

บทที่ 2

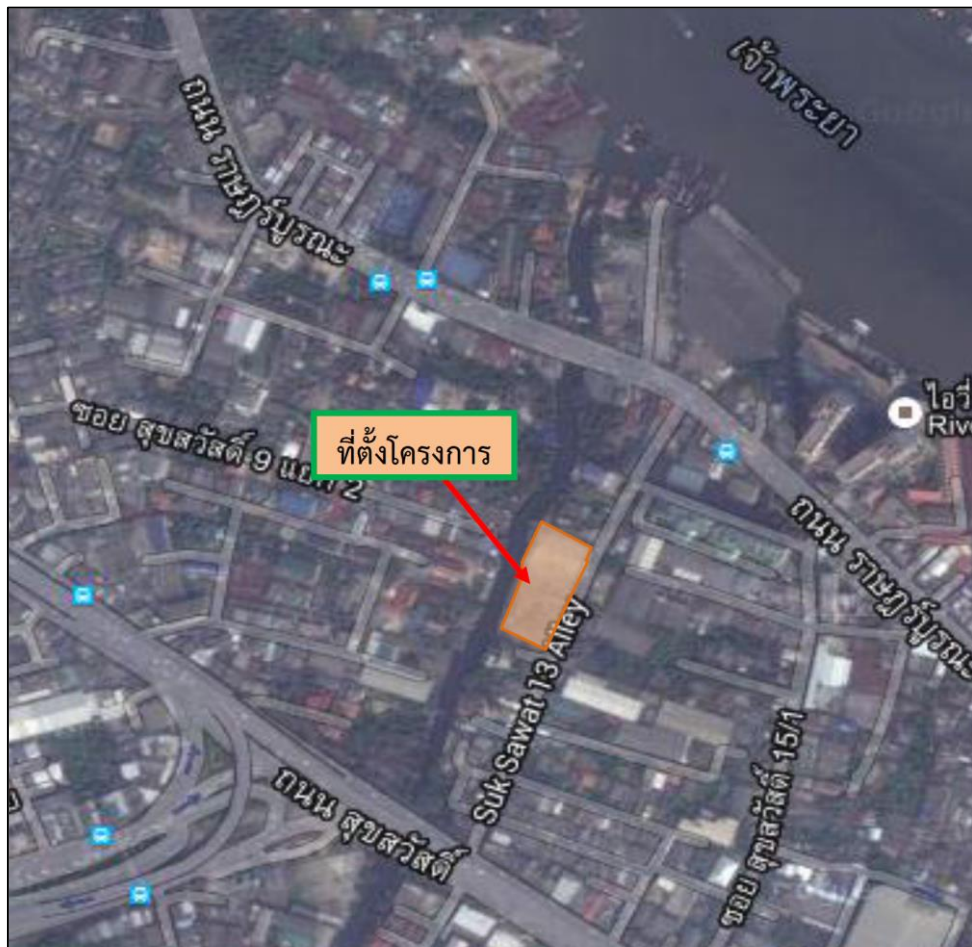
รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ STW CONDO ตั้งอยู่ที่ถนนสุขสวัสดิ์ 13 แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 53390, 53391 และ 139 มีขนาดพื้นที่ 3 - 3 - 89.2 ไร่ (6,356.8 ตารางเมตร) โดยโครงการมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูงของ อาคาร 22.90 เมตร (วัดความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 3 อาคาร ประกอบด้วย อาคาร A, B และอาคาร C มีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด 493 ห้อง

การเดินทางไปยังพื้นที่โครงการ : ใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้างประมาณ 6 เมตร โดยทางเข้า-ออก จะเชื่อมต่อกับถนนสุขสวัสดิ์ 13 บริเวณทิศตะวันออกของโครงการ โดยมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการสามารถเดินทางโดยรถยนต์เข้าสู่พื้นที่โครงการโดยใช้ถนนสุขสวัสดิ์ 13 ดังรูปที่ 2.1-1

