโครงการบริหารจัดการและเจ้าหน้าที่ดูแลโครงการ จะประกอบด้วยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พนักงานธุรการ พนักงาน พนักงานซ่อมบำรุง พนักงานทำความสะอาด พนักงานรักษาความปลอดภัย และพนักงานทำสวน รวมจำนวนพนักงานประจำโครงการทั้งหมดประมาณ 20 คน

โดยโครงการได้ออกแบบให้มีสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 1 แห่ง มีขนาดพื้นที่ 32.50 ตารางเมตร อยู่บริเวณชั้นของอาคาร เพื่อความสะดวกในการบริหารและความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย โดยผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้บริการได้อย่างสะดวก

- 1) ที่ดินของโครงการ
- 2) ส่วนของอาคารที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับผู้พักอาศัย

(ก) พื้นที่สีเขียว และถนนในโครงการ

(ข) โถงพักคอย

(ค) ทางเดินกลาง

(ง) โถงลิฟต์

(จ) สระว่ายน้ำ

(ฉ) ห้องออกกำลังกาย

(ช) ห้องสนามกอล์ฟจำลอง

(ซ) ห้องสมุด

(ณ) ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด เช่น เสาเข็มและฐานรากของอาคาร, พื้นลาดฟ้า, บันไดทางขึ้นลงตัวอาคาร, บันไดหนีไฟฉุกเฉิน, ป้อมยามรักษาการ, ห้องเครื่องปั้มน้ำ/ไฟฟ้า, ห้องสวิตช์บอร์ดไฟฟ้า (Main Distribution Board : MDB.), ถังเก็บน้ำใต้ดิน, ช่องเดินท่อระบบประปาและไฟฟ้า, ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น, ห้องพักมูลฝอยรวม, ห้องเครื่องลิฟต์, ระบบบำบัดน้ำเสีย, บ่อหน่วงน้ำ และรั้วกำแพงรอบบริเวณโครงการ เป็นต้น

- 3) อุปกรณ์

(ก) ลิฟต์

(ข) ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบที่จอดรถยนต์อัตโนมัติ

(ค) ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบเตือนอัคคีภัย

(ง) ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบดับเพลิง

(จ) ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบบำบัดน้ำเสีย

(ฉ) ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบประปา

(ช) ส่วนประกอบและอุปกรณ์ระบบไฟฟ้า

(ซ) ส่วนประกอบและอุปกรณ์เสาอากาศวิทยุโทรทัศน์ร่วม

(ณ) ส่วนประกอบและอุปกรณ์ไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน

(ญ) ส่วนประกอบและอุปกรณ์ถังเก็บน้ำและเครื่องสูบน้ำ

(ฎ) ส่วนประกอบและอุปกรณ์สายล่อฟ้า

4) สำนักงานนิติบุคคลอาคาร

การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ

1) ที่จอดรถยนต์และที่จอดรถอัตโนมัติ (Auto Parking) ระบบ Puzzle

โครงการออกแบบให้มีที่จอดรถรวมจำนวนทั้งสิ้น 170 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์แบบธรรมดา (Conventional Parking) จำนวน 14 คัน และที่จอดรถอัตโนมัติ (Auto Parking) ระบบ Puzzle จำนวน 156 คัน ดำเนินการออกแบบและติดตั้งโดยบริษัท ปาร์คพลัส จำกัด ซึ่งแผนการซ่อมบำรุงและการเปลี่ยนอุปกรณ์ต่าง ๆ (Preventive Maintenance) จะเป็นไปตามระยะเวลาที่ผู้ผลิตแจ้งไว้ โดยบริษัท อีสทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน) จะดูแลรักษาและซ่อมแซมเครื่องจอดรถอัตโนมัติและอุปกรณ์ให้ฟรี ตามกำหนดระยะเวลารับประกัน 10 ปีแรก การดูแลรักษาจะกระทำเป็นประจำเดือนละครั้ง โดยช่างผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ จะดูแลค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษา 10 ปีแรก และหลังจากนั้นนิติบุคคลอาคารจะดูแลทำให้่ง่ายในการดูแลรักษาปีที่ 1 เป็นต้นไป

2) พื้นที่สีเขียว

พนักงานทำสวนจะเป็นผู้รับผิดชอบดูแลพื้นที่สีเขียวเป็นประจำทุกวัน เพื่อเป็นการสร้างทัศนียภาพที่ดีของพื้นที่สีเขียว และรักษาความสวยงามในโครงการ ในกรณีที่เกิดความเสียหายแก่พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ เจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการแก้ไขปัญหอย่างเร่งด่วนเพื่อปรับปรุงพื้นที่สีเขียวให้กลับสู่สภาพเดิม

3) พื้นที่ส่วนกลางต่าง ๆ

พนักงานทำความสะอาดจะเป็นผู้ดูแลความสะอาดเรียบร้อย เช่น โถงทางเดิน ถนน พื้นที่พักผ่อน ห้องพักผ่อนลอย เป็นต้น พร้อมกันนี้ นิติบุคคลจะออกกฎระเบียบเกี่ยวกับการใช้อาคารเพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติเดียวกันทั้งหมด เช่น ห้ามวางรองเท้าหรือทรัพย์สินส่วนตนในพื้นที่ส่วนรวม เป็นต้น หากฝ่าฝืนเจ้าหน้าที่นิติบุคคลจะแจ้งเตือนไปยังผู้พักอาศัยให้รับทราบโดยทันที

4) ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัยและอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคาร

ช่างประจำโครงการจะเป็นผู้ดูแลและดำเนินการตรวจสอบ รวมถึงประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบอุปกรณ์ต่าง ๆ ตามแผนป้องกันและบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่ได้กำหนดไว้ให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา

5) สระว่ายน้ำ

เจ้าหน้าที่นิติบุคคลจะเป็นผู้รับผิดชอบดูแล โดยโครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำเพื่อให้บริการกับผู้พักอาศัยทั้งหมดในโครงการ จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ บริเวณชั้นที่ 4 มีขนาดพื้นที่ประมาณ 101.52 ตารางเมตร สามารถรองรับผู้มาใช้บริการสูงสุดประมาณ 20 คน ซึ่งผู้พักอาศัยสามารถใช้บริการโดยไม่เสียค่าบริการ

