

# บทที่ 1



รายละเอียดโครงการ



## ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการนิช โมโน สุขุมวิท-ปิ่นเกล้า เข้าข่ายโครงการที่ต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ซึ่งได้รับความเห็นชอบแล้วตามหนังสือสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ ทส 1010.5/1673

ทั้งนี้ โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัดควบคู่กับการดำเนินการกิจการ รวมถึงโครงการได้เสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม(ระยะดำเนินการ) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานผู้อนุญาตที่เกี่ยวข้อง

## สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ

### พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A)

ทิศเหนือ	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	โกดังเก็บของซึ่งปัจจุบันเป็นอาคารร้างไม่มีการใช้ประโยชน์ ถัดไปเป็นที่ว่าง
ทิศตะวันออก	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C)
ทิศใต้	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	บริษัท อินโฟเซฟ จำกัด ถัดไปเป็นปั้มน้ำมัน ปตท.
ทิศตะวันตก	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	ถนนทางรถไฟสายเก่า เขตทางกว้างประมาณ 10 เมตร ถัดไปเป็น บริษัท กลอนไทย อินดัสทรี จำกัด

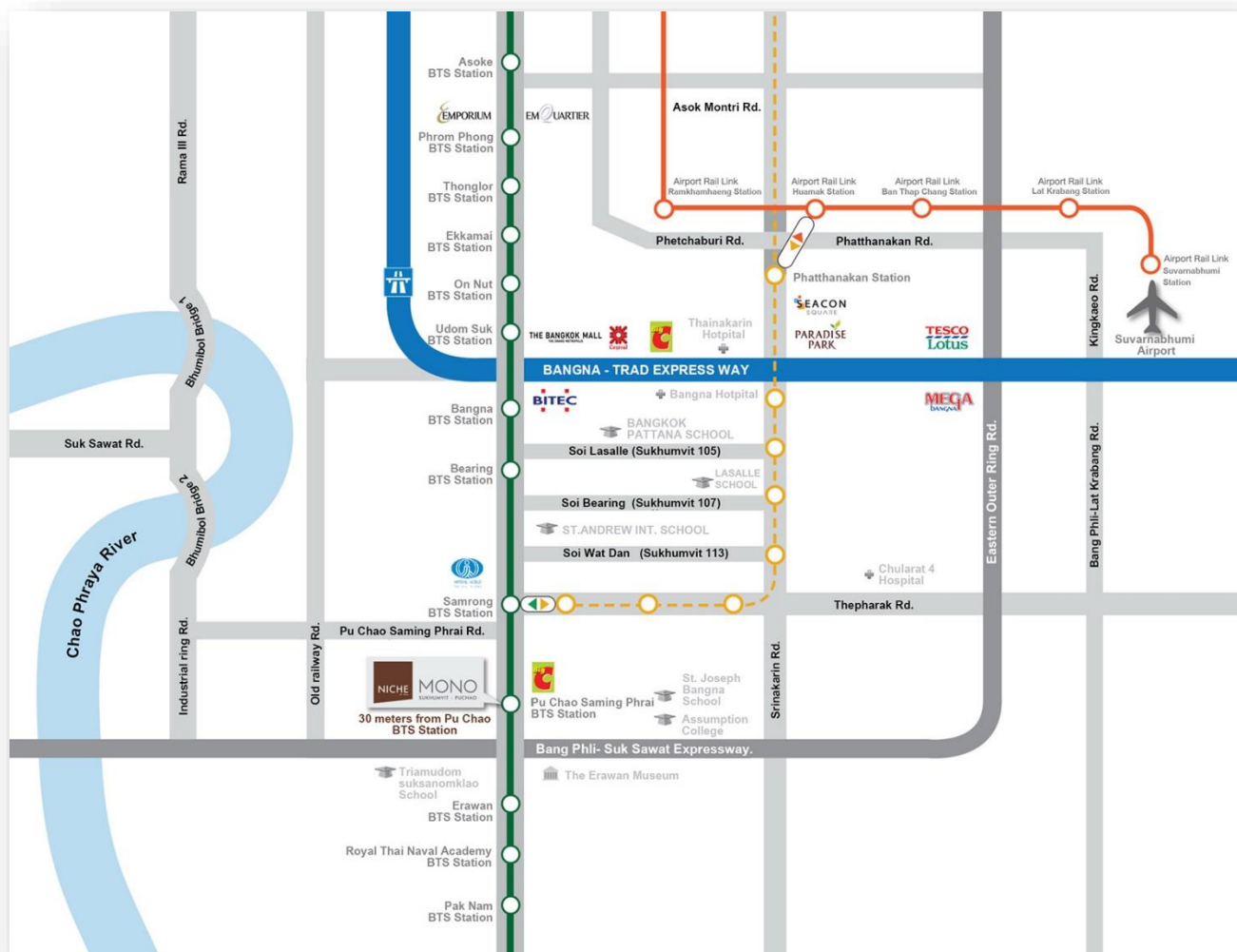


## พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C)

ทิศเหนือ	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	โกดังเก็บของซึ่งปัจจุบันเป็นอาคารร้าง ไม่มีการใช้ประโยชน์ และอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น ซึ่งด้านหลังของอาคารพาณิชย์ใช้ทำอู่สัรยยนต์
ทิศตะวันออก	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	ถนนสุขุมวิท เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร ถัดไปเป็นห้างสรรพสินค้าคาร์ฟูร์
ทิศใต้	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	บริษัท อินโฟเซฟ จำกัด ถัดไปเป็นปั้มน้ำมัน ปตท.
ทิศตะวันตก	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) ถัดไปเป็นถนนทางรถไฟสายเก่า เขตทางกว้างประมาณ 10 เมตร

พื้นที่โครงการและบริเวณโดยรอบนอกจากเป็นที่ตั้งของกิจการอุตสาหกรรมตามแนวนนปูเจ้าสมิงพราย และถนนซอยย่อยต่างๆแล้ว ยังมีพื้นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมกระจายแทรกอยู่ทั่วไปตามแนวนนหลักและถนนซอยดังกล่าว การพัฒนาโครงการ ซึ่งดำเนินการโดย บริษัท ทรอปปิคอล เฮอริเทจ จำกัด ได้เล็งเห็นถึงความต้องการที่พักอาศัยในโซนอุตสาหกรรม จึงหาพื้นที่ซึ่งสามารถพัฒนาเป็นที่พักอาศัยใกล้แหล่งงาน อยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ลดระยะเวลาในการเดินทางให้มีความสะดวกรวดเร็วขึ้น มีความสะดวกจากระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และอยู่ใกล้การบริการต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวัน





### แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ

### รายละเอียดทั่วไปของโครงการ

ชื่อโครงการ

นิช โมโน สุขุมวิท-ปุเจ้า

สถานที่ตั้งโครงการ

ตั้งอยู่ที่ดินนสุขุมวิท ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ  
จังหวัดสมุทรปราการ

ชื่อเจ้าของโครงการ

บริษัท ทรอปปิคอล เฮอริเทจ จำกัด



โครงการ อาคารชุดพักอาศัย 12 ชั้น ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ มีขนาดพื้นที่ 6-0-21 ไร่ (9,684 ตารางเมตร) ดำเนินการโดย บริษัท ทropicคอล เซอร์วิส จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 9/21 สุขุมวิท 33 เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร สำหรับการดำเนินโครงการ อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 12 ชั้นประกอบด้วยอาคารสูง 39.30 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงพื้นชั้นดาดฟ้า) จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 572 ห้อง และร้านค้าจำนวน 4 ร้าน รายละเอียดมีดังนี้

อาคาร A มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 198 ห้อง และร้านค้า 1 ร้าน พื้นที่อาคารรวม 11,011 ตารางเมตร มีแผนการดำเนินงานก่อสร้างในระยะที่ 1

อาคาร B มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 176 ห้อง และร้านค้า 2 ร้าน พื้นที่อาคารรวม 10,838 ตารางเมตร มีแผนการดำเนินงานก่อสร้างในระยะที่ 2

อาคาร C มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 198 ห้อง และร้านค้า 1 ร้าน พื้นที่อาคารรวม 11,011 ตารางเมตร มีแผนการดำเนินงานก่อสร้างในระยะที่ 2

โครงการจัดเป็นอาคารประเภท ก. ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด

อาคารของโครงการมีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเป็นอาคารแนวสมัยใหม่ (Modern) มีแนวความคิดการออกแบบให้อาคารแลดูโปร่งสบาย ไม่อึดอัด เน้นการประหยัดพลังงาน ความสะดวกสบายและความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัย พร้อมทั้งจัดให้มีพื้นที่ว่าง/พื้นที่สีเขียวกระจายตัวรอบอาคาร เพื่อช่วยในการระบายอากาศและให้ความร่มรื่น

ปัจจุบันโครงการได้เปิดดำเนินการแล้ว โดยนิติบุคคลอาคารชุด นิช โมโน สุขุมวิท-ปุ๊เจ้า จัดจ้างบริษัท วิคตอรีแมนเนจเม้นท์เซอร์วิส จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดให้อยู่ในสภาพที่เจ้าของร่วมสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งจัดประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็นข้อเสนอแนะ และความต้องการต่าง ๆ เกี่ยวกับการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยรวมทั้งทำหน้าที่ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการต่างๆ เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัย



## การเลือกที่ตั้งโครงการ และการเลือกขนาดรูปแบบอาคารของโครงการ

### 1. การเลือกสถานที่ตั้งโครงการ

พื้นที่โครงการและบริเวณโดยรอบนอกจากเป็นที่ตั้งของกิจการอุตสาหกรรมตามแนวนนปูเจ้าสมิงพราย และถนนซอยย่อยต่างๆ แล้ว ยังมีพื้นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมกระจายแทรกอยู่ทั่วไปตามแนวนนหลักและ ถนนซอยดังกล่าว การพัฒนาโครงการ ซึ่งดำเนินการโดย บริษัท ทropicอล เซอร์วิส จำกัด ได้เล็งเห็นถึงความ ต้องการที่พักอาศัยในโซนอุตสาหกรรม จึงหาพื้นที่ซึ่งสามารถพัฒนาเป็นที่พักอาศัยใกล้เคียงงาน อยู่ในเขตการ ให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ลดระยะเวลาในการเดินทางให้มีความสะดวกรวดเร็วขึ้น มีความสะดวกจาก ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และอยู่ใกล้การบริการต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวัน รายละเอียดมีดังนี้

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง บริเวณหมายเลข 5.4 ซึ่งกำหนดการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณดังกล่าว นอกจากเป็นที่ตั้งของกิจการอุตสาหกรรมตามแนวนนปูเจ้าสมิงพราย และถนนซอยย่อยต่างๆ แล้ว ยังมีพื้นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรมกระจายแทรกอยู่ทั่วไปตามแนวนนหลักและถนนซอยดังกล่าว การพัฒนาโครงการ ซึ่งดำเนินการโดย บริษัท ทropicอล เซอร์วิส จำกัด ได้เล็งเห็นถึงความ ต้องการที่พักอาศัยในโซนอุตสาหกรรม จึงหาพื้นที่ ซึ่งสามารถพัฒนาเป็นที่พักอาศัยใกล้เคียงงาน และออกแบบอาคารให้มีความเหมาะสมในการอยู่อาศัย อาทิเช่น ที่ว่างระหว่างอาคารเพื่อลดผลกระทบด้านการบดบังทิศทางลม การจัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อการพักผ่อนของผู้พัก อาศัยภายในโครงการ จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อการพักผ่อนและปลูกต้นไม้เป็นแนวกันชน (Green Buffer) พิจารณาคำแนะนำที่ดินและการวางตัวอาคารของโครงการกับทิศทางลมที่จะพัดผ่าน ชั้นพักอาศัยมีระดับความสูงจาก พื้นห้องถึงเพดาน (3.10 เมตร) ทำให้ห้องโปร่งโล่งสามารถถ่ายเทและระบายอากาศได้ดี และมีความปลอดภัยใน กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้เนื่องจากกรดดับเพลิงสามารถเข้าดับเพลิงได้รอบอาคารพร้อมทั้งติดตั้งระบบดับเพลิง อัตโนมัติ (Sprinkler System) ด้วยประเด็นการพิจารณาออกแบบดังกล่าว ได้ออกแบบอาคารโครงการ มีขนาด ความสูง 12 ชั้น จำนวน 3 อาคารรวมห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 572 ห้อง โดยโครงการตั้งอยู่ติดกับถนนสุขุมวิท ซึ่งเป็นบริเวณพื้นที่ชายขอบของการใช้ที่ดินบริเวณหมายเลข 5.4 ซึ่งติดกับถนนสุขุมวิท ฟากตะวันตก สภาพการใช้ที่ดินบริเวณริมถนนสุขุมวิทฟากตะวันตก ตั้งแต่แยกปูเจ้าสมิงพรายถึงพื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นอาคาร พาณิชยกรรม-พักอาศัย และตั้งแต่พื้นที่โครงการถึงแยกเข้าถนนรถไฟสายเก่า (บริเวณหน้าพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ) มีลักษณะเป็นอาคารจัดเก็บและทำลายเอกสารของบริษัท อินโฟเซฟ จำกัด ถัดไปเป็นปั๊มน้ำมัน ปตท. และ สำนักงานของบริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด ด้านการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการส่วนใหญ่ เป็นพื้นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม ตามข้อกำหนดผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2544 ซึ่งกำหนดเป็นการใช้ ที่ดินฝั่งทิศเหนือและทิศตะวันออกของโครงการเป็นพื้นที่ประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง) และที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีน้ำตาล) และการใช้ที่ดินด้านทิศใต้ของพื้นที่โครงการเป็นที่ดิน



ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีน้ำตาล) และที่ดินประเภทหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง) สำหรับการใช้ที่ดินด้านทิศตะวันตกของโครงการเป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง) จะเห็นได้ว่าพื้นที่ส่วนใหญ่ สองฝั่งถนนสุขุมวิทเป็นผังเมืองได้กำหนดการใช้ที่ดินเป็นพื้นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม นอกจากนี้ยังมีแหล่งสรรพสินค้าคาร์ฟูร์อยู่ฝั่งตรงข้ามโครงการ (ติดถนนสุขุมวิทฟากตะวันออก) อำนาจความสะดวกให้กับผู้พักอาศัย ภายในโครงการ โดยสามารถเดินข้ามสะพานลอยไปยังห้างสรรพสินค้าคาร์ฟูร์ได้โดยสะดวก (สะพานลอยอยู่ห่างจากโครงการไปทางทิศเหนือเพียง 150 เมตร) และในอนาคตยังมีเส้นทางคมนาคมที่สำคัญ ได้แก่ ระบบรถไฟฟ้าบีทีเอสส่วนต่อขยายสายสุขุมวิท (อ่อนนุช - แบริ่ง) ซึ่งสถานีที่อยู่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุด คือ สถานีแบริ่งอยู่ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 2.4 กิโลเมตร อีกทั้งมีแผนการที่จะขยายแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อนต่อจากสถานีแบริ่งผ่านลำโรง มุ่งไปสิ้นสุดเส้นทางที่สมุทรปราการ โดยมีสถานีที่อยู่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุด ได้แก่ สถานีปู่เจ้าสมิงพราย อยู่บริเวณแยกปู่เจ้าสมิงพราย ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 500 เมตร เมื่อพิจารณาถึงความสอดคล้องของการใช้ที่ดินตามแนวนถนนสุขุมวิทและการขยายตัวของชุมชนในโซนอุตสาหกรรมตามแนวนถนนปู่เจ้าสมิงพรายและถนนซอยต่างๆ ซึ่งมีความต้องการที่พักอาศัยเพิ่มมากขึ้น การพัฒนาโครงการจะเป็นส่วนหนึ่งในการรองรับความต้องการที่พักอาศัยของผู้ใช้แรงงานในเขตอุตสาหกรรมตามแนวนถนนปู่เจ้าสมิงพราย ได้เป็นอย่างดี กล่าวคือ การพัฒนาโครงการจะเป็นการเพิ่มที่พักอาศัยใกล้แหล่งงาน ช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการเดินทางและลดระยะเวลาในการเดินทาง จากรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นบริษัททรอปิคอลเฮอริเทจจำกัด จึงมีความประสงค์ที่จะพัฒนาพื้นที่โครงการซึ่งในปัจจุบันเป็นที่ว่างรกร้างไม่มีการใช้ประโยชน์ เป็นที่พักอาศัย โดยกลุ่มเป้าหมายของโครงการเป็นผู้ใช้แรงงานในโซนอุตสาหกรรมบริเวณใกล้เคียงและโดยรอบพื้นที่โครงการ ซึ่งแหล่งงานอุตสาหกรรมกระจายตัวอยู่ตามแนวนถนนปู่เจ้าสมิงพรายไปจนถึงริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา

## 2. การเลือกขนาดและรูปแบบอาคารของโครงการ

ขึ้นการศึกษาความเหมาะสมในการออกแบบประเภทและขนาดของอาคาร โดยพิจารณารูปแบบอาคาร 3 รูปแบบ ดังนี้

**รูปแบบทางเลือกที่ 1 :** ประกอบด้วยอาคารสูง 23 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร โดยอาคารสูง 23 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 23,000 ตารางเมตร ความสูงประมาณ 82 เมตร ชั้นพักอาศัยมีระดับความสูงระหว่างพื้นถึงเพดานเท่ากับ 2.6 เมตร และอาคารสูง 8 ชั้น มีขนาดพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 9,900 ตารางเมตร/อาคาร ความสูงประมาณ 23.00 เมตร ชั้นพักอาศัยมีระดับความสูงระหว่างพื้นถึงเพดานเท่ากับ 2.6 เมตร เมื่อพิจารณามุมมองจากภายนอกต่อการดำเนินโครงการด้านความสวยงามและความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ จะพบว่าอาคารสูง 23 ชั้น (อาคาร C) จะมีความสูงที่โดดเด่นและแตกต่าง จากอาคาร A และอาคาร B มุมมองจากภายนอกต่อการดำเนินโครงการไม่มีความกลมกลืนกัน นอกจากนี้อาคาร C ซึ่งอยู่ติดถนนสุขุมวิทมีความสูง 82 เมตร มีความสูงที่



แตกต่างจากอาคารตามแนวนอนสุขุมวิทและพื้นที่โดยรอบอย่างชัดเจน นับว่าเป็นมุมมองที่ไม่สวยงามต่อผู้พบเห็น และไม่กลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ นอกจากนี้ ที่ว่างภายในโครงการกับพื้นที่ข้างเคียง ยังสามารถประเมินได้ถึงบรรยากาศและความรู้สึกโปร่งโล่ง มากกว่าอาคารที่มีพื้นที่ว่างน้อยซึ่งสร้างบรรยากาศและความรู้สึกที่แออัด และให้ความรู้สึกไม่ปลอดภัยทั้งในแง่ความเป็นส่วนตัวและกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ สำหรับรูปแบบทางเลือกที่ 1 ออกแบบให้แนวอาคารด้านทิศเหนือ ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร ด้านทิศใต้ ออกแบบให้ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร ด้านทิศตะวันออก ออกแบบให้ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 17 เมตร และทิศตะวันตก ออกแบบให้ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 7.7 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารอย่างน้อย 9 เมตร เมื่อพิจารณามุมมองจากภายนอกต่อการดำเนินโครงการจะพบว่าอาคารที่มีที่ว่างระหว่างอาคารมากกว่าจะสร้างบรรยากาศและความรู้สึกที่โปร่งและโล่ง มากกว่าอาคารที่มีที่ว่างระหว่างอาคารน้อย ทั้งนี้แนวอาคารด้านทิศเหนืออยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินประมาณ 3 เมตร ซึ่งหากมีที่ว่างที่มากกว่านี้จะช่วยเพิ่มบรรยากาศที่โปร่งโล่ง ไม่แออัดหรือชิดกับอาคารข้างเคียงจนเกินไป

**รูปแบบทางเลือกที่ 2 :** ประกอบด้วยอาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ออกแบบเป็นอาคารสูง 8 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 9,900 ตารางเมตร/อาคาร ความสูงไม่เกิน 23.00 เมตร ชั้นพักอาศัยมีระดับความสูงระหว่างพื้นถึงเพดานเท่ากับ 2.6 เมตร อาคารภายในโครงการจะไม่มีถนนรอบอาคาร มีถนนสายหลักอยู่ด้านหน้าอาคาร 2 ช่องทางจราจร 2 ทิศทาง เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิทและถนนทางรถไฟสายเก่า เมื่อพิจารณามุมมองจากภายนอกต่อการดำเนินโครงการด้านความสวยงามและความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม โดยรอบ จะพบว่าอาคารมีความสูงเท่ากันทั้ง 3 อาคาร มุมมองจากภายนอกต่อรูปแบบของอาคารโครงการจึงมีความกลมกลืนกัน สำหรับแนวอาคารด้านทิศเหนือ ออกแบบให้ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 3 เมตร ด้านทิศใต้ ออกแบบให้ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 11 เมตร ด้านทิศตะวันออก ออกแบบให้ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 17 เมตร และทิศตะวันตก ออกแบบให้ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 7.7 เมตร มีระยะห่างระหว่างอาคารอย่างน้อย 9 เมตร เมื่อพิจารณามุมมองจากภายนอกต่อการดำเนินโครงการจะพบว่าอาคารที่มีที่ว่างระหว่างอาคารหรือที่ว่างระหว่างอาคารข้างเคียงมากกว่าจะสร้างบรรยากาศและความรู้สึกที่โปร่งและโล่งมากกว่าอาคาร ที่มีที่ว่างระหว่างอาคารน้อย ทั้งนี้แนวอาคารด้านทิศเหนืออยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินประมาณ 3 เมตร ซึ่งหากมีที่ว่างที่มากกว่านี้จะช่วยเพิ่มบรรยากาศที่โปร่งโล่ง ไม่แออัดหรือชิดกับอาคารข้างเคียงจนเกินไป

**รูปแบบทางเลือกที่ 3 :** ประกอบด้วยอาคารสูง 12 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ออกแบบเป็นอาคารสูง 12 ชั้น ขนาดพื้นที่ใช้สอยประมาณ 11,000 ตารางเมตร/อาคาร ความสูงของอาคารประมาณ 47 เมตร อาคารออกแบบให้มีถนนความกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยรอบอาคาร เมื่อพิจารณามุมมองจากภายนอก ต่อการดำเนินโครงการด้านความสวยงามและความกลมกลืนกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ จะพบว่าอาคารมีความสูงเท่ากับทั้ง 3 อาคาร มุมมองจาก





ภายนอกต่อรูปแบบของทางเลือกที่ 3 จึงมีความกลมกลืนกัน สำหรับแนวอาคารด้านทิศเหนือออกแบบให้ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร ด้านทิศใต้ออกแบบให้ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร ด้านทิศตะวันออกออกแบบให้ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 15 เมตร และ ทิศตะวันตกออกแบบให้ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 10 เมตร เมื่อพิจารณามุมมองจากภายนอกต่อการดำเนินโครงการจะพบว่าอาคารที่มีที่ว่างระหว่างอาคารหรือที่ว่างระหว่างอาคารข้างเคียงมากกว่าจะสร้าง บรรยากาศและความรู้สึกที่โปร่งและโล่งมากกว่าอาคารที่มีที่ว่างระหว่างอาคารน้อย โดยแนวทางเลือกที่ 3 มีที่ว่างระหว่างอาคารและที่ว่างโดยรอบอาคารมากกว่ารูปแบบทางเลือกที่ 1 และรูปแบบทางเลือกที่ 2 ซึ่งจะช่วย เพิ่มบรรยากาศที่โปร่งโล่ง ไม่แออัด

