

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ THE ORIGIN RAM 209 INTERCHANGE (ดี ออริจิน ราม 209 อินเตอร์เชนจ์) ตั้งอยู่ที่ถนนรามคำแหง แขวงมีนบุรี กรุงเทพมหานคร (ดูรูปที่ 2.1-1 ถึง 2.1-3) ดำเนินการโดยบริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด ซึ่งโครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอยความสูง 109.70 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นหลังคา) จำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูง 22.40 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นคาเฟ่) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,011 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง โดยจะก่อสร้างบนโฉนดที่ดินจำนวน 14 แปลง ขนาดพื้นที่โครงการ 4-0-87 ไร่ (6,784 ตารางเมตร) ดังแสดงขนาดพื้นที่แต่ละแปลงในตารางที่ 2.1-1

ตารางที่ 2.1-1 แสดงโฉนดที่ดินที่นำมาพัฒนาโครงการ

แปลง	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ขนาดพื้นที่ดิน		เจ้าของกรรมสิทธิ์
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร	
1	80579	1260	0-1-20.0	480.0	บริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด
2	102076	2608	0-1-8.8	435.2	
3	102077	2609	0-1-8.8	435.2	
4	102078	2610	0-1-8.8	435.2	
5	102079	2611	0-1-8.8	435.2	
6	102080	2612	0-1-8.8	435.2	
7	102618	1261	0-1-11.0	444.0	
8	102619	2618	0-1-11.0	444.0	
9	102620	2619	0-1-11.0	444.0	
10	32869	1262	0-0-56.1	224.4	
11	32868	1263	0-0-56.1	224.4	
12	101649	1264	0-0-56.1	225.6	
13	101648	1259	0-1-88.4	753.6	
14	62646	2570	0-3-33.0	1,332.0	
รวมพื้นที่โครงการ			4-0-87	6,748	

สำหรับการเดินทางเข้า-ออก พื้นที่โครงการใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร ทางด้านทิศใต้เชื่อมกับถนนรามคำแหง โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ

(1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ มี 4 เส้นทางหลักดังนี้

(1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนรามคำแหง ทิศทางจากแยกลาดบัวขาวมุ่งหน้าแยกรามคำแหง-ร่มเกล้า ตรงข้ามสะพานข้ามคลองสองต้นนุ่นแล้วชิดซ้าย ระยะทางประมาณ 120 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือก่อนถึงสะพานลอย

(1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนร่มเกล้า ทิศทางจากถนนสุวินทวงศ์มุ่งหน้าแยกรามคำแหง-ร่มเกล้า เลี้ยวขวาที่แยกรามคำแหง -ร่มเกล้าเข้าถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 700 เมตร กลับรถได้ สะพานข้ามคลองสองต้นนุ่น ระยะทางประมาณ 350 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือก่อนถึงสะพานลอย

(1.3) เส้นทางที่ 3 จากถนนรามคำแหง ทิศทางจากถนนสุวินทวงศ์มุ่งหน้าแยกรามคำแหง-ร่มเกล้า ตรงผ่านแยกรามคำแหง -ร่มเกล้าเข้าถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 700 เมตร กลับรถได้ สะพานข้ามคลองสองต้นนุ่น ระยะทางประมาณ 350 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือก่อนถึงสะพานลอย

(1.4) เส้นทางที่ 4 จากถนนร่มเกล้า ทิศทางจากถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้ามุ่งหน้าแยกรามคำแหง-ร่มเกล้า เลี้ยวซ้ายที่แยกรามคำแหง-ร่มเกล้าเข้าถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 700 เมตร กลับรถได้ สะพานข้ามคลองสองต้นนุ่น ระยะทางประมาณ 350 เมตร จะพบโครงการอยู่ด้านซ้ายมือก่อนถึงสะพานลอย

(2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ มีจำนวน 4 เส้นทางหลัก ดังนี้

(2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 290 เมตร กลับรถที่แยกรามคำแหง-ร่มเกล้า ตรงข้ามสะพานข้ามคลองสองต้นนุ่น สามารถเดินทางไปยังพื้นที่ตามแนวถนนรามคำแหงถนนมีนพัฒนา และถนนเสรีไทยได้

(2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกรามคำแหง-ร่มเกล้าออกถนนร่มเกล้าทิศมุ่งถนนสุวินทวงศ์ สามารถเดินทางไปยังพื้นที่ตามแนวถนนร่มเกล้า ถนนสีหบุรานุกิจ และถนนสุวินทวงศ์ได้