2.5.2 จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการ

การประเมินจำนวนผู้พักอาศัย จะพิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยของห้องพักอาศัยเป็นเกณฑ์ตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัยของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ฉบับเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2560 ที่กำหนดให้พิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) กรณีที่พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย จำนวน 3 คน/ห้อง และกรณีที่พื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 35 ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย จำนวน 5 คนขึ้นไป/ห้อง

ทั้งนี้ จากลักษณะห้องพักอาศัยภายในโครงการ พบว่า มีห้องชุดทั้งหมด 323 ห้อง โดยมีห้องพักอาศัยขนาดไม่เกิน 35.00 ตารางเมตร จำนวน 198 ห้อง จึงคิดจำนวนผู้พักอาศัย 3 คน/ห้อง ห้องพักอาศัยขนาดมากกว่า 35.00 ตารางเมตร จำนวน 125 ห้อง จึงคิดจำนวนผู้พักอาศัย 5 คน/ห้อง

ดังนั้น จากเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น จึงคาดว่าจะมีจำนวนผู้พักอาศัยประมาณ 1,219 คน และพนักงานโครงการทั้งหมดประมาณ 20 คน รวมจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานทั้งหมดภายในโครงการประมาณ 1,239 คน

2.6 ระบบสาธารณูปโภค

2.6.1 น้ำใช้

2.6.1.1 น้ำใช้เพื่ออุปโภค บริโภค

1) ปริมาณน้ำใช้

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีความต้องการใช้น้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคประมาณ 260 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยจะขอรับบริการน้ำประปาจากสำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท ซึ่งหลักเกณฑ์การคำนวณปริมาณน้ำใช้ภายในโครงการได้ออกแบบให้สอดคล้องตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัยของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2560

2) แหล่งน้ำใช้ของโครงการ

โครงการจะขอรับบริการน้ำประปาจากสำนักงานประปาสาขาสุขุมวิท ซึ่งเป็นเขตพื้นที่ในความรับผิดชอบในการส่งจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการ โดยสำนักงานประปาสาขาสุขุมวิทได้ยืนยันการส่งจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการเรียบร้อยแล้ว

3) ระบบส่งจ่ายน้ำประปาภายในอาคาร

การส่งจ่ายน้ำให้แก่ผู้พักอาศัยและกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการ จะอาศัยการส่งจ่ายน้ำแรงโน้มถ่วงของโลกร่วมกับเครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดัน (Package Booster Pump) จำนวน 1 ชุด/อาคาร โดยจะรับน้ำประปาจากถังเก็บน้ำใต้ดินสูบน้ำขึ้นเข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าด้วยเครื่องสูบน้ำประปา จำนวน 4 ชุด/อาคาร โดยจะใช้วาล์วลดแรงดัน (Pressure Reducing Valve) ทำหน้าที่รักษาระดับแรงดันตามที่ได้กำหนดไว้ เพื่อช่วยควบคุมแรงดันน้ำให้มีความเหมาะสมต่อการปล่อยน้ำลงมายังชั้นต่าง ๆ ของอาคาร

4) การเก็บน้ำใช้สำรองภายในโครงการ

แหล่งกักเก็บน้ำประปาของโครงการ ประกอบด้วย 2 แห่ง คือ ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ทำหน้าที่ในการกักเก็บและส่งจ่ายน้ำให้แก่ผู้พักอาศัยและกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการ

5) การป้องกันการปนเปื้อนของถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า

โครงการได้กำหนดในการออกแบบและก่อสร้างถังเก็บน้ำใต้ดินต้องดำเนินการป้องกันการปนเปื้อนของสารต่าง ๆ ลงสู่ถังเก็บน้ำใต้ดิน ดังนี้

(ก) ผนังและเสาของถังเก็บน้ำใต้ดินต้องเคลือบด้วย Epoxy ซึ่งเป็นสารเคลือบในการป้องกันการซึม

(ข) ผนังคอนกรีตของถังเก็บน้ำใต้ดินจะต้องผสมน้ำยากันซึมทุกครั้ง

2.6.1.2 น้ำที่ใช้เพื่อการดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิงที่ถังเก็บน้ำใต้ดิน ซึ่งอยู่ภายในถังเดียวกันกับถังสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ถึงละ 10.20 และ 19.80 ลูกบาศก์เมตร ปริมาณรวม 30.00 ลูกบาศก์เมตร สำหรับท่อขึ้นของอาคาร A และอาคาร B โครงการจัดให้มีจำนวนอาคารละ 2 ท่อขึ้น เพื่อส่งจ่ายน้ำดับเพลิงในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้เหตุฉุกเฉิน โดยจะถูกส่งจ่ายด้วยเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชนิดขับเคลื่อนด้วยระบบไฟฟ้า จำนวน 1 ชุด/อาคาร ด้วยอัตราการไหล 31.54 ลิตร/วินาที (500 แกลลอน/นาท) อัดเข้าสู่ท่อดับเพลิง (FHC) ซึ่งสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงได้ไม่น้อยกว่า 15 นาที

2.6.2 ระบบบำบัดน้ำเสีย

(1) ปริมาณน้ำเสีย

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ คาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากผู้พักอาศัยและกิจกรรมต่าง ๆ ทั้งหมดประมาณ 200 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดที่ร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด ยกเว้น น้ำเสียจากห้องพัสดุปล่อยทิ้งทั้งหมดของปริมาณน้ำใช้

(2) ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในอาคาร

น้ำเสียทุกชนิดที่ระบายออกจากเครื่องสุขภัณฑ์ ห้องน้ำห้องส้วม และจากส่วนอื่น ๆ ที่ใช้น้ำทั้งหมดภายในอาคาร จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสยรวมของโครงการ โดยมีรายละเอียดระบบรวบรวมน้ำเสีย ดังนี้

1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe: W) ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำเสียในแนวดิ่งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำและชักล้าง ก่อนรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียแนวนอนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 8 นิ้ว ซึ่งทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียที่เกิดขึ้นเข้าสู่บ่อพักน้ำเสียก่อนไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมในขั้นตอนต่อไป

2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe: S) ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำโสโครกในแนวดิ่งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำของห้องพัก และห้องน้ำจากส่วนกลางต่าง ๆ และท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว จากห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ก่อนรวบรวมเข้าสู่ท่อระบายน้ำเสียแนวนอนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 8 นิ้ว ซึ่งทำหน้าที่รวบรวมน้ำโสโครกที่เกิดขึ้นเข้าสู่บ่อพักน้ำเสียก่อนไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมในขั้นตอนต่อไป

