

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

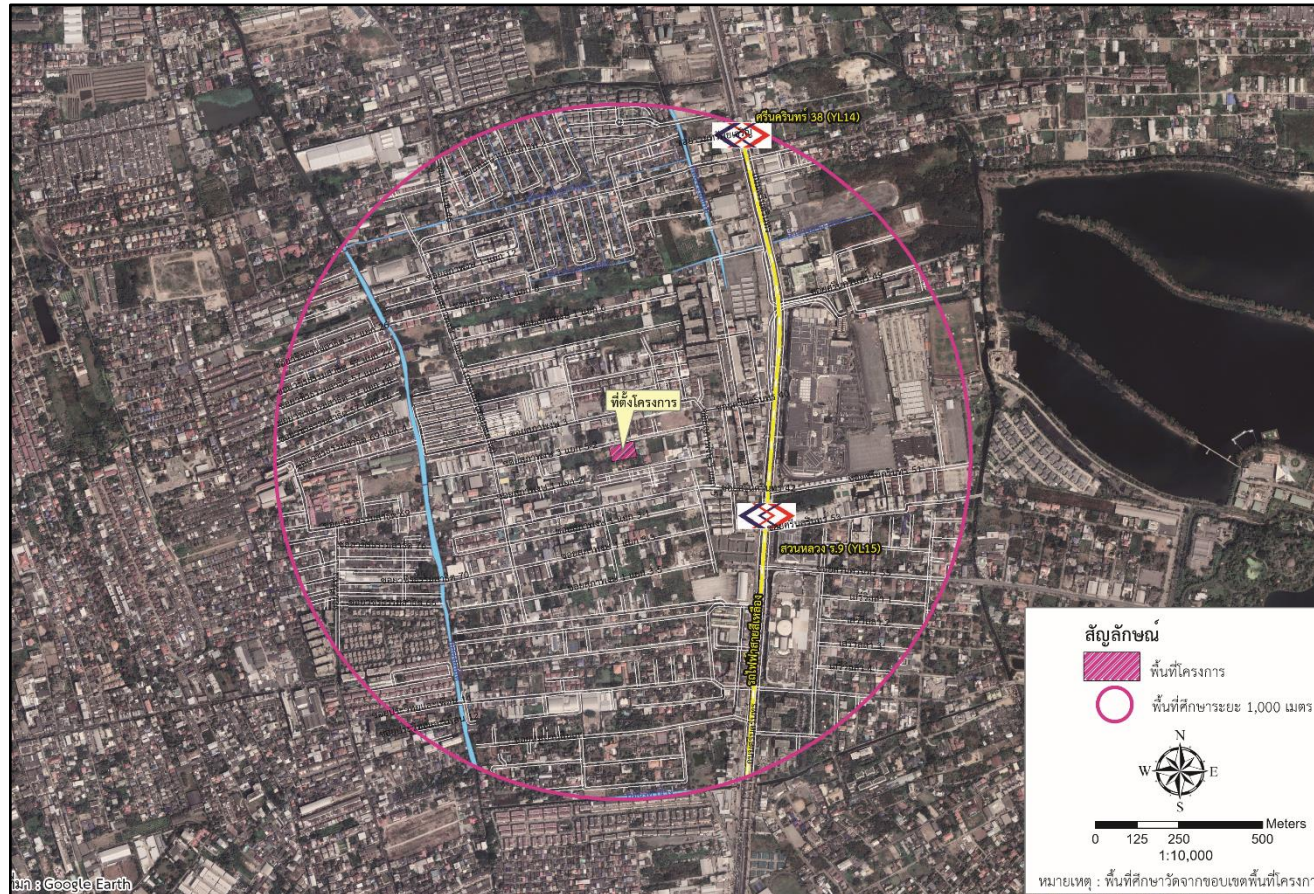
2.1 ที่ตั้งโครงการ และการเข้าถึงพื้นที่โครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ และขนาดพื้นที่โครงการ

โครงการ นิว ซี สแควร์ สวนหลวง สเตชัน (NUE Z SQUARE Suan Station) ตั้งอยู่บริเวณ ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร (ดังภาพที่ 2.1-1) ดำเนินการโดย บริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด

โครงการพัฒนาอยู่บนโฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนด คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมด 2-1-1.0 ไร่ (3,604.00 ตารางเมตร) ดังแสดงรายละเอียดดังตาราง

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	เนื้อที่		
			ไร่	งาน	ตารางวา
1	59232	4202	0	3	69.0
2	59231	4201	0	3	48.0
3	59230	4200	0	1	84.0
เนื้อที่โครงการรวม			2	1	1.0
			3,604.00 ตารางเมตร		



ภาพที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

2.1.2 การเข้าถึงพื้นที่โครงการ

เส้นทางคมนาคมหลักที่ใช้เข้าและออกจากพื้นที่โครงการ คือ ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ซึ่งเชื่อมกับถนนสายหลักต่าง ๆ ได้แก่ ถนนศรีนครินทร์ ถนนอุดมสุข ถนนอ่อนนุช และถนนสุขุมวิท เป็นต้น นอกจากนี้บริเวณพื้นที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้กับแนวรถไฟฟ้า ซึ่งเมื่ออ้างอิงข้อมูลจากแผนการพัฒนาระบบรถไฟฟ้าของกรุงเทพมหานคร พบว่า มีโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 1 สายที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการ คือ รถไฟฟ้าสายสีเหลืองช่วงลาดพร้าว-สำโรง มีแผนจะเปิดให้บริการอยู่บนถนนศรีนครินทร์ในปี พ.ศ. 2565 โดยมีสถานีสวนหลวง ร. 9 อยู่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุด มีระยะห่างจากโครงการประมาณ 620 เมตร

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เส้นทางที่ 1 กรณีเดินทางมาจากถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าไปถนนอ่อนนุช) สามารถขับรถตรงไปตามเส้นทางถนนศรีนครินทร์ เมื่อถึงซอยศรีนครินทร์ 42 ให้เลี้ยวซ้าย ขับตรงไปประมาณ 140 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปประมาณ 185 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ตรงไปอีกประมาณ 243 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ หรือเมื่อขับรถตรงไปตามเส้นทางถนนศรีนครินทร์ เมื่อถึงซอยศรีนครินทร์ 40 ให้เลี้ยวซ้ายขับตรงไปประมาณ 197 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปประมาณ 44 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ตรงไปอีกประมาณ 243 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 2 กรณีเดินทางมาจากถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าไปถนนอุดมสุข) สามารถขับรถตรงไปตามเส้นทางถนนศรีนครินทร์ เพื่อกลับรถเข้าสู่ถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าไปถนนอ่อนนุช) โดยเมื่อขับถึงซอยศรีนครินทร์ 42 ให้เลี้ยวซ้าย ขับตรงไปประมาณ 140 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปประมาณ 185 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ตรงไปอีกประมาณ 243 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ หรือเมื่อขับถึงซอยศรีนครินทร์ 40 ให้เลี้ยวซ้ายขับตรงไปประมาณ 197 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปประมาณ 44 เมตร แล้ว เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ตรงไปอีกประมาณ 243 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 3 กรณีเดินทางมาจากถนนสุขุมวิท ให้เลี้ยวเข้าซอยสุขุมวิท 101/1 (ซอยวชิรธรรมสาธิต) ขับตรงมาตามเส้นทางประมาณ 2.68 กิโลเมตร ถึงสามแยกให้เลี้ยวซ้ายเข้าซอยวัดทุ่ง ขับตรงไปประมาณ 290 เมตร เลี้ยวขวาเข้าซอยวชิรธรรมสาธิต 70 จากนั้นขับตรงไปตามเส้นทางข้ามคลองเคล็ด ระยะทางประมาณ 525 เมตร เมื่อถึงซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 3 (ถนนเลียบคลองเคล็ด) เลี้ยวซ้ายและขับตรงไปประมาณ 315 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ตรงไปอีกประมาณ 375 เมตรจะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

เส้นทางที่ 1 กรณีเดินทางออกจากโครงการไปยังถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าไปถนนอ่อนนุช) สามารถเลี้ยวขวาออกจากโครงการเพื่อเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 จากนั้นขับตรงไปประมาณ 243 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปตามเส้นทางประมาณ 185 เมตรแล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยศรีนครินทร์ 42 หรือเมื่อเลี้ยวขวาออกจากโครงการเพื่อเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 จากนั้นขับตรงไปประมาณ 243 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปตามเส้นทางประมาณ 44 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยศรีนครินทร์ 40 ทั้งนี้จากซอยศรีนครินทร์ 40 และ 42 สามารถเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าถนนอ่อนนุช) ต่อไป