(2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ตรงขึ้นสะพานข้ามแยกรามคำแหง-ร่มเกล้า สามารถเดินทางไปยังพื้นที่ตามแนวถนนรามคำแหง ถนนสุวินทวงศ์ และถนนราษฎร์อุทิศได้

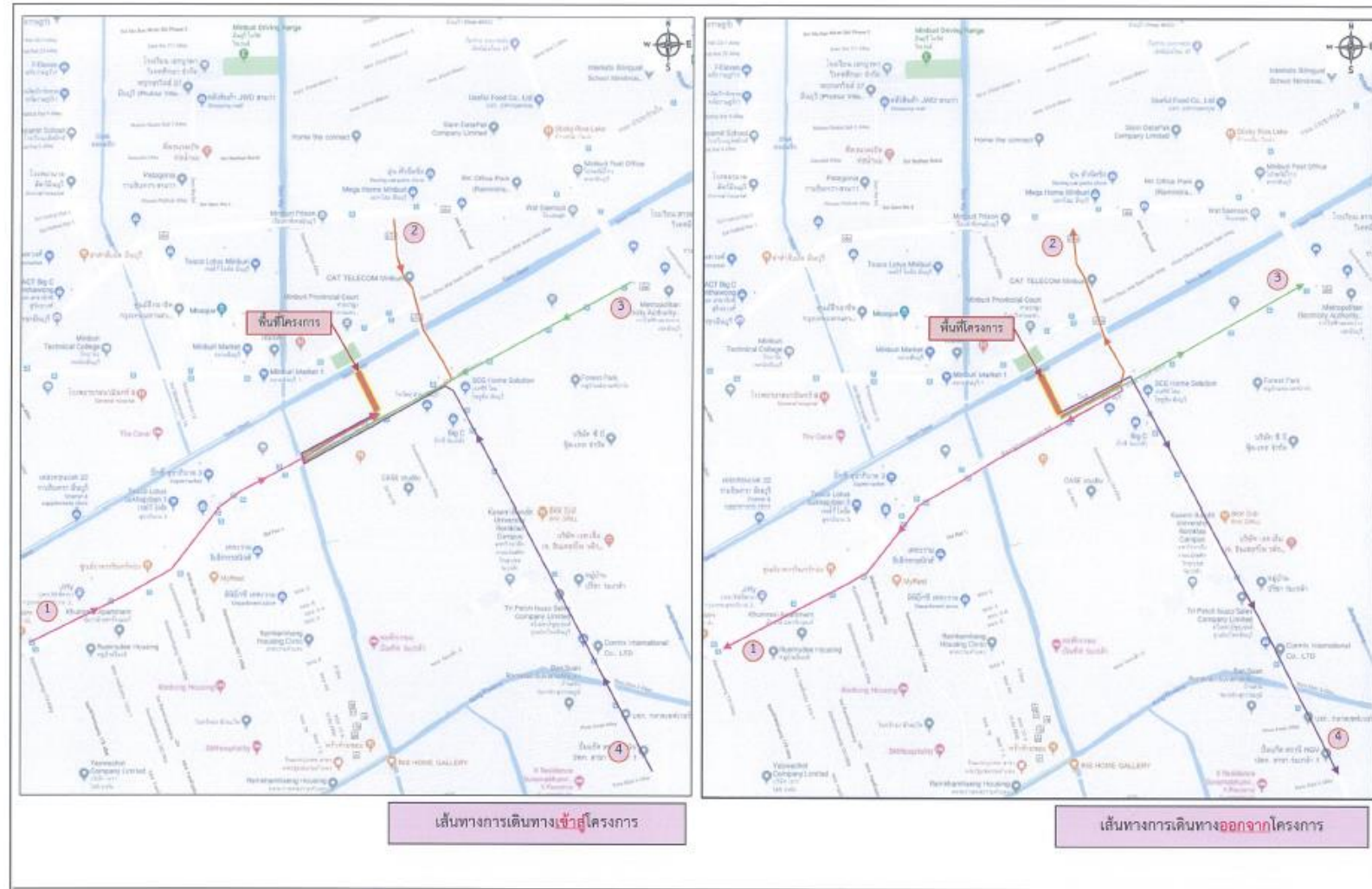
(2.4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนรามคำแหง ระยะทางประมาณ 300 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกรามคำแหง-ร่มเกล้าออกถนนร่มเกล้าทิศมุ่งหน้าถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า สามารถเดินทางไปยังพื้นที่ตามแนวถนนร่มเกล้า และถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้าได้