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ถนนสุขสวัสดิ์ 13 ซึ่งมีสภาพการใช้ที่ดินโดยรอบเพื่อการพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยตามแนวถนนสายหลักและซอยย่อยต่างๆ ประกอบด้วยอาคารสำนักงานอาคารพาณิชย์ อาคารชุดพักอาศัย อาคารพักอาศัยรวม อาคารสำนักงานและบ้านพักอาศัยตามแนวถนนสุขสวัสดิ์ ถนนราชบุรีบูรณะ และถนนซอยต่างๆ ซึ่งเป็นชุมชนเมืองที่มีความหนาแน่น มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครัน การเดินทางสามารถเดินทางได้สะดวกโดยใช้ระบบโครงข่ายขนส่งมวลชนต่างๆ ได้แก่ รถโดยสารขนส่งมวลชน (ขสมก.) ตลอดจนรถโดยสารเอกชนที่ร่วมบริการ



รูปที่ 2.1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

การใช้สอยพื้นที่ภายในโครงการ ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ประกอบด้วยอาคาร A,B และอาคาร C มีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด 493 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 20,929.14 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละอาคารมี ดังนี้

1) อาคาร A เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 161 ห้อง ขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตรทั้งหมด มีพื้นที่อาคารรวม 6,836.11 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้นมี ดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องโถงทางเข้า ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องปั๊มน้ำ โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได ทางเดิน และที่จอดรถในอาคาร 37 คัน

ชั้นที่ 2-8 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้นจำนวน 161 ห้อง (ชั้นละ 23 ห้อง ขนาดห้องชุดพักอาศัยน้อยกว่า 35 ตารางเมตรทั้งหมด) ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นหลังคา ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องไฟฟ้า ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และบันได

2) อาคาร B เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 129 ห้อง ขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตรทั้งหมด มีพื้นที่อาคารรวม 6,036.15 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้นมี ดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องปั๊มน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องน้ำ โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได ทางเดิน และที่จอดรถในอาคาร 47 คัน

ชั้นที่ 2 เป็นสระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ห้องออกกำลังกาย ห้องสมุด ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 15 ห้อง (ขนาดห้องชุดพักอาศัยน้อยกว่า 35 ตารางเมตรทั้งหมด) ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน

ชั้นที่ 3-8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้นจำนวน 114 ห้อง (ชั้นละ 19 ห้อง ขนาดห้องชุดพักอาศัยน้อยกว่า 35 ตารางเมตรทั้งหมด) ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นหลังคา ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องไฟฟ้า ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และบันได

3) อาคาร C เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 203 ห้อง มีขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตรทั้งหมด และมีพื้นที่อาคารรวม 8,056.88 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้นมี ดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องปั๊มน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องน้ำ โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันไดทางเดิน และที่จอดรถในอาคาร 52 คัน

ชั้นที่ 2-8 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้นจำนวน 203 ห้อง (ขนาดห้องชุดพักอาศัยน้อยกว่า 35 ตารางเมตรทั้งหมด) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นหลังคา ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องไฟฟ้า ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และบันได

2.3 ขนาดของอาคารเปรียบเทียบกับพื้นที่ดิน

การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมและอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) มีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ดินโครงการ	=	6,356.80	ตร.ม.
แบ่งออกเป็น - พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	3,049.15	ตร.ม.
- พื้นที่จอดรถและทางวิ่งภายนอกอาคาร	=	1,851.65	ตร.ม.
- พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	=	1,456	ตร.ม.