ดังนั้นการประเมินทางเลือกของโครงการในด้านมุมมองจากภายนอกต่อการดำเนินโครงการโดยพิจารณาประเด็นด้านความกลมกลืนของรูปแบบอาคาร ตลอดจนพื้นที่ว่างระหว่างอาคารและที่ว่างของอาคารกับพื้นที่ข้างเคียง จะพบว่าอาคารของรูปแบบทางเลือกที่ 1 มีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน สร้างบรรยากาศไม่สวยงามต่อผู้พบเห็นสำหรับมุมมองจากภายนอกต่อการดำเนินโครงการในรูปแบบทางเลือกที่ 2 และ 3 ก่อนข้างคล้ายคลึงกัน เนื่องจากระดับความสูงอาคารมีลักษณะเป็นระนาบเดียวกัน แต่อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาโดยรวม รูปแบบทางเลือกที่ 3 มีที่ว่างระหว่างอาคารและที่ว่างเปิดโล่งจากแนวเขตที่ดินมากกว่ารูปแบบทางเลือกที่ 2





## ที่ตั้งโครงการ

โครงการ อาคารชุดพักอาศัย 12 ชั้น มีขนาดพื้นที่ 6-0-21 ไร่ (9,684 ตารางเมตร) ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท ตำบล  
สำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โครงการมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความ  
สูง 12 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ประกอบด้วยอาคาร A, B และ C มีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 572 ห้อง และร้านค้า  
จำนวน 4 ร้าน ดำเนินการพัฒนาโครงการโดย บริษัท ทropic คอล เฮอริเทจ จำกัด

ทั้งนี้ บริษัท ทropic คอล เฮอริเทจ จำกัด แบ่งแผนการพัฒนาโครงการออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วยพื้นที่  
โครงการส่วนที่ 1 ครอบคลุมพื้นที่ 3,204 ตร.ม. เป็นที่ตั้งของอาคาร A โดยอาคาร A มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 198  
ห้อง และร้านค้า 1 ร้าน) และพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 ครอบคลุมพื้นที่ 6,480 ตร.ม. เป็นที่ตั้งของอาคาร B, C โดย  
อาคาร B มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 176 ห้อง และร้านค้า 2 ร้าน และอาคาร C มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 198 ห้อง และ  
ร้านค้า 1 ร้าน

สำหรับเส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะนำเสนอรายละเอียดเส้นทางที่สอดคล้องกับแผนการ  
พัฒนาโครงการ ประกอบด้วยการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่  
โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะ  
มีทางเข้า-ออก อาคาร A จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร โดยทางเข้า-ออกจะเชื่อมต่อกับถนนทาง รถไฟสาย  
เก่า โดยมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการดังนี้

### 1.1) การเดินทางเข้าพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A)

- (1) จากถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งใต้) เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนปทุมธานี-รังสิต ระยะทางประมาณ 1.1 กิโลเมตร  
เลี้ยวซ้ายเข้าซอยเทศบาลสำโรงใต้ 9 (ซอยวัดสวนดัม) ระยะทางประมาณ 1.1 กิโลเมตร เลี้ยว  
ซ้ายเข้าถนน ผูกมิตร ระยะทางประมาณ 1.9 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนทางรถไฟสายเก่า  
ระยะทางประมาณ 200 เมตร จะพบ โครงการอยู่ทางด้านขวามือ
- (2) จากถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งเหนือ) จากทางปากน้ำตามเส้นทางถนนสุขุมวิท บริเวณทางแยกเข้าสู่  
ถนนทางรถไฟสายเก่า (หน้าพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ) จะถึงทางแยกเข้าสู่ถนนทางรถไฟสายเก่า  
ให้เบี่ยงซ้ายเข้าสู่ถนนทางรถไฟสายเก่า (สามารถใช้เส้นทางนี้มุ่งตรงไปเชื่อมต่อกับถนน  
สรรพาวุธได้) ระยะทางประมาณ 1.4 กิโลเมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ
- (3) จากถนนเทพารักษ์ (ทิศมุ่งตะวันตก) เมื่อถึงแยกเทพารักษ์ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิท ระยะทาง  
ประมาณ 300 เมตร จะถึงแยกปทุมธานี-รังสิต เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนปทุมธานี-รังสิต ระยะทาง



ประมาณ 1.1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยเทศบาลลำโรงใต้ 9 (ซอยวัดสวนดัม) ระยะทางประมาณ 1.1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนผูกมิตร ระยะทางประมาณ 1.9 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนทางรถไฟสายเก่า ระยะทางประมาณ 200 เมตร จะพบ โครงการอยู่ทางด้านขวามือ

- (4) จากถนนปู้เจ้าสมิงพราย (ทิศมุ่งตะวันออก) เมื่อถึงแยกซอยเทศบาลลำโรงใต้ 9 (ซอยวัดสวนดัม) เลี้ยวขวาเข้าซอยเทศบาลลำโรงใต้ 9 (ซอยวัดสวนดัม) ระยะทางประมาณ 1.1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนผูกมิตร ระยะทางประมาณ 1.9 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนทางรถไฟสายเก่า ระยะทางประมาณ 200 เมตร จะพบ โครงการอยู่ทางด้านขวามือ

**1.2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) ทางเข้า-ออกจะเชื่อมต่อกับถนนทางรถไฟสายเก่า** ซึ่งมีการจัดการเดินรถแบบทิศทางเดียว (One Way) การออกจากพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนทางรถไฟสายเก่าในทิศมุ่งเหนือ ระยะทางประมาณ 500 เมตร จะถึงแยกสรรพาวุธ ให้เลี้ยวขวาเข้าถนนปู้เจ้าสมิงพราย (ทิศมุ่งตะวันออก) ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะถึงแยกปู้เจ้าสมิงพรายซึ่งเชื่อมต่อกับ ถนนสุขุมวิท (เลี้ยวซ้ายมุ่งทิศเหนือไปบางน้ำ, เลี้ยวขวามุ่งทิศใต้ไปปากน้ำ)

**2) การเดินทางเข้า - ออกพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก อาคาร B, C จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร โดยทางเข้า - ออก จะเชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท โดยมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการดังนี้**

### **2.1) การเดินทางเข้าพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C)**

- (1) จากถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งใต้) ผ่านแยกเทพารักษ์และแยกปู้เจ้าสมิงพรายรวมระยะทาง ประมาณ 1.3 กิโลเมตร จะถึงจุดกลับรถบริเวณด้านหน้าบริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด ระยะทาง ประมาณ 450 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ
- (2) จากถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งใต้) ผ่านแยกเทพารักษ์และแยกปู้เจ้าสมิงพรายรวมระยะทาง ประมาณ 1.3 กิโลเมตร จะถึงจุดกลับรถบริเวณด้านหน้าบริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด ระยะทาง ประมาณ 450 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ
- (3) จากถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งใต้) ผ่านแยกเทพารักษ์และแยกปู้เจ้าสมิงพรายรวมระยะทาง ประมาณ 1.3 กิโลเมตร จะถึงจุดกลับรถบริเวณด้านหน้าบริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด ระยะทาง ประมาณ 450 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ
- (4) จากถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งใต้) ผ่านแยกเทพารักษ์และแยกปู้เจ้าสมิงพรายรวมระยะทาง ประมาณ 1.3 กิโลเมตร จะถึงจุดกลับรถบริเวณด้านหน้าบริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด ระยะทาง ประมาณ 450 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ





**2.2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัย รถยนต์**  
ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก อาคาร B, C จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร โดยทางเข้า - ออก จะ  
เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท ดังนี้

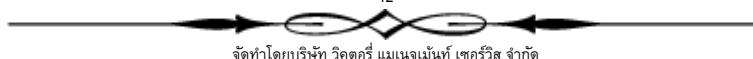
- (1) ไปบางน้ำไชถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งเหนือ) เลี้ยวซ้ายออกจากพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 เชื่อมต่อกับ  
ถนนสุขุมวิทในทิศมุ่งเหนือเพื่อไปบางน้ำ
- (2) ไปปากน้ำไชถนนสุขุมวิท (ทิศมุ่งใต้) เลี้ยวซ้ายออกจากพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 เชื่อมต่อ กับ  
ถนนสุขุมวิทในทิศมุ่งเหนือระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร ผ่านแยกเทพารักษ์อีกประมาณ  
200 เมตร จะถึง จุดกลับรถบริเวณใต้สะพานข้ามคลองสำโรง เข้าสู่ถนนสุขุมวิทในทิศมุ่งใต้เพื่อ  
ไปปากน้ำ

นอกจากนี้ ถนนสุขุมวิทบริเวณซอยแบร์ริง มีการก่อสร้างรถไฟฟ้า BTS ส่วนต่อขยายสายสุขุมวิท (อ่อนนุช -  
แบร์ริง) ซึ่งมีสถานีแบร์ริงอยู่ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 2.4 กิโลเมตร คาดว่าสามารถเปิดให้บริการในช่วงต้น ปี  
พ.ศ. 2554 หากสถานีรถไฟฟ้า BTS เปิดให้บริการจะทำให้การเดินทางเชื่อมต่อระหว่างเมืองสมุทรปราการเข้าสู่เขต  
กรุงเทพมหานคร มีความสะดวกและทำให้การเดินทางบนถนนสุขุมวิทมีความคล่องตัวมากขึ้น ทั้งนี้ บริเวณ พื้นที่  
โครงการมีป้ายรถโดยสารประจำทางสามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยเดินทางเชื่อมต่อไปยัง รถไฟฟ้า  
BTS สถานีลาซาล (แบร์ริง) ได้โดยสะดวก โดยป้ายรถโดยสารประจำทางห่างจากพื้นที่โครงการทางด้านทิศเหนือ  
ประมาณ 150 เมตร และทางด้านทิศใต้ประมาณ 200 เมตร

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ มีดังนี้

#### พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A)

ทิศเหนือ	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	โกดังเก็บของซึ่งปัจจุบันเป็นอาคารร้างไม่มีการ ใช้ประโยชน์ ถัดไปเป็นที่ว่าง
ทิศตะวันออก	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C)
ทิศใต้	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	บริษัท อินโฟเซฟ จำกัด ถัดไปเป็นปั๊มน้ำมัน ปตท.
ทิศตะวันตก	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	ถนนทางรถไฟสายเก่า เขตทางกว้างประมาณ 10 เมตร ถัดไปเป็น บริษัท กลอนไทย อินดัสทรี จำกัด





## พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C)

ทิศเหนือ	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	โกดังเก็บของซึ่งปัจจุบันเป็นอาคารร้างไม่มีการใช้ประโยชน์ และอาคารพาณิชย์สูง 4 ชั้น ซึ่งด้านหลังของอาคารพาณิชย์ใช้ทำอู่สัรยยนต์
ทิศตะวันออก	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	ถนนสุขุมวิท เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร ถัดไปเป็นห้างสรรพสินค้าคาร์ฟูร์
ทิศใต้	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	บริษัท อินโฟเซฟ จำกัด ถัดไปเป็นปั้มน้ำมัน ปตท.
ทิศตะวันตก	แนวเขตที่ดินติดต่อกับ	พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) ถัดไปเป็นถนนทางรถไฟสายเก่า เขตทางกว้างประมาณ 10 เมตร

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบ ส่วนใหญ่เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม โดยชุมชนที่พักอาศัยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ฟากตะวันออกของถนนสุขุมวิทและตามแนวถนนซอยย่อยต่างๆ โดยมีห้างสรรพสินค้าคาร์ฟูร์ที่อยู่ฝั่งตรงข้ามโครงการเป็นแหล่งสรรพสินค้าที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการ สำหรับฟากตะวันตกของถนนสุขุมวิทและด้านทิศเหนือของพื้นที่โครงการมีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัย ตามแนวถนนสุขุมวิท ถนนปิ่นเกล้าสมิงพราย และถนนซอยย่อยต่างๆ ส่วนด้านทิศใต้และทิศตะวันตกของพื้นที่ โครงการเป็นพื้นที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรมและเป็นแหล่งงานที่สำคัญของจังหวัดสมุทรปราการ จึงทำให้บริเวณพื้นที่โครงการและใกล้เคียงจึงทำให้พื้นที่โดยรอบโครงการเป็นเขตชุมชนเมืองที่มีการอยู่อาศัยหนาแน่น





## ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 12 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ประกอบด้วยอาคาร A, B และ C มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 572 ห้อง และร้านค้าจำนวน 4 ร้าน ทั้งนี้ บริษัท ทropicall Sea View จำกัด แบ่งแผนการพัฒนาโครงการออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

แผนการพัฒนาโครงการ	รายละเอียด
พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A)	- อาคาร A สูง 46.50 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับยอดผนัง) มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 198 ห้อง และร้านค้า 1 ร้าน ครอบคลุมพื้นที่ 3,204 ตร.ม.
พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C)	- อาคาร B สูง 46.80 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับยอดผนัง) มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 176 ห้อง และร้านค้า 2 ร้าน - อาคาร C สูง 46.50 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงระดับยอดผนัง) มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 198 ห้อง และร้านค้า 1 ร้าน ครอบคลุมพื้นที่ 6,480 ตร.ม.