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบพื้นที่โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อ	คลองแสนแสบ ความกว้างประมาณ 50 เมตร <sup>1/</sup> ถัดไปเป็นสวนเฉลิมพระเกียรติ ร.9
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อ	บ้านพักอาศัยขนาดชั้นเดียว จำนวน 2 หลัง หลังพื้นว่าง (ของบุคคลอื่น) และพื้นที่ให้เช่า (ประกอบด้วย ร้านอาหารอินเดีย ร้านอาหารตามสั่ง และอยู่ซ่อมรถยนต์ จำนวน 6 ร้าน) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1 และ 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง และถนนซอยรามคำแหง 209/1
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อ	ถนนรามคำแหง เขตทางกว้าง 50 เมตร <sup>2/</sup> ถัดไปเป็นพื้นที่ก่อสร้างสถานีรถไฟสายสีส้ม (สถานีมีนบุรี)
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อ	พื้นที่ว่าง (ของบุคคลอื่น) ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคารติดตั้งฟิล์มรถยนต์ และสอนดนตรี ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร

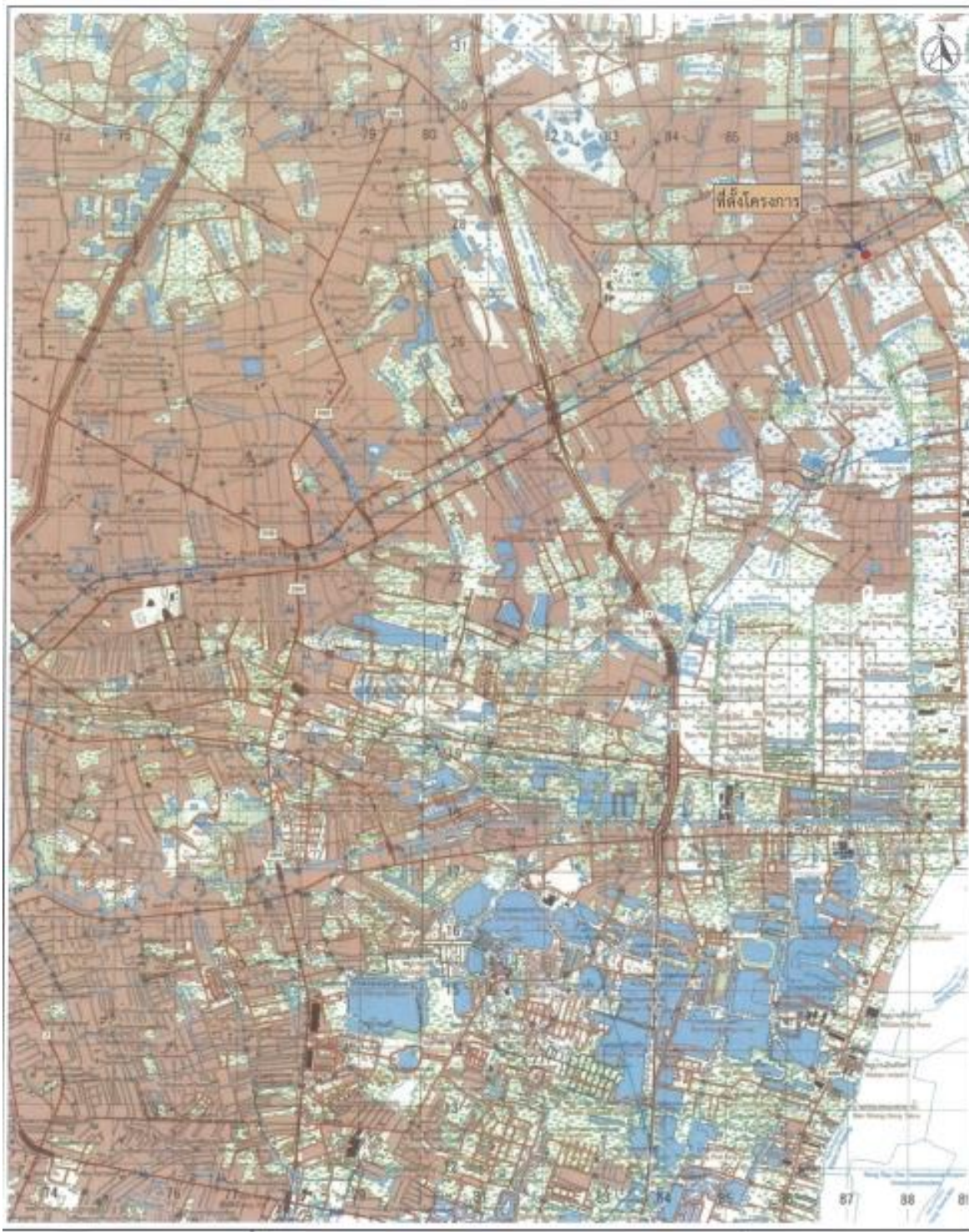
หมายเหตุ : <sup>1/</sup>สำนักงานเขตมีนบุรี ได้มีหนังสือตอบข้อหารือมาอย่างโครงการ ตามหนังสือที่ กท 5203/6662 ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2560 โดยระบุ “คลองแสนแสบ มีความกว้างประมาณ 50.00 เมตร”