เส้นทางที่ 2 กรณีเดินทางออกจากโครงการไปยังถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าไปถนนอุดมสุข) สามารถเลี้ยวขวาออกจากโครงการเพื่อเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 จากนั้นขับตรงไปประมาณ 243 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปตามเส้นทางประมาณ 185 เมตรแล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยศรีนครินทร์ 42 หรือเมื่อเลี้ยวขวาออกจากโครงการเพื่อเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 จากนั้นขับตรงไปประมาณ 243 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปตามเส้นทางประมาณ 44 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยศรีนครินทร์ 40 ทั้งนี้จากซอยศรีนครินทร์ 40 และ 42 สามารถเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าถนนอ่อนนุช) เพื่อกลับรถเข้าสู่ถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าถนนอุดมสุข) ต่อไป

เส้นทางที่ 3 กรณีเดินทางออกจากโครงการไปยังถนนสุขุมวิท สามารถเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเพื่อเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 จากนั้นขับตรงไปประมาณ 375 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 3 (ถนนเลียบคลองเคสีด) ขับตรงไปประมาณ 315 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยวชิรธรรมสาริต 70 ตรงไปตามเส้นทางข้ามคลองเคสีด ระยะทางประมาณ 525 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยวัดทุ่ง ระยะทางประมาณ 290 เมตร เมื่อถึงสามแยกให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 101/1 (ซอยวชิรธรรมสาริต) ขับตรงไปประมาณ 2.68 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิทต่อไป

2.2 สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน และอาณาเขตติดต่อ

สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการ (ณ เดือนกันยายน 2564) เป็นพื้นที่ว่าง โดยมีอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบในทิศทางต่างๆ มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 เป็นถนนสาธารณะ มีความกว้างเขตทางบริเวณหน้าที่ดินโครงการ 9.50-9.80 เมตร และมีความกว้างโดยตลอดสาย 8.00-10.00 เมตร
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	บ้านพักคนงานก่อสร้างของบริษัท ทรัพย์ในแผ่นดิน ก่อสร้าง จำกัด
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	พื้นที่บุคคลอื่น สภาพปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่างและพื้นที่รกร้าง
ทิศใต้	ติดต่อกับ	- บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น เลขที่ 15/87 - บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น เลขที่ 15/130 - พื้นที่บุคคลอื่น สภาพปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่าง - พื้นที่บุคคลอื่น สภาพปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ของชาวบ้านที่อยู่ใกล้เคียง

นอกจากนี้โครงการได้ดำเนินการตรวจสอบความกว้างของถนนด้านหน้าโครงการ และซอยโดยรอบที่ดินโครงการ โดยให้บริษัท ไวเปีย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเอกชนที่มีช่างสำรวจผู้เชี่ยวชาญและวิศวกรในการตรวจสอบงานรังวัดและสอบเขตต่าง ๆ เป็นผู้ตรวจสอบความกว้างถนนดังกล่าวดำเนินการโดยนายบัญชา ไวเปีย นายช่างรังวัดเอกชน เป็นช่างรังวัดเอกชนที่ออกโดยกรมที่ดิน

สำหรับการตรวจสอบความกว้างของถนนด้านหน้าโครงการ และซอยโดยรอบที่ดินโครงการที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบความกว้างถนน จำนวน 4 สาย ได้แก่ 1) ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 (ด้านหน้าโครงการ) 2) ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 3) ซอยศรีนครินทร์ 42 และ 4) ถนนเลียบคลองเกลือทั้งนี้การดำเนินการตรวจสอบความกว้างถนน ทางโครงการได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตประเวศรับทราบและส่งรูปถ่ายและคลิปวิดีโอขั้นตอนการสำรวจเพื่อแจ้งเป็นข้อมูล ซึ่งทางสำนักงานเขตได้ตรวจสอบและแจ้งข้อมูลความกว้างถนนและซอยโดยรอบที่ดินโครงการเพื่อให้มีความชัดเจน

สำหรับรายละเอียดความกว้างถนนและซอยต่างๆ (ข้อมูลจากสำนักงานเขตประเวศ) มีดังนี้

- 1) ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 (ด้านหน้าโครงการ) มีความกว้างเขตทางบริเวณหน้าที่ดินโครงการ 9.50-9.80 เมตร และมีความกว้างโดยตลอดสาย 8.00-10.00 เมตร
- 2) ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 มีความกว้างเขตทาง 6.00 เมตร
- 3) ซอยศรีนครินทร์ 42 มีความกว้างเขตทาง 9.00 เมตร
- 4) ถนนเลียบคลองเกลือ มีความกว้างเขตทาง 12.00 เมตร

2.3 ประเภทและขนาดโครงการ รายละเอียดทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

โครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) โดยมีห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 289 ห้อง และที่จอดรถยนต์ จำนวน 106 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถแบบทั่วไป จำนวน 101 คัน และที่จอดรถระบบเครื่องกล (ระบบไฮดรอลิก) จำนวน 5 คัน สำหรับการออกแบบความสูงของอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) มีความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ +22.95 เมตร และมีความสูงของชั้นพักอาศัย (Floor to Floor) เท่ากับ 2.85 เมตร โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งโครงการ เท่ากับ 14,334.85 ตารางเมตร แยกเป็น พื้นที่ใช้สอยของอาคาร X เท่ากับ 7,060.00 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยของอาคาร Y เท่ากับ 7,274.85 ตารางเมตร

2.3.1 การจัดพื้นที่ใช้สอยอาคาร

รายละเอียดการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร สรุปได้ดังนี้

1. อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร X)

ชั้นห้องเครื่อง ประกอบด้วย ห้องปั๊มน้ำ

ชั้น 1 ประกอบด้วย โถงต้อนรับ ห้องซัก-รีด ห้องควบคุม ห้อง MDB ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องอาบน้ำ ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ที่จอดรถยนต์ ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ทางวิ่งรถ ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย ห้องออกกำลังกาย ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้น 3-8 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียว ถังเก็บน้ำ ห้องปั๊มน้ำ ปล่องลิฟต์ ทางเดิน และบันได

2. อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร Y)

ชั้นห้องเครื่อง ประกอบด้วย ห้องปั๊มน้ำ

ชั้น 1 ประกอบด้วย โถงต้อนรับ ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องซัก-รีด ห้องเก็บของห้อง MDB ห้องพักขยะรวม ที่จอดรถยนต์ ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ทางวิ่งรถ ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย ห้อง Co-Working ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้น 3-8 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียว ถังเก็บน้ำ ห้องปั๊มน้ำ ปล่องลิฟต์ ทางเดิน และบันได

2.3.2 รายละเอียดทรัพย์สินส่วนบุคคล

โครงการมีจำนวนห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 289 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคาร	ขนาดห้องพักอาศัย						รวม (ห้อง)
	22.60 ตร.ม. (ห้อง)	26.10 ตร.ม. (ห้อง)	30.40 ตร.ม. (ห้อง)	34.80 ตร.ม. (ห้อง)	38.80 ตร.ม. (ห้อง)	52.20 ตร.ม. (ห้อง)	
X	13	49	48	20	7	7	144
Y	13	49	49	20	7	7	145
รวม	26	98	97	40	14	14	289

2.3.3 รายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลาง

- ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด : โฉนดที่ดินเลขที่ 59230, 59231 และ 59232 หน้าสำรวจ 8312, 8313 และ 8314 เลขที่ดิน 4200, 4201 และ 4202 แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร 10250 ขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 1 ตารางวา
- โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
 - ส่วนของอาคารชุดที่เป็นฐานราก เสาเข็ม โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และผนังภายนอกอาคาร
- อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
 - ทางเดินภายในและภายนอกอาคาร
 - ทางขึ้น-ลงในอาคาร
 - ทางวิ่งรถ
 - ที่จอดรถ
 - โถงน้ำลิฟต์ และลิฟต์
 - โถงต้อนรับชั้นล่าง
 - บันไดและบันไดหนีไฟ
 - ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารบริเวณชั้นดาดฟ้า
 - ห้องเครื่อง
 - ห้องพักขยะ
 - กล้องวงจรปิด

4. สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายใน

อาคารชุด

- ระบบป้องกันและแจ้งเตือนอัคคีภัย
- ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร
- ระบบปรับอากาศ
- ระบบระบายอากาศ
- ระบบระบายน้ำ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย
- ระบบป้องกันฟ้าผ่า

5. สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

- สระว่ายน้ำ ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ระหว่างอาคาร X และ Y
- ห้องออกกำลังกาย ตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคาร X
- ห้องทำงานส่วนกลาง (Co-Working) ตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคาร Y
- สวนพักผ่อน จัดอยู่บริเวณชั้น 1 และชั้นดาดฟ้าของอาคาร X และ Y

6. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

- ป้ายโครงการ

2.4 การบริหารจัดการอาคารชุด

โครงการ นิว ซี สแควร์ สวนหลวง สเดชั่น (NUE Z SQUARE Suan Luang Station) ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 59230, 59231 และ 59232 หน้าสำรวจ 8312, 8313 และ 8314 เลขที่ดิน 4200, 4201 และ 4202 แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดินรวม 2 ไร่ 1 งาน 1 ตารางวา ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) โดยมีห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 289 ห้อง และที่จอดรถยนต์ จำนวน 106 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถแบบทั่วไป จำนวน 101 คันและที่จอดรถระบบเครื่องกล (ระบบไฮดรอลิก) จำนวน 5 คันทั้งนี้โครงการจะทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล โดยสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดมีตำแหน่งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร Y มีขนาดพื้นที่ 12.35 ตารางเมตร สำนักงานนิติบุคคลจัดให้มีพื้นที่สำหรับผู้จัดการนิติบุคคลอาคาร ฝ่ายช่าง และฝ่ายธุรการ รวมทั้งจัดให้มีตู้

เก็บเอกสารซึ่งสามารถเก็บเอกสารได้ไม่น้อยกว่า 10 ปี ซึ่งมีขนาดพื้นที่เพียงพอและสะดวกต่อการใช้งานระยะยาว

2.5 ประเภทและขนาดโครงการ และจำนวนประชากร

2.5.1 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการฯ จัดเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดของโครงการจะแบ่งตามเกณฑ์อ้างอิงที่ใช้พิจารณา

เกณฑ์อ้างอิง	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ	ประเภทโครงการ
1. เกณฑ์จำนวนห้องพัก	ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2548 อ้างอิงตามประเภทอาคารชุด	- โครงการมีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 289 ห้อง	จัดเป็นอาคารประเภท ข เนื่องจากมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 100 ห้อง แต่ไม่ถึง 500 ห้อง
2. เกณฑ์ความสูงของอาคาร	กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	- อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) มีความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ +22.95 เมตร	- อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร X และ Y) ไม่จัดเป็นอาคารสูง เนื่องจากมีความสูงไม่เกิน 23 เมตร
3. เกณฑ์พื้นที่ใช้สอย	กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	- พื้นที่ใช้สอยของอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น (อาคาร X) เท่ากับ 7,060.00 ตารางเมตร - พื้นที่ใช้สอยของอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น (อาคาร Y) เท่ากับ 7,274.85 ตารางเมตร	- อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร X และ Y) จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ เนื่องจากพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นมากกว่า 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป

2.5.2 จำนวนประชากรของโครงการ

จำนวนประชากรของโครงการ ประเมินจากจำนวนห้องพักอาศัยภายในโครงการ และจำนวนพนักงานของโครงการ โดยจะคำนวณตามเกณฑ์ขั้นต่ำตามแนวทางการจัดทำรายงานฯ ที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งพิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) กรณีที่พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย 3 คน และกรณีที่พื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 35 ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป ดังนั้นคาดว่าโครงการจะมีจำนวนประชากรรวมทั้งโครงการเท่ากับ 933 คน แยกเป็นผู้พักอาศัย 923 คน และพนักงานของโครงการ 10 คน

2.6 สัดส่วนการใช้ที่ดิน การจัดที่ว่างด้านหน้าอาคาร ระยะร่นต่าง ๆ และกฎหมายอาคารที่เกี่ยวข้อง

2.6.1 สัดส่วนการใช้ที่ดินของโครงการ

ประกอบด้วย ค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดินและร้อยละของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)

พื้นที่ดินโครงการ	= 3,604.00 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	= 14,334.85 ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	= $14,334.85 / 3,604.00$
	= 3.98 : 1

สรุป ไม่เกิน 5 : 1 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่บนที่ดินประเภท ข.7 (สีส้ม) บริเวณ ข.7-22

2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR)

พื้นที่ดินโครงการ	= 3,604.00 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	= 1,968.80 ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินคิดเป็นร้อยละ	= $(1,968.80 / 3,604.00) \times 100$
	= 54.63

3) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)

พื้นที่ดินโครงการ	= 3,604.00 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	= 1,968.80 ตารางเมตร
พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	= $3,604.00 - 1,968.80$
	= 1,635.20 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	= 14,334.85 ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมคิดเป็นร้อยละ	= $(1,635.20 / 14,334.85) \times 100$
	= 11.41

สรุป ไม่น้อยกว่าร้อยละ 6 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่บนที่ดินประเภท ข.7 (สีส้ม) บริเวณ ข.7-22

4) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน

พื้นที่ดินโครงการ = 3,604.00 ตารางเมตร

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 1,968.80 ตารางเมตร

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = 3,604.00 - 1,968.80

= 1,635.20 ตารางเมตร

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดินคิดเป็นร้อยละ

$$= (1,635.20 / 3,604.00) \times 100$$

= 45.37

สรุป ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร

พ.ศ.2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ข้อ 52(1) และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร ข้อ 33(1)

5) พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้

การจัดพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างโดยการคำนวณพื้นที่ว่างของโครงการสามารถพิจารณาตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครพ.ศ. 2556 ดังนี้

5.1 การคำนวณพื้นที่ว่าง

ข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ตามที่ดินประเภท ย.7-22 (สีส้ม)

ระบุว่าต้องมีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 6 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

พื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน = 14,334.85 ตารางเมตร

ต้องจัดให้มีที่ว่าง = $(6 \times 14,334.85) / 100$

= 860.09 ตารางเมตร

5.2 การคำนวณพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ตามเกณฑ์

พื้นที่น้ำซึมผ่าน = ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

พื้นที่ว่าง = 860.09 ตารางเมตร

ดังนั้นต้องจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ตามเกณฑ์ = $(50 \times 860.09) / 100$

= 430.05 ตารางเมตร

5.3 การคำนวณพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ของโครงการ

พื้นที่ว่าง = 860.09 ตารางเมตร

พื้นที่น้ำซึมผ่านได้ของโครงการ = 574.00 ตารางเมตร

ดังนั้น พื้นที่น้ำซึมผ่านได้ของโครงการคิดเป็นร้อยละ

$$= (574.00 \times 100) / 860.09 = 66.74$$

ดังนั้นโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นพื้นที่ที่ซึมน้ำผ่านได้ เท่ากับ 574.00 ตารางเมตรซึ่งคิดเป็นร้อยละ 66.74 ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ และมากกว่าเกณฑ์พื้นที่ที่น้ำซึมผ่านที่ต้องจัดให้มี เท่ากับ 143.95 ตารางเมตร ซึ่งสอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

2.6.2 ที่ว่างหน้าอาคาร

การจัดที่ว่างหน้าอาคารพิจารณาตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานครเรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 แนวอาคารและระยะต่างๆ

ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 แนวอาคารและระยะต่างๆ	
ข้อ 52 (6) อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า อาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคาร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร อาคารตามวรรคหนึ่งถ้าสูงเกิน 3 ชั้น ให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารโดยอาคารที่ว่างด้านข้างที่ต่อเชื่อมกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องต่อเชื่อมกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคาร ความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 เมตร ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้	อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) จัดเป็นอาคารอยู่ริมทางสาธารณะ ซึ่งไม่ต้องจัดให้มีที่ว่างตามข้อ 52(6)
ข้อ 53 อาคารอยู่ริมทางสาธารณะที่ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 52 (3) และข้อ 52 (6) ต้องมีลักษณะดังนี้ แนวอาคารด้านที่ประชิดติดริมทางสาธารณะ ต้องมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร ทั้งนี้แนวอาคารที่ประชิดติดทางสาธารณะต้องห่างทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร กรณีห้องแถว ตึกแถว ด้านหน้าอาคารทุกคูหาต้องประชิดติดริมทางสาธารณะ และมีแนวอาคารห่างจากทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร	พื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างของโครงการเพื่อเป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) ตั้งอยู่ติดทางสาธารณะ คือ ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 โดยโครงการได้ออกแบบให้แนวอาคารด้านที่ติดทางสาธารณะมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกของอาคาร ดังรูปที่ 2.6.2-1 มีรายละเอียดดังนี้ - อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น (อาคาร X) ติดกับทางสาธารณะ คือ ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ทางด้านทิศเหนือ โดยอาคาร X มีความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารเท่ากับ 185.54 เมตร จึงต้องมีด้านที่ประชิดติดทางสาธารณะไม่น้อยกว่า 23.19 เมตร (185.54/8) และโครงการจัดแนวอาคารทางด้านทิศเหนือติดริมทางสาธารณะ ยาว 36.50 เมตร