ทั้งนี้หลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้าแล้ว จะดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดแยกเป็น 2 ส่วน คือ

- นิติบุคคลอาคารชุดอาคาร A บริหารจัดการพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) โดยทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ (จำนวน 46 คัน) และทางวิ่ง พื้นที่สีเขียว สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อนรวม และห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ระบบบำบัดน้ำเสีย ท่อระบายน้ำ พร้อมบ่อพักน้ำ บ่อหน่วงน้ำ ถังเก็บน้ำ บันได ลิฟต์ทางเดิน ทางเดิน ห้องเครื่อง และห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ดังกล่าวตั้งอยู่ชั้นที่ 1 ของอาคาร A ดังแสดงผังบริเวณอาคาร A
- นิติบุคคลอาคารชุดอาคาร B, C บริหารจัดการพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) โดยทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ (จำนวน 93 คัน) และทางวิ่ง พื้นที่สีเขียว สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อนรวม และห้องพักผ่อนหย่อนประจำชั้น ระบบบำบัดน้ำเสีย ท่อระบายน้ำ พร้อมบ่อพักน้ำ บ่อหน่วงน้ำ ถังเก็บน้ำ บันได ลิฟต์ ทางเดิน ทางเดิน ห้องเครื่อง และห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งสำนักงานนิติบุคคล อาคารชุดดังกล่าวตั้งอยู่ชั้นที่ 1 ของอาคาร B และ อาคาร C





รายละเอียดการใช้สอยพื้นที่ภายในอาคาร A, B และ C มีดังต่อไปนี้

- 1) อาคาร A มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 198 ห้อง และร้านค้า 1 ร้าน มีพื้นที่อาคารรวม 11,011 ตารางเมตร รายละเอียดมีดังนี้

**ชั้นที่ 1** ประกอบด้วยห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด 1 ห้อง ร้านค้า 1 ห้อง ห้องออกกำลังกาย 1 ห้อง สระว่ายน้ำ ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องเครื่อง ที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง 311 ตร.ม. (จำนวนที่จอดรถ 46 คัน)

**ชั้นที่ 2-12** ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยจำนวน 18 ห้อง/ชั้น ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันได ทางเดิน และลิฟต์

**ชั้นหลังคา** ประกอบด้วยบันได ทางเดิน และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ

**ชั้นห้องเครื่อง** เป็นที่ตั้งห้องเครื่องลิฟต์ และถังเก็บน้ำสำรอง

- 2) อาคาร B มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 176 ห้อง และร้านค้า 2 ร้าน มีพื้นที่อาคารรวม 10,838 ตารางเมตร รายละเอียดมีดังนี้

**ชั้นที่ 1** ประกอบด้วยห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด 1 ห้อง ร้านค้า 2 ห้อง ห้องออกกำลังกาย 1 ห้อง สระว่ายน้ำ ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องเครื่อง ที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง 282 ตร.ม. (จำนวนที่จอดรถ 47 คัน)

**ชั้นที่ 2-12** ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยจำนวน 16 ห้อง/ชั้น ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันได ทางเดิน และลิฟต์

**ชั้นหลังคา** ประกอบด้วยบันได ทางเดิน และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ

**ชั้นห้องเครื่อง** เป็นที่ตั้งห้องเครื่องลิฟต์ และถังเก็บน้ำสำรอง

- 3) อาคาร C มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 198 ห้อง และร้านค้า 1 ร้าน มีพื้นที่อาคารรวม 11,011 ตารางเมตร รายละเอียดมีดังนี้

**ชั้นที่ 1** ประกอบด้วยห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด 1 ห้อง ร้านค้า 1 ห้อง ห้องออกกำลังกาย 1 ห้อง สระว่ายน้ำ ทางเดิน บันได ลิฟต์ โถงลิฟต์ ห้องเครื่อง ที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง 311 ตร.ม. (จำนวนที่จอดรถ 46 คัน)

**ชั้นที่ 2-12** ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัยจำนวน 18 ห้อง/ชั้น ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า บันได ทางเดิน และลิฟต์

**ชั้นหลังคา** ประกอบด้วยบันได ทางเดิน และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ

**ชั้นห้องเครื่อง** เป็นที่ตั้งห้องเครื่องลิฟต์ และถังเก็บน้ำสำรอง





## ขนาดของอาคารเปรียบเทียบกับพื้นที่ดิน

การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมและอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) แบ่งพื้นที่โครงการออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 เป็นที่ตั้งของอาคาร A ครอบคลุมพื้นที่ 3,204 ตร.ม. และพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 เป็นที่ตั้งของอาคาร B, C ครอบคลุมพื้นที่ 6,480 ตร.ม. (หมายเหตุ : เนื่องจากหลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้าแล้วจะดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดแยกกัน โดยแบ่งออกเป็นพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 และพื้นที่โครงการส่วนที่ 2)

1. รายละเอียดขนาดของอาคารเปรียบเทียบกับพื้นที่ดินในแต่ละส่วนโดยแบ่งออกเป็นพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 และพื้นที่โครงการส่วนที่ 2

1) พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) เป็นที่ตั้งของอาคาร A ครอบคลุมพื้นที่ 3,204 ตร.ม.

- พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 1,176 ตารางเมตร
- พื้นที่จอดรถ และทางวิ่งภายนอกอาคาร = 1,530 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร = 498 ตารางเมตร

### 1.1) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

พื้นที่ดินโครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) = 3,204 ตารางเมตร

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 1,176 ตารางเมตร

ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม =  $3,204 - 1,176$

= 2,028 ตารางเมตร

- คิดเป็นร้อยละ =  $(2,028 \times 100) / 3,204$   
= 63 ของพื้นที่โครงการ

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโครงการ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522)

### 1.2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR)

พื้นที่ดินโครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) = 3,204 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยอาคาร A = 11,011 ตารางเมตร

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน =  $11,011 / 3,204$

= 3.4:1

(ไม่เกิน 10:1 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522)





## 2) พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) เป็นที่ตั้งของอาคาร B และ C ครอบคลุมพื้นที่ 6,480 ตร.ม.

- พื้นที่อาคารปกคลุมดินรวมอาคาร B, C = 2,406 ตารางเมตร
- อาคาร B = 1,230 ตารางเมตร
- อาคาร C = 1,176 ตารางเมตร
- พื้นที่จอดรถ และทางวิ่งภายนอกอาคาร = 2,964 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร = 1,110 ตารางเมตร

### 2.1) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

พื้นที่ดินโครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) = 6,480 ตารางเมตร

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 1,230 + 1,176  
= 2,406 ตารางเมตร

ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = 6,480 – 2,406  
= 4,074 ตารางเมตร

- คิดเป็นร้อยละ =  $(4,074 \times 100) / 6,480$   
= 63 ของพื้นที่โครงการ

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโครงการ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522)

### 2.2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR)

พื้นที่ดินโครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) = 6,480 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยอาคาร B = 10,838 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยอาคาร C = 11,011 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม 2 อาคาร = 21,849 ตารางเมตร

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน =  $21,849 / 6,480$   
= 3.4:1

(ไม่เกิน 10:1 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522)



## 2. รายละเอียดขนาดของอาคารเปรียบเทียบกับพื้นที่โครงการทั้งหมด

การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการทั้งหมด (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจาก สิ่งปกคลุม และอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารทุกอาคาร (OSR) ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร A, B และ C ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด 9,684 ตร.ม. สำหรับรายละเอียดการคำนวณอัตราส่วนระหว่างพื้นที่อาคารทุกอาคารต่อพื้นที่โครงการทั้งหมดมีดังต่อไปนี้

- พื้นที่อาคาร A ปกคลุมดิน = 1,176 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคาร B ปกคลุมดิน = 1,230 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคาร C ปกคลุมดิน = 1,176 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารปกคลุมดินรวมอาคารทั้ง 3 อาคาร = 3,582 ตารางเมตร
- พื้นที่จอดรถ และทางวิ่งภายนอกอาคาร = 4,494 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร = 1,608 ตารางเมตร

### 1) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

พื้นที่ดินโครงการ = 9,684 ตารางเมตร

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 3,582 ตารางเมตร

ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม =  $9,684 - 3,582$

= 6,102 ตารางเมตร

- คิดเป็นร้อยละ =  $(6,102 / 9,684) \times 100$   
= 63 ของพื้นที่โครงการ

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งโครงการ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522)

### 2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR)

พื้นที่ดินโครงการ = 9,684 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยอาคาร A = 11,011 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยอาคาร B = 10,838 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอยอาคาร C = 11,011 ตารางเมตร

รวมพื้นที่ใช้สอยภายในโครงการทั้งหมด =  $11,011 + 10,838 + 11,011$

= 32,860 ตารางเมตร

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน =  $32,860 / 9,684$

= 3.4:1

(ไม่เกิน 10:1 ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522)



## แนวอาคารและระยะถอยร่น

### กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

อาคารภายในโครงการมี จำนวน 3 อาคาร โดยอาคาร A และ C มีขนาดความสูงและขนาดพื้นที่ใช้สอยเท่ากัน กล่าวคือ มีความสูง 46.50 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด) และมีพื้นที่ใช้สอย 11,011 ตร.ม. (ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร) สำหรับอาคาร B มีความสูง 46.80 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดิน ถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด) และมีพื้นที่ใช้สอย 10,556 ตร.ม. (ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร) นั้น โครงการได้พิจารณาออกแบบตามกฎกระทรวง กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) หมวด 1 เรื่อง ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

เนื่องจากหลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้าแล้ว จะดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดแยกกัน โดยแบ่งออกเป็นพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) และพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C)

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 จะเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่างๆ ของอาคารตามหมวดที่ 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

การเปรียบเทียบลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคารโครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) กับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)

กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) หมวด 1 เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคาร	รายละเอียดของโครงการ
<p>ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร</p> <p>สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านใด ด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร</p> <p>ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก</p>	<p>ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารโครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) มีแนวเขตติดถนนสาธารณะ 1 ด้าน คือ ด้านทิศตะวันตก ติดถนนทางรถไฟสายเก่า</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- อาคาร A มีพื้นที่ใช้สอย 11,011 ตร.ม. (ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร) มีแนวเขตที่ดินด้านทิศ ตะวันตกยาว 43.64 เมตร (ไม่น้อยกว่า 12 เมตร) ติดกับถนนทางรถไฟสายเก่า ซึ่งมีเขตทางกว้าง 10 เมตร (ไม่น้อยกว่า 10 เมตร) ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนปูเข้าสมิงพราย ทางด้านทิศเหนือ ซึ่งมีเขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร (ไม่น้อยกว่า 10 เมตร)</li><li>- ทั้งนี้ที่ดินด้านที่ติดถนนทางรถไฟสายเก่ามีที่ว่าง กว้าง 12 เมตร (ไม่น้อยกว่า 12 เมตร) ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งอาคาร รถดับเพลิงสามารถเข้า-ออกได้สะดวก</li></ul>



**การเปรียบเทียบลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคารโครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) กับ  
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) (ต่อ)**