<sup>2/</sup>สำนักงานเขตมีนบุรี ได้มีหนังสือตอบข้อหารือมาอย่างโครงการ ตามหนังสือที่ กท5203- 6661 ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2560 โดยระบุ “ถนนรามคำแหงเป็นถนนสาธารณะประโยชน์มี ความกว้าง 50 เมตร ปัจจุบันมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ดำเนินการเพื่อกิจการขนส่งมวลชน (รฟม.) พ.ศ. 2559 มีเขตโครงการ 200 เมตร ”



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป และเส้นทางการเดินทางเข้า-ออกโครงการ





รูปที่ 2.1-2 ที่ตั้งโครงการตามแผนที่ 1 : 50,000 ของกรมแผนที่ทหาร





รูปที่ 2.1-3 ฟังแสดงสภาพแวดล้อมบริเวณพื้นที่โครงการในมาตราส่วน 1 : 4,000

## 2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอย จำนวน 1 อาคารและอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,011 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อพักอาศัย จำนวน 1,007 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง) โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในแต่ละอาคาร ดังนี้

1) อาคาร A เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอย ความสูง 109.70 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,011 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 1,007 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 38,742.99 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 3 คัน) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง ตู้จดหมาย ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเครื่องซักผ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องMDB ห้องซ่อมบำรุง ห้องแม่บ้าน โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ โถงต้อนรับ โถงทางเข้า บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 1M (ชั้นลอย)	ประกอบด้วย ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 2-25	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 38 ห้อง/ชั้น (รวม 912 ห้อง) ห้องพักรวมลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 26	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 19 ห้อง ห้องพักรวมลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำ โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 27	ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้องอเนกประสงค์ ห้องสันทนาการ ห้องครัวส่วนรวม ห้องประชุม ห้องน้ำชาย-หญิง สระว่ายน้ำ โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ พื้นที่สีเขียว บันได และทางเดิน

ชั้นที่ 27M (ชั้นลอย)	ประกอบด้วย ห้องเอนกประสงค์ และบันได
ชั้นที่ 28-31	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 19 ห้อง/ชั้น (รวม 76 ห้อง) ห้องพัสดุฝอยประจำชั้นห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอย ประจำชั้น โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำห้อง เครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ พื้นที่ สีเขียว บันได และทางเดิน
ชั้นหนีไฟทางอากาศ	ประกอบด้วย พื้นที่หนีไฟทางอากาศ บันได และทางเดิน

2) อาคาร B เป็นอาคารจอยครยนต์ ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ความสูง 22.40 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นดาดฟ้า) มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดกับอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 9,700.38 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย พื้นที่จอยครดและทางวิ่ง (ที่จอยครยนต์จำนวน 30 คัน และที่จอยครดจักรยาน จำนวน 18 คัน) ห้องพัสดุฝอยรวม โถงลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 2-7	ประกอบด้วย พื้นที่จอยครดและทางวิ่ง (ที่จอยครยนต์ จำนวน 36 คัน/ชั้น (รวม 216 คัน)) โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได
ชั้นที่ 8	ประกอบด้วย พื้นที่จอยครดและทางวิ่ง (ที่จอยครยนต์ จำนวน 38 คัน) โถงลิฟต์ ลิฟต์ และบันได
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย ห้องเครื่องลิฟต์ พื้นที่สีเขียว บันได และทางเดิน

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง อยู่บริเวณชั้นที่ 1 และชั้นที่ 1M (ชั้นลอย) ของอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) โดยมีความสูงของร้านค้าในแต่ละชั้น ดังนี้

#### 1. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 จำนวน 2 ห้อง ดังนี้

1.1 ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 1 (ร้านค้า 1) ระดับพื้นชั้นที่ 1 อยู่ที่ +1.00 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ  $\pm 0.00$  เมตร ที่ระดับดินเดิม) ระดับพื้นชั้นที่ 2 อยู่ที่ +8.00 เมตร ซึ่งความสูงของร้านค้า 1 วัดจากพื้นที่ชั้นที่ 1 ถึงพื้นที่ชั้นที่ 2 เท่ากับ 7.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร)