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) = 3.29 : 1

2) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = 52.03 ของพื้นที่โครงการ

3) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) = 15.80

2.4 ความสอดคล้องของการออกแบบอาคารกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

1) การใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

การดำเนินโครงการ ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) เท่ากับ 3.29 : 1 (ไม่เกิน 5 : 1) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) ร้อยละ 15.92 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 6) และจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ 1,466.61 ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 116.91 ของพื้นที่ว่าง (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่าง) จึงไม่ขัดต่อข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

2) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว ดังแสดงรายละเอียดการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวดที่ 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะร่นต่าง ๆ

2.5 ช่วงเวลาการก่อสร้าง

2.5.1 ขั้นตอนในการก่อสร้างโครงการ

รายละเอียดขั้นตอนการก่อสร้าง มีดังนี้

1) งานปรับสภาพพื้นที่และทำฐานราก : ก่อนทำการก่อสร้างจะมีการปรับสภาพพื้นที่แล้วทำการบดอัดให้แน่นเพื่อเตรียมการก่อสร้าง จากนั้นจึงเริ่มก่อสร้างงานฐานรากสำหรับงานเข็มน้ำใช้วิธีการตอกเสาเข็ม ร่วมกับเสาเข็มเจาะ อนึ่งในบริเวณด้านทิศเหนือและทิศใต้ซึ่งแนวเขตที่ดินโครงการติดกับบ้านพักอาศัยจะใช้ระบบเสาเข็มเจาะ รวมใช้เวลาในการปรับสภาพพื้นที่และทำฐานรากประมาณ 3 เดือน

2) งานโครงสร้างอาคาร : จะเริ่มจากงานก่อสร้างชั้นบ่อบำบัดน้ำเสียและถังเก็บน้ำก่อนแล้วตามด้วยงานก่อสร้างตัวอาคาร ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้างและผู้พักอาศัยในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะมีมาตรการในการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง

3) งานระบบสาธารณูปโภค : งานวางระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบน้ำใช้ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า และระบบโทรศัพท์ เป็นต้น ทั้งภายในและภายนอกโครงการ

4) งานสถาปัตยกรรมภายใน : โดยเริ่มดำเนินการตกแต่งรายละเอียดภายในอาคารก่อน โดยตกแต่งพื้นที่ห้อง ปูผนัง ฝ้าเพดาน ประตู และหน้าต่าง เป็นต้น

5) งานภูมิสถาปัตยกรรมนอกตัวอาคาร : เมื่อดำเนินงานตกแต่งภายในใกล้เสร็จแล้ว จะเริ่มดำเนินการตกแต่งภายนอก งานถนน และการจัดสวนหย่อม

6) งานเก็บทำความสะอาด : หลังจากดำเนินการก่อสร้างจนเกือบจะแล้วเสร็จ จะเริ่มดำเนินการจัดเก็บสถานที่และทำความสะอาดโดยจะมีการรื้อถอนที่เก็บวัสดุอุปกรณ์และกำจัดเศษวัสดุอุปกรณ์และมูลฝอยต่างๆ

2.5.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 200 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาที่พักให้กับคนงาน และรถบริการรับส่งคนงาน

2.5.3 น้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวงสาขาสุขสวัสดิ์ โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง 10 ลบ.ม./วัน และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง 10 ลบ.ม./วัน รวมปริมาณใช้น้ำในช่วงก่อสร้างประมาณ 20 ลบ.ม./วัน

2.5.4 การจัดการน้ำเสีย

ในเขตพื้นที่ก่อสร้างโครงการได้จัดให้มีห้องส้วมไว้ในพื้นที่โครงการจำนวน 10 ห้อง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำเสียจากห้องส้วมจะมีประมาณ 8 ลบ.ม./วัน ทั้งนี้ จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติโดยโครงการจะจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียแบบสำเร็จรูปขนาด 10 ลบ.ม./วัน จำนวน 1 ชุดสามารถรองรับน้ำเสียได้ 10 ลบ.ม./วัน เพื่อบำบัดน้ำเสียจากคนงาน ให้ได้ค่าบีโอดี 20 มิลลิกรัม/ลิตร ค่าของแข็งแขวนลอย 30 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะต่อไป

2.5.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.2 เมตร ความลาดชัน 1 : 200 รวมน้ำหลากเข้าสู่บ่อพักเพื่อให้เศษดินตกตะกอนก่อนระบายน้ำจากบ่อพักออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป ดังแสดงผังระบบระบายน้ำ