<p><b>กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) หมวด 1</b> <b>เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคาร</b></p>	<p><b>รายละเอียดของโครงการ</b></p>
<p><b>ข้อ 3</b> อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีพื้นที่ผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุม โดยรอบอาคาร เพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้สะดวก</p> <p>ถนนตามวรรคหนึ่ง จะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด หรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้</p> <p>ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กำหนด แนวสร้างหรือขยายถนนใช้บังคับให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่ง ตั้งแต่แนวนั้น</p>	<p><b>ข้อ 3</b> โครงการจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้าง อย่างน้อย 6 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร</p>
<p><b>ข้อ 4</b> ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ พิเศษไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้อง ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ไม่รวมส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร</p>	<p><b>ข้อ 4</b> แนวอาคาร โครงการ มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินทุกด้านอย่างน้อย 6 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)</p>
<p><b>ข้อ 5</b> อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารทุกชั้น ของอาคารทุกหลัง ต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่เกิน 10 ต่อ 1</p> <p>ในกรณีที่มีอาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของ อาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่เกิน 10 ต่อ 1 ด้วย</p>	<p><b>ข้อ 5</b> โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) ครอบคลุมพื้นที่ 3,204 ตารางเมตร มีพื้นที่อาคาร 11,011 ตารางเมตร ดังนั้นอัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเท่ากับ <math>11,011/3,204 = 3.4 : 1</math> (ไม่เกิน 10:1)</p>
<p><b>ข้อ 6</b> อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า อัตราส่วนดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร</p> <p>(2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p>	<p><b>ข้อ 6</b> โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) เป็นอาคารชุดพัก อาศัย มีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมร้อยละ 63 ของ พื้นที่โครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ โครงการ)</p>



## การเปรียบเทียบลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคารโครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) กับ กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)

<p>กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) หมวด 1</p> <p>เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคาร</p>	<p>รายละเอียดของโครงการ</p>
<p>ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ดิถถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ขวตอเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมตอกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร</p> <p>สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านใด ด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ดิถถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ขวตอเนื่องกันโดยตลอดจน ไปเชื่อมตอกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร</p> <p>ที่ดินด้านที่ดิถถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ขวตอเนื่องกันโดยตลอดจนถึง บริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก</p>	<p>ข้อ 2 ที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารโครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) มีแนวเขตดิถถนนสาธารณะ 1 ด้าน คือ ด้านทิศตะวันออก ดิถถนนสุขุมวิท</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อาคาร C มีพื้นที่ใช้สอย 11,011 ตร.ม. (ไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร) อยู่ฝั่งแนวเขตดิถถนนสุขุมวิท (ด้านทิศตะวันออก) มีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออกยาว 46.24 เมตร (ไม่น้อยกว่า 12 เมตร) ดิถกับถนนสุขุมวิท ทางด้านทิศตะวันออก มีเขตทางกว้าง 40 เมตร (ไม่น้อยกว่า 10 เมตร) ทั้งนี้ที่ดินด้านที่ดิถถนนสุขุมวิทที่มีที่ว่างกว้าง 12 เมตร (ไม่น้อยกว่า 12 เมตร) ขวตอเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งอาคารซึ่งรถดับเพลิงสามารถเข้า-ออกได้สะดวกทั้งนี้ที่ดินด้านที่ดิถถนนทางรถไฟสายเก่าที่มีที่ว่าง กว้าง 12 เมตร (ไม่น้อยกว่า 12 เมตร) ขว ตอเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งอาคาร รถดับเพลิงสามารถเข้า-ออกได้สะดวก</li> <li>- ทั้งนี้ที่ดินด้านที่ดิถถนนทางรถไฟสายเก่าที่มีที่ว่างกว้าง 12 เมตร (ไม่น้อยกว่า 12 เมตร) ขวตอเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งอาคาร ซึ่งรถดับเพลิงสามารถเข้า-ออกได้สะดวก</li> </ul>
<p>ข้อ 3 อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องจัดให้มีถนนที่มีพื้นที่ผิวการจราจรกว้างไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ที่ปราศจากสิ่งปกคลุม โดยรอบอาคารเพื่อให้รถดับเพลิงสามารถเข้าออกได้สะดวก</p> <p>ถนนตามวรรคหนึ่งจะอยู่ในระยะห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด หรือบางประเภทริมถนนหรือทางหลวงตามข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องก็ได้ ในกรณีที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดแนวสร้างหรือขยายถนนไว้บังคับให้เริ่มนับความกว้างของถนนตามวรรคหนึ่งตั้งแต่แนวนั้น</p>	<p>ข้อ 3 โครงการจัดให้มีถนนที่มีผิวการจราจรกว้างอย่างน้อย 6 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร) ปราศจากสิ่งปกคลุมโดยรอบอาคาร</p>



**การเปรียบเทียบลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคารโครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) กับ  
กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) (ต่อ)**

<p><b>กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) หมวด 1</b> <b>เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารและแนวอาคาร</b></p>	<p><b>รายละเอียดของโครงการ</b></p>
<p><b>ข้อ 4</b> ส่วนที่เป็นขอบเขตนอกสุดของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ไม่ว่าจะอยู่ในระดับเหนือพื้นดินหรือต่ำกว่าระดับพื้นดินต้องห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร ทั้งนี้ไม่รวมส่วนที่เป็นฐานรากของอาคาร</p>	<p><b>ข้อ 4</b> แนวอาคาร โครงการ มีระยะห่างจากแนวเขต ที่ดินทุกด้านอย่างน้อย 6 เมตร (ไม่น้อยกว่า 6 เมตร)</p>
<p><b>ข้อ 5</b> อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ก่อสร้างขึ้นในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารทึบชั้น ของอาคารทุกหลัง ต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่เกิน 10 ต่อ 1</p> <p>ในกรณีที่มีอาคารอื่นใดหรือจะมีการก่อสร้างอาคารอื่นใดในพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารเดียวกันกับอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ พิเศษ ต้องมีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่เกิน 10 ต่อ 1 ด้วย</p>	<p><b>ข้อ 5</b> โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) ครอบคลุมพื้นที่ 6,480 ตารางเมตร อาคาร B และ C มีพื้นที่ใช้ สอย 10,838 และ 11,011 ตารางเมตร ตามลำดับ รวม พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้น 21,849 ตารางเมตร ดังนั้น อัตราส่วนของพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้ง อาคารเท่ากับ <math>21,849 / 6,480 = 3.4 : 1</math> (ไม่เกิน 10:1)</p>
<p><b>ข้อ 6</b> อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า อัตราส่วนดังต่อไปนี้</p> <p>(1) อาคารที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร</p> <p>(2) อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นที่ไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร แต่ถ้าอาคารนั้นใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยต้องมีที่ว่างตาม (1)</p>	<p><b>ข้อ 6</b> โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) เป็นอาคารชุดพักอาศัย มีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมร้อยละ 63 ของพื้นที่โครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ โครงการ)</p>



## การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคารโครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) กับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	รายละเอียดของโครงการ
<p><b>ข้อ 41</b> อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้าง น้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้าน แถว อาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนน สาธารณะ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่น แนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</li> <li>2. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ</li> <li>3. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</li> </ol>	<p><b>ข้อ 40</b> โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 12 ชั้น ด้านทิศตะวันตกติดกับถนน ทางรถไฟสายเก่า (เขตทางกว้างประมาณ 10 เมตร)</p> <p>- แนวอาคาร A มีระยะร่นห่างจากเขตถนนทางรถไฟสายเก่า 10.79 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนซึ่งเท่ากับ 1 เมตร)</p>
<p><b>ข้อ 44</b> ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	<p><b>ข้อ 44</b> โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) อยู่ใกล้กับถนนทางรถไฟสายเก่าทางด้านทิศตะวันตก (เขตทางกว้าง 10 เมตร) ซึ่งความสูงของอาคาร ณ จุดใดๆ จะไม่เกิน 2 เท่าของระยะราบวัดจากจุด นั้นๆ ไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนทางรถไฟสายเก่า</p>



**การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคารโครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) กับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตาม  
ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 (ต่อ)**

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	รายละเอียดของโครงการ
<p><b>ข้อ 50</b> ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือ ช่องแสง หรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้</p> <p>(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคานฟ้าของอาคารด้านนั้นทำผนังทึบสูงจากคานฟ้าไม่น้อยกว่า 1.8 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย</p>	<p><b>ข้อ 50</b> โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร A) เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาด 12 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยอาคาร A มีความสูง 46.50 เมตร ซึ่งผนังของอาคารที่มี หน้าต่าง ประตู และ ระเบียงทุกชั้น มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 6 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p>







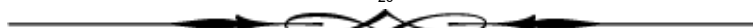
**การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคารโครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) กับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522**

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	รายละเอียดของโครงการ
<p><b>ข้อ 41</b> อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า 6 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 3 เมตร</p> <p>อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือเกิน 8 เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้าน แถวอาคารพาณิชย์โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้น สำหรับติดหรือตั้งป้าย หรือคลังสินค้า ที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย 6 เมตร</li> <li>2. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไปแต่ไม่เกิน 20 เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างของถนนสาธารณะ</li> <li>3. ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน 20 เมตรขึ้นไป ให้ร่นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย 2 เมตร</li> </ol>	<p><b>ข้อ 40</b> โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 12 ชั้น จำนวน 2 อาคาร โดยแนวอาคาร C ด้านทิศตะวันออกติดกับถนนสุขุมวิท (เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร )</p> <p>- แนวอาคาร C มีระยะร่นห่างจากเขตถนนสุขุมวิท 15.13 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ของความกว้างของถนน ซึ่งเท่ากับ 1 เมตร)</p>
<p><b>ข้อ 44</b> ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะร่น วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด</p> <p>ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด</p>	<p><b>ข้อ 44</b> โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) อยู่ใกล้กับถนนสุขุมวิททางด้านทิศตะวันออก (เขตทางกว้าง 40 เมตร) ซึ่งความสูงของอาคาร ณ จุดใดๆ จะไม่เกิน 2 เท่าของระยะร่นวัดจากจุด นั้นๆ ไปตั้งฉากกับแนวถนนด้านตรงข้ามของถนนทางรถไฟสายเก่า</p>



การเปรียบเทียบระยะถอยร่นของอาคารโครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) กับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตาม  
ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 (ต่อ)

กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522	รายละเอียดของโครงการ
<p>ข้อ 50 ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือ ช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้</p> <p>(1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 2 เมตร</p> <p>(2) อาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร แต่ไม่ถึง 23 เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 3 เมตร</p> <p>ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (1) หรือ (2) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินและอาคารดังกล่าวจะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 15 เมตร ผนังของอาคารที่อยู่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุใน (1) หรือ (2) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคานฟ้าของอาคารด้านนั้นทำผนังทึบสูงจากคานฟ้าไม่น้อยกว่า 1.8 เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย</p>	<p>ข้อ 50 โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาด 12 ชั้น จำนวน 2 อาคาร โดย อาคาร B มีความสูง 46.80 เมตร และอาคาร C มีความสูง 46.50 เมตร ซึ่งผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู และระเบียงทุกชั้น มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินอย่างน้อย 6 เมตร (ไม่น้อยกว่า 3 เมตร)</p>





## รายละเอียดกิจกรรมในโครงการ

### ระบบน้ำใช้

#### แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้น้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสมุทรปราการ โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้น จะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร โดยแต่ละอาคารจัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดินขนาด 190 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง และถังเก็บน้ำชั้นหลังคา ขนาด 20 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง รวมปริมาณสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค 230 ลูกบาศก์เมตร สำหรับแหล่งน้ำสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง จัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดินขนาด 170 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 1 ถัง โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) และติดตั้ง Booster Pump เพื่อเพิ่มแรงดันจ่ายน้ำไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร และ ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล อัตราการสูบ 3.78 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 45 เมตร จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 0.11 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 76 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังชั้นต่างๆ ของอาคาร กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ ทั้งนี้ สำนักงานประปาสาขาสมุทรปราการ ได้ออกหนังสือรับรองการ ให้บริการจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการไว้ในภาคผนวก ก

#### ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน ทำการประเมินจากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนด โดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป

จากการประเมิน พบว่าอาคารของโครงการ จำนวน 3 อาคาร ซึ่งประกอบด้วย อาคาร A, B และ C ต้องการน้ำใช้ 127 ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร รวมมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 381 ลูกบาศก์เมตร/วัน รายละเอียดการคำนวณปริมาณน้ำใช้มีดังนี้

#### 1) อาคาร A มีจำนวนห้องชุด 198 ห้อง

##### 1.1) ส่วนห้องชุดพักอาศัย

- ห้องพักที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร มีจำนวน 187 ห้อง

อัตราการเข้าพัก = 3 คน/ห้อง

จำนวนผู้พักอาศัย = 187 x 3

= 561 คน

- ห้องพักที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร มีจำนวน 11 ห้อง

อัตราการเข้าพัก	= 5	คน/ห้อง
จำนวนผู้พักอาศัย	= 11 x 5	
	= 55	คน
รวมจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ	= 561 + 55	
	= 616	คน
อัตราการใช้น้ำ	= 200	ล./คน/วัน
ปริมาณน้ำใช้	= (616 x 200)/1,000	
	= 123.0	ลบ.ม./วัน
	≈ 124	ลบ.ม./วัน

## 1.2) พนักงาน

จำนวนพนักงาน	= 10	คน
อัตราการใช้น้ำ	= 50	ล./คน/วัน
ปริมาณน้ำใช้	= (10 x 50)/1,000	
	= 0.5	ลบ.ม./วัน
	≈ 1	ลบ.ม./วัน

## 1.3) ร้านค้า (จำนวน 1 ร้าน)

จำนวนร้านค้า	= 1	ร้าน
พนักงานประจำร้านค้า	= 2	คน/ร้าน
จำนวนพนักงาน	= 1 x 2	
	= 2	คน
อัตราการใช้น้ำ	= 50	ล./คน/วัน
ปริมาณน้ำใช้	= (2 x 50)/1,000	
	= 0.1	ลบ.ม./วัน
	≈ 1	ลบ.ม./วัน

## 1.4) สระว่ายน้ำ

พื้นที่สระว่ายน้ำ	= 53	ตร.ม.
อัตราการระเหย	= 1,782.5	มม./ปี
อัตราการระเหยเฉลี่ย	= 4.88	มม./วัน

ปริมาณน้ำใช้

$$= (53 \times 4.88)/1,000$$

$$= 0.26 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

$$\approx 1 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

รวมน้ำใช้อาคาร A

$$= 124 + 1 + 1 + 1$$

$$= 127 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

## 2) อาคาร B มีจำนวนห้องชุด 176 ห้อง

### 2.1) ส่วนห้องพัก

- ห้องพักที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร มีจำนวน 132 ห้อง

$$\text{อัตราการเข้าพัก} = 3 \quad \text{คน/ห้อง}$$

$$\text{จำนวนผู้พักอาศัย} = 132 \times 3$$

$$= 396 \quad \text{คน}$$

- ห้องพักที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร มีจำนวน 44 ห้อง

$$\text{อัตราการเข้าพัก} = 5 \quad \text{คน/ห้อง}$$

$$\text{จำนวนผู้พักอาศัย} = 44 \times 5$$

$$= 220 \quad \text{คน}$$

$$\text{รวมจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ} = 396 + 220$$

$$= 616 \quad \text{คน}$$

$$\text{อัตราการใช้น้ำ} = 200 \quad \text{ล./คน/วัน}$$

$$\text{ปริมาณน้ำใช้} = (616 \times 200)/1,000$$

$$= 123.0 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

$$\approx 124 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

### 2.2) พนักงาน

$$\text{จำนวนพนักงาน} = 10 \quad \text{คน}$$

$$\text{อัตราการใช้น้ำ} = 50 \quad \text{ล./คน/วัน}$$

$$\text{ปริมาณน้ำใช้} = (10 \times 50)/1,000$$

$$= 0.5 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

$$\approx 1 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

### 2.3) ร้านค้า (จำนวน 2 ร้าน)

$$\text{จำนวนร้านค้า} = 2 \quad \text{ร้าน}$$

พนักงานประจำร้านค้า	= 2	คน/ร้าน
จำนวนพนักงาน	= 2 x 2	
	= 4	คน
อัตราการใช้น้ำ	= 50	ล./คน/วัน
ปริมาณน้ำใช้	= (4 x 50)/1,000	
	= 0.2	ลบ.ม./วัน
	≈ 1	ลบ.ม./วัน

#### 2.4) สระว่ายน้ำ

พื้นที่สระว่ายน้ำ	= 53	ตร.ม.
อัตราการระเหย	= 1,782.5	มม./ปี
อัตราการระเหยเฉลี่ย	= 4.88	มม./วัน
ปริมาณน้ำใช้	= (53 x 4.88)/1,000	
	= 0.26	ลบ.ม./วัน
	≈ 1	ลบ.ม./วัน
รวมน้ำใช้อาคาร B	= 124 + 1 + 1 + 1	
	= 127	ลบ.ม./วัน

### 3) อาคาร C มีจำนวนห้องชุด 198 ห้อง

#### (1.1) ส่วนห้องชุดพักอาศัย

- ห้องพักที่มีขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร มีจำนวน 187 ห้อง

อัตราการเข้าพัก	= 3	คน/ห้อง
จำนวนผู้พักอาศัย	= 187 x 3	
	= 561	คน

- ห้องพักที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร มีจำนวน 11 ห้อง

อัตราการเข้าพัก	= 5	คน/ห้อง
จำนวนผู้พักอาศัย	= 11 x 5	
	= 55	คน

รวมจำนวนผู้พักอาศัยในโครงการ	= 561 + 55	
	= 616	คน
อัตราการใช้น้ำ	= 200	ล./คน/วัน

ปริมาณน้ำใช้

$$= (616 \times 200)/1,000$$

$$= 123.0 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

$$\approx 124 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

(1.2) พนักงาน

จำนวนพนักงาน

$$= 10 \quad \text{คน}$$

อัตราการใช้น้ำ

$$= 50 \quad \text{ล./คน/วัน}$$

ปริมาณน้ำใช้

$$= (10 \times 50)/1,000$$

$$= 0.5 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

$$\approx 1 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

(1.3) ร้านค้า (จำนวน 1 ร้าน)

จำนวนร้านค้า

$$= 1 \quad \text{ร้าน}$$

พนักงานประจำร้านค้า

$$= 2 \quad \text{คน/ร้าน}$$

จำนวนพนักงาน

$$= 1 \times 2$$

$$= 2 \quad \text{คน}$$

อัตราการใช้น้ำ

$$= 50 \quad \text{ล./คน/วัน}$$

ปริมาณน้ำใช้

$$= (2 \times 50)/1,000$$

$$= 0.1 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

$$\approx 1 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

(1.4) สระว่ายน้ำ

พื้นที่สระว่ายน้ำ

$$= 53 \quad \text{ตร.ม.}$$

อัตราการระเหย

$$= 1,782.5 \quad \text{มม./ปี}$$

อัตราการระเหยเฉลี่ย

$$= 4.88 \quad \text{มม./วัน}$$

ปริมาณน้ำใช้

$$= (53 \times 4.88)/1,000$$

$$= 0.26 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

$$\approx 1 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

รวมน้ำใช้อาคาร C

$$= 124 + 1 + 1 + 1$$

$$= 127 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$

รวมน้ำใช้ 3 อาคาร (อาคาร A, B, C)

$$= 127 + 127 + 127$$

$$= 381 \quad \text{ลบ.ม./วัน}$$



## การสำรองน้ำใช้

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค - บริโภค และเพื่อการดับเพลิงไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของแต่ละอาคาร ดังนี้

### (1) การสำรองน้ำเพื่ออุปโภค-บริโภคของแต่ละอาคาร

ปริมาณน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภคอาคารละ	= 127	ลบ.ม./วัน
สำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภค	= 1	วัน
ดังนั้น ความต้องการน้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค	= 127 x 1	ลบ.ม.
	= 127	ลบ.ม.
ถังเก็บน้ำใต้ดินสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภคอาคารละ	= 190	ลบ.ม.
ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของแต่ละอาคารสำรองน้ำเพื่ออุปโภค-บริโภค		
	= 40	ลบ.ม.
รวมปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภคของแต่ละอาคาร		
	= 190 + 40	
	= 230	ลบ.ม.
	> 127	ลบ.ม.(ผ่าน)

### (2) การสำรองน้ำดับเพลิงของแต่ละอาคาร

ประสิทธิภาพของเครื่องสูบน้ำดับเพลิงของแต่ละอาคาร	= 3.78	ลบ.ม./นาที
ระยะเวลาการสำรองน้ำใช้	= 30	นาที
ดังนั้น ปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงของแต่ละอาคาร	= 3.78 x 30	
	= 114	ลบ.ม.
ถังเก็บน้ำใต้ดินสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงของแต่ละอาคาร	= 170	ลบ.ม.
	> 114	ลบ.ม.(ผ่าน)

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นหลังคาที่โครงการจัดเตรียมไว้ในแต่ละอาคาร สามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค และเพื่อการดับเพลิงได้อย่างเพียงพอ ทั้งนี้ อยู่ในระหว่างการประชุมปรึกษากับสำนักงานประชาสัมพันธ์ สมุทรปราการ เพื่อขอความอนุเคราะห์ในการออกหนังสือรับรองการให้บริการการจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการ







## การบำบัดน้ำเสีย

### 1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก โดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็น 80% ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำจากสระว่ายน้ำ) โดยมีรายละเอียดการประเมินปริมาณน้ำเสียมีดังนี้

#### (1) ปริมาณน้ำเสียของพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A)

ปริมาณน้ำใช้อาคาร A	= 127	ลบ.ม./วัน
ปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้	= $127 \times 0.8$	
ดังนั้นปริมาณน้ำเสียของอาคาร A	= 102	ลบ.ม./วัน

#### (2) ปริมาณน้ำเสียของพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C)

ปริมาณน้ำใช้อาคาร B	= 127	ลบ.ม./วัน
ปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้	= $127 \times 0.8$	
ดังนั้นปริมาณน้ำเสียของอาคาร B	= 102	ลบ.ม./วัน
ปริมาณน้ำใช้อาคาร C	= 127	ลบ.ม./วัน
ปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้	= $127 \times 0.8$	
ดังนั้นปริมาณน้ำเสียของอาคาร C	= 102	ลบ.ม./วัน

### 2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียอาคารละ 1 ชุด แต่ละชุดออกแบบให้รองรับน้ำเสีย ได้ 160 ลูกบาศก์เมตร/วัน น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากแต่ละอาคาร (ปริมาณ 102 ลูกบาศก์เมตร/วัน/อาคาร) โดยน้ำเสียจากการประกอบอาหารจะไหลเข้าบ่อดักไขมัน (Grease Trap Tank) ส่วนน้ำโสโครกจะไหลเข้าสู่ถังแยกกาก (Solid Separation Tank) จากนั้นจะไหลเข้าสู่ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) ซึ่งภายในติดตั้งเครื่องเติมอากาศเพื่อเพิ่มปริมาณออกซิเจนให้กับจุลินทรีย์ชนิดที่ต้องการออกซิเจน (Aerobic Bacteria) ซึ่งถูกเลี้ยงบนผิวตัวกลางสังเคราะห์ทำการเลี้ยงตะกอนแบบชนิดติดในที่ (Fixed Film) และชนิดแขวนลอยในน้ำเสีย (Suspension) เพื่อย่อยสลายสารอินทรีย์ต่างๆ น้ำเสียที่ผ่านการเติมอากาศจะไหลเข้าสู่ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) เพื่อแยกเอาจุลินทรีย์และสารแขวนลอยออกจากน้ำทิ้ง โดยตะกอนที่จมลงก้นบ่อดักตะกอนบางส่วนจะถูกสูบ กลับไปยังถังเติมอากาศโดยทันที และตะกอนส่วนที่เหลือจะถูกสูบเข้าสู่บ่อย่อยสลายตะกอน จากนั้นตะกอนที่เหลือจากการย่อยสลายจะไหลไปยังถังแยกกากและเก็บตะกอน (Solid Separation Tank) ต่อไป สำหรับน้ำใสจากถังตกตะกอนจะไหลเข้าสู่ถังสูบน้ำทิ้ง ขนาด 6.7 ลบ.ม. และเพื่อนำน้ำทิ้งมาใช้รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ (Recycled Water) จะถูกสูบไหลเข้าสู่ระบบท่อรดน้ำต้นไม้แบบซึมดินซึ่งฝังไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวภายใน



โครงการ ส่วนน้ำทิ้งที่เหลือจะไหลผ่านบ่อพักสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะและระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป โดยพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) จะระบายลงท่อระบายน้ำริมถนนทางรถไฟสายเก่า และพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) จะระบายลงท่อระบายน้ำริมถนนสุขุมวิทต่อไปสำหรับรายละเอียดและส่วนประกอบต่าง ๆ ของการบำบัดน้ำเสียแต่ละชุด มีดังนี้

(1) **ถังดักไขมัน (Grease Trap Tank)** ความจุ 6 ลูกบาศก์เมตร จะรองรับน้ำเสียจากการประกอบอาหาร ซึ่งมีปริมาณ 12 ลูกบาศก์เมตร/วัน จากนั้นจะไหลเข้าสู่ถังแยกกากต่อไป

(2) **ถังแยกกาก (Solid Separation Tank)** ความจุ 50.65 ลูกบาศก์เมตร รองรับน้ำโสโครก และทำหน้าที่ในการปรับสภาพและตกตะกอนน้ำเสีย จากนั้นจะไหลเข้าสู่ถังเติมอากาศต่อไป เพื่อเป็นการรักษาประสิทธิภาพการทำงานของถังแยกกากจะสูบตะกอนไปกำจัดเป็นประจำ

(3) **ถังเติมอากาศ (Aeration Tank)** ความจุ 70.48 ลูกบาศก์เมตร ทำหน้าที่เป็นบ่อเลี้ยง จุลินทรีย์ที่แขวนลอยอยู่ในน้ำเสีย ซึ่งส่วนใหญ่เป็นแบคทีเรีย นอกจากนั้นยังมีรา สาหร่ายและ โปรโตซัวอีกบ้าง จุลินทรีย์เหล่านี้ได้สารอาหารจากอินทรีย์สารและอนินทรีย์สารที่ละลายอยู่ และบางส่วนที่แขวนลอยอยู่ในน้ำเสีย การกวนหรือการเติมอากาศจะเป็นการเพิ่มออกซิเจนแก่น้ำเสีย และทำให้จุลินทรีย์เจริญได้ดี และสัมผัสกับ อินทรีย์สารและอนินทรีย์สารในน้ำได้อย่างทั่วถึง ไม่ตกตะกอนเร็วเกินไปก่อนปฏิกิริยาการย่อยสลายสมบูรณ์ อินทรีย์สารและอนินทรีย์สารที่ถูกย่อยสลายแล้ว จะถูกจุลินทรีย์นำไปใช้ในการสร้างเซลล์ที่ใหม่อีกจำนวน มากมาย มหาศาล ผลจากการกวนหรือเติมอากาศจะทำให้แบคทีเรีย รวมทั้งจุลินทรีย์อื่นๆ ที่มีอยู่บ้างเล็กน้อย เกิดการจับตัวกันเป็นตะกอนที่เรียกว่า Floc ซึ่งมักจะมียีสน้ำตาลกระจายกันทั่วไป ซึ่งเมื่อ Floc นี้ ตกตะกอนรวมกันก็จะกลายเป็น Sludge โดยภายในถังจะติดตั้งเครื่องเติมอากาศอัตราการจ่ายอากาศ 3.26 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ กำลังมอเตอร์ 4 กิโลวัตต์ จำนวน 1 ชุด

(4) **ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank)** ความจุ 22.39 ลูกบาศก์เมตร มีพื้นที่หน้าตัดของถัง 8.12 ตารางเมตร ทำหน้าที่ตกตะกอนของจุลินทรีย์ (Floc) ที่ปะปนมากับน้ำเสียเพื่อให้ใส โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากบ่อเติมอากาศจะมีตะกอนจุลินทรีย์บางส่วนปะปนมาด้วย แล้วจึงไหลมายังบ่อตกตะกอน ตะกอนแบคทีเรียจะตกตะกอนอยู่ที่ก้นบ่อตกตะกอน และจะถูกสูบกลับไปยังถังแยกกากและเก็บตะกอน เพื่อสูบกลับไปยังบ่อเติมอากาศสำหรับตะกอนส่วนเกินโครงการจะติดต่อให้รถสูบปฏิกูลมาสูบตะกอนไปกำจัด 1.5 เดือน/ครั้ง ต่อไป

(5) **ถังระบายน้ำทิ้ง (Effluent Tank)** ความจุ 9.18 ลบ.ม. จะรองรับน้ำใสจากถังตกตะกอน โดยภายในจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำอัตราการสูบ 0.17 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 8.5 เมตร จำนวน 2 เครื่อง เพื่อสูบน้ำทิ้งบางส่วนไปใช้ประโยชน์ในการรดน้ำต้นไม้ภายในโครงการผ่านระบบท่อซึม ซึ่งโครงการจะฝังท่อไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ ส่วนน้ำทิ้งที่เหลือจะไหลผ่านบ่อพักสุดท้ายพร้อมตะแกรงดักขยะและระบายออกสู่



ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป โดยพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) จะระบายลงท่อระบายน้ำริมถนนทางรถไฟสายเก่า และพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B) จะระบายลงท่อระบายน้ำริม ถนนสุขุมวิทต่อไป สำหรับปริมาณน้ำทิ้งที่ใช้น้ำดันไม้ คำนวณได้ดังนี้

**ปริมาณน้ำทิ้งที่ใช้น้ำดันไม้พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A)**

พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 1	= 575	ตร.ม.
อัตราการซึมน้ำ (Rate of Wastewater Application)	= 0.1	ลบ.ม./ตร.ม./วัน
ปริมาณน้ำรดน้ำดันไม้	= 575 x 0.1	
	= 57.5	ลบ.ม./วัน

ดังนั้น น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียบริเวณพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) ประมาณ 102 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะถูกนำมาใช้น้ำดันไม้ 57.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน สำหรับน้ำทิ้งส่วนที่เหลือปริมาณ 44.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนทางรถไฟสายเก่าต่อไป

**ปริมาณน้ำทิ้งที่ใช้น้ำดันไม้พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C)**

พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 1	= 1,266	ตร.ม.
อัตราการซึมน้ำ (Rate of Wastewater Application)	= 0.1	ลบ.ม./ตร.ม./วัน
ปริมาณน้ำรดน้ำดันไม้	= 1,266 x 0.1	
	= 126.6	ลบ.ม./วัน

ดังนั้น น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียบริเวณพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) เท่ากับ 102 + 102 = 204 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะถูกนำมาใช้น้ำดันไม้ 126.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน สำหรับน้ำทิ้งส่วนที่เหลือปริมาณ 77.4 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสุขุมวิทต่อไป

ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถติดตามตรวจสอบการใช้งานของระบบบำบัดน้ำเสียได้ และให้เกิดความมั่นใจว่าโครงการจะเดินระบบบำบัดน้ำเสียตลอดระยะเวลาที่เปิดดำเนินโครงการ โครงการต้องจัดให้มีระบบมิเตอร์ไฟฟ้าสำหรับระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการโดยเฉพาะแยกจากระบบไฟฟ้าอื่นๆ โดยเมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีค่าไฟฟ้าในการเดินระบบบำบัดน้ำเสียสูงสุด 7,286 บาท/เดือน/ชุด



## การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของแต่ละอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

### 1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา

ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร แล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร และไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ อาคารเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำต่อไป

### 2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำเสียขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 และ 150 มิลลิเมตร รับน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของแต่ละอาคาร

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำโสโครกขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 และ 150 มิลลิเมตร รับน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคาร เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของแต่ละอาคารต่อไป

(3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) ภายในอาคารจะมีท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหารขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 และ 150 มิลลิเมตร ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก เข้าสู่ถังดักไขมันก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของแต่ละอาคาร

### 3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

เนื่องจากหลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้าแล้ว จะดำเนินการจัดทะเบียนจัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดแยกกัน ดังนั้นระบบระบายน้ำภายในอาคารได้ออกแบบพื้นที่ระบายน้ำออกเป็น 2 ส่วน กล่าวคือ พื้นที่ระบายน้ำโครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) เป็นที่ตั้งของอาคาร A ครอบคลุมพื้นที่ 3,204 ตร.ม. และพื้นที่ระบายน้ำโครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) เป็นที่ตั้งของอาคาร B, C ครอบคลุมพื้นที่ 6,480 ตร.ม. โดยมีรายละเอียดของพื้นที่ระบายน้ำในแต่ละส่วนดังนี้

(1) พื้นที่ระบายน้ำโครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย โดยระบบระบายน้ำฝนประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 เพื่อระบายน้ำบริเวณพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) ขนาดพื้นที่รับน้ำ 3,204 ตร.ม. พบว่ามีอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการมีค่า 0.041 ลูกบาศก์เมตร/วินาที และหลังการพัฒนาโครงการมีค่า 0.087 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ในช่วงฝนตกต่อเนื่อง 3 ชม. โครงการต้องการชะลอน้ำเท่ากับ 111 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการนี้ออกแบบให้มีการหน่วงน้ำในเส้นท่อ สำหรับท่อระบายน้ำออกแบบให้มีขนาด 0.60 ม. โดยรอบพื้นที่





ส่วนที่ 1 สามารถหน่วงน้ำในท่อได้เป็นปริมาตรเท่ากับ 114 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งมากกว่าความต้องการพื้นที่ชะลอน้ำจริง จึงสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากที่จะเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการได้อย่างเพียงพอการควบคุมปริมาณน้ำฝนไหลออกของโครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) เลือกใช้ท่อที่มีขนาดเล็กกว่าท่อระบายน้ำภายในพื้นที่ เพื่อเป็นการควบคุมอัตราการไหลออกไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ และท่อระบายน้ำออกที่ออกแบบมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.15 เมตร จำนวน 2 จุด สำหรับระบบระบายน้ำเสียจะมีท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร รวบรวมน้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้เข้าสู่บ่อพักสุดท้าย และไหลออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนทางรถไฟสายเก่าต่อไป

(2) พื้นที่ระบายน้ำโครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย โดยระบบระบายน้ำฝนประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 เพื่อระบายน้ำบริเวณพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B และ C) ขนาดพื้นที่รับน้ำ 6,480 ตร.ม. พบว่ามีอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการมีค่า 0.082 ลูกบาศก์เมตร/วินาที และหลังการพัฒนาโครงการมีค่า 0.172 ลูกบาศก์เมตร/วินาที ในช่วงฝนตกต่อเนื่อง 3 ชม. โครงการต้องการชะลอน้ำเท่ากับ 218 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการนี้ออกแบบให้มีการหน่วงน้ำในเส้นท่อ สำหรับท่อระบายน้ำที่ออกแบบมีขนาด 0.60 ม. และ 0.80 ม. โดยรอบพื้นที่ส่วนที่ 2 สามารถหน่วงน้ำในท่อได้เป็นปริมาตรเท่ากับ 230 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งมากกว่าความต้องการพื้นที่ชะลอน้ำจริง จึงสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากที่จะเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการได้อย่างเพียงพอ การควบคุมปริมาณน้ำฝนไหลออกของโครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B และ C) เลือกใช้ท่อที่มีขนาดเล็กกว่าท่อระบายน้ำภายในพื้นที่ เพื่อเป็นการควบคุมอัตราการไหลออกไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ และท่อระบายน้ำออกที่ออกแบบ มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.20 เมตร จำนวน 2 จุด สำหรับระบบระบายน้ำเสียจะมีท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร รวบรวมน้ำทิ้งที่เหลือจากการรดน้ำต้นไม้เข้าสู่บ่อพักสุดท้าย (โดยไม่เข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ) และไหลออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสุขุมวิทต่อไป

ผังแนวดิ่งระบบระบายน้ำภายในอาคารแสดงไว้ในภาคผนวก ข-4 สำหรับ Hydraulic Profile ผังระบบระบายน้ำ และรายการการวิเคราะห์และออกแบบพื้นที่ชะลอน้ำแสดงไว้ในภาคผนวก ข-5 ทั้งนี้ สำนักงานเทศบาลตำบลสำโรงเหนือ ได้ออกหนังสือการเชื่อมท่อระบายน้ำบริเวณริมถนนทางรถไฟสายเก่าให้กับโครงการ และแขวงทางหลวงสมุทรปราการ ได้ออกหนังสือการเชื่อมท่อระบายน้ำบริเวณริมถนนสุขุมวิทให้กับโครงการแล้ว





## การจัดการมูลฝอย

### 1) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการประกอบด้วยมูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษและถุงพลาสติก เป็นต้น ซึ่งสามารถคำนวณปริมาณการเกิดขึ้นมูลฝอยในแต่ละอาคารได้ดังนี้

#### (1) อาคาร A

##### (1.1) ส่วนห้องชุดพักอาศัย

จำนวนผู้พักอาศัย	=	616	คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	=	3	ล./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น	=	$616 \times 3$	คน
	=	1,848	ล./วัน

##### (1.2) พนักงาน

จำนวนพนักงาน	=	10	คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	=	3	ล./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น	=	$10 \times 3$	คน
	=	30	ล./วัน

##### (1.3) ร้านค้า (จำนวน 1 ร้าน)

จำนวนร้านค้า	=	1	ร้าน
พนักงานประจำร้านค้า	=	2	คน/ร้าน
จำนวนพนักงาน	=	$1 \times 2$	
	=	2	คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	=	3	ล./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น	=	$2 \times 3$	
	=	6	ล./วัน
รวมปริมาณมูลฝอยอาคาร A	=	$1,848 + 30 + 6$	
	=	1,884	ล./วัน
	$\approx$	2.0	ลบ.ม./วัน

ดังนั้นอาคาร A จะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นประมาณ 2.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยสามารถแบ่งปริมาณมูลฝอยออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยแห้งประมาณ 1.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 60 ของปริมาณ



มูลฝอยทั้งหมด) มูลฝอยเปียกประมาณ 0.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)  
และมูลฝอยอันตรายประมาณ 0.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 10 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)

## (2) อาคาร B

### (2.1) ส่วนห้องชุดพักอาศัย

จำนวนผู้พักอาศัย	= 616	คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	= 3	ล./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น	= 616 x 3	คน
	= 1,848	ล./วัน

### (2.2) พนักงาน

จำนวนพนักงาน	= 10	คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	= 3	ล./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น	= 10 x 3	คน
	= 30	ล./วัน

### (2.3) ร้านค้า (จำนวน 2 ร้าน)

จำนวนร้านค้า	= 2	ร้าน
พนักงานประจำร้านค้า	= 2	คน/ร้าน
จำนวนพนักงาน	= 2 x 2	
	= 4	คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	= 3	ล./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น	= 4 x 3	
	= 12	ล./วัน

รวมปริมาณมูลฝอยอาคาร A	= 1,848 + 30 + 12	
	= 1,890	ล./วัน
	≈ 2.0	ลบ.ม./วัน

ดังนั้นอาคาร B จะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นประมาณ 2.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยสามารถแบ่งปริมาณมูลฝอยออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยแห้งประมาณ 1.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 60 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) มูลฝอยเปียกประมาณ 0.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) และมูลฝอยอันตรายประมาณ 0.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 10 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)





### (3) อาคาร C

#### (3.1) ส่วนห้องชุดพักอาศัย

จำนวนผู้พักอาศัย	= 616	คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	= 3	ก./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น	= 616 x 3	คน
	= 1,848	ก./วัน

#### (3.2) พนักงาน

จำนวนพนักงาน	= 10	คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	= 3	ก./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น	= 10 x 3	คน
	= 30	ก./วัน

#### (3.3) ร้านค้า (จำนวน 1 ร้าน)

จำนวนร้านค้า	= 1	ร้าน
พนักงานประจำร้านค้า	= 2	คน/ร้าน
จำนวนพนักงาน	= 1 x 2	
	= 2	คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	= 3	ก./คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น	= 2 x 3	
	= 6	ก./วัน
รวมปริมาณมูลฝอยอาคาร A	= 1,848 + 30 + 6	
	= 1,884	ก./วัน
	≈ 2.0	ลบ.ม./วัน

ดังนั้นอาคาร C จะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นประมาณ 2.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยสามารถแบ่งปริมาณมูลฝอยออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ มูลฝอยแห้งประมาณ 1.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 60 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) มูลฝอยเปียกประมาณ 0.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด) และ มูลฝอยอันตรายประมาณ 0.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดเป็นร้อยละ 10 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)





## 2) การจัดการมูลฝอย

(1) ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ภายในแต่ละอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 2 - 12 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น สำหรับอาคาร A และ อาคาร C แต่ละห้องมีความกว้าง 2.0 เมตร ความยาว 3.0 เมตร ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับบันได ST-1 และอาคาร B ห้องมีความกว้าง 1.9 เมตร ความยาว 3.4 เมตร ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับบันได ST-1 โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้องจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง/ชั้น (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) สำหรับห้องออกกำลังกายบริเวณชั้นล่างของแต่ละอาคารจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง 1 ถัง และถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง) ไว้ภายในห้องออกกำลังกาย

ทั้งนี้ เมื่อเปิดดำเนินโครงการจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นดังกล่าว และจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดมาจัดเก็บมูลฝอยไปไว้ยังถังพักมูลฝอยรวมของแต่ละอาคาร โดยจัดเก็บมูลฝอยจากทุกจุดภายในโครงการและคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภทใส่ถุงมูลฝอยพร้อมทั้งติดฉลากบอกประเภทมูลฝอยนั้นๆ และกำหนดให้พนักงานปฏิบัติงานรวบรวมและขนย้ายมูลฝอยในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด

(2) พักมูลฝอยรวม จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมไว้ในแต่ละอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

(2.1) พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) ห้องพักมูลฝอยรวมของอาคาร A แบ่งออกเป็นห้องพักมูลฝอยแห้ง ความกว้าง 2.8 เมตร ความยาวประมาณ 3.5 เมตร ความจุประมาณ 14.7 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.5 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยแห้ง รวมทั้งมูลฝอย Recycle และมูลฝอยอันตรายของอาคาร A ประมาณ 2 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ และห้องพักมูลฝอยเปียก มีความกว้าง 1.7 เมตร ความยาว 3.5 เมตร ความจุประมาณ 8.9 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.5 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยเปียกของโครงการประมาณ 0.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ สำหรับน้ำเสียที่เกิดจากการล้างถังพักมูลฝอยรวมของโครงการ จะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป

สำหรับการจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเทศบาลตำบลลำโรงเหนือ นั้น สามารถเข้าพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) โดยใช้เส้นทางถนนทางรถไฟสายเก่าเข้าสู่ถนนภายในโครงการซึ่งมีความกว้าง 6 เมตร รถเก็บขนมูลฝอยสามารถเทียบจอดข้างห้องพักมูลฝอยรวมและเก็บขนได้อย่างสะดวก และจากการสอบถามสำนักงานเทศบาลตำบลลำโรงเหนือได้รับแจ้งว่า รถเก็บขนมูลฝอยจะมาเก็บมูลฝอยบริเวณโครงการในช่วงเวลา 24.00-07.00 น. ซึ่งในช่วงที่เก็บขนมูลฝอยให้กับโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับรถเก็บขนมูลฝอย นอกจากนี้โครงการจะควบคุมพนักงานให้ทำความสะอาดบริเวณห้องพักมูลฝอยรวมให้สะอาดอยู่เสมอ



**(2.2) พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมไว้ในแต่ละอาคาร รายละเอียดดังนี้**

- **ห้องพักมูลฝอยรวมของอาคาร B** แบ่งออกเป็นห้องพักมูลฝอยแห้ง ความกว้าง 2.0 เมตร ความยาวประมาณ 3.5 เมตร ความจุประมาณ 10.5 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.5 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยแห้ง รวมทั้งมูลฝอย Recycle และมูลฝอยอันตราย ของอาคาร B ประมาณ 2 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ และห้องพักมูลฝอยเปียก มีความกว้าง 1.5 เมตร ความยาว 3.5 เมตร ความจุประมาณ 7.9 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.5 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยเปียกของโครงการประมาณ 0.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ สำหรับน้ำเสียที่เกิดจากการล้างถังพักมูลฝอยรวมของโครงการ จะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป
- **ห้องพักมูลฝอยรวมของอาคาร C** แบ่งออกเป็นห้องพักมูลฝอยแห้ง ความกว้าง 2.8 เมตร ความยาวประมาณ 3.5 เมตร ความจุประมาณ 14.7 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.5 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยแห้ง รวมทั้งมูลฝอย Recycle และมูลฝอยอันตราย ของอาคาร C ประมาณ 2 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ และห้องพักมูลฝอยเปียก มีความกว้าง 1.7 เมตร ความยาว 3.5 เมตร ความจุประมาณ 8.9 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.5 เมตร) สามารถรองรับมูลฝอยเปียกของโครงการประมาณ 0.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ สำหรับน้ำเสียที่เกิดจากการล้างถังพักมูลฝอยรวมของโครงการ จะไหลเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการต่อไป

สำหรับการจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเทศบาลตำบลสำโรงเหนือ นั้น สามารถเข้าพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) โดยใช้เส้นทางถนนทางรถไฟสายเก่าเข้าสู่ถนนภายในโครงการซึ่งมีความกว้าง 6 เมตร รถเก็บขนมูลฝอยสามารถเทียบจอดข้างห้องพักมูลฝอยรวมและเก็บขนได้อย่างสะดวก และจากการสอบถามสำนักงานเทศบาลตำบลสำโรงเหนือ ได้รับแจ้งว่า รถเก็บขนมูลฝอยจะมาเก็บมูลฝอยบริเวณโครงการในช่วงเวลา 24.00-07.00 น. ซึ่งในช่วงที่เก็บขนมูลฝอยให้กับโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับรถเก็บขนมูลฝอย นอกจากนี้ โครงการจะควบคุมพนักงานให้ทำความสะอาดบริเวณห้องพักมูลฝอยรวมให้สะอาดอยู่เสมอ





## ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตสมุทรปราการ ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการประสานกับการไฟฟ้านครหลวง เขตสมุทรปราการ เพื่อขอความอนุเคราะห์ในการออกหนังสือรับรองการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการ โดยมีรายละเอียดการติดตั้งระบบไฟฟ้าของแต่ละอาคารดังนี้

- 1) **ระบบไฟฟ้าปกติ** อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้าแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Immersed ขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด/อาคาร แปลงไฟให้เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ โดยโครงการจะมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 606 KVA/อาคาร รวมปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าภายในโครงการทั้งสิ้น 1,818 KVA
- 2) **ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน** โครงการจะจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรอง ในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง ได้แก่ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าขนาด 200 KVA จำนวน 1 ชุด/อาคาร ซึ่งสามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 2 ชั่วโมง

## ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

### 1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

- (1) **ระบบท่อยืน จัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe)** ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 50 มิลลิเมตร จำนวน 3 ท่อ/อาคาร ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร จำนวน 1 ท่อ และขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร จำนวน 2 ท่อ โดยรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดินซึ่งสำรองไว้เพื่อการดับเพลิง 170 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร ซึ่งจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