3) ท่อระบายน้ำเสียจากห้องครัว (Kitchen Waste: KW) ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำเสียจากห้องครัวในแนวดิ่งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2.50 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากอ่างล้างจานของห้องพักอาศัยแต่ละห้อง ก่อนรวบรวมน้ำเสียเข้าสู่ท่อระบายน้ำเสียแนวนอนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ซึ่งทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียจากห้องครัวที่เกิดขึ้นเข้าสู่บ่อดักไขมัน ก่อนไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมในขั้นตอนต่อไป

4) ท่อระบายอากาศ (Vent Pipe: V) ประกอบด้วย ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบท่อระบายน้ำเสียและน้ำโสโครก โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนภายในท่อระบายน้ำเพื่อดักกลิ่น (Tap Sea) จากเครื่องสุขภัณฑ์เอาไว้

(3) ระบบบำบัดน้ำเสียรวม

ระบบบำบัดน้ำเสียรวมที่โครงการเลือกใช้ มีลักษณะเป็นบ่อบำบัดน้ำเสียคอนกรีตเสริมเหล็กชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Activated sludge) ติดตั้งอยู่ที่ดินบริเวณทางเดินรถ แต่ละอาคารด้านทิศตะวันออกของพื้นที่โครงการ มีความสามารถในการบำบัดน้ำเสียได้ประมาณ 110 ลูกบาศก์เมตร/วัน/ชุด จำนวน 2 ชุด (1 ชุด/อาคาร) ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ ที่คาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียเกิดขึ้นทั้งหมดประมาณ 200 ลูกบาศก์เมตร และเป็นระบบบำบัดน้ำเสียที่ใช้กันอย่างแพร่หลายสามารถดูแล และรักษาระบบได้ง่าย

นอกจากนี้ระบบบำบัดน้ำเสียที่โครงการได้จัดเตรียมไว้ ได้ออกแบบให้มีประสิทธิภาพในการบำบัดน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดให้มีค่าเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 51 (พ.ศ.2541) ออกความตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้อาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดที่มีจำนวน

ห้องรวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันตั้งแต่ 100 ห้อง แต่ไม่ถึง 500 ห้องนอน ต้องมีค่าบีโอดี (BOD) ในน้ำทิ้งไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร ทั้งนี้โครงการได้ออกแบบให้มีค่าบีโอดี (BOD) ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร โดยจัดให้มีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งหลังจากออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย ของโครงการก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยสุขุมวิท 39 (ซอยประจัญคติ) บริเวณ ด้านหน้าโครงการ

(4) ขั้นตอนการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดน้ำเสียรวมแต่ละชุดที่โครงการเลือกใช้ จะประกอบด้วยองค์ประกอบที่สำคัญ ตามลักษณะการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย แบ่งออกเป็น 7 ส่วนหลัก ประกอบด้วย ดังนี้

1. ส่วนดักไขมัน
2. ส่วนแยกตะกอน
3. ส่วนปรับสภาพสมดุล
4. ส่วนเติมอากาศ
5. ส่วนตกตะกอน
6. ส่วนเก็บตะกอนและย่อยตะกอนส่วนเกิน
7. ส่วนพักน้ำใส

(5) การบำบัดก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสีย

1) การบำบัดก๊าซมีเทน (CH_4) จากระบบบำบัดน้ำเสีย การบำบัดน้ำเสียของอาคารโครงการ อาจก่อให้เกิดก๊าซมีเทนภายในบ่อแยกกาก (Solid separation Tank) เนื่องจากเป็นถังที่ไม่มีการเติมอากาศ โดยเฉพาะก๊าซมีเทน (CH_4) ซึ่งเป็นตัวการสำคัญต่อการเกิดภาวะโลกร้อน จากการคำนวณคาดว่าจะมีปริมาณ ก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุดประมาณ 6.03 ลูกบาศก์เมตร/วัน (หรือประมาณ 6,030 ลิตร/วัน/ชุด)

(6) การดูแลและรักษาบ่อเก็บมีเทนของระบบบำบัดน้ำเสีย

เนื่องจากการบำบัดมีเทนของโครงการจะเป็นแนวท่อมมีเทน PVC 2 นิ้ว เจาะรูพุนขนาด เส้นผ่านศูนย์กลาง 10 มิลลิเมตร ให้ระเหยผ่านดินหุ้ม และปิดปากท่อด้วยผ้าไนลอน การดูแลและบำรุงรักษา ระบบบำบัดมีเทน มีดังนี้

- 1) จัดให้มีการดำเนินการกันดินในบริเวณพื้นที่บ่อให้มีขอบเขตที่ชัดเจน
- 2) ปลุกต้นไม้ประเภทคลุมดิน พืชที่อายุสั้น เช่น หญ้า พืชตระกูลถั่ว
- 3) กำหนดให้มีการเปลี่ยนหน้าดินบริเวณบ่อมีเทนทุก 6 เดือน
- 4) จัดให้มีระบบรดน้ำต้นไม้บนหน้าดินที่ใช้เป็นบ่อมีเทน โดยใช้ระบบตั้งเวลาในการรดน้ำ

คือ ช่วงเช้า และช่วงเย็น

5) จัดให้มีการตรวจสอบระบบท่อที่ใช้ระบายก๊าซมีเทนที่อยู่ใต้ดินทุก ๆ 6 เดือนตลอดช่วง เปิดดำเนินการ

(7) การบำบัดละอองน้ำเสีย (Aerosol) จากระบบบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะเลือกใช้เป็นตัวบำบัดละอองลอยหรือแอโรซอล (Aerosol) ด้วยวิธีการ Biological Oxidation โดยปริมาณละอองลอย (Aerosol) ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสีย ประมาณ 0.29 ลบ.ม. /นาที่/ชุด จะถูกระบายออกตามท่อระบายอากาศขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 นิ้ว ซึ่งกำหนดให้มีระยะเวลาในการสัมผัสดินอย่างน้อย 60 วินาที โดยได้จัดให้มีที่บ่อดิน จำนวน 2 บ่อ มีขนาด 4.27 ตารางเมตร (1.53x2.79 เมตร) สำหรับระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร A และขนาด 2.59 ตารางเมตร (1.61x1.61 เมตร) สำหรับระบบบำบัดน้ำเสียของอาคาร B ความลึก 1.40 เมตร อยู่ภายในพื้นที่สีเขียว (ไม่นับเป็นพื้นที่สีเขียวตามเกณฑ์ โดยกลิ่นหลุมของบ่อดินจะถูกรองด้วยดินทรายเพื่อป้องกันน้ำท่วม