2.5.6 การจราจร

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ คาดว่าจะมีปริมาณรถบรรทุกดิน รถบรรทุกวัสดุ อุปกรณ์ การก่อสร้าง และรถบรรทุกรับส่งคนงานก่อสร้าง ประมาณ 15 เที่ยว/วัน ทั้งนี้ โครงการได้วางแผนให้ทำการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วน เพื่อลดปัญหาการจราจรของโครงข่ายการจราจร โดยรอบพื้นที่โครงการ นอกจากนี้ยังจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัย เพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจร เมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ

2.5.7 การจัดการมูลฝอย

1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

มูลฝอยที่เกิดขึ้น ได้แก่ เศษเหล็ก เศษอิฐ เศษปูน และเศษไม้ เป็นต้น ซึ่งจะทำการแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ออก สำหรับมูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ โครงการจะจัดหาผู้รับผิดชอบนำไปกำจัดต่อไป

2) มูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน

มูลฝอยที่เกิดขึ้น ได้แก่ กระดาษฉุงพลาสติกและเศษอาหาร ผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 10 ถัง วางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง สามารถรองรับมูลฝอยได้ประมาณ 3 วัน เพื่อรอให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตราชบุรีบูรณะเก็บขนไปกำจัดต่อไปปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นสามารถ

2.6 รายละเอียดภายในโครงการ

2.6.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวงสาขาสุขสวัสดิ์โดยจะต่อท่อประปานครหลวง สาขาสุขสวัสดิ์ ผ่านมิเตอร์เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นคาบฟ้ารวม แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของแต่ละอาคาร

2) ปริมาณน้ำใช้

ประเมินปริมาณน้ำใช้ตามเกณฑ์มาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กำหนดอัตราการใช้น้ำที่ 50 ลิตร/คน/วัน ซึ่งจากการประเมิน พบว่า โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 301 ลูกบาศก์เมตร/วัน

3) การสำรองน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากน้ำประปาของโครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สาขาสุขสวัสดิ์ โดยจะต่อท่อประปานครหลวง สาขาสุขสวัสดิ์ ผ่านมิเตอร์เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำคาบฟ้า แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ

2.6.2 การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียของทั้งโครงการประมาณ 240 ลบ.ม./วัน โดยน้ำเสียส่วนครัวจะถูกรวบรวมเข้าบ่อดักไขมันก่อนไปรวมกับน้ำเสียจากส่วนอื่นเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration Activated Sludge Process; AS) ประกอบด้วยถังเกรอะ (Solid Separation Tank) ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) และถังพักน้ำใส (Effluent Tank) โดยออกแบบให้อาคาร A, B และ C สามารถรองรับน้ำเสียได้ขนาด 80 ลบ.ม. 70 ลบ.ม. และขนาด 120 ลบ.ม.

2.6.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) รับน้ำฝนจากหลังคาอาคารแล้วไหลลงไปตามท่อระบายน้ำฝน (RL) และไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ แต่ละอาคารต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

1. ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe)

2. ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe)

3. ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe)

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร เป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย

4) การดูแลสระว่ายน้ำ ออกแบบให้มีระบบกรองน้ำของสระว่ายน้ำเพื่อกรองสิ่งสกปรก โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำไว้ในแต่ละสระ ใช้ระยะเวลาในการกรอง 6 ชั่วโมง/วัน รวมทั้งออกแบบให้ติดตั้งสวิทช์ตั้งเวลาอัตโนมัติ (Timer Switch) เพื่อให้การทำงานของเครื่องสูบน้ำในการกรองทำงานในช่วงเวลาที่เหมาะสมและตามเวลาที่กำหนดไว้

2.6.4 การจัดการมูลฝอย

- 1) ปริมาณมูลฝอย ประเมินปริมาณมูลฝอยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ 4.78 ลบ.ม./วัน
- 2) การจัดการมูลฝอย
 1. ห้องพักมูลฝอยรวม จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมไว้บริเวณใกล้ถนนด้านทิศตะวันตกของอาคาร A ภายในโครงการจำนวน 1 แห่ง
 2. ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำภายในแต่ละชั้นของแต่ละอาคาร ตั้งแต่ชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 8 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น