1.2 ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 2 (ร้านค้า 2) ระดับพื้นชั้นที่ 1 อยู่ที่ +1.00 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ  $\pm 0.00$  เมตร ที่ระดับดินเดิม) ระดับพื้นชั้นที่ 1M อยู่ที่ +4.50 เมตร ซึ่งความสูงของร้านค้า 2 วัดจากพื้นที่ชั้นที่ 1 ถึงพื้นที่ชั้นที่ 1M เท่ากับ 3.50 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร)



2. ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 3 และ 4 (ร้านค้า 3 และ 4) ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1M จำนวน 2 ห้อง มีระดับพื้นอยู่ที่ +4.50 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ  $\pm 0.00$  เมตร ที่ระดับดินเดิม) และระดับพื้นชั้นที่ 2 อยู่ที่ +8.00 เมตร ซึ่งความสูงของร้านค้า 3 และ 4 วัดจากพื้นชั้นที่ 1M ถึงพื้นชั้นที่ 2 เท่ากับ 3.5 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร)

ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวดที่ 2 ข้อ 22 ที่ระบุ

“ข้อ 2 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดังไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้”

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะดัง (เมตร)
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครัวสำหรับอาคารอยู่อาศัย ห้องพักผ่อนใช้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.6
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงกัฏตาการ โรงงาน	3.00
3. <u>ห้องขายสินค้า</u> ห้องประชุม ห้องคุณใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาด และ อื่น ๆ ที่คล้ายกัน	<u>3.5</u>
4. ห้องแถว ดึกแถว	
4.1 ชั้นล่าง	3.5
4.2 ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	3.0
5. ระเบียง	2.20

โครงการจัดให้มีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง บริเวณชั้นที่ 1 และชั้นที่ 1M ของอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) โดยจัดทางเข้า-ออกของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 1 และ 2 แยกต่างหาก โดยไม่ได้เข้าส่วนโถงลิฟต์ร่วมกับผู้พักอาศัยในห้องชุดพักอาศัย และสำหรับการเข้าถึงห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 3 และ 4 ใช้บันได ST-05 ชั้นที่ 1M โดยไม่ผ่านโถงทางเข้า ดังแสดงตำแหน่งทางเข้า-ออกของห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)

อนึ่ง โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง อยู่บริเวณชั้นที่ 27 (อาคาร A) มีขนาดพื้นที่ประมาณ 210 ตารางเมตร (ไม่รวมลานสระ) โดยสระว่ายน้ำมีโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความมั่นคงแข็งแรงน้ำซึมผ่านไม่ได้ ผ้นงเรียบ

## 2.3 จำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

การคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาคำนวณตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ที่กำหนดให้ “พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป”

ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการบริษัทที่ปรึกษาจะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องชุดพักอาศัยประกอบด้วย โดยกำหนดให้ผู้พักอาศัย 2 คน/ห้องนอน แต่หากพบว่า เมื่อประเมินแล้วมีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จะใช้ค่าตามที่กำหนดแทน

จากการประเมินพบว่า “โครงการมีผู้พักอาศัยจำนวน 3,050 คน” รายละเอียดการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยที่แสดงในตารางที่ 2.4-1

ตารางที่ 2.4-1 สรุปรายละเอียดจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

ประเภทและขนาดพื้นที่ห้องพัก	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราการใช้พื้นที่* (คน/ห้อง)	จำนวนผู้พักอาศัย (คน)
1. ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน และมีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร	978	3	2,934
2. ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน และมีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร	29	4	116
<b>รวมจำนวนคนในโครงการ</b>	<b>1,007</b>	<b>-</b>	<b>3,050</b>

หมายเหตุ : \*สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

ทั้งนี้ มีห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง จะมีพนักงานร้านค้า จำนวน 5 คน/ร้าน จึงมีพนักงานร้านค้า จำนวน 20 คน และพนักงานโครงการ จำนวน 10 คน

ดังนั้น โครงการจะมีจำนวนคนในโครงการ 3,080 คน (ผู้พักอาศัย 3,050 คน พนักงานโครงการ 10 คน และพนักงานร้านค้า 20 คน)

## 2.4 พื้นที่สีเขียว

การจัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 ชั้นที่ 27 ชั้นดาดฟ้าของอาคารชุดพักอาศัย และชั้นดาดฟ้าอาคารจอดรถยนต์ ขนาดพื้นที่รวม 3,126.52 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

1) **พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 1,696.71 ตารางเมตร อยู่ภายนอกอาคารปกคลุมดินทั้งหมด รวมทั้งไม่มีโครงสร้างและระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน และไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร (12.04 ตารางเมตร) โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 1,026.39 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดินภายนอกทรงพุ่มของไม้ยืนต้น 670.32 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ เสม็ดแดง กันเกรา จำปี แคนนา ไทรเกาหลี หนวดปลาหมึกแคะ พวงทองต้น ค้อยดิงเทศ และหญ้าญี่ปุ่น

2) **พื้นที่สีเขียวบนอาคาร** ขนาดพื้นที่รวม 1,429.81 ตารางเมตร ดังนี้

(1) **พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 27 ของอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A)** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 234.72 ตารางเมตร และไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร โดยพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ไทรเกาหลี หนวดปลาหมึกแคะ พวงทองต้น และหญ้าญี่ปุ่น โดยพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินมีความลึกดิน 0.55 เมตร

(2) **พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้าของอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A)** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 417.37 ตารางเมตร หนวดปลาหมึกแคะ พวงทองต้น ค้อยดิงเทศ หญ้าญี่ปุ่น โดยที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินมีความลึกดิน 0.30-0.55 เมตร

(3) **พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้าของอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B)** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 777.72 ตารางเมตร โดยพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ หนวดปลาหมึกแคะ พวงทองต้น ค้อยดิงเทศ หญ้าญี่ปุ่น โดยพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดินมีความลึกดิน 0.4 เมตร

## 2.5 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

### 2.5.1 ระบบน้ำใช้

#### 1) แหล่งน้ำใช้

โครงการใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขามินบุรี โดยต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปเก็บยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จ่ายลงมายังส่วนต่าง ๆ ของโครงการ

## 2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนด โดยมีสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดว่า “อาศัยที่פקอาศัยตามที่เกิดขึ้นจริงแต่ต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน” รวมทั้งกิจกรรมอื่น ๆ ที่มีภายในโครงการ จะถูกนำมาคำนวณปริมาณน้ำใช้รวมด้วย โดยอ้างอิงอัตราการใช้น้ำจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ

จากการประเมิน พบว่า “จะมีความต้องการใช้น้ำรวมประมาณ 625 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

## 3) การสำรองน้ำใช้

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และเพื่อการดับเพลิง ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

### (1) การสำรองน้ำอุปโภค-บริโภค

ความต้องการน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภค	= 625 ลูกบาศก์เมตร/วัน
ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภครวม	= 505 ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภครวม	= 140 ลูกบาศก์เมตร
รวมปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค	= 505 + 140
	= 645 ลูกบาศก์เมตร
	> 625 ลูกบาศก์เมตร(OK.)

### (2) การสำรองน้ำดับเพลิง

ประสิทธิภาพของเครื่องสูบน้ำดับเพลิง	= 4.73 ลูกบาศก์เมตร/นาที
ระยะเวลาการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง	= 30 นาที
ดังนั้น ปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง	= $4.73 \times 30$
	= 141.9 ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำใต้ดิน สำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง	= 145 ลูกบาศก์เมตร
	> 141.9 ลูกบาศก์เมตร

จะเห็นว่า ถังเก็บน้ำทั้งหมดที่โครงการจัดเตรียมไว้ สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค และเพื่อการดับเพลิงได้อย่างเพียงพอ



## 2.5.2 การบำบัดน้ำเสีย

### 1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการประกอบด้วยน้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำล้างและอื่น ๆ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก ซึ่งจะมีปริมาณน้ำเสียร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำเติมสระว่ายน้ำ และน้ำรดน้ำต้นไม้)

จากการประเมิน พบว่า “มีปริมาณน้ำเสียประมาณ 500 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

### 2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบ Activated Sludge Conventional จำนวน 1 ชุด ออกแบบรองรับน้ำเสียปริมาณ 500 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ออกแบบรองรับน้ำเสียปริมาณ 500 ลูกบาศก์เมตร/วัน รองรับน้ำเสียจากอาคารโครงการปริมาณ 500 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

## 2.5.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการมีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากดาดฟ้า ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 3 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากดาดฟ้าอาคาร และไหลลงไปตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 3 นิ้ว จะไหลลงสู่ระบบท่อระบายน้ำชั้นที่ 1 ต่อไป