2.6.3 ระยะเวลาขออนุญาตอาคาร

การออกแบบระยะเวลาขออนุญาตอาคาร โครงการ จะพิจารณาตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
ได้แก่

- กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2522 หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร

- กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. 2522 ให้ยกเลิกความในข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 แนวอาคาร และ
ระยะต่างๆ

2.6.4 ทางเข้าออกของรถจากที่จอดรถ

ทางเข้าออกของรถจากที่จอดรถของโครงการพิจารณาตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 9 อาคารจอดรถ ที่จอดรถ ที่กลับรถและ
ทางเข้าออกของรถ ส่วนที่ 1 ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

2.6.5 ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

โครงการออกแบบให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารชุดพักอาศัย X และ Y บริเวณชั้นดาดฟ้า
เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้ประโยชน์พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นดาดฟ้าของทั้ง 2 อาคาร
ซึ่งการออกแบบทางเดินเชื่อมของโครงการเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.6.6 การออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและ คนชรา

โครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y)
โดยอาคาร X และ Y จัดเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) และเป็นอาคารขนาดใหญ่ จึงต้องจัด
ให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวก
ในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความใน
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.7 การออกแบบโครงสร้างอาคารเพื่อรองรับแรงแผ่นดินไหว

จากข้อกำหนดของ “กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564” ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (4 มีนาคม 2564) ข้อ 3 พื้นที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร จัดอยู่ในบริเวณที่ 2 ซึ่งหมายความว่า บริเวณหรือพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ว่าอาคารอาจได้รับผลกระทบทางด้านความมั่นคงแข็งแรงและเสถียรภาพในระดับปานกลางเมื่อมีแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว และลักษณะอาคารของโครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) มีพื้นที่ใช้สอยของอาคาร เท่ากับ 7,060.00 ตารางเมตร และ 7,274.85 ตารางเมตร ตามลำดับ และมีความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ +22.95 เมตร เท่ากัน ซึ่งจัดเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด ที่มีพื้นที่อาคารตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และเป็นอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตร หรือ 5 ชั้น ขึ้นไป (ข้อ 4) ทำให้ต้องออกแบบโครงสร้างอาคารให้สามารถรับแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวได้ โดยโครงการได้มีการออกแบบโครงสร้างของอาคารให้รับแรงแผ่นดินไหวเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 โดยใช้วิธีพลศาสตร์(Response Spectrum Analysis) และใช้ค่าสัมประสิทธิ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่อง การออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคารเพื่อต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 ดังแสดงรายการคำนวณโครงสร้างอาคารเพื่อรองรับแรงแผ่นดินไหว

2.8 ระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ไว้อำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการและผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

2.8.1 ระบบการจราจรของโครงการ

1) ทางเข้า-ออกและถนนภายในโครงการ

โครงการออกแบบทางเข้า-ออกกว้าง 6 เมตร (เป็นช่องทางเข้าและทางออก กว้างช่องละ 3 เมตร) เชื่อมกับซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ด้านหน้าโครงการทางด้านทิศเหนือ ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ มีความกว้างเขตทางบริเวณหน้าที่ดินโครงการ 9.50-9.80 เมตร และมีความกว้างโดยตลอดสาย 8.00-10.00 เมตร สำหรับถนนภายในโครงการออกแบบให้เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) ทั้งหมด มีความกว้าง 6 เมตร และทิศทางการเดินรถเป็นแบบทิศทางเดียว (One-Way)

2) จำนวนที่จอดรถ

การจัดที่จอดรถยนต์ของโครงการจะพิจารณาตามความในข้อ 3 ข้อย่อย (1) วรรค (ข) ของกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2479 ที่กำหนดให้อาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งโครงการ เท่ากับ 14,334.85 ตารางเมตร มีพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง เท่ากับ 1,624.50 ตารางเมตร จึงมีพื้นที่ใช้สอยไม่นับรวมที่จอดรถและทางวิ่ง เท่ากับ 12,710.35 ตารางเมตร ดังนั้นจึงต้องจัดที่จอดรถไม่น้อยกว่า 106 คัน ($12,710.35/120$) ซึ่งโครงการได้จัดที่จอดรถยนต์ของโครงการไว้จำนวน 106 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถแบบปกติ จำนวน 101 คัน และที่จอดรถระบบเครื่องกล (ระบบไฮดรอลิก) จำนวน 5 คัน สอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯ

3) ที่จอดรถระบบเครื่องกล (ระบบไฮดรอลิก)

ที่จอดรถระบบเครื่องกล (ระบบไฮดรอลิก) ของโครงการจัดไว้ที่บริเวณชั้น 1 เป็นลิฟต์จอดรถ ชนิด 3 ช่องจอดรถ จำนวน 2 ชั้น แบบมอเตอร์เกียร์ จอดรถได้รวม 5 คัน

2.8.2 ระบบไฟฟ้า

1) ระบบไฟฟ้าของโครงการ

โครงการอยู่ในพื้นที่จ่ายพลังงานไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง เขตบางกะปิ

- กรณีปกติ

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้า โดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง โดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 24 kV. ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Type (ชนิดน้ำมัน) ติดตั้งที่บริเวณลานหม้อแปลงภายนอกอาคาร ขนาด 1,250 kVA จำนวน 1 ชุด โดยแปลงไฟขนาดแรงดัน 24 kV. เป็น 240/416 V. และโครงการมีความต้องการใช้กำลังไฟฟ้าประมาณ 1,233 kVA กระแสไฟฟ้าเข้าสู่ห้องพักแต่ละห้องขนาดห้องละ 2P : 50, 80 แอมแปร์

- กรณีฉุกเฉิน

โครงการมีการติดตั้งไฟฟ้าสำรองไว้ใช้งาน ได้แก่ Battery ขนาด 12/24 V. สามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 2 ชม. สำหรับตำแหน่งติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าจัดอยู่ภายนอกอาคารบริเวณด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของอาคาร X หม้อแปลงดังกล่าวอยู่ห่างจากแนวอาคารโครงการประมาณ 1.85 เมตร ซึ่งสอดคล้องตามมาตรฐานงานติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2556 (คณะกรรมการสาขา

วิศวกรรมไฟฟ้า วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) ที่กำหนดว่าหม้อแปลงไฟฟ้าต้องอยู่ห่างจากโครงสร้างอื่นไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร และหม้อแปลงไฟฟ้าอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินทางด้านทิศเหนือประมาณ 4.08 เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินทางด้านทิศตะวันออกประมาณ 1.25-1.28 เมตร ซึ่งสอดคล้องตามข้อกำหนดการติดตั้งนักร้านหม้อแปลงด้านประชิดต่างเขตที่ดินผู้อื่น ที่กำหนดว่าระยะห่างตัวถังหม้อแปลง (รวมครีบริบายความร้อน หรือ CONSERVATOR) กับแนวเขตที่ดินผู้อื่น จะต้องไม่ต่ำกว่า 0.9 เมตร จึงคาดว่าตำแหน่งหม้อแปลงของโครงการจะไม่เกิดผลกระทบทั้งต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการและพื้นที่โดยรอบโครงการ

2) การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

โครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร เท่ากับ 7,060.00 ตารางเมตร และ 7,274.85 ตารางเมตร ตามลำดับ ซึ่งจะต้องดำเนินการตามกฎหมายในเรื่องการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานตามข้อกำหนดของ “กฎกระทรวง กำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2563” ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงหมวด 1 ข้อ 4(8) การก่อสร้างอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หากมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นภายในอาคารหลังเดียวกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีการออกแบบอาคารให้เป็นไปตามมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงานตามกฎหมายนี้

ตามกฎหมายกระทรวงฯ ดังกล่าวมีหลักเกณฑ์ในการออกแบบอาคาร ประกอบด้วย ส่วนที่ 1 ระบบกรอบอาคาร ได้แก่ ค่า OTTV, RTTV ส่วนที่ 2 ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ส่วนที่ 3 ระบบปรับอากาศส่วนที่ 4 อุปกรณ์ผลิตน้ำร้อน และส่วนที่ 5 การใช้พลังงานโดยรวมของอาคาร ซึ่งหากการออกแบบอาคารไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 1, 2 หรือ 3 ให้พิจารณาตามเกณฑ์การพิจารณาการใช้พลังงานโดยรวมของอาคาร

เกณฑ์การใช้พลังงานโดยรวมของอาคารต้องมีค่าการใช้พลังงานโดยรวมของอาคารดังกล่าวต่ำกว่าค่าการใช้พลังงานโดยรวมของอาคารอ้างอิงที่มีพื้นที่การใช้งาน ทิศทาง และพื้นที่ของกรอบอาคารแต่ละด้านเป็นเช่นเดียวกับอาคารที่จะก่อสร้าง และมีค่าของระบบกรอบอาคาร ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และระบบปรับอากาศ เป็นไปตามข้อกำหนดของแต่ละระบบ

ทั้งนี้การคำนวณการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานได้ใช้วิธีคำนวณตามหลักเกณฑ์ประกาศกระทรวงพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการคำนวณ และการรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานแต่ละระบบ การใช้พลังงานโดยรวมของอาคารและการใช้พลังงานหมุนเวียนในระบบต่าง ๆ ของอาคาร พ.ศ. 2564 และอ้างอิงค่ามาตรฐานในการออกแบบตามประกาศกระทรวงพลังงาน เรื่อง กำหนดค่ามาตรฐานการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2564

2.8.3 ระบบป้องกันอัคคีภัย

1) ระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ

โครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y มีพื้นที่ใช้สอย เท่ากับ 7,060.00 ตารางเมตร และ 7,274.85 ตารางเมตร ตามลำดับ โดยในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง งานสถาปัตยกรรมผู้ออกแบบที่ลงนามจะใช้คุณวุฒิของผู้ออกแบบระดับสามัญสถาปนิก งานระบบสุขาภิบาลผู้ออกแบบที่ลงนามจะใช้คุณวุฒิของผู้ออกแบบระดับสามัญวิศวกรสาขาสิ่งแวดล้อม สำหรับงานระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ และระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย จะใช้คุณวุฒิของผู้ออกแบบระดับสามัญวิศวกรสาขาเครื่องกลและสาขาไฟฟ้า งานไฟฟ้ากำลัง โดยการออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบเตือนอัคคีภัยผู้ออกแบบที่รับผิดชอบ

2) แผนป้องกัน และระงับอัคคีภัย ในระยะดำเนินการ

โครงการจัดให้มีแผนปฏิบัติการป้องกันและระงับอัคคีภัย ซึ่งเป็นวิธีและแนวทางการปฏิบัติที่มีความใกล้เคียงกับเหตุการณ์จริงมากที่สุด เพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการนำไปใช้ป้องกันและระงับอัคคีภัยที่อาจจะเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา อันจะนำไปสู่ความเสียหายทั้งชีวิตและทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำแผนตั้งแต่การป้องกันจนไปถึงการฟื้นฟูหลังเกิดเหตุ เมื่อเกิดอัคคีภัยแล้วในแผนจะกำหนดบุคคลผู้รับผิดชอบพร้อมหน้าที่และพื้นที่ที่จะต้องรับผิดชอบอย่างชัดเจน และฝ่ายจัดการจะต้องเก็บแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยไว้ ณ สำนักงานนิติบุคคลพร้อมที่จะให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ตลอดเวลาโดยแผนปฏิบัติการป้องกันและระงับอัคคีภัยมี 3 ขั้นตอน ได้แก่ 1. การปฏิบัติก่อนเกิดเหตุเพลิงไหม้ 2. การปฏิบัติขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้ และ 3. การปฏิบัติหลังเกิดเหตุเพลิงไหม้

2.8.4 ระบบประปาและน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง โดยเชื่อมต่อท่อต่อท่อประปา กับท่อหลักของการประปานครหลวงพื้นที่บริการของสาขาพระโขนง

2) ปริมาณน้ำใช้

- ปริมาณน้ำใช้อุปโภค-บริโภค : ประเมินตามจำนวนผู้ใช้น้ำ และกิจกรรมการใช้น้ำ โดยมีปริมาณน้ำใช้ทั้งโครงการเท่ากับ 195.12 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดเป็นปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย (คิดชั่วโมงการใช้น้ำเฉลี่ย 24 ชั่วโมง/วัน) เท่ากับ 8.13 ลูกบาศก์เมตร/ชม. และปริมาณน้ำใช้สูงสุด เท่ากับ 20.33 ลูกบาศก์เมตร/ชม. (คิดปริมาณการใช้น้ำในชั่วโมงสูงสุดจากการประเมิน 2.5 ของปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ย) โดยแยกปริมาณน้ำใช้ของแต่ละอาคาร อาคาร X ปริมาณน้ำใช้รวม เท่ากับ 97.31 ลูกบาศก์เมตร/วัน ปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย เท่ากับ 4.05 ลูกบาศก์เมตร/ชม. และปริมาณน้ำใช้สูงสุด เท่ากับ 10.13 ลูกบาศก์เมตร/ชม. อาคาร Y ปริมาณน้ำใช้รวม เท่ากับ 97.81 ลูกบาศก์เมตร/วัน ปริมาณน้ำใช้เฉลี่ยเท่ากับ 4.08 ลูกบาศก์เมตร/ชม. และปริมาณน้ำใช้สูงสุด เท่ากับ 10.20 ลูกบาศก์เมตร/ชม.

- ปริมาณน้ำใช้เพื่อการดับเพลิง : ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงที่จัดเตรียมไว้ใช้ดับเพลิง
เท่ากับ 17 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร สามารถใช้ดับเพลิงได้เป็นเวลานานประมาณ 22 นาที

2.8.5 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสียของโครงการ

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการมาจากกิจกรรมต่างๆ ของผู้พักอาศัยในโครงการ (ไม่รวมน้ำอัตราการระเหยของสระว่ายน้ำ) จะประเมินอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับ 100% ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด ดังนั้นโครงการมีปริมาณน้ำเสียทั้งหมดจากการประเมิน 194.70 ลูกบาศก์เมตร/วัน

สำหรับระบบบำบัดน้ำเสียโครงการเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเดิมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ ขนาด 100 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ชุด โดยออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้สูงสุดของแต่ละอาคาร แสดงแบบขยายรูปตัดของระบบบำบัดน้ำเสียทางโครงการได้ออกแบบให้เหมาะสมกับปริมาณน้ำเสียของโครงการนี้ โดยมีค่า BOD ของน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสียส่วนบ่อเดิมอากาศ 222.0 มิลลิกรัม/ลิตร และมีประสิทธิภาพในการบำบัดรวมร้อยละ 92 ทำให้น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะมีค่า BOD ไม่เกิน 18.0 มิลลิกรัม/ลิตร และมีการเปรียบเทียบค่าที่ใช้ในการออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียกับเกณฑ์ของแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งพบได้ว่าค่าที่ใช้ในการออกแบบต่างๆ อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด

1. บ่อดักไขมัน: ใช้สำหรับแยกไขมัน และเศษอาหาร ที่ปะปนกับน้ำเสียจากท่อระบายน้ำเสียจากครัว (ท่อ KW) ก่อนที่จะผ่านเข้ากระบวนการบำบัดน้ำเสียในขั้นต่อไป ทั้งนี้กากไขมันและเศษอาหารจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่โครงการทำการดักกากไขมันออกทุกๆ 7 วัน/ครั้ง มีปริมาณกากไขมันที่ต้องดักออกแต่ละครั้ง 7.903 ลิตร/ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร มีปริมาณกากไขมันที่ต้องดักไปกำจัดครั้งละประมาณ 15.81 ลิตร โดยจะดักกากไขมันจากบ่อดักไขมันใส่แกลลอน ก่อนนำไปวางพักไว้ที่ห้องพักขยะเปียกเพื่อรอให้สำนักงานเขตนำไปกำจัดต่อไป

2. บ่อแยกตะกอนหนัก: ทำหน้าที่เป็นบ่อบำบัดแบบไร้อากาศที่รับน้ำเสียจากท่อน้ำโสโครก (ท่อ S) ท่อน้ำทิ้ง (ท่อ W) น้ำเสียจากห้องพักขยะ และน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากบ่อดักไขมันซึ่งสารอินทรีย์จะถูกย่อยสลายกลายเป็นก๊าซกับน้ำและกากตะกอนในปริมาณที่น้อย จึงทำให้บ่อไม่เต็มได้ง่าย

3. บ่อปรับสภาพสมดุล: ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากบ่อแยกตะกอนหนัก รวมทั้งปรับน้ำเสียให้มีลักษณะสมบัติใกล้เคียงกันตลอดเวลา และสูบส่งน้ำเสียเข้าสู่การบำบัดขั้นต่อไปได้ด้วยอัตราที่กำหนดไว้

4. บ่อเติมอากาศ: บ่อนี้จะทำหน้าที่เลี้ยงจุลินทรีย์ที่แขวนลอยอยู่ในน้ำเสียและมีการเติมอากาศเพื่อให้เกิดการหมุนเวียน โดยจุลินทรีย์จะย่อยสลายสารอินทรีย์เป็นอาหาร สารอินทรีย์ที่ถูกย่อยสลายแล้วจุลินทรีย์จะนำไปใช้ในการสร้างเซลล์ที่ใหม่

5. บ่อตกตะกอน : น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากบ่อเดิมอากาศ จะไหลไปบ่อตกตะกอนพร้อมกับจุลินทรีย์ จุลินทรีย์เหล่านี้จะตกลงสู่ก้นบ่อของส่วนตกตะกอนด้วยการกำหนดค่าอัตราการไหลและระยะเวลาพักที่ที่เหมาะสมกับการตกตะกอนจุลินทรีย์ น้ำที่ผ่านหน่วยบำบัดนี้เรียกว่า “น้ำทิ้ง” มีค่า BOD ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งโครงการจัดเป็นอาคารประเภท ข. (อาคารชุดที่มีจำนวนห้องพักอาศัยตั้งแต่ 100 ห้อง แต่ไม่เกิน 500 ห้อง) กำหนดให้น้ำทิ้งมีค่า BOD ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร โดยตะกอนจากบ่อตกตะกอนจะถูกสูบไปเก็บไว้ในบ่อเก็บและย่อยตะกอนส่วนเกิน

6. บ่อพักน้ำใส: ทำหน้าที่รับน้ำส่วนใสที่ผ่านการบำบัดแล้วหรือที่เรียกว่าน้ำทิ้ง และไหลออกไปยังบ่อพักน้ำบริเวณใกล้เคียง จากนั้นจะไหลไปตามระบบระบายน้ำของโครงการก่อนระบายน้ำทิ้งลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

7. บ่อเก็บและย่อยตะกอนส่วนเกิน: ทำหน้าที่เป็นบ่อสำหรับกักเก็บตะกอนส่วนเกินที่สูบน้ำมาจากบ่อตกตะกอน ตะกอนจะถูกกักเก็บไว้ที่ส่วนนี้และถูกสูบไปกำจัด 15 วัน/ครั้ง มีปริมาณตะกอนที่ต้องสูบในแต่ละครั้ง 15.15 ลูกบาศก์เมตร/ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร ทำให้มีตะกอนจากระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร X และอาคาร Y ที่ต้องส่งไปกำจัดประมาณ 30.3 ลูกบาศก์เมตร/ครั้ง ระยะเวลาในการสูบน้ำตะกอนจากระบบบำบัดน้ำเสียประมาณ 2 วัน หรือใช้เวลา 1 วัน/ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร

2.8.6 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการได้ออกแบบระบบระบายน้ำตามหลักวิชาการและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และจัดให้มีการชะลอน้ำฝนภายในบ่อหน่วงน้ำ เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ติดต่อด้านข้างเคียง โดยการระบายน้ำของโครงการจะระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ รายละเอียดของระบบระบายน้ำของโครงการสรุปได้ดังนี้

1) ระบบระบายน้ำ

- **ท่อระบายน้ำเสีย :** น้ำเสียที่เกิดจากการใช้น้ำของห้องพักอาศัย และพื้นที่อื่น ๆ ของโครงการ โดยจะระบายผ่านท่อสุขาภิบาลแนวดิ่ง โดยน้ำเสียจากห้องครัว (ท่อ KW) จะถูกรวบรวมลงบ่อดักไขมันเพื่อดักไขมันออกจากน้ำเสีย ส่วนน้ำโสโครกจากห้องส้วมจะระบายผ่านท่อน้ำโสโครก (S) และน้ำเสียอื่นๆ จะระบายผ่านท่อน้ำทิ้ง (W) โดยน้ำเสียจากท่อน้ำโสโครก (S) ท่อน้ำทิ้ง (W) น้ำเสียจากห้องพักขยะ และน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากบ่อดักไขมัน จะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อแยกกากตะกอนหนัก ก่อนผ่านไปยังระบบบำบัดน้ำเสียขั้นอื่นๆ ของโครงการต่อไปสำหรับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจนมีคุณภาพเป็นไปตามค่ามาตรฐานน้ำทิ้งฯ จะระบายออกจากระบบบำบัดน้ำเสียลงสู่ท่อระบายน้ำของโครงการไปบ่อดักขยะ จากนั้นจึงระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ ทั้งนี้ทางโครงการได้จัดเก็บสถิติข้อมูลและรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียให้เป็นไปตามกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและ

แบบการเก็บสถิติและข้อมูล การจัดทำบันทึกรายละเอียด และรายงานสรุปผลการดำเนินงานของระบบบำบัดน้ำ
เสีย พ.ศ. 2555

2) การป้องกันน้ำท่วม

โครงการจัดให้มีการชะลอน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการไว้ในบ่อหน่วงน้ำก่อนที่จะ
ทยอยระบายน้ำออกนอกโครงการด้วยอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ ซึ่งมีปริมาตรที่สามารถหน่วง
ไว้ในบ่อหน่วงภายในโครงการ 159.25 ลูกบาศก์เมตร มากกว่าปริมาณน้ำที่ต้องชะลอไว้ในโครงการ
ในช่วงที่เกิดฝนตกจากการคำนวณ (154.74 ลูกบาศก์เมตร) โดยในขณะฝนตกจะระบายน้ำออกจากบ่อหน่วง
น้ำ ด้วยเครื่องสูบน้ำมีกำลังการสูบน้ำ เท่ากับ 0.011 ลูกบาศก์เมตร/วินาที (ทำงาน 1 เครื่องสำรอง 1 เครื่อง)
ไม่เกินร้อยละ 50 ของอัตราการระบายเดิมก่อนพัฒนาโครงการ (0.013 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) ลงสู่ท่อระบาย
น้ำสาธารณะริมถนนซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ด้านหน้าโครงการ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร

2.8.7 การจัดการขยะมูลฝอย

1) ลักษณะและปริมาณขยะมูลฝอย

ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการแบ่งออกได้เป็น 4 ประเภทหลัก (สำนักสิ่งแวดล้อม
กรุงเทพมหานคร, 2562) ได้แก่

- (1) ขยะย่อยสลายหรือขยะเปียก เช่น เศษอาหาร ผัก ผลไม้ คิดเป็นสัดส่วน 50% ของ
ปริมาณขยะทั้งหมด
- (2) ขยะทั่วไป เช่น เศษกระดาษ ขวดพลาสติก คิดเป็นสัดส่วน 17% ของปริมาณขยะทั้ง
ทั้งหมด
- (3) ขยะรีไซเคิล เช่น แก้ว กระดาษ โลหะ พลาสติก เป็นต้น คิดเป็นสัดส่วน 30% ของ
ปริมาณขยะทั้งหมด
- (4) ขยะอันตราย เช่น หลอดไฟ ขวดน้ำยาล้างห้องน้ำ เป็นต้น คิดเป็นสัดส่วน 3% ของ
ปริมาณขยะทั้งหมด

2) การเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยของโครงการ

- ภายในอาคารอยู่อาศัย (อาคาร X และ Y)

จัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้นอยู่บริเวณชั้น 2-8 ติดกับห้องไฟฟ้าประจำชั้น ภายในห้อง
พักขยะจะจัดตั้งถังรองรับขยะขนาด 240 ลิตร จำนวน 2 ถัง ได้แก่ ถังสีเขียวสำหรับขยะเปียก และถังสีเหลือง
สำหรับขยะรีไซเคิล ถังรองรับขยะขนาด 120 ลิตร จำนวน 2 ถัง ได้แก่ ถังสีน้ำเงินสำหรับขยะทั่วไป และถังสี
ส้มสำหรับขยะอันตราย และถังรองรับขยะขนาด 60 ลิตรจำนวน 1 ถัง ได้แก่ ถังสีแดงสำหรับขยะติดเชื้อ
ประเภท surgical mask โดยถังขยะดังกล่าวสามารถรองรับปริมาณขยะที่เกิดขึ้นในแต่ละประเภทได้อย่าง
น้อย 1 วัน และพนักงานทำความสะอาดของอาคารจะรวบรวมขยะที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นลงมาชั้นล่าง เพื่อขน

ขยะไปยังห้องพักขยะรวมเป็นประจำทุกวัน จึงไม่มีขยะตกค้างภายในถังพักขยะและส่งกลิ่นเหม็นรบกวนต่อผู้พักอาศัย

3) ระบบบำบัดกลิ่นจากห้องพักขยะเปียก

การบำบัดกลิ่นจากห้องพักขยะเปียกของโครงการ เพื่อควบคุมไม่ให้กลิ่นส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและต่อผู้พักอาศัย โครงการจึงใช้หลักการในการบำบัดมลพิษทางอากาศโดยใช้พืช ดิน และจุลินทรีย์ที่อาศัยอยู่ในดิน ซึ่งเป็นกระบวนการทางชีวภาพในการบำบัดกลิ่น และต้องมีระยะสัมผัสอากาศของบ่อดินอย่างน้อย 60 วินาที เพื่อให้เกิดกระบวนการในการบำบัดกลิ่น

2.8.8 ระบบระบายอากาศ และปรับอากาศภายในอาคาร

1) ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของอาคาร โครงการมีทั้งระบบระบายอากาศทางธรรมชาติ และระบบระบายอากาศทางกล โดยวิศวกรได้ออกแบบระบบระบายอากาศของโครงการให้สอดคล้องตามข้อกำหนดในหมวด 3 ระบบการจัดการแสงสว่างและการระบายอากาศ กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 โดยระบบระบายอากาศทางธรรมชาติเป็นการระบายอากาศผ่านทางช่องเปิดของห้องพักอาศัย ได้แก่ ระเบียง และประตูหน้าต่าง และมีพื้นที่บางส่วนของโครงการให้มีการระบายอากาศทางธรรมชาติได้ โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกล โดยใช้พัดลมระบายอากาศให้มีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด

2) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศภายในอาคารของโครงการทั้งบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และบริเวณห้องพักอาศัย จะใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type Air Conditioning Unit) ทั้งหมด โดยโครงการได้ออกแบบขนาดของเครื่องปรับอากาศตามขนาดพื้นที่ ซึ่งภาระทำความเย็นของเครื่องปรับอากาศที่ต้องใช้รวมของแต่ละอาคารดังนี้

- อาคาร X เท่ากับ 329.2 ตันความเย็น
- อาคาร Y เท่ากับ 331.2 ตันความเย็น

2.8.9 การจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 948.90 ตารางเมตร โดยจัดอยู่บริเวณชั้น 1 เท่ากับ 573.10 ตารางเมตร และบริเวณชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 375.80 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่สีเขียวที่อยู่ใต้แนวอาคาร พื้นที่สีเขียวที่ซ้อนทับกับระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่สีเขียวที่มีขนาดความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร จะไม่นำมาคิดรวมเป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ

พื้นที่สีเขียวชั้น 1 มีขนาดพื้นที่เท่ากับ 573.10 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 543.30 ตารางเมตร (หรือคิดเป็นร้อยละ 94.80 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง) พันธุ์ไม้ยืนต้นที่ปลูก ได้แก่ มะฮอกกานี กระพี้จั่น ปับ และดินเบ็ดน้ำ ส่วนไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน ได้แก่ กล้าม้าลาย จิ้ง พลับพลึงหนู หนวดปลาหมึกแคระ ไทรเกาหลี พุดศุภโชค ฟ้ายประทานพร เอื้องหมายนาดอกแดง ใบตองเหริยญ และหญ้ามาเลเซีย ทั้งนี้ตำแหน่งการปลูกไม้ยืนต้นของโครงการไม่ซ้อนทับกับบ่อหนองน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

พื้นที่สีเขียวชั้นลาดฟ้า มีขนาดพื้นที่เท่ากับ 375.80 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 24.30 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ยืนต้นที่ปลูก ได้แก่ ลีลาวดี และน้ำเต้าอินเดีย ส่วนไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน ได้แก่ พลับพลึงหนู หนวดปลาหมึกแคระ ไอริส พุดศุภโชค นีออน บานบุรีเหลือง ฟ้ายประทานพร คริสตินา และหญ้านวลน้อย โดยการปลูกต้นไม้บนอาคารจะจัดให้มีระบบกันซึมและระบบระบายน้ำ

สำหรับการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการมีความสอดคล้องตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560 และแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน สผ., 2550 ซึ่งโครงการมีจำนวนประชากรรวม 933 คน เมื่อคิดสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดต่อจำนวนประชากรของโครงการจะเท่ากับ 1.02 ตารางเมตรต่อคน (948.90/933)

2.8.10 การจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ

โครงการมีสระว่ายน้ำระบบเกลือจำนวน 1 สระ มีความเข้มข้นของเกลือประมาณ 4,000 มิลลิกรัม/ลิตร โดยสระมีความลึกประมาณ 1.20 เมตร และมีขนาดความจุ 75.00 ลูกบาศก์เมตร อยู่บริเวณชั้น 1 ระหว่างอาคาร X และ Y เพื่อให้บริการเฉพาะผู้พักอาศัยภายในโครงการเท่านั้น ทั้งนี้โครงการกำหนดให้มีมาตรการในการจัดการสระว่ายน้ำให้เป็นไปตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน ลงวันที่ 20 มกราคม 2550 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ด้านโครงสร้างและความปลอดภัยของสระว่ายน้ำ

1. ออกแบบโครงสร้างสระว่ายน้ำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ให้มีความมั่นคง แข็งแรงรวมทั้งให้เลือกใช้วัสดุประกอบที่มีความแข็งแรงทนทาน
2. จัดให้มีระบบกันรั่ว กันซึมเพื่อป้องกันน้ำในสระว่ายน้ำไม่ให้สัมผัสโครงสร้าง
3. พื้นและผนังสระปูด้วยกระเบื้องเซรามิก ไม่ลื่น ไม่ดูดซึมน้ำ และทำความสะอาดง่าย โดยกำหนดให้มีการทำความสะอาดคูตะกอนพื้นและผนังทุกวัน
4. จัดให้มีพนักงานดูแลทำความสะอาดสระว่ายน้ำและตรวจสอบผนัง กระเบื้องต่างๆ หากมีการชำรุดหรือแตกร้าวต้องรีบซ่อมแซมและแก้ไขทันที

ด้านความปลอดภัยและอุบัติเหตุจากการจมน้ำ

1. จัดให้มีผู้ดูแลสระว่ายน้ำที่มีความรู้ด้านการปฐมพยาบาลคนจมน้ำ
2. จัดให้มีแสงสว่างเพียงพอทั่วบริเวณสระว่ายน้ำเพื่อให้มองเห็นได้ชัดเจน โดยเฉพาะในเวลากลางคืน
3. ดูแลรักษาขอบสระว่ายน้ำ ทางเดินไม่ให้ลื่นหรือมีน้ำขัง
4. ให้มีพนักงานทำความสะอาดพื้นห้องน้ำ ห้องสุขา และเครื่องสุขภัณฑ์ประจำสระว่ายน้ำทุกวัน
5. กระเบื้อง พื้น และผนังของสระว่ายน้ำโดยเฉพาะร่องยาแนวกระเบื้องจะต้องขาวสะอาด โดยต้องทำความสะอาดอย่างน้อยสัปดาห์ละหนึ่งครั้งหรือตามความเหมาะสม
6. กำหนดให้ผู้ดูแลด้วย กรณีที่นำเด็กอายุต่ำกว่า 10 ปี ที่ยังว่ายน้ำไม่เป็นและผู้สูงอายุที่ไม่สามารถดูแลตัวเองได้มาใช้บริการสระว่ายน้ำ
7. จัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ โดยต้องอยู่ในสภาพที่ใช้การได้และอยู่ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนหยิบใช้ได้สะดวก ดังนี้
 - (1) โฟมช่วยชีวิต อย่างน้อย 2 อัน
 - (2) ห่วงชูชีพ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายใน 15 นิ้วหรือทุ่นลอยผูกไว้กับเชือกยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของสระว่ายน้ำ อย่างน้อย 2 อัน
 - (3) ไม้ช่วยชีวิตหรือวัตถุอื่นใด มีความยาวไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร น้ำหนักเบาอย่างน้อย 1 อัน และต้องวางไว้ที่ปลายลู่ส่วนลึกของสระว่ายน้ำ
 - (4) เครื่องช่วยหายใจสำหรับผู้ใหญ่และสำหรับเด็กอย่างละ 1 ชุด
8. มีอุปกรณ์สื่อสารที่สามารถติดต่อบุคคลหรือสถานที่สำคัญๆ พร้อมปิดประกาศหมายเลขโทรศัพท์ของสถานที่ดังกล่าวไว้ในที่เห็นได้ชัดเจนและเป็นข้อมูลปัจจุบันอยู่เสมอ

ด้านคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ

1. จัดให้มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ทำความสะอาดสระว่ายน้ำโดยเฉพาะ ประจำไว้บริเวณสระว่ายน้ำ
2. จัดให้มีอ่างล้างมือ บริเวณล้างตัวก่อนลงสระ และที่ล้างเท้าบริเวณทางเข้าสระว่ายน้ำและเดิมคลอรีนลงในที่ล้างเท้าเพื่อป้องกันการติดเชื้อ
3. ซ่อนใบไม้และสิ่งสกปรกที่อยู่ในสระออกให้หมดเป็นประจำทุกวัน
4. ถอดตะแกรงที่วางอยู่บนรางระบายน้ำริมขอบสระออกมาล้างทำความสะอาด และขัดรางระบายน้ำริมขอบสระทุกๆ 3 เดือน/ครั้ง
5. ดูดตะกอนในสระว่ายน้ำอย่างสม่ำเสมอ 1 ครั้ง/เดือน
6. ล้างทำความสะอาดเครื่องกรองน้ำโดยวิธีการล้างย้อน (BACK WASH) อย่างสม่ำเสมอ

ประมาณ 2 เดือน/ครั้งหรือตามความเหมาะสม

7. ตรวจวัดค่าความเป็นกรด-ด่าง (Acidity-Alkalinity) ของน้ำในสระว่ายน้ำ เป็นประจำ
8. จัดให้มีป้ายแสดงข้อปฏิบัติสำหรับผู้มาใช้บริการติดไว้ในบริเวณสระว่ายน้ำในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจน

9. จัดให้มีห้องน้ำ ห้องส้วม และการบำบัดสิ่งปฏิกูลให้ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาล
10. จัดให้มีพนักงานทำความสะอาดห้องน้ำ-ห้องส้วม บริเวณสระว่ายน้ำสม่ำเสมออย่างน้อย 2 ครั้ง/วัน

11. มีการป้องกัน ควคุม กำจัดสัตว์และแมลงนำโรคโดยเฉพาะหนู แมลงวัน และแมลงสาบ อย่างถูกต้องตามหลักสุขาภิบาล

12. ตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทางเคมีและชีวภาพตามเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ได้แก่

- คลอรีนที่รวมกับสารอื่น (Combine chlorine)
- ความกระด้าง (Calcium hardness)
- กรดไซยานูริก (Cyanuric acid)
- คลอไรด์ (Chloride)
- แอมโมเนีย (Ammonia)
- ไนเตรท (Nitrate)
- ตรวจไม่พบจุลินทรีย์หรือตัวบ่งชี้จุลินทรีย์ที่ทำให้เกิดโรค (ได้แก่ Escherichia coli Staphylococcus aureus Pseudomonas aeruginosa)

2.8.11 ระบบลิฟต์

โครงการมีลิฟต์ทั้งหมด 4 ชุด แบ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น (อาคาร X และ Y) จำนวน 2 ชุด/อาคาร โดยมีลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ร่วมด้วยได้จำนวน 1 ชุด/อาคาร ซึ่งลิฟต์ทั้งหมดเป็นลิฟต์สำหรับโดยสาร มีน้ำหนักบรรทุก 800-1,000 กิโลกรัม ความเร็วลิฟต์เท่ากับ 60 เมตร/นาที และหยุดรับส่งผู้โดยสารทุกชั้น (ตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้น 8) ส่วนบริเวณชั้น 8 ของอาคาร X จะมีลิฟต์ไฮดรอลิก จำนวน 1 ตัว เพื่อให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ขึ้นจากชั้น 8 ไปชั้นคาเฟ่ได้

2.9 การรักษาความปลอดภัย

โครงการจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำโครงการ โดยประจำอยู่บริเวณทางเข้า-ออก และภายในโครงการ เพื่อคอยดูแลความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยภายในโครงการ ตลอด 24 ชั่วโมง นอกจากนี้โครงการยังมีมาตรการในการรักษาความปลอดภัยให้กับผู้พักอาศัยเพิ่มเติมโดยการควบคุมการเข้า-ออกอาคารด้วยระบบ Key Card ติดตั้งกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ทั้งภายในอาคาร และบริเวณโดยรอบโครงการ

2.10 การดำเนินการก่อสร้างโครงการ

2.10.1 แผนการก่อสร้างโครงการ

โครงการมีระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 14 เดือน มีรายละเอียดแผนงานก่อสร้าง โดยมีรายละเอียด ดังนี้ งานเสาเข็มกด 2 เดือน งานฐานราก 1 เดือน งานโครงสร้าง 7 เดือน งานสถาปัตย์ 7 เดือน งานระบบประกอบอาคาร 9 เดือน งานระบบและงานจัดสวน 4 เดือน และงานทาสี 4 เดือน

สำหรับการก่อสร้างอาคารโครงการจะใช้เสาเข็มกดระบบ Jack in Pile โดยเสาเข็มมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.40 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกจรปลอดภัย 60 ตัน/ต้น จำนวน 97 ต้น และขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.50 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกจรปลอดภัย 80 ตัน/ต้น จำนวน 313 ต้น โดยลำดับการกดเสาเข็มเริ่มจากด้านใกล้อาคารข้างเคียงก่อน

2.10.2 รายละเอียดงานขุดดิน

- ระดับดินเฉลี่ยภายในโครงการ (ปัจจุบัน) +0.00 ถึง -1.00 เมตร
- ระดับถนนในโครงการ +0.30 เมตร

1) ปริมาณดินขุด

- 1.1 ปริมาณดินขุดจากการทำฐานราก 554.40 ลบ.ม.
 - 1.2 ปริมาณดินขุดจากการทำบ่อบำบัดและอื่นๆ 490.00 ลบ.ม.
 - 1.3 ปริมาณดินขุดจากการทำระบบระบายน้ำ 22.32 ลบ.ม.
 - 1.4 ปริมาณดินขุดจากการทำระบบสระว่ายน้ำ 160.00 ลบ.ม.
 - 1.5 ปริมาณดินขุดจากการทำห้องเครื่อง 408.00 ลบ.ม.
- รวมปริมาณดินขุด 1,634.72 ลบ.ม.

2) ปริมาณดินถม

- 2.1 ปรับดินในโครงการให้ได้ระดับ +0.00 เมตร
- จากค่าระดับดินเดิม 1,568.00 ลบ.ม.
- รวมปริมาณดินถม 1,568.00 ลบ.ม.

3) ปริมาณดินที่ต้องขนออกจากโครงการ

โครงการมีปริมาณดินส่วนต่างจากการขุดและถมดิน ((ข้อ 1) - (ข้อ 2)) ประมาณ 66.72 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งปริมาณดินที่เหลือนี้โครงการจะนำไปใช้ในการปรับสภาพภูมิสถาปัตย์ภายในพื้นที่โครงการทั้งหมด จึงไม่มีการขนดินออกจากพื้นที่โครงการ

2.10.3 ชนิดและจำนวนเครื่องจักรที่ใช้ในระยะก่อสร้าง

รายชื่อของเครื่องจักรกลหนักและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง

เครื่องจักรกล/อุปกรณ์ที่ใช้น้ำมัน	งานฐานราก (คัน)	งานขึ้นโครงสร้าง (คัน)	งานเก็บงาน และตกแต่ง (คัน)	งานขึ้นโครงสร้างและ งานเก็บงานและตกแต่ง ที่ซ้อนทับกัน (คัน)
ยานบรรทุกป็นจัน (Cranes)	1	-	-	-
รถบรรทุก (Truck Mounting)	5	3	-	3
รถคอนกรีตผสมเสร็จ (Transit-Mixer Truck)	5	10	-	10
รถขุด (Backhoe)	1	1	-	1
เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator)	1	-	-	-
รถรับส่งคนงาน	2	3	2	5
รถขนเครื่องจักรหนัก	1	1	-	1

ที่มา : บริษัท คอนติเนนตัล ซีดี จำกัด

2.10.4 จำนวนคนงานก่อสร้างและที่พักคนงาน

การทำงานแต่ละช่วงของการก่อสร้างจะมีการใช้คนงานในจำนวนที่ไม่เท่ากันโดยจำนวนคนงานสูงสุดประมาณ 150 คน เป็นคนงานที่ทำงานแบบไป-กลับไม่อยู่ในบริเวณพื้นที่โครงการปัจจุบันโครงการยังไม่ได้ผู้รับเหมาก่อสร้าง จึงยังไม่สามารถระบุตำแหน่งและลักษณะพื้นที่ของบ้านพักคนงานได้

2.10.5 การจัดการสิ่งแวดล้อมในช่วงก่อสร้าง

โครงการได้จัดให้มีระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่สำคัญภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ และมีการจัดการที่เหมาะสม ได้แก่ ด้านการใช้น้ำ ด้านการบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ด้านการระบายน้ำ และด้านการจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล