

## รายละเอียดของโครงการ

### 2.1 ที่ตั้งโครงการและผังต่อโฉนด

โครงการ เดอะวัน พลัส แกรนด์ รามคำแหง ของบริษัท ไนน์ตีไนน์ เอสเตท จำกัด ตั้งอยู่บริเวณซอย รามคำแหง 32 แยก 1 ( หรือซอยหัวหมาก 20 หากเดินทางเข้าทางถนนหัวหมาก) เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ลักษณะโครงการประกอบด้วย 2 อาคาร (มีความสูงไม่เกิน 22.95 เมตร) ได้แก่ 1) อาคาร A ความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักอาศัย 213 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 3 ห้อง และห้องออกกำลังกาย 2) อาคาร B ความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพัก 213 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 ห้อง และสระว่ายน้ำ โดยที่โครงการมีขนาดพื้นที่โดยรวม 3 ไร่ 1 งาน 24.5 ตารางวา (3-1-24.5) หรือ 5,298 ตารางเมตร (3.31125 ไร่) ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน 1 แปลง คือ โฉนด ที่ดินเลขที่ 217237 โดยที่เมื่อพิจารณาผังต่อโฉนดดังกล่าวแล้วไม่พบทางสาธารณะหรือลำน้ำสาธารณะพาดผ่านพื้นที่โครงการแต่อย่างใด

#### 2.1.1 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

สำหรับเส้นทางเข้าสู่พื้นที่โครงการแสดง ดังรูปที่ 2.1.2-1 มีรายละเอียดดังนี้

##### 1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 5 เส้นทางหลัก คือ

(1) กรณีเดินทางมาจากห้างสรรพสินค้าอะมอลล์บางกะปิมายังโครงการ 2.75 กิโลเมตรเมื่อเดินทางออกจากห้างสรรพสินค้าอะมอลล์บางกะปิให้เลี้ยวขวา เพื่อเข้าสู่ถนนลาดพร้าว และเดินทางประมาณ 0.45 กม. ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนศรีนครินทร์ เดินทางประมาณ 0.4 กม.จนถึงสี่แยกลำสาละ ให้เลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ถนนรามคำแหง และเดินทางบนถนนรามคำแหงประมาณ 1 กม.ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอย รามคำแหง 32 และเดินทางต่อไปประมาณ 0.8 กม. จนถึงซอยรามคำแหง 32 แยก 1 ให้เลี้ยวซ้ายและเดินทางประมาณ 0.1 กม. จะถึงที่ตั้งโครงการอยู่ทางซ้ายมือของซอยรามคำแหง 32 แยก 1

(2) กรณีเดินทางมาจากสำนักงานเขตบางกะปิมายังโครงการ (ระยะทาง 2.5 กิโลเมตร) เมื่อเดินทางออกจากสำนักงานเขตบางกะปิให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนลาดพร้าว และเดินทางประมาณ 0.2 กม. ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนศรีนครินทร์เดินทางประมาณ 0.4 กม. จนถึงสี่แยกลำสาละให้เลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ ถนนรามคำแหง และเดินทางบนถนนรามคำแหงประมาณ 1 กิโลเมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยรามคำแหง 32 และเดินทางต่อไปประมาณ 0.8 กม. จนถึงซอยรามคำแหง 32 แยก 1 ให้เลี้ยวซ้ายและเดินทางประมาณ 0.1 กม. จะถึงที่ตั้งโครงการอยู่ทางซ้ายมือของซอยรามคำแหง 32 แยก 1 โครงการ เดอะวัน พลัส แกรนด์ รามคำแหง

(3) กรณีเดินทางมาจาก รพ.สมิติเวชศรีนครินทร์ มายังโครงการ (ระยะทาง 16 กิโลเมตร) เมื่อเดินทางออกจาก รพ.สมิติเวชศรีนครินทร์ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนศรีนครินทร์ และเดินทาง ประมาณ 0.5 กม. ให้เบี่ยงซ้ายเพื่อเข้าสู่ถนนหัวหมาก และเดินทางประมาณ 0.85 กม. ให้เลี้ยวขวาเพื่อเข้าสู่ ซอยหัวหมาก 20 และเดินทางประมาณ 0.15 กม. ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยรามคำแหง 32 แยก 1 และเดินทาง ประมาณ 0.1 กม. จะถึงที่ตั้งโครงการอยู่ทางซ้ายมือของ ซอยรามคำแหง 32 แยก 1

(4) กรณีเดินทางมาจากการกีฬาแห่งประเทศไทย (กกท.) มายังโครงการ (ระยะทาง 1.45 กิโลเมตร) เมื่อเดินทางออกจากกีฬาแห่งประเทศไทย (กกท.) ให้มุ่งหน้าทางใต้เพื่อออกไปยังถนนห้วยหมาก และเดินทางต่อประมาณ 1.2 กม. จะถึงซอยห้วยหมาก 20 ให้เลี้ยวซ้ายและเดินทางประมาณ 0.15 กม. ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยรามคำแหง 32 แยก 1 และเดินทางประมาณ 0.1 กม. จะถึงที่ตั้งโครงการอยู่ทางซ้ายมือของ ซอยรามคำแหง 32 แยก 1

(5) กรณีเดินทางมาจากการ รพ.รามคำแหง มายังโครงการ (ระยะทาง 1 กิโลเมตร) เมื่อเดินทางออกจาก รพ.รามคำแหงให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนรามคำแหงประมาณ 0.1 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยรามคำแหง 32 และเดินทางต่อไปประมาณ 0.8 กม. จนถึงซอยรามคำแหง 32 แยก 1 ให้เลี้ยวซ้ายและเดินทางประมาณ 0.1 กม. จะถึงที่ตั้งโครงการอยู่ทางซ้ายมือของซอยรามคำแหง 32 แยก 1

## 2.2 ประเภทอาคารและขนาดของโครงการ

โครงการประกอบด้วยอาคารพักอาศัยรวมจำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และอาคาร B) มีความสูงเท่ากับ 22.95 เมตร มีจำนวนห้องพักทั้งหมด 426 ห้อง สำหรับรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยแต่ละอาคาร โดยอาคาร A มีพื้นที่ใช้สอย 9,856.01 ตารางเมตร และอาคาร B มีพื้นที่ใช้สอย 9,855.40 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้ง 2 อาคาร เท่ากับ 19,711.41 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

### 1) อาคาร A (อาคาร 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร พื้นที่ใช้สอย 9,856.01 ตารางเมตร)

- |                 |   |
|-----------------|---|
| ชั้นที่ 1       | ประกอบด้วย ที่จอดรถ ห้องไฟฟ้า ห้องปั๊ม ห้องพักขยะรวม ห้องนิติบุคคล ห้องช่าง อาคาร ห้องน้ำส่วนกลาง โถงทางเดิน โถงบันไดหนีไฟ บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ ลิฟต์ ทางเดิน ถนนภายในโครงการ และห้องชุดพาณิชย์ 3 ห้อง |
| ชั้นที่ 2       | ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 27 ห้อง ห้องทำงานอเนกประสงค์ ห้องออกกำลังกาย ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน โถงบันไดหนีไฟ บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์และลิฟต์  |
| ชั้นที่ 3 ถึง 8 | ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยชั้นละ 31 ห้อง (รวม 186 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน โถงบันไดหนีไฟ บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และลิฟต์   |
| ชั้นดาดฟ้า      | ประกอบด้วย สวนพักผ่อน ถังเก็บน้ำดาดฟ้า ทางเดิน โถงบันไดหนีไฟ และบันไดหนีไฟ  |