### 2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 2 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำล้างและอื่น ๆ ของอาคารเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ในอาคารมีท่อระบายน้ำโสโครก ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 6 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่าง ๆ ของอาคารเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป

(3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Waste Pipe) ภายในอาคารมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 2 3 4 และ 6 นิ้ว ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียจากการประกอบอาหารเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีท่อรวบรวมน้ำจากการล้างห้องพักมูลฝอยรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

### 3) ระบบบำบัดน้ำเสียภายนอกอาคาร

(1) ระบบระบายน้ำฝน ระบบระบายน้ำภายนอกอาคารประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่โครงการ เข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ จำนวน 1 บ่อ ความจุ 540 ลูกบาศก์เมตร ภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำแบบ Submersible Pump จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) เครื่องมีอัตราสูบ 2.1 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 6 เมตร เพื่อสูบน้ำระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนรามคำแหงต่อไป

(2) ระบบระบายน้ำทิ้ง น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียแล้ว และเหลือจากการรดน้ำต้นไม้ จะไหลมาตามท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว เข้าสู่บ่อพักตรวจสอบสภาพน้ำทิ้ง และดับกขยะก่อน ระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนรามคำแหงต่อไป

### 4) การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดจากน้ำท่วม โดยจัดให้มีการเฝ้าระวังและการติดตามข่าวสารเหตุการณ์น้ำท่วม หากมีแนวโน้มที่ทำให้มีระดับน้ำท่วมสูง โครงการจะแจ้งผู้อยู่อาศัยภายในโครงการให้ทราบ และประชุมทีมนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อหาแนวป้องกัน ร่วมกันต่อไป

## 2.5.4 การจัดการมูลฝอย

### 1) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษ และถุงพลาสติก มูลฝอยอันตราย ได้แก่ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ เป็นต้น ซึ่งจากการประเมินพบว่า “งานจะมีปริมาณมูลฝอยรวม 3,080 กิโลกรัม/วัน หรือ 15.40 ลูกบาศก์เมตร/วัน” โดยสามารถสรุปได้ว่า ดังตารางที่ 2.5.4-1

ตารางที่ 2.5.4-1 ปริมาณมูลฝอยของโครงการ

กิจกรรม	อัตราการผลิตมูลฝอย* (กิโลกรัม/คน/วัน)	ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)
1. จำนวนผู้พักอาศัย 3,050 คน	1	3,050
2. พนักงานโครงการ จำนวน 10 คน	1	10
3. พนักงานร้านค้า จำนวน 20 คน	1	20
รวมปริมาณมูลฝอยของโครงการ		3,080

หมายเหตุ : \*สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นประมาณ 3,080 กิโลกรัม/วัน สามารถจำแนกออกเป็น 4 ประเภท ได้ดังตารางที่ 2.5.4-2 และ ตารางที่ 2.5.4-3 (สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร, 2556)

โดยสามารถแบ่งปริมาณมูลฝอยออกเป็น 4 ประเภท (สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร, 2556) ได้แก่

- มูลฝอยทั่วไป คิดเป็นร้อยละ 17 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด
- มูลฝอยย่อยสลายได้ คิดเป็นร้อยละ 50 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด
- มูลฝอยรีไซเคิล หรือมูลฝอยที่สามารถนำไปขายได้ คิดเป็นร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด
- มูลฝอยอันตราย คิดเป็นร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด

ตารางที่ 2.5.4-2 สรุปปริมาณมูลฝอยภายในโครงการแยกตามประเภทของมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)

ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)	ประเภทของมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)			
	มูลฝอยทั่วไป (มูลฝอยแห้ง) (ร้อยละ 17 ของปริมาณ มูลฝอยทั้งหมด)	มูลฝอยย่อยสลายได้ (มูลฝอยเปียก) (ร้อยละ 50 ของปริมาณมูลฝอย ทั้งหมด)	มูลฝอยรีไซเคิล (ร้อยละ 30 ของ ปริมาณมูลฝอย ทั้งหมด)	มูลฝอยอันตราย (ร้อยละ 3 ของ ปริมาณมูลฝอย ทั้งหมด)
3,080	523.60	1,540.00	924.00	92.40

ตารางที่ 2.5.4-3 สรุปปริมาณมูลฝอยภายในโครงการแยกตามประเภทของมูลฝอย (ลูกบาศก์เมตร/วัน)

ประเภทมูลฝอย	ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)	ความหนาแน่นมูลฝอย (กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร)	ปริมาณมูลฝอย (ลูกบาศก์เมตร/วัน)
1. มูลฝอยทั่วไป	523.60	150	3.49
2. มูลฝอยย่อยสลายได้	1,540.00	300	5.13
3. มูลฝอยรีไซเคิลหรือมูลฝอยที่สามารถนำไปขายได้	924.00	150	6.16
4. มูลฝอยอันตราย	92.40	150	0.62
รวม	3,080	-	15.40

## 2) การจัดการมูลฝอย

โครงการการจัดให้มีการจัดการมูลฝอยภายในอาคาร โดยจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ในชั้นพักอาศัยตั้งแต่ชั้นที่ 2-26 และชั้นที่ 28-31 โดยห้องพักมูลฝอยประจำชั้นตั้งอยู่ใกล้กับห้องเครื่องไฟฟ้าของแต่ละชั้นมีขนาดพื้นที่ 7 ตารางเมตร โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้องจะตั้งถังมูลฝอย ขนาด 240 ลิตร จำนวน 3 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง จำนวน 1 ถัง ถังมูลฝอยเปียก จำนวน 1 ถัง และถังมูลฝอยรีไซเคิล จำนวน 1 ถัง) และถังมูลฝอย ขนาด 50 ลิตร จำนวน 1 ถัง (ถังมูลฝอยอันตราย) ซึ่งจะรองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นได้อย่างเพียงพอ

### 2.5.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้น 2,560 KVA โดยรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง เขตลาดกระบัง

1) ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูง ชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 KV แปลงไฟฟ้าชนิด Oil Type ขนาด 1,600 KVA จำนวน 2 ชุด แปลงไฟฟ้าให้เป็น 380/220 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติและในการติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่างจะใช้หลอดไฟ Light Emitting Diode (LED) เพื่อประหยัดไฟภายในโครงการ โดยสามารถสรุปความต้องการใช้ไฟฟ้าในแต่ละกิจกรรมได้

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง โครงการจัดให้มี Emergency Light ขนาด 120 V สามารถสำรองไฟฟ้าส่องสว่างได้นาน 2 ชั่วโมง และเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ขนาด 250 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 6 ชั่วโมง

โครงการจัดให้มีหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 1 ชุด ซึ่งเป็นหม้อแปลงแบบนั่งร้านตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของโครงการ โดยมีระยะห่างจากตัวถังหม้อแปลงรวมครีบบรรยากาศความร้อนจากแนวเขตที่ดินทิศตะวันตก เท่ากับ 1.92 เมตร (ห่างจากแนวเขตที่ดินผู้อื่นกรณีไม่มีอาคารอยู่อาศัยในระยะ 2.5 เมตรจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 0.65 เมตร) ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดการติดตั้งหม้อแปลงด้านประชิดต่างเขตที่ดินผู้อื่นของการไฟฟ้านครหลวง

### 2.5.6 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร A) ขนาดความสูง 31 ชั้น และชั้นลอยจำนวน 1 อาคาร และอาคารจอดรถยนต์ (อาคาร B) ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารโดยมีรายละเอียดระบบ อาคารโดยมีรายละเอียดระบบป้องกันและตัว อาคารโดยมีรายละเอียดระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย



## 2.5.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

### 1) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของอาคารภายในโครงการเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งแต่ละห้องชุดพักอาศัย และพื้นที่ส่วนกลาง โดยจะมีขนาดความเย็นรวม 2,557.50 ตันความเย็น

2) ระบบระบายอากาศ มีทั้งระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และโดยวิธีทางกล มีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการมีระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติซึ่งบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อย 1 ด้านมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยจัดให้มีการระบายอากาศและพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณพื้นที่ที่ไม่มีการปรับอากาศของอาคาร เช่น โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ ห้องชุดพักอาศัย ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องประชุม ห้องอเนกประสงค์ ห้องสันทนาการ ห้องออกกำลังกาย และห้องครัวส่วนรวม เป็นต้น ซึ่งมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 4 เท่าของปริมาณของห้องนั้น

## 2.5.8 การจราจร

### 1) การเดินทางเข้า-ออกโครงการ

การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ ใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์

### 2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร ทางด้านทิศใต้เชื่อมต่อกับถนนรามคำแหง และจัดการเดินรถภายในโครงการแบบทิศทางเดียว (One Way) โดยมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรบนพื้นทาง พร้อมแสดงสัญลักษณ์จราจรต่าง ๆ ภายในโครงการ และมีความสอดคล้องกับทิศทางจราจรภายในโครงการ