2.6.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตราชบุรีบูรณะ สำหรับรายละเอียดการติดตั้งระบบไฟฟ้าภายในโครงการ ดังนี้

- 1) ระบบไฟฟ้าปกติ ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของโครงการรวมประมาณ 4,500 kVA
- 2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง ได้แก่การติดตั้ง Battery ขนาด 12-24 V. สามารถสำรองไฟฟ้าได้นานถึง 2 ชม.
- 3) การอนุรักษ์พลังงาน โครงการได้ออกแบบให้มีค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของอาคาร ค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของผนังด้านนอกของอาคาร (OTTV) ไม่เกิน 30 วัตต์/ตารางเมตรและมีค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของหลังคาอาคาร (RTTV) ไม่เกิน 10 วัตต์/ตารางเมตร

2.6.6 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

- 1) ระบบป้องกันอัคคีภัย
 1. ระบบท่อยืนโครงการประกอบด้วยท่อยืน (Stand Pipe) ภายในแต่ละอาคาร ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 2 ท่อ
 2. ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ในแต่ละอาคารจะติดตั้งอยู่บริเวณโถงลิฟต์ของแต่ละชั้น โดยติดตั้งจำนวน 2 ตู้/ชั้น
- 2) ระบบเตือนอัคคีภัย ประกอบด้วยแผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) สำหรับอุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย ได้แก่ เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) และกริ่งสัญญาณเตือนภัย (Horn Strobe)

- 3) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Exit Sign Light) ติดตั้ง 2 จุด คือ บันไดหลักและบันไดหนีไฟ โดยจะติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉินไว้บริเวณทางออกสู่บันไดหนีไฟ
- 4) ไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light)
- 5) ทางหนีไฟ โครงการจัดให้มีบันไดหนีไฟภายในโครงการทั้งหมด 6 แห่ง จำนวน 2 แห่ง/อาคาร ได้แก่ บันไดหนีไฟ ST-01 และ ST-02 ซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ของอาคารในช่วงเวลาปกติ และออกแบบให้ใช้เป็นทางหนีไฟได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้
- 6) แผนการป้องกันอัคคีภัย โครงการจะจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ เป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยประสานไปยังฝ่ายป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยของสำนักงานเขตราชบุรีบูรณะ

2.6.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

- 1) ระบบระบายอากาศ
ระบบระบายอากาศของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้
 1. ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านซึ่งมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยโครงการจะจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น
 2. ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศ ซึ่งมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 4 เท่าของปริมาตรของห้อง
- 2) ระบบปรับอากาศ เป็นแบบ Air Cooled Split Type

2.6.8 การจราจร

- 1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ โครงการออกแบบให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร โดยทางเข้า-ออก จะเชื่อมต่อกับถนนสุขสวัสดิ์ 13 ด้านทิศตะวันออกของโครงการ เชื่อมต่อไปยังถนนสุขสวัสดิ์ และถนนราชบุรีบูรณะ ระยะจากทางเข้า-ออกโครงการไปยังถนนสุขสวัสดิ์ประมาณ 270 เมตร และห่างจากถนนราชบุรีบูรณะประมาณ 230 เมตร
- 2) ถนนและที่จอดรถโครงการ ถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้างประมาณ 6.00 เมตรสามารถเดินรถได้ 2 ช่องจราจร 2 ทิศทางสำหรับที่จอดรถของโครงการมีที่จอดรถทั้งสิ้นจำนวน 155 คัน

2.6.9 พื้นที่สีเขียว

การออกแบบพื้นที่สีเขียวได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวในพื้นที่แต่ละส่วนอย่างเพียงพอ ซึ่งโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวเท่ากับ 1,516.80 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัย 1.02 ตร.ม./คน พร้อมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่ประจำโครงการดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