### 1) อาคาร B (อาคาร 8 ชั้น ความสูง 22.95 เมตร พื้นที่ใช้สอย 9,855.4 ตารางเมตร)

- |                 |  |
|-----------------|--|
| ชั้นที่ 1       | ประกอบด้วย ที่จอดรถ ห้องไฟฟ้า ห้องปั๊ม โถงทางเดิน โถงบันไดหนีไฟ บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ ลิฟต์ ทางเดิน ถนนภายในโครงการ และห้องชุดพาณิชย์ 3 ห้อง   |
| ชั้นที่ 2       | ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 27 ห้อง ห้องทำงานอเนกประสงค์ สระว่ายน้ำ ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน โถงบันไดหนีไฟ บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และลิฟต์ |
| ชั้นที่ 3 ถึง 8 | ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยชั้นละ 31 ห้อง (รวม 186 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น โถงทางเดิน โถงบันไดหนีไฟ บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และลิฟต์            |
| ชั้นดาดฟ้า      | ประกอบด้วย สวนพักผ่อน ถังเก็บน้ำดาดฟ้า ทางเดิน โถงบันไดหนีไฟ และบันไดหนีไฟ   |



## 2.3 ผังบริเวณโครงการ

ผังบริเวณของโครงการบริเวณชั้นล่าง แบบแปลนโครงการอาคาร A ตั้งแต่ชั้นที่ 1 จนถึงชั้น ดาดฟ้า และส่วนแบบแปลนโครงการอาคาร B ตั้งแต่ชั้นที่ 1 จนถึงชั้นดาดฟ้า สำหรับผังแสดงระบบ สาธารณูปโภคต่างๆของโครงการบริเวณชั้นล่าง

## 2.4 สถานภาพโครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินรอบโครงการ

สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินของโครงการในปัจจุบัน ส่วนสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ พื้นที่โครงการในปัจจุบันแสดงดังรูปที่ 242 กล่าวคือ สภาพพื้นที่ของโครงการในปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่าง สวน สภาพการใช้ประโยชน์พื้นที่รอบที่ตั้งโครงการในปัจจุบันมีรายละเอียดดังนี้

|             |  |
|-------------|--|
| ทิศเหนือ    | ติดกับพื้นที่จอดรถของโรงพยาบาลรามคำแหง |
| ทิศใต้      | ติดกับถนนซอยรามคำแหง 32 แยก 1          |
| ทิศตะวันออก | ติดกับพื้นที่ว่าง                      |
| ทิศตะวันตก  | ติดกับบ้านพักอาศัย และพื้นที่ว่าง.     |

รายละเอียดพื้นที่รอบในห้วงรอบที่ตั้งโครงการ (เช่น สถานบริการสาธารณสุข สถานศึกษา ศาสนสถาน เป็นต้น) ประกอบด้วย 10 แห่ง ได้แก่ คริสตจักรมุมพระพร (ระยะห่างจากโครงการ 550 เมตร) คริสตจักรหัวหมาก (ระยะห่างจากโครงการ 630 เมตร) คริสตจักรพระกรุณาคุณ (ระยะห่างจากโครงการ 930 เมตร) โรงเรียนเทคโนโลยีอุตสาหกรรมกรุงเทพ (ระยะห่างจากโครงการ 490 เมตร) โรงเรียนการ จัดการโรงแรมและการท่องเที่ยวนานาชาติ (ระยะห่างจากโครงการ 640 เมตร) โรงเรียนคลองกะจะ (พงษ์ สมบัติบำรุง) (ระยะห่างจากโครงการ 930 เมตร) โรงเรียนอนุบาลชุดิมา (ระยะห่างจากโครงการ 950 เมตร) โรงพยาบาลสมิติเวชศรีนครินทร์ (ระยะห่างจากโครงการ 620 เมตร) ศูนย์บริการสาธารณสุข 35 หัวหมาก (ระยะห่างจากโครงการ 680 เมตร) โรงพยาบาลรามคำแหง (ระยะห่างจากโครงการ 730 เมตร)

## 2.5 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 2.5.1 สัดส่วนพื้นที่ว่าง

โครงการมีพื้นที่ตามโฉนดขนาด 5.298 ตารางเมตร (อ้างอิงหัวข้อ 2.1.1) ประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 22.95 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 2 หลัง ได้แก่ อาคาร A และอาคาร B มีพื้นที่ใช้สอย 9,856.01 และ 9,855.40 ตารางเมตร ตามลำดับ ดังนั้น ลักษณะของโครงการจึงเข้าข่ายเป็น "อาคารขนาดใหญ่" (ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ) เมื่อพิจารณาทั้ง 2 อาคาร พบว่าโครงการจะมีพื้นที่ใช้สอยรวม 19,711.41 ตารางเมตร ทั้งนี้โครงการได้ออกแบบการวางผังการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยพิจารณาให้สอดคล้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสามารถสรุปได้ โดยอ้างอิงตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518



## 5) พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้

โครงการมีพื้นที่อาคารรวม 19,711.41 ตารางเมตร ซึ่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนดให้มีพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 6.5 จึงต้องมีที่ว่างตามข้อกำหนดดังกล่าวอย่างน้อย 1,281.24 ตารางเมตร ในขณะที่โครงการจัดสรรให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง (พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้) 808.52 ตารางเมตร ดังนั้น โครงการมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้เท่ากับร้อยละ 63.1 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมาย ซึ่งสอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ที่กำหนดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

### 2.5.2 ช่องทางเดินในอาคาร

โครงการออกแบบให้มีความกว้างของช่องทางเดินสาธารณะในอาคารอยู่อาศัยรวมไม่น้อยกว่า 1.5 เมตร มีความสอดคล้องกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยหมายความว่าด้วยหอพัก สำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ ต้องมีความกว้างของช่องทางเดินไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร (อาคารสาธารณะตามกฎหมายฉบับ 55 พ.ศ. 2522 หมายความว่าอาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทาง ราชการ การเมือง การศาสนา การสังคม การนันทนาการ หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น)

### 2.5.3 ระยะดิ่งของอาคาร

โครงการออกแบบให้อาคาร A และอาคาร B ชั้น 2-8 ซึ่งประกอบด้วยห้องพักอาศัยมีระยะดิ่ง 2.8 เมตร และออกแบบให้ชั้น 1 ที่ประกอบด้วยสำนักงานนิติบุคคล พื้นที่จอดรถยนต์ ห้องระบบสาธารณูปโภค มีระยะดิ่ง ไม่น้อยกว่า 3.35 เมตร ยกเว้นบริเวณห้องชุดเพื่อพาณิชย์ที่มีระยะดิ่ง 3.5 เมตร (ออกแบบให้พื้นที่ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์มีระยะต่ำกว่าพื้นที่ชั้น 1 เท่ากับ 0.15 เมตร) ทั้งนี้โครงการมีการออกแบบระยะดิ่งของอาคารต่างๆสอดคล้องตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่กำหนดให้ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพัก โรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุภัณฑ์อาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนใช้พิเศษ ช่องทางเดิน ในอาคารระยะแนวตั้ง ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร และกำหนดให้ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า 3.00 เมตร กำหนดให้ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และอื่นๆ ที่คล้ายกัน ต้องมีระยะดิ่งไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

### 2.5.4 แนวอาคารและระยะถอยร่น

ได้ออกแบบการวางผังอาคารของโครงการให้มีแนวอาคารและระยะถอยร่นสอดคล้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคารพ.ศ. 2544 โดยที่ข้อมูลการเปรียบเทียบระหว่างข้อกำหนดตามกฎหมายข้างต้นกับรายละเอียดของโครงการ



## 2.6 การออกแบบโครงการสร้างอาคารให้รองรับแรงแผ่นดินไหว

โครงการมีลักษณะเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีความสูง 22.95 เมตร ตั้งอยู่บริเวณถนนซอยรามคำแหง 32 แยก 1 (หรือถนนซอยหัวหมาก 20) แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ซึ่งพื้นที่นี้ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ "บริเวณที่ 1" ตามกฎกระทรวง กำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2550 หมายถึงพื้นที่หรือบริเวณที่เป็นดินอ่อนมากที่อาจได้รับผลกระทบจากแผ่นดินไหวระยะไกล โดยกำหนดให้อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป ต้องออกแบบโดยคำนึงถึงการจัดรูปแบบเรขาคณิตให้มีเสถียรภาพในการต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว โครงการจึงออกแบบโครงสร้างอาคาร A และ B ให้สามารถรับแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวได้โดยใช้แบบจำลองทางคณิตศาสตร์เป็นเครื่องมือพร้อมทั้งอ้างอิงข้อกำหนดตามมาตรฐานประกอบการออกแบบอาคารเพื่อต้านทานการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว มยผ. 1302 (2552) กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

## 2.7 จำนวนประชากรและการบริหารโครงการ

### 2.7.1 จำนวนประชากร

การคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการอ้างอิงตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย จัดทำโดยสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยระบุว่าพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ให้ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คนต่อหน่วย หากพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ให้ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนต่อหน่วย ทั้งนี้จากการคำนวณพบว่า มีจำนวนผู้พักอาศัยทั้งหมด 1,306 คน สำหรับจำนวนพนักงานของโครงการ ได้แก่ พนักงานนิติบุคคล แม่บ้าน และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนรวม 10 คน นอกจากนี้ โครงการมีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) อีกจำนวน 4 ห้อง ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนพนักงานรวม 28 คน ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าโครงการมีจำนวนประชากรที่เกี่ยวข้องกับโครงการจำนวนทั้งหมดรวม 1,344 คน

### 2.7.2 การบริหารโครงการ

การบริหารจัดการดูแลรักษาอาคารชุดเป็นอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ภายใต้ข้อบังคับในพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 35/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 เพื่อเข้ามาทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน

สำหรับเจ้าของห้องชุดทุกห้องให้สามารถใช้งานได้ตามปกติและอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา จัดให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคาร รวมถึงให้บริการผู้พักอาศัยร่วมกันเพื่อให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้พักอาศัยท่านอื่นสำหรับโครงการเดอะวัน พลัส แกรนด์ รามคำแหง ของบริษัท ไนน์ตี้ไนน์ เอสเตท จำกัด เป็นโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) จำนวน 2 อาคาร มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพักอาศัยรวม 426 ห้อง (อาคาร A จำนวน 213 ห้อง และอาคาร B จำนวน 213 ห้อง) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ซึ่งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารแต่ละหลังจำนวนรวม 4 ห้อง (อาคาร A จำนวน 3 ห้อง และอาคาร B จำนวน 1 ห้อง) และที่จอดรถจำนวน 145 คัน ทั้งนี้ การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดจะดำเนินการพร้อมกันทั้ง 2 อาคาร หรือดูแลบริหารจัดการทั้ง 2 อาคาร โดยห้องสำนักงานนิติบุคคลจะตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร A



## 2.8 ระบบสาธารณูปโภค

### 2.8.1 ระบบประปาและการใช้น้ำ

#### 1) แหล่งน้ำใช้

โครงการรับน้ำประปาจากการประปานครหลวงสาขาสุโขวิท (หนังสือรับรองการจ่ายน้ำประปาจากการประปานครหลวงสาขาสุโขวิท แสดงดังภาคผนวก ข-2 โดยโครงการได้ออกแบบให้มีการเชื่อมต่อกับระบบท่อน้ำประปาที่มีอยู่เดิมของการประปานครหลวงบริเวณหน้าโครงการผ่านมิเตอร์น้ำขนาด 4 นิ้วเพื่อรับน้ำประปาจากการประปานครหลวงสาขาสุโขวิทมาเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำประปาใต้ดินบริเวณอาคาร A และอาคาร B ก่อนสูบไปยังถังเก็บน้ำประปาชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคารเพื่อจ่ายให้กับห้องพักอาศัยหรือกิจกรรมต่างๆ ของโครงการ ทั้งนี้โครงการได้ออกแบบให้มีถังเก็บน้ำประปาที่มีความสามารถในการสำรองไว้ให้ได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน เพื่อให้เพียงพอต่อการใช้น้ำของผู้พักอาศัยของโครงการและป้องกันผลกระทบต่อผู้ใช้รายอื่นที่มีอยู่เดิมบริเวณโดยรอบที่ตั้งโครงการ

#### 2) ปริมาณการใช้น้ำและการสำรองน้ำ

ปริมาณการใช้น้ำประปาของโครงการสามารถประเมินตามจำนวนห้องพักอาศัยของโครงการและกิจกรรมการใช้น้ำต่างๆ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังตารางที่ 2.8.1 - 1 พบว่าโครงการมีความต้องการใช้น้ำประปาโดยรวม 267.26 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน แบ่งเป็นความต้องการใช้น้ำของอาคาร A เท่ากับ 135.35 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน และความต้องการใช้น้ำของอาคาร B เท่ากับ 131.91 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ทั้งนี้โครงการแบ่งระบบถังน้ำสำรองและระบบจ่ายน้ำประปาออกเป็น 2 ส่วน มีรายละเอียดดังนี้

- ระบบถังเก็บน้ำใต้ดินและถังน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร A ให้บริการผู้พักอาศัยภายในอาคาร A และกิจกรรมการใช้น้ำต่างๆ ของอาคาร A ได้แก่ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) สำนักงานนิติบุคคลของโครงการ ห้องช่างอาคาร ห้องพักผ่อนรวมบริเวณชั้นล่างของอาคารห้องออกกำลังกาย และห้อง Co-Working Space โดยมีปริมาณน้ำสำรองโดยรวม 210 ลูกบาศก์เมตร (ถังเก็บน้ำใต้ดิน 140 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า 70 ลูกบาศก์เมตร) ในขณะที่อาคาร A มีความต้องการใช้น้ำโดยรวม 135.35 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ดังนั้น ปริมาณน้ำสำรองข้างต้นสามารถสำรองไว้ใช้ได้ประมาณ 1.5 วัน
- ระบบถังเก็บน้ำใต้ดินและถังน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร B ให้บริการผู้พักอาศัยภายในอาคาร B และกิจกรรมต่างๆ ของอาคาร B ได้แก่ ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) สระว่ายน้ำ และห้อง Co-Working Space โดยมีปริมาณน้ำสำรองโดยรวม 210 ลูกบาศก์เมตร (ถังเก็บน้ำใต้ดิน 140 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า 70 ลูกบาศก์เมตร) ในขณะที่อาคาร B มีความต้องการใช้น้ำโดยรวม 131.91 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ดังนั้น ปริมาณน้ำสำรองข้างต้นสามารถสำรองไว้ใช้ได้ประมาณ 1.5 วัน

#### 3) ระบบจ่ายน้ำประปาภายในโครงการ

โครงการออกแบบให้มีถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร A และอาคาร B เพื่อรับน้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุโขวิท หลังจากนั้นจะใช้เครื่องสูบน้ำประปาสูบขึ้นไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของแต่ละอาคารก่อนจ่ายผ่านระบบท่อแบบไหลลง (down feed) เพื่อใช้งานในกิจกรรมต่างๆ ของผู้พักอาศัยต่อไป สำหรับผังระบบจ่ายน้ำประปาของอาคาร A และ B โดยที่อาคาร A และ B ถูกออกแบบให้มีเครื่องสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าอาคารละ 2 ชุด โดยเครื่องสูบน้ำแต่ละชุดของอาคาร A มีอัตราสูบ 38 ลูกบาศก์เมตรต่อชั่วโมง ที่ความดัน 45 เมตร ส่วนเครื่องสูบน้ำแต่ละชุดของอาคาร B



มีอัตราสูบ 38 ลูกบาศก์เมตรต่อชั่วโมง ที่ความดัน 45 เมตรสำหรับการจ่ายน้ำประปาจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าไปยังห้องพักอาศัยหรือกิจกรรมอื่นๆ ของแต่ละอาคารจะแยกท่อจ่ายน้ำประปาออกเป็น 2 ระบบ โดยที่ระบบจ่ายน้ำแบบแรกเป็นการจ่ายน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าผ่านระบบ Booster Pump เพื่อเพิ่มแรงดันให้เหมาะสมต่อการใช้งานของห้องพักอาศัยหรือกิจกรรมต่างๆ ของชั้นที่ 8 ถึงชั้นที่ 7 ของแต่ละอาคาร โดยที่อาคาร A และ B ออกแบบให้มีเครื่องสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าไปยังห้องพักอาศัยชั้น 8 และชั้นที่ 7 อาคารละ 2 เครื่อง แต่ละเครื่องมีอัตราสูบ 18 ลูกบาศก์เมตรต่อชั่วโมงที่ความดัน 25 เมตร ส่วนระบบจ่ายน้ำแบบที่สองเป็นการจ่ายน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าไปยังห้องพักอาศัยหรือกิจกรรมต่างๆ ชั้นที่ 6 ถึงชั้นที่ 1 ที่เป็นแบบ gravity low เนื่องจากเมื่อพิจารณาความสูงระหว่างถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้ากับจุดใช้น้ำต่างๆ ของห้องพักชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 6 ของอาคารพบว่ามีความดันเพียงพอ จึงไม่จำเป็นต้องใช้ Booster Pump ช่วยเพิ่มแรงดันแต่อย่างใด

## 2.8.2 การบำบัดน้ำเสีย

### 1) ปริมาณน้ำเสีย

การคาดการณ์ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการจะพิจารณาจากจำนวนห้องพักอาศัยรวมถึงกิจกรรมต่างๆ ที่อาจก่อให้เกิดน้ำเสียขึ้น เช่น ผู้พักอาศัย พนักงานส่วนบริการโครงการ พนักงานของร้านค้า ห้องออกกำลังกาย การทำความสะอาดห้องพักรวมมูลฝอยรวม เป็นต้น โดยปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ในแต่ละกิจกรรม โดยเมื่อพิจารณาปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากการดำเนินโครงการ ดังตารางที่ 28.2-1 พบว่าโครงการมีปริมาณน้ำเสียโดยรวม 213.54 ลูกบาศก์เมตรต่อวันสำหรับการจัดการน้ำเสียที่เกิดขึ้นโครงการจะแยกน้ำเสียที่เกิดขึ้นออกเป็น 2 ส่วน เพื่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ จำนวน 4 ชุด กล่าวคือ (1) น้ำเสียจากอาคาร A จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 และ 2 และ (2) น้ำเสียจากอาคาร 8 จะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 3 และ 4

## 2.8.3 ระบบระบายน้ำฝนและน้ำทิ้ง

ระบบระบายน้ำของโครงการถูกออกแบบให้เป็นระบบแยกออกจากระบบที่ระบายน้ำทิ้ง มีรายละเอียดดังนี้

### 1) ระบบระบายน้ำฝนภายในอาคาร

ระบบระบายน้ำฝนของโครงการประกอบด้วย หัวรับน้ำฝนและระบบท่อน้ำฝนภายในอาคาร (ผังระบบที่ระบายน้ำฝนภายในอาคาร A และอาคาร B) ทั้งนี้หัวรับน้ำฝน (Floor Drain) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากชั้นดาดฟ้าและรับน้ำฝนจากกระเบื้องของห้องพักอาศัยภายในอาคาร อีกทั้งออกแบบให้มีท่อน้ำฝนแนวดิ่งภายในอาคารเพื่อรับน้ำฝนจากหัวรับน้ำฝนที่ติดตั้งตำแหน่งต่างๆ ข้างต้นเพื่อรวบรวมน้ำฝนเข้าสู่ระบบระบายน้ำฝนภายนอกอาคารและเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำของโครงการก่อนระบายออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะต่อไป

### 2) ระบบรวบรวมน้ำเสียภายในอาคาร

ประกอบด้วยท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) และท่อระบายอากาศ (Vent Pipe) (ผังระบบที่ระบายน้ำเสียภายในอาคาร A และอาคาร B) มี





### 3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

โครงการได้ออกแบบระบบระบายน้ำฝนภายนอกอาคารแยกจากระบบระบายน้ำเสีย โดยน้ำฝนตกภายในพื้นที่โครงการจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบท่อระบายน้ำฝนของโครงการ จากนั้นจะผ่านบ่อบำบัดน้ำก่อนรวบรวมกับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจนได้ค่ามาตรฐาน และระบายออกสู่ระบบระบายน้ำสาธารณะต่อไป สำหรับรูปตัดแสดงชลศาสตร์ของระบบท่อระบายน้ำฝนและระบบระบายน้ำทิ้ง

#### 2.8.4 การจัดการมูลฝอย

##### 1) ปริมาณมูลฝอย

การดำเนินโครงการจะมีมูลฝอยเกิดขึ้นจากกิจกรรมต่างๆ ของประชากรที่พักอาศัยและกิจกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของโครงการ ซึ่งสามารถคำนวณประมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น กล่าวคือ กิจกรรมของโครงการจะมีประมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นโดยรวมประมาณ 1,34. กิโลกรัมต่อวัน หรือคิดเป็นประมาณ 6.10 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ทั้งนี้โครงการได้กำหนดให้มีการเตรียมถังพักมูลฝอยแต่ละแห่งไว้ 4 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยทั่วไป มูลฝอยเปียก มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตรายเพื่อส่งมอบให้ผู้พักอาศัย มีการคัดแยกมูลฝอยที่เกิดขึ้นแต่ละประเภทตั้งแต่ต้นทาง สำหรับปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นแต่ละประเภท

##### 2) การจัดการมูลฝอยรวมของโครงการ

(1) **ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น** โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของแต่ละอาคารอยู่อาศัย (ตำแหน่งห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและเส้นทางการขนมูลฝอยของอาคาร A และอาคาร B) สำหรับห้องพักมูลฝอยแต่ละชั้นจะจัดให้มีถังพักมูลฝอย 4 ประเภท ได้แก่ ถังมูลฝอยทั่วไป ถังมูลฝอยเปียก ถังมูลฝอยรีไซเคิล และถังมูลฝอยอันตราย ซึ่งโครงการจะประชาสัมพันธ์และขอความร่วมมือให้ผู้พักอาศัยให้คัดแยกมูลฝอยก่อนนำไปทิ้งในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น อีกทั้งโครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาด/แม่บ้านเพื่อทำหน้าที่ในการจัดเก็บมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยแต่ละชั้นเพื่อนำมาคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภทใส่ถุงมูลฝอยก่อนนำไปเก็บพักไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการที่ตั้งอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคาร A ต่อไปโดยการขนย้ายมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นกำหนดให้พนักงานขนส่งไปทิ้งถึงเพื่อป้องกันการเกิดมูลฝอยฉีกขาดและอาจมีน้ำชะขยะรั่วไหลลงพื้น ซึ่งกำหนดให้มีการเก็บขนมูลฝอยไปยังห้องพักมูลฝอยรวมทุกวันในช่วงเวลา 14.00-15.00 น. เพื่อให้เกิดการรบกวนต่อผู้พักอาศัยน้อยที่สุด

(2) **ที่พักมูลฝอยรวม** โครงการได้จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมบริเวณชั้นล่างของอาคาร A พักมูลฝอยทั่วไป ถังพักมูลฝอยย่อยสลายได้ (มูลฝอยเปียก) ถังพักมูลฝอยรีไซเคิล และถังพักมูลฝอยอันตราย อีกทั้งกำหนดให้มีจำนวนเพียงพอที่จะรองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

- **ถังพักมูลฝอยทั่วไป** มีการจัดพื้นที่เก็บพักมูลฝอยทั่วไป ขนาด 3.67 ตารางเมตร หรือสามารถเก็บพักมูลฝอยได้ประมาณ 4.4 ลูกบาศก์เมตร (กำหนดให้เก็บพักมูลฝอยสูงไม่เกิน 1.2 เมตร) ในขณะที่โครงการมีปริมาณมูลฝอยทั่วไปเกิดขึ้น 0.27 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ดังนั้น โครงการสามารถเก็บพักมูลฝอยทั่วไปได้ไม่น้อยกว่า 16 วัน

- **ถังพักมูลฝอยย่อยสลายได้ (มูลฝอยเปียก)** มีการจัดพื้นที่เก็บพักมูลฝอยเปียกขนาด 4.43 ตารางเมตร หรือสามารถเก็บพักมูลฝอยได้ประมาณ 6.52 ลูกบาศก์เมตร (กำหนดให้เก็บพักมูลฝอยสูงไม่เกิน 1.2 เมตร) ในขณะที่โครงการมีปริมาณมูลฝอยเปียกเกิดขึ้น 2.87 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ดังนั้นโครงการสามารถเก็บพักมูลฝอยเปียกได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน





- **ถึงพักมูลฝอยรีไซเคิล** มีการจัดพื้นที่เก็บพักมูลฝอยรีไซเคิล ขนาด 7.24 ตารางเมตร หรือสามารถเก็บพักมูลฝอยได้ประมาณ 8.81 ลูกบาศก์เมตร (กำหนดให้เก็บพักมูลฝอยสูงไม่เกิน 1.2 เมตร) ในขณะที่โครงการมีปริมาณมูลฝอยรีไซเคิลเกิดขึ้น 2.69 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ดังนั้น โครงการสามารถเก็บพักมูลฝอยรีไซเคิลได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน

- **ถึงพักมูลฝอยอันตราย** มีการจัดพื้นที่เก็บพักมูลฝอยอันตราย ขนาด 6.47 ตารางเมตร หรือสามารถเก็บพักมูลฝอยได้ประมาณ 7.78 ลูกบาศก์เมตร (กำหนดให้เก็บพักมูลฝอยสูงไม่เกิน 1.2 เมตร) ในขณะที่โครงการมีปริมาณมูลฝอยอันตรายเกิดขึ้น 0.27 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ดังนั้น โครงการสามารถเก็บพักมูลฝอยอันตราย ได้ไม่น้อยกว่า 28 วัน

### 2.8.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ (หนังสือรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าต่อโครงการ) โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1) ระบบไฟฟ้าปกติ

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าสูงสุดสำหรับใช้ในกิจกรรมต่างๆ ภายในโครงการ โดยรวม (Demand Load) ของแต่ละอาคาร 7 19.24 กิโลวัตต์แอมแปร์ หรือคิดเป็นความต้องการใช้กำลังไฟฟ้าโดยรวม (Connected Load) 1,103.89 กิโลวัตต์แอมแปร์ (KVA) ดังนั้น โครงการจึงมีการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด OIL TYPE TRANSFORMER ขนาด 800 KVA จำนวน 2 ชุด (อาคาร A จำนวน 1 ชุด และ อาคาร B จำนวน 1 ชุด) ซึ่งหม้อแปลงดังกล่าวมีหน้าที่ปรับแรงดันกระแสไฟฟ้าที่รับมาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ขนาด 22 กิโลวัตต์ ให้ลดลงเหลือประมาณ 400/230 โวลต์ เพื่อให้มีความสอดคล้องกับกิจกรรมต่างๆ ของโครงการก่อนส่งเข้าสู่ตู้ควบคุมโหลดไฟฟ้ารวมทั้งห้องไฟฟ้าและส่งไปยังตู้ควบคุมโหลดไฟฟ้าประจำชั้นแต่ละอาคารเพื่อจ่ายไฟให้กับกิจกรรมต่างๆ ของโครงการต่อไป ทั้งนี้โครงการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าไว้บนเสาไฟฟ้าแบบนั่งร้าน (แบบระบบไฟฟ้าและรายการคำนวณปริมาณการใช้ไฟฟ้าของโครงการ) อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาค่านี้ถึงความปลอดภัยในการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการและเป็นไปตามข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยอ้างอิงตามมาตรฐานของกรมโยธาธิการและผังเมืองกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2551 ซึ่งกำหนดให้การติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าภายนอกอาคารต้องมีระยะห่างจากโครงสร้างอื่นๆ ไม่น้อยกว่า 1.8 เมตร ซึ่งเมื่อพิจารณาการออกแบบการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า (ชนิด OILTYPE TRANSFORMER) ของโครงการพบว่าได้มีการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าไว้ภายนอกอาคาร ตำแหน่งหม้อแปลงไฟฟ้าของอาคาร A และอาคาร B ของโครงการ) โดยมีระยะห่างหม้อแปลงไฟฟ้ากับแนวเขตที่ดินของอาคาร A และอาคาร B ไม่น้อยกว่า 2.014 และ 1.820 เมตร นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาระยะห่างของตำแหน่งติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้ากับพื้นที่ข้างเคียง คือ อาคารอยู่อาศัย พบว่ามีระยะห่างจากแนวอาคารอยู่อาศัยรวมไม่น้อยกว่า 1.923 และ 1.957 เมตร ตามลำดับ จึงมีความสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ นอกจากนี้ โครงการมีการกำหนดมาตรการเกี่ยวกับความปลอดภัยของหม้อแปลงไฟฟ้าดังนี้

- การติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้าและการจ่ายไฟฟ้าต้องเป็นไปด้วยความเรียบร้อยและถูกต้องตามมาตรฐาน
- ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าให้สอดคล้องตามมาตรฐานงานติดตั้งไฟฟ้าทั่วไป (มยผ. 450-61) ของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2551 เสาติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการให้สามารถมองเห็นได้ชัดเจน
- ประสานงานติดต่อเจ้าหน้าที่จากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิให้เข้ามตรวจสอบสภาพหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการเป็นประจำทุก 6 เดือน หากพบความเสียหายหรือชำรุดให้ดำเนินการแก้ไขโดยด่วน



- ประสานงานหน่วยงานที่ได้รับอนุญาตจากราชการให้เข้ามามตรวจสอบสภาพของระบบสายดินของหม้อแปลงปีละ 1 ครั้ง

## 2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน

โครงการได้กำหนดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน (Generator) ขนาด 250 KVA จำนวน 1 ชุดใช้น้ำมันดีเซลเป็นเชื้อเพลิง สามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 2 ชั่วโมง โดยกำหนดให้ระบบไฟฟ้าฉุกเฉินเชื่อมต่อกับอุปกรณ์ไฟฟ้าของอาคารที่สำคัญ ได้แก่ ไฟทางเดินทุกชั้น ลิฟต์โดยสาร 2 ตัว และเครื่องสูบน้ำประปา

### 2.8.6 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

#### 1) ระบบปรับอากาศ

โครงการจัดให้มีระบบปรับอากาศภายในอาคารเป็นแบบ Air Cooled Split Type ซึ่งจะมีการติดตั้งภายในห้องนอนของแต่ละห้องพักอาศัย ห้องพาณิชย์ รวมถึงห้องสำนักงานของโครงการ ห้องออกกำลังกาย ทั้งนี้มีการทำความเย็นของเครื่องปรับอากาศโดยรวมประมาณ 8,143,000 บีทียู โดยที่อาคาร A มีการทำความเย็น 4,171,000 บีทียู ส่วนอาคาร B มีการทำความเย็น 3,972,000 บีทียู

#### 2) ระบบระบายอากาศ

(ก) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการออกแบบให้มีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ โดยออกแบบให้มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยโครงการจะจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(ข) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกลโดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่างๆ ของอาคาร เช่น ห้องน้ำของห้องพักอาศัย ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำส่วนกลาง เป็นต้น

### 2.8.7 ระบบลิฟต์ภายในอาคาร

โครงการออกแบบให้มีลิฟต์สำหรับโดยสารประจำอยู่ในอาคาร A และ B ซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม โดยแต่ละอาคารพักอาศัยรวมมีลิฟต์จำนวน 2 ชุด ซึ่งลิฟต์แต่ละชุดมีขนาดบรรทุก 630 กิโลกรัม สามารถบรรทุกผู้โดยสารได้ประมาณ 9 คนต่อชุด สามารถหยุดรับส่งผู้โดยสารได้ทุกชั้น มีความเร็วของลิฟต์ 60 เมตรต่อนาที ซึ่งสามารถปรับความเร็วอัตโนมัติต่อเนื่องกัน

### 2.8.8 ระบบส้วม

โครงการได้ออกแบบให้มีส้วม 1 แห่ง โดยอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคาร B เพื่อให้บริการเฉพาะผู้พักอาศัยภายในโครงการ ทั้งนี้ส้วมเป็นกิจกรรมที่มีผู้พักอาศัยมาใช้บริการร่วมกัน หากส้วมไม่ได้รับการดูแลที่เหมาะสมอาจกลายเป็นแหล่งแพร่เชื้อโรคต่างๆ ได้ เช่น โรคระบบทางเดินหายใจ โรคระบบทางเดินอาหาร โรคผิวหนัง โรคเยื่อตาอักเสบ รวมถึงโรคไม่ติดต่อต่างๆ ซึ่งอาจมีผลมาจากการใช้สารเคมี เป็นต้น อย่างไรก็ตาม โครงการได้ตระหนักถึงความปลอดภัยและผลกระทบต่อสุขภาพต่อผู้มาใช้บริการส้วม จึงมีการกำหนดแนวทางโดยอ้างอิงตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่องการควบคุมการประกอบกิจการส้วมหรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกันมีรายละเอียดที่สำคัญ



## 2.9 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

โครงการเดอะ วัน พลัส แกรนด์ รามคำแหง ประกอบด้วยอาคาร 2 อาคาร ได้แก่ อาคาร A ความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงไม่เกิน 22.95 เมตร ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยอาคารเท่ากับ 9,856.01 ตารางเมตร และอาคาร B ความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูงไม่เกิน 22.95 เมตร ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยอาคารเท่ากับ 9,855.4 ตารางเมตร รวมพื้นที่ใช้สอยทั้ง 2 อาคาร เท่ากับ 19,711.41 ตารางเมตร ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาพื้นที่ใช้สอยของแต่ละอาคารมีพื้นที่น้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร และความสูงไม่เกิน 23 เมตร จึงถือว่าอาคารโครงการเป็นอาคารขนาดใหญ่ แต่ไม่จัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

### 2.9.1 ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้

(1) แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel: FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมเพื่อตรวจสอบและรับสัญญาณจากอุปกรณ์ตรวจจับเหตุเพลิงไหม้ที่มีการติดตั้งกระจายตามพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคาร เช่น อุปกรณ์ตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และอุปกรณ์แจ้งเหตุชนิดมือดึงซึ่งจะทำงานเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุอัตโนมัติที่ติดตั้งไว้ตัวใดตัวหนึ่งเริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณและมีเสียงสัญญาณที่แผงควบคุมจนกว่าจะตัดสวิตช์ตัดเสียง แต่หากไม่มีเจ้าหน้าที่ตัดเสียง ระบบจะส่งสัญญาณเตือนไปยังพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้ และพื้นที่อื่นพร้อมกันหมด

(2) แผงแสดงตำแหน่งแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Annunciator Panel: ANN) ทำหน้าที่ตรวจสอบและรับสัญญาณจากอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้เพื่อทำหน้าที่ระบุตำแหน่งอุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ที่มีการตรวจจับเพลิงไหม้ ทั้งนี้เพื่อให้ทราบตำแหน่งหรือพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้

(3) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector: SD) และเครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector: HD) ทำหน้าที่ตรวจจับกลุ่มควันหรือความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร พร้อมทั้งส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้และแผงแสดงตำแหน่งแจ้งเหตุเพลิงไหม้เพื่อให้พนักงานเพลิงสามารถเข้าระงับเหตุได้อย่างทันท่วงที

(4) เครื่องแจ้งเหตุชนิดมือดึง (Fire Alarm Manual Station) และกริ่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย (Fire Alarm Bell) เมื่อมีคนกดปุ่มสวิตช์ สัญญาณจะส่งไปที่แผงควบคุมแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (FCP) ซึ่งจะส่งสัญญาณต่อไปยังระบบประกาศเรียกฉุกเฉินที่ติดตั้งอยู่กับชุดกดแจ้งเหตุด้วยมือ

### 2.9.2 ระบบระงับอัคคีภัย

(1) ระบบท่อยืน (Standpipe System) อาคาร A และ อาคาร B ประกอบด้วยท่อยืนน้ำดับเพลิง (Standpipe) ติดตั้งจำนวน 2 ท่อ หรือ 2 Riser โดยแต่ละ Riser เป็นท่อเหล็กขนาด 4 นิ้ว และมีการเชื่อมต่อจากท่อยืนไปยังตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet FHC) ที่ถูกติดตั้งในแต่ละชั้นของอาคาร (แต่ละชั้นจะมีจำนวนของ FHC 2 ชุด โดยแยกเป็น Riser ละ 1 ชุด) นอกจากนี้ มีการออกแบบให้ท่อยืนน้ำดับเพลิงข้างต้นเชื่อมกับหัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection.: FDC) ที่ติดตั้งอยู่ภายนอกอาคาร และเป็นบริเวณรดดับเพลิงเข้าถึงได้อย่างสะดวกเพื่อให้สามารถเติมน้ำดับเพลิงจากรถดับเพลิงเข้าระบบท่อยืนน้ำดับเพลิงของโครงการได้อีกแหล่งหนึ่ง

(2) ตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet; FHC) โครงการจัดให้มีตู้ดับเพลิงแบบมาตรฐานรับน้ำจากระบบท่อยืน จำนวนชั้นละ 2 ชุด โดยที่ตำแหน่งตู้เก็บสายดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ถูกติดตั้งไว้บริเวณโถงทางเดินของแต่ละชั้น โดยประกอบด้วยหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิง พร้อมสายฉีดน้ำดับเพลิงขนาด



เส้นผ่าศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2 1/2 นิ้ว) พร้อมทั้งฝาคอปและใช้ร้อยติดไว้

(3) **ถังดับเพลิงเคมีชนิดมือถือ** โครงการมีการติดตั้งถังดับเพลิงมือถือชนิดเคมีแห้ง ขนาด 4.5 กิโลกรัม 1 ชุด ไว้ในตู้หัวฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) ที่ติดตั้งไว้ในแต่ละชั้นของอาคาร

(4) **หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector: FDC)** โครงการมีการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ชนิดข้อต่อสวมเร็ว 4 x 2/2 x 2/2 นิ้ว ติดตั้งไว้ด้านหน้าของอาคาร A และอาคาร B จำนวนอย่างละ 1 ชุด แสดงดังรูปที่ 2.9.2-3 โดยติดตั้ง check valve ก่อนจ่ายเข้าที่หน้าดับเพลิงที่มีการเชื่อมต่อกับระบบท่อเย็นน้ำดับเพลิง ทั้งนี้หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารเป็นการออกแบบเผื่อให้สามารถรับน้ำดับเพลิงจากระดับเพลิงหรือแหล่งน้ำภายนอกได้ ซึ่งตำแหน่งดังกล่าวนี้มีความสะดวกในการรับน้ำจากระดับเพลิงได้แก่ บริเวณถนนทางเข้าโครงการ

(5) **ระบบน้ำสำรองดับเพลิง** การออกแบบระบบน้ำสำรองดับเพลิงของโครงการ จะกำหนดให้ติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) ที่เชื่อมต่อกับถังเก็บน้ำไฟเบอร์กลาสเสริมแรง (FRP) จำนวน 1 ถัง โดยใช้งานร่วมกับถังน้ำประป โดยแต่ละถังจะมีปริมาณน้ำสำรอง 30 ลูกบาศก์เมตร อีกทั้งได้ออกแบบให้มีหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector: FDC) โดยติดตั้ง check valve ก่อนเชื่อมต่อกับระบบท่อเย็นน้ำดับเพลิงที่เชื่อมต่อกับ Fire Hose Cabinet (FHC) เพื่อให้สามารถรับน้ำดับเพลิงของหน่วยงานอื่นได้อีกแหล่งหนึ่ง

### 2.9.3 บันไดหนีไฟ

โครงการออกแบบบันไดหนีไฟโดยคำนึงถึงความปลอดภัย ความสะดวกในการใช้งาน และให้สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ทั้งนี้การเปรียบเทียบระหว่างการออกแบบบันไดหนีไฟของโครงการกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

### 2.9.4 จุติรวมพล

การจัดสรรพื้นที่จุติรวมพลของโครงการจะพิจารณาให้มีความเหมาะสม โดยไม่กีดขวางเส้นทางการจราจร การเข้าถึงของระดับเพลิง ความเพียงพอในการรองรับประชากรของโครงการ และความสะดวกและความปลอดภัยในการเคลื่อนย้ายประชากรของโครงการไปยังที่ปลอดภัยภายนอกต่อไป ทั้งนี้เส้นทางอพยพฉุกเฉินเพื่อเคลื่อนย้ายคนไปยังจุดรวมพลต้องมีการติดป้ายที่แสดงให้เห็นอย่างชัดเจน และมีตำแหน่งใกล้ทางเข้า-ออก ทั้งนี้โครงการกำหนดให้มีจุดรวมพลจำนวน 3 จุด สำหรับจุดรวมพลตำแหน่งที่ 1 และตำแหน่งที่ 2 ออกแบบสำหรับรองรับประชากรจากอาคาร A มีขนาดพื้นที่สุทธิรวมเท่ากับ 194.48 ตารางเมตร และจุดรวมพลตำแหน่งที่ 3 ออกแบบสำหรับรองรับประชากรจากอาคาร B มีขนาดพื้นที่สุทธิ เท่ากับ 177.82 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่จุดรวมพลของโครงการมีความสอดคล้องกับแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดินและบริการชุมชน สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (พ.ศ.2560) ที่กำหนดให้มีสัดส่วนพื้นที่รวมพลต่อจำนวนคนไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตรต่อคน กล่าวคือพื้นที่จุดรวมพลสำหรับอาคาร A สามารถรองรับจำนวนประชากรที่มีการอพยพลงมาจากอาคารได้มากที่สุด  $194.48/0.25 = 777$  คนซึ่งเพียงพอในการรองรับจำนวนประชากรที่อยู่ภายในอาคาร A (คำนวณได้ประมาณ 673 คน) จุดรวมพลสำหรับอาคาร B สามารถรองรับจำนวนประชากรที่มีการอพยพลงมาจากอาคารของโครงการได้มากที่สุด  $177.82/0.25 = 711$  คน ซึ่งเพียงพอในการรองรับจำนวนประชากรที่อยู่ภายในอาคาร B (คำนวณได้ประมาณ 661 คน)



## 2.9.5 การอพยพ

สำหรับผู้พักอาศัยแต่ละห้องพักและพนักงานจะต้องอพยพออกจากอาคารกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้โดยผู้อพยพจะต้องเดินทางออกจากอาคารโดยเร็วที่สุดตามเส้นทางที่มีป้ายแจ้งสำหรับทางหนีไฟ มายังบริเวณจุดรวมพล สำหรับระยะเวลาในการอพยพคนไปยังจุดรวมพลของโครงการจะใช้เวลาประมาณ 5 นาที อย่างไรก็ตามโครงการกำหนดให้พนักงานทุกคนมีหน้าที่และรับผิดชอบซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งพนักงานจะได้รับการฝึกอบรมในการซ้อมปฏิบัติการฉุกเฉิน รวมถึงซ้อมแผนการอพยพ

## 2.10 ระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐาน

### 2.10.1 ระบบจราจรและที่จอดรถ

#### 1) ระบบจราจรและทางเข้าออกพื้นที่โครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกด้านหน้าโครงการกว้าง 9.0 เมตร ที่เชื่อมต่อกับถนนซอยรามคำแหง 32 แยก 1 เพื่อใช้สำหรับเข้า-ออกพื้นที่โครงการเป็นหลัก (หนังสือรับรองการเชื่อมต่อทางเข้าออกโครงการกับถนนซอยรามคำแหง 32 แยก 1 แสดงตั้งภาคผนวก ข-5 ซึ่งรถยนต์สามารถเข้า-ออกโครงการได้อย่างปลอดภัย (ฝั่งแสดงจุดเชื่อมต่อทางเข้า-ออกโครงการและรัศมีเลี้ยวโค้ง) สำหรับการจราจรระบบจราจรภายในพื้นที่โครงการจะมีการตีเส้นจราจรโดยระบุสัญลักษณ์ลูกศรบนผิวจราจรเพื่อบอกทิศทางการเดินรถอย่างชัดเจน ทั้งนี้เพื่อความปลอดภัยในการสัญจรภายในพื้นที่โครงการ นอกจากนี้ โครงการยังออกแบบให้มีคันลือคัลลอรถยนต์บริเวณพื้นที่จอดรถเพื่อป้องกันการถอยรถไปชนกับฟุตบอลโดยออกแบบให้มีคันลือคัลลอสูง 0.15 เมตร กว้าง 0.15 เมตร อยู่ห่างจากฟุตบอลไม่น้อยกว่า 1.05 เมตรซึ่งรถยนต์ทั่วไปสามารถเข้าจอดได้โดยสะดวกและไม่ชนกับฟุตบอลหลังพื้นที่จอดรถแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม โครงการได้กำหนดให้มีมาตรการเพื่อลดผลกระทบต่อการสัญจรบริเวณทางเข้าออกพื้นที่โครงการที่เชื่อมต่อกับเส้นทางดังกล่าว

#### 2) ที่จอดรถ

โครงการออกแบบให้มีที่จอดรถยนต์อยู่บริเวณชั้นล่างของอาคารสอดคล้องตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 โดยกำหนดให้อาคารขนาดใหญ่ต้องจัดให้มีที่จอดรถ 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร โดยที่อาคาร A และ B ของโครงการมีพื้นที่ใช้สอยรวม (ไม่นับรวมที่จอดรถและทางวิ่งสำหรับคำนวณที่จอดรถ) เท่ากับ 17,381.66 ตารางเมตร โดยที่โครงการต้องจัดที่จอดรถตามกฎหมายไม่น้อยกว่า 145 คัน ในขณะที่โครงการมีการออกแบบให้มีที่จอดรถทั้งหมด 148 คัน โดยแบ่งเป็นที่จอดรถของผู้พักอาศัย 147 คัน และออกแบบให้เป็นพื้นที่จอดรถของรถเก็บขยะของสำนักงานเขตบางกะปิ 1 คัน อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการเผื่อระวังผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โครงการจึงกำหนดมาตรการในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถภายในโครงการ

## 2.11 การจัดสรรพื้นที่สีเขียว

การจัดสรรพื้นที่สีเขียวภายในพื้นที่ของโครงการอ้างอิงตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน จัดทำโดยสำนักผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (พ.ศ.2560) ที่ระบุว่า "อาคารอยู่อาศัยรวม โรงแรมและโรงพยาบาล ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม โดยมีสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อ 1 คน และต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ ทั้งนี้ต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์" นอกจากนี้ การ



จัดสรรพื้นที่สีเขียวของโครงการจะอ้างอิงแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมือง อย่างยั่งยืนด้วย ที่ระบุว่า "กำหนดสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดพื้นที่สีเขียวยั่งยืนอย่างน้อยร้อยละ 50 ของที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร" การจัดสรรพื้นที่สีเขียวของโครงการมีความสอดคล้องกับเกณฑ์ข้างต้นซึ่งสามารถสรุปได้ กล่าวคือโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวโดยรวม 1,355.16 ตารางเมตร หรือคิดเป็น 1.01 ตารางเมตรต่อประชากร 1 คน โดยแบ่งเป็นพื้นที่สีเขียวที่อยู่บริเวณชั้นล่างทั้งหมด 808.52 ตารางเมตร พื้นที่สีเขียวบนชั้น 2 ของอาคารของอาคาร A และ B มีขนาด 28.52 และ 22.50 ตารางเมตร ตามลำดับ และพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร A และ B รวม 495.62 ตารางเมตร (อาคารละ 247.81 ตารางเมตร) (การ:คำนวณพื้นที่สีเขียวชั้นล่างจะคิดเฉพาะพื้นที่ที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร เท่านั้น อีกทั้งไม่ได้นำเอาพื้นที่ที่อยู่ใต้แนวอาคาร และพื้นที่ที่อยู่นอกแนวเขตที่ดินของโครงการมาคิดรวมด้วยแต่อย่างใด ทั้งนี้การพิจารณาชนิดของพันธุ์ไม้ที่ปลูกในโครงการจะเลือกพันธุ์ไม้ที่มีความสวยงาม ดูแลรักษาง่าย และสามารถปลูกได้จริงทั้งบริเวณชั้นล่างและชั้นดาดฟ้า สำหรับรูปแบบการจัดสรรพื้นที่สีเขียวแต่ละพื้นที่ของโครงการ