(8) ระบบมอเตอร์ไฟฟ้าในการเดินระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

โครงการได้กำหนดให้ติดตั้งมอเตอร์ไฟฟ้าแยกออกจากมอเตอร์ไฟฟ้าส่วนกลางของโครงการภายในควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ เพื่อประโยชน์ในการติดตามตรวจสอบระบบบำบัดน้ำเสีย คาดว่าจะมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นประมาณ 38,582.60 บาท/เดือน

(9) การดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการจะสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและมีอายุการใช้งานได้ยาวนาน ขึ้นอยู่กับการดูแลและบำรุงรักษาโดยเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้เป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่ง หากดูแลและบำรุงรักษาการใช้งานของเครื่องจักรก็จะยาวนาน ดังนั้น โครงการจึงมีมาตรการควบคุมดูแลระบบบำบัดน้ำเสียโดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) ผู้ควบคุมดูแลระบบบำบัดน้ำเสีย
- 2) ผู้ปฏิบัติงานประจำเครื่อง

2.6.3 ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

(1) ระบบระบายน้ำฝนภายในอาคาร การระบายน้ำฝนภายในอาคารประกอบด้วย ท่อรวบรวมน้ำฝนแนวดิ่ง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 3 และ 4 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำฝนจากคาน้ำฟ้าของอาคาร และระเบียงห้องต่าง ๆ จากนั้นน้ำฝนที่เกิดขึ้นทั้งหมดจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบท่อระบายน้ำฝนภายในโครงการ

(2) ระบบระบายน้ำฝนภายนอกอาคารและระบบป้องกันน้ำท่วมการออกแบบระบบระบายน้ำฝนภายนอกอาคารโครงการ ได้ออกแบบให้มีลักษณะเป็นท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 เมตร พร้อมบ่อพักน้ำ (Manhole) ความลาดเอียง 1:200 โดยน้ำฝนจากอาคารและพื้นที่ส่วนต่าง ๆ โดยรอบอาคารจะถูกรวบรวมเข้าสู่ท่อระบายน้ำฝนของโครงการ ซึ่งออกแบบให้ทำหน้าที่กักเก็บรวบรวมและหน่วงน้ำฝนที่เกิดขึ้นไว้ภายในท่อระบายน้ำ ก่อนไหลเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำที่โครงการได้จัดเตรียมไว้ จำนวน 1 บ่อ และปล่อยสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านทิศตะวันออกของโครงการต่อไป ซึ่งสามารถรองรับปริมาณน้ำฝนที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอ

(3) การควบคุมการระบายน้ำออกนอกพื้นที่โครงการเพื่อระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ ภายหลังจากฝนหยุดตก โครงการจะดำเนินการระบายน้ำฝนที่เกิดขึ้นออกจากบ่อน้ำด้วยเครื่องสูบน้ำ จำนวน 3 ชุด (ใช้งาน 2 ชุด และสำรอง 1 ชุด) และท่อระบายน้ำด้วยแรงโน้มถ่วงของโลก ด้วยอัตราการระบายน้ำ 0.007 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ

2.6.4 การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(1) การคาดการณ์ปริมาณมูลฝอย

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากผู้พักอาศัยและกิจกรรมต่าง ๆ ภายในโครงการทั้งสิ้นประมาณ 6.20 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(2) การบริหารจัดการมูลฝอยที่เกิดขึ้น

เกิดขึ้นจากห้องพักเอามาทั้งยังห้องพักมูลฝอยประจำชั้นต่าง ๆ ที่โครงการได้จัดเตรียมไว้ จากนั้นพนักงานทำความสะอาดของโครงการ จะดำเนินการเก็บรวบรวมมูลฝอยที่เกิดขึ้นทั้งหมดของแต่ละชั้นใส่ถุงดำพร้อมมัดปากถุงให้แน่น เพื่อขนไปยังห้องพักมูลฝอยรวม ซึ่งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร B โดยภายในห้องพักมูลฝอยดังกล่าว จะแบ่งพื้นที่ออกเป็น 4 ส่วน ประกอบด้วย ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล และห้องพักมูลฝอยอันตราย ก่อนส่งให้สำนักงานเขตวัฒนา มาเก็บขนเพื่อนำไปกำจัด

(3) ขนาดความจุห้องพักมูลฝอยรวมและห้องพักมูลฝอยประจำชั้น

1) ขนาดความจุห้องพักมูลฝอยรวมโครงการได้ออกแบบให้มีห้องพักมูลฝอยรวม ขนาดความจุ 22.96 ลูกบาศก์เมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร B พร้อมจัดให้มีที่จอดรถเก็บขนมูลฝอย บริเวณด้านหน้าห้องพักมูลฝอยรวม เพื่ออำนวยความสะดวกในการเข้า-ออกของรถเก็บขนมูลฝอย และป้องกันไม่ให้ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการและพื้นที่ข้างเคียงโครงการ รวมถึงไม่กีดขวางทางเข้า-ออกของโครงการ

2) ขนาดความจุห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ประจำทุกชั้นของอาคาร A และอาคาร B โดยแต่ละห้องมีขนาดพื้นที่ประมาณ 2.50 ตารางเมตร โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ประกอบด้วย ถังรองรับมูลฝอย ขนาด 120 ลิตร แบ่งเป็นถังมูลฝอยย่อยสลายได้ มูลฝอยทั่วไป มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย

(4) วิธีการเก็บมูลฝอยแต่ละประเภท

วิธีการเก็บและคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภทในโครงการแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ดังต่อไปนี้

- 1) มูลฝอยย่อยสลาย ได้สีเขียว เช่น เศษผักผลไม้ เศษอาหาร
- 2) มูลฝอยทั่วไป ถึงสีน้ำเงิน
- 3) มูลฝอยรีไซเคิลหรือมูลฝอยที่ยังใช้ได้ ถึงสีเหลือง
- 4) มูลฝอยอันตราย ถึงสีส้มหรือเทา

(5) การจัดการน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากพื้นที่ที่ถูกรองรับมูลฝอย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดจากพื้นที่ภายในห้องพักมูลฝอยรวม เช่น น้ำล้างทำความสะอาดน้ำฝนปนเปื้อนจะรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ โดยไม่ได้มีการระบายลงสู่ที่รวบรวมน้ำฝนของโครงการแต่อย่างใด

(6) แนวทางลดผลกระทบด้านกลิ่นและมลพิษที่มีต่อผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียงจากห้องพักมูลฝอย

การเก็บสะสมมูลฝอยเปียกหรือมูลฝอยที่ย่อยสลายได้อาจก่อให้เกิดก๊าซมีเทน (CH_4) เกิดขึ้นภายในห้องพักมูลฝอยเปียก (บริเวณห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ) ที่ส่งผลกระทบด้านกลิ่นก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญและเป็นตัวการสำคัญต่อการเกิดภาวะโลกร้อน ซึ่งจากการคำนวณคาดว่าจะมีปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้นจากห้องพักมูลฝอยเปียกทั้งหมดประมาณ 68.04 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (หรือประมาณ 0.0189 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) โดยเลือกใช้พัดลมระบายอากาศที่มีอัตราการระบายอากาศ 40 ลูกบาศก์ฟุต/วินาที

2.6.5 ระบบไฟฟ้า

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีความต้องการใช้ไฟฟ้าทั้งหมดประมาณ 1,620.49 kVA/วัน โดยโครงการจะขอรับไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ด้วยระบบจำหน่ายแรงดัน 24 KV ก่อนส่งจ่ายกระแสไฟฟ้าแรงดันต่ำไปยัง Load ต่าง ๆ ภายในอาคารในภาวะปกติ ซึ่งสามารถรองรับความต้องการใช้ไฟฟ้าภายในโครงการได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้การไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ได้แจ้งยืนยันการส่งจ่ายไฟฟ้าให้กับโครงการเรียบร้อยแล้ว

(1) ระบบไฟฟ้าปกติ

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 1,620.49 kVA/วัน โดยในสถานะปกติโครงการจะรับไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ขนาดแรงดัน 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดใช้ของเหลว (oil Immersed Type) ขนาด 1,000 kVA จำนวน 2 ชุด เพื่อแปลงไฟฟ้าและส่งไฟฟ้าแรงดันต่ำเข้าสู่แผงจ่ายไฟหลัก (MDB : Main Distribution Board) อยู่ภายในห้องไฟฟ้าหลัก ทำหน้าที่เป็นตัวควบคุมระบบไฟฟ้าหลักของโครงการ เพื่อส่งไฟฟ้าแรงดันต่ำไปยังส่วนควบคุมไฟฟ้าย่อยส่วนต่าง ๆ ในภาวะปกติ ซึ่งสามารถรองรับความต้องการใช้ไฟฟ้าได้อย่างเพียงพอ

บริเวณที่ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าเป็นลานหม้อแปลง สำหรับติดตั้งหม้อแปลงที่อยู่ภายนอกอาคารซึ่งล้อมรอบด้วยรั้วตาข่ายลวด (Wire Mesh, Galvanized) ระยะห่างตามแนวระดับระหว่างรั้วกับหม้อแปลงไม่น้อยกว่า 1 เมตร ระยะห่างระหว่างหม้อแปลง 1 เมตร ซึ่งเป็นไปตาม มยพ. 4501-31 มาตรฐานงานติดตั้งไฟฟ้าทั่วไป

(2) ระบบไฟฟ้าสำรอง

ในกรณีที่การไฟฟ้านครหลวงไม่สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอหรือเกิดเหตุฉุกเฉินโครงการจึงได้ออกแบบให้มีระบบไฟฟ้าฉุกเฉินแบบเป็นอิสระจากระบบอื่น ๆ ด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล ขนาด 400 KVA ชนิด sand By จำนวน 1 ชุด สามารถจ่ายไฟฟ้าสำรองได้ประมาณ 8 ชั่วโมง เพื่อส่งไฟฟ้าแรงดันต่ำเข้าสู่แผงจ่ายไฟหลักที่สำคัญ (MDB : Man Distribution Boards) ทำหน้าที่เป็นตัวควบคุมระบบไฟฟ้าสำรองของโครงการ เพื่อส่งไฟฟ้าแรงดันต่ำไปยังส่วนควบคุมไฟฟ้าย่อยส่วนต่าง ๆ

(3) ระบบไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน

โครงการได้ออกแบบให้อาคาร A และอาคาร B มี Battery ขนาด 12/24 V สามารถสำรองไฟในโครงการได้นานประมาณ 2 ชั่วโมง โดยติดตั้งบริเวณโถงต้อนรับ โถงทางเดิน โถงลิฟต์ บันไดหนีไฟ ห้องเครื่อง ห้องไฟฟ้า และทางเดินหน้าห้องพักอาศัย

2.6.6 การระบายอากาศ

โครงการได้ออกแบบให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติและวิธีกล ซึ่งสอดคล้องเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 12 ข้อ 13 ข้อ 14 และข้อ 15 ที่กำหนดให้ระบบการระบายอากาศจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติหรือวิธีกลก็ได้ โดยในกรณีที่จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ห้องในอาคารทุกชนิดทุกประเภทต้องมีประตู หน้าต่าง หรือช่องระบายอากาศด้านติดกับอากาศภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ของห้องนั้น ทั้งนี้ ไม่นับรวมพื้นที่ของประตู หน้าต่าง และช่องระบายอากาศที่ติดกับห้องอื่นหรือช่องทางเดินภายในอาคาร ส่วนในกรณีการระบายอากาศโดยวิธีกล ซึ่งใช้กลอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศ กลอุปกรณ์นี้ต้องทำงานตลอดเวลาระหว่างที่ใช้พื้นที่นั้นและการระบายอากาศต้องมีการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ไม่น้อยกว่าอัตราที่กำหนดไว้

(1) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ ซึ่งจะใช้เฉพาะกับห้องที่มีผนังด้านนอกอาคารอย่างน้อยหนึ่งด้าน โดยจัดให้มีช่องเปิดสู่ภายนอกอาคารได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ของห้องนั้น ๆ ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีการระบายอากาศโดยธรรมชาติของบริเวณต่าง ๆ ภายในอาคาร คือ บันไดหนีไฟ (ST-02) และบันไดหนีไฟ (ST-03) จะมีช่องเปิดโล่งที่บันได เพื่อให้อากาศสามารถระบายได้

(2) การระบายอากาศโดยวิธีกล จัดให้มีอุปกรณ์ขับเคลื่อนอากาศให้เกิดการนำอากาศภายนอกเข้ามาในการระบายอากาศ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) ติดตั้งระบบปรับอากาศในอาคาร
- 2) ติดตั้งพัดลมดูดอากาศ
- 3) ระบบอัดอากาศ
- 4) การระบายอากาศภายในห้องพักมุลฝอยย่อยสลายได้

2.6.7 ระบบรักษาความปลอดภัย

การจัดระบบความปลอดภัยเพื่อให้เกิดความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัย โครงการได้ออกแบบและกำหนดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยภายในโครงการตลอดช่วงเปิดดำเนินการ ดังนี้

- (1) จัดให้มีระบบควบคุมการเข้า-ออก โดยใช้ระบบคีย์การ์ด
- (2) จัดให้มีระบบโทรทัศน์วงจรปิด
- (3) จัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
- (4) กำหนดให้ผู้ที่มาเยี่ยมเยือนผู้พักอาศัยต้องดำเนินการแลกบัตรเข้า-ออก
- (5) กำหนดให้เจ้าหน้าที่โครงการ ต้องเก็บเอกสารผู้พักอาศัยเพื่อจัดทำประวัติ

2.7 ระบบป้องกันอัคคีภัย

การจัดเตรียมระบบป้องกันอัคคีภัย โครงการได้จัดเตรียมให้สอดคล้องเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ตามลักษณะและประเภทของอาคาร โครงการที่มีลักษณะเป็นอาคารใหญ่

(1) ระบบสัญญาณเตือนอัคคีภัย

1) แผงควบคุมรวม (Fire Alarm Control Panel: FCP)

แผงควบคุมรวมจะอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร A ทำหน้าที่เป็นศูนย์รวมการรับส่งสัญญาณ คือ เมื่ออุปกรณ์จำพวกชุดกดแจ้งเหตุ เครื่องตรวจจับควันที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานไม่ว่าตัวใดตัวหนึ่ง ก็จะส่งสัญญาณและมีเสียงสัญญาณที่แผงควบคุมจนกว่าสวิตช์ตัดเสียง แต่หากไม่มีเจ้าหน้าที่ตัดเสียง ระบบจะส่งสัญญาณไปยังโซนที่เกิดเพลิงไหม้และโซนอื่น ๆ พร้อมกันหมด

2) สวิตช์กดแจ้งเหตุด้วยมือ

สวิตช์กดแจ้งเหตุด้วยมือจะติดตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าบันไดหลักของแต่ละอาคาร ตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้นดาดฟ้า ทางเดิน และบันไดหนีไฟ

3) ไฟแสดงการทำงานของเครื่องตรวจจับความร้อนและควัน

ไฟแสดงการทำงานของเครื่องตรวจจับความร้อนและควัน มีหน้าที่แสดงสถานะอยู่หน้าห้องพักของแต่ละอาคาร เมื่อมีตรวจจับควันไฟหรือความร้อนได้จากตัวตรวจจับภายในห้องชุดพักอาศัย แต่ละห้องได้ ไฟ LED สีแดงจะสว่างขึ้นเพื่อแสดงสถานะแจ้งเหตุต่อไป

4) กระดิ่งสัญญาณไฟ

กระดิ่งสัญญาณไฟ เป็นอุปกรณ์ที่สามารถส่งสัญญาณให้คนที่อยู่ในอาคารทราบหรือว่าได้ยินอย่างทั่วถึง

5) เครื่องตรวจจับควัน

เครื่องตรวจวัดควันจะส่งสัญญาณไปยังอุปกรณ์ตรวจจับของแผงควบคุมรวม เพื่อส่งสัญญาณต่อไปยังกระดิ่งสัญญาณให้ดังขึ้น

6) เครื่องตรวจจับความร้อน

เครื่องตรวจจับความร้อนมีวิธีการทำงาน คือ เครื่องจะทำงานเมื่อมีอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิโดยกำหนดอุณหภูมิเบื้องต้นเพื่อตรวจจับอุณหภูมิความร้อนจากเหตุเพลิงไหม้ไว้ที่ 200°F

7) ตัวรับโทรศัพท์ติดต่อดับเพลิง

ตัวรับโทรศัพท์ติดต่อดับเพลิง เป็นระบบสื่อสารฉุกเฉินที่ใช้สำหรับนักผจญเพลิง ขณะที่เข้าดับเพลิงในอาคารเพื่อติดต่อมายังห้องควบคุม หรือติดต่อทีมดับเพลิงในชั้นอื่น ๆ

(2) ระบบผจญเพลิงและป้องกันเพลิงไหม้

1) ระบบท่อเย็นและระบบฉีดน้ำดับเพลิง โครงการเลือกใช้ระบบท่อเย็นเป็ยกขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ท่อเย็นดังกล่าวจะต่อเข้ากับหัวรับน้ำดับเพลิงที่บริเวณด้านทิศตะวันออกของอาคาร A และอาคาร B

2) หัวรับน้ำดับเพลิง โครงการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงทั้งหมด 2 หัว คือ บริเวณด้านหน้าอาคารของแต่ละอาคารจำนวน 2 หัว ด้านทิศตะวันออกของโครงการ

3) ระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ โครงการติดตั้งระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงโดยรับน้ำจากเครื่องสูบน้ำดับเพลิงชนิดขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ระบบไฟฟ้า

4) เครื่องดับเพลิงชนิดมือถือ โครงการจะติดตั้งเครื่องดับเพลิงชนิดมือถือแบบผงเคมีแห้งขนาด 10 ปอนด์ แบบหิ้วได้ โดยติดตั้งอยู่ภายในตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ทุกคู่ ตู้ละ 1 ถัง

(3) บันไดหนีไฟ และประตูหนีไฟ

โครงการได้ออกแบบให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 4 แห่ง โดยออกแบบให้แต่ละอาคารมีบันไดหนีไฟจำนวน 2 แห่ง ระยะห่าง 48.45 เมตร โดยบันไดหนีไฟทำจากวัสดุทนไฟและไม่ผุกร่อน

(4) ระบบไฟฟ้าสำรอง

โครงการออกแบบให้มีระบบจ่ายพลังงานไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉินแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟปกติหยุดทำงาน

(5) ป้ายบอกทางหนีไฟ

ป้ายบอกทางหนีไฟภายในอาคารเป็นชนิดเรืองแสง ตัวอักษรขนาดไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร พร้อมชุดชาร์จแบตเตอรี่ซึ่งมีกำลังเพียงพอในการใช้งานขณะที่แหล่งจ่ายกำลังไฟฟ้าในสภาวะปกติเกิดขัดข้องไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง

(6) ระบบป้องกันอันตรายจากไฟฟ้า

โครงการจะทำการติดตั้งระบบป้องกันอันตรายจากไฟฟ้า บริเวณชั้นที่ 1 และชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคาร

(7) การลำเลียงคนออกนอกอาคาร

โดยลำเลียงออกไปทางหนีไฟของแต่ละอาคารโดยใช้เส้นทางลำเลียงผู้พักอาศัยออกนอกอาคาร
โครงการ

(8) พื้นที่จุดรวมพล

โครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่จุดรวมพลในโครงการทั้งหมด จำนวน 2 แห่ง พร้อมทั้งกำหนดให้มีป้ายแสดงพื้นที่จุดรวมพลไว้ภายในพื้นที่จุดรวมพลที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน

(9) แหล่งน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง

แหล่งน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงถูกออกแบบไว้บริเวณชั้นใต้ดิน จำนวน 2 ถัง มีลักษณะเป็นถังเก็บน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความจุ 371 ลูกบาศก์เมตร ใช้สำหรับดับเพลิง 30 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองได้นานประมาณ 15.85 นาที

(10) แผนปฏิบัติการป้องกันและระงับอัคคีภัย

การป้องกันและระงับอัคคีภัยในพื้นที่โครงการ เพื่อความปลอดภัยในการทำงานของพนักงาน และเพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัย ทั้งนี้ โครงการได้กำหนดแผนป้องกันอัคคีภัยและระงับอัคคีภัยประกอบไปด้วย การตรวจตรา การอบรม การรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย การดับเพลิง การอพยพหนีไฟ การบรรเทาทุกข์ เป็นต้น

2.8 การจราจรและพื้นที่จอดรถภายในโครงการ

(1) ทางเข้า – ออกโครงการ

โครงการได้ออกแบบให้มีทางเข้า-ออกรถยนต์ของโครงการ จำนวน 1 แห่ง มีลักษณะเป็นทางเข้า-ออกคอนกรีตเสริมเหล็ก โดยมีขนาดกว้าง 6.00 เมตร ขนาด 2 ช่องจราจร

(2) ลักษณะถนนในโครงการและการเดินรถ

การออกแบบทางเดินรถภายในโครงการ ได้กำหนดเดินรถแบบ 2 ทิศทาง โดยมีขนาดทางเดินรถกว้าง 6.00 เมตร เพื่อความสะดวกในการเดินรถ

(3) ที่จอดรถยนต์

โครงการได้จัดเตรียมให้มีที่จอดรถยนต์ทั้งสิ้น จำนวน 170 คัน ซึ่งสอดคล้องเป็นไปตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7

(4) ขนาดที่จอดรถ

ที่จอดรถยนต์ของโครงการมีทั้งสิ้นจำนวน 170 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์แบบธรรมดา จำนวน 14 คัน ออกแบบให้ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ช่องจอดรถยนต์ภายในอาคารมีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.4 เมตร และความยาว 5.0 เมตร และที่จอดรถยนต์อัตโนมัติ จำนวน 156 คัน ขนาดช่องจอดรถยนต์มีความกว้าง 1.90 เมตร

2.9 พื้นที่สีเขียวและเกณฑ์การออกแบบที่เกี่ยวข้อง

2.9.1 พื้นที่สีเขียว

ในการออกแบบพื้นที่สีเขียวของโครงการ ได้มีแนวคิดการออกแบบให้พื้นที่สีเขียวของโครงการอยู่บริเวณชั้นล่างและบนอาคารบริเวณชั้น 4 และชั้นหลังคาของอาคาร A และอาคาร B โดยกำหนดให้มีความกว้างของพื้นที่สีเขียวเพื่อปลูกไม้ยืนต้นและไม้พุ่มไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร (ไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีขนาดความกว้างไม่ถึง 1.00 เมตร พื้นที่สีเขียวที่ซ้อนทับระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่สีเขียวที่อยู่ใต้หลังคาปกคลุม โดยออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวเป็นแปลงขนาดใหญ่อยู่บริเวณด้านหน้าและหลังพื้นที่โครงการ เพื่อเพิ่มทัศนียภาพที่สวยงาม ความร่มรื่น และเป็นที่พักผ่อนให้แก่พักอาศัยภายในโครงการ อีกทั้งยังออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวตลอดแนวที่ดินของโครงการเพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวให้กับผู้พักอาศัยภายในโครงการและผู้ที่อยู่อาศัยข้างเคียงโครงการ และลดความกระด้างของตัวอาคาร รวมทั้งความขัดแย้งทางสายตาให้แก่ผู้พักอาศัยทั้งจากมุมมองภายในและภายนอกพื้นที่โครงการ โดยชนิดพันธุ์ไม้ยืนต้นที่โครงการเลือกปลูก ได้พิจารณาจากพันธุ์ไม้ยืนต้นที่ปลูกง่าย เจริญเติบโตได้ดีแผ่กิ่งก้านสาขา ง่ายต่อการดูแล ทนทานต่อดินฟ้าอากาศ ทนต่อโรค และมีอายุยืน เพื่อลดค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นภายหลังที่เปิดดำเนินการในการจัดหาพันธุ์ไม้ทดแทน และใช้เป็นแนวกันถนนป้องกันผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการต่อพื้นที่ภายในและภายนอกพื้นที่โครงการ

2.9.2 เกณฑ์การออกแบบพื้นที่สีเขียวที่เกี่ยวข้องของโครงการ

การออกแบบและจัดเตรียมพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ได้ออกแบบให้สอดคล้องเป็นไปตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจกรรมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน พ.ศ. 2560

(1) ตามเกณฑ์การคิดพื้นที่สีเขียวของโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามแนวของ สผ. กำหนดให้ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมโดยมีสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวต่อผู้อยู่อาศัยในโครงการไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร/คน และต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีเกณฑ์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) คิดจากจำนวนผู้พักอาศัยและจำนวนพนักงานทั้งหมดภายในโครงการเท่ากับ 1,239 คน โดยโครงการจัดให้มีพื้นที่เขียวทั้งหมด 1,389.10 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่สีเขียว เท่ากับ 1.12 ตารางเมตร/คน

2) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวบนพื้นดินทั้งหมด 832.49 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 59.93 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด ซึ่งสอดคล้องเป็นไปตามข้อกำหนด ที่กำหนดให้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 หรือไม่น้อยกว่า 619.50 ตารางเมตร ตามเกณฑ์ที่ต้องจัดเตรียม และให้เป็น ไม้ยืนต้นทั้งหมด 627.05 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 75.32 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด

(2) ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน เนื่องจากโครงการมีพื้นที่ทั้งหมดเท่ากับ 4,000 ตารางเมตร โดยจากข้อกำหนดแล้ว โครงการจะต้องจัดให้มีพื้นที่ว่างสำหรับอาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ตาม พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่น้อยกว่า 1,200 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 30 ของพื้นที่)

(3) ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้ต้องจัดให้มีพื้นที่ซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง ดังนั้นโครงการต้องจัดให้มีพื้นที่ว่างพื้นที่อาคารรวมตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ไม่น้อยกว่า 798.58 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 4 ของพื้นที่อาคารรวมของโครงการ

2.10 การป้องกันและลดผลกระทบจากการเกิดแผ่นดินไหว

การออกแบบอาคาร โครงการได้ออกแบบให้โครงสร้างอาคารสามารถรองรับการเกิดแผ่นดินไหวซึ่งอาจจะเกิดขึ้นได้ ซึ่งสอดคล้องเป็นไปตามกฎกระทรวง กำหนดการรับน้ำหนักความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นดินที่รับรองอาคารในการต้านแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2550 เรียบร้อยแล้ว

2.11 การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

การออกแบบอาคารของโครงการได้ออกแบบให้มีความสอดคล้องตามกฎกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคารและมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2522

(1) ค่าการถ่ายความร้อนรวมของผนังด้านนอกอาคาร (OTTV) ของอาคาร A และอาคาร B เท่ากับ 18.18 และ 16.61 วัตต์/ตารางเมตร ตามลำดับ (เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดค่าไม่เกิน 30 วัตต์/ตารางเมตร)

(2) ค่าการถ่ายความร้อนรวมของหลังคาอาคาร (RTTV) ของอาคารชุดพักอาศัย เท่ากับ 4.35 วัตต์/ตารางเมตร (เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดค่าไม่เกิน 10 วัตต์ตารางเมตร)

2.12 การดำเนินการช่วงก่อสร้าง

(1) การก่อสร้างโครงการ โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างต้นปี พ.ศ. 2563 คาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 15 เดือน

1) งานเสาเข็มฐานรากและงานโครงสร้างใต้ดิน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 6 เดือน

2) งานโครงสร้างอาคาร ได้แก่ งานคอนกรีต เหล็กเสริม และไม้แบบ ขั้นตอนนี้คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 10 เดือน

3) งานสถาปัตยกรรม ได้แก่ งานผนังภายนอกและภายใน งานพื้น เพดาน ประตู หน้าต่าง ขั้นตอนนี้คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 10 เดือน

4) งานระบบและสาธารณูปโภค งานเคลื่อนย้ายอุปกรณ์เข้าพื้นที่ งานติดตั้งระบบต่าง ๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขา ระบบลิฟต์ ขั้นตอนนี้ใช้ระยะเวลา 10 เดือน

5) งานตกแต่งภายในและภายนอก ได้แก่ งานเฟอร์นิเจอร์ งานตกแต่งภายในโครงการงานถนน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน

6) งานเก็บทำความสะอาด เป็นงานทำความสะอาด พร้อมจัดเก็บรายละเอียด เตรียมพร้อมอาคาร คาดว่าใช้ระยะเวลาประมาณ 1 เดือน

(2) การจ้างงาน

การก่อสร้างโครงการคาดว่าจะมีการจ้างคนมาในช่วงสูงสุดประมาณ 150 คน โดยถือว่าจ้างหาคนงาน ทำงานแบบไปเช้า-เย็นกลับ โดยกำหนดให้ผู้รับเหมาจัดให้มีบ้านพักคนงานอยู่ภายนอกพื้นที่โครงการ

(3) การจัดการด้านความปลอดภัยและสวัสดิการ

โครงการได้กำหนดให้บริษัทผู้รับเหมาที่มีเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด โดยเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยและเจ้าหน้าที่สิ่งแวดล้อมต้องรับผิดชอบในการตรวจสอบความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ภายในส่วนของอาคารและสถานที่โดยรอบโครงการ

(4) การจัดการระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปโภคของคนงานก่อสร้าง โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาต้องจัดการให้มีที่พักคนงานอยู่ภายนอกพื้นที่ก่อสร้างโครงการและจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่คนงานด้านสุขภาพอนามัย ด้านความปลอดภัย อย่างเพียงพอ

2.13 ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกร

(1) กฎกระทรวงฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิชาชีพสถาปัตยกรรม พ.ศ. 2508

(2) ข้อบังคับสภาวิศวกรว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับ สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า พ.ศ. 2551 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 125 ตอนพิเศษ 178 ง วันที่ 21 พฤศจิกายน 2551

(3) ข้อบังคับสภาวิศวกร ว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับ สาขาวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2551 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 125 ตอนพิเศษ 178 ง วันที่ 21 พฤศจิกายน 2551

(4) ข้อบังคับสภาวิศวกร ว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับ สาขาวิศวกรรมโยธา พ.ศ. 2551 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 125 ตอนพิเศษ 178 ง วันที่ 21 พฤศจิกายน 2551

(5) ข้อบังคับสภาวิศวกร ว่าด้วยหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่ละระดับ สาขาวิศวกรรมเครื่องกล พ.ศ. 2551 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 125 ตอนพิเศษ 178 ง วันที่ 21 พฤศจิกายน 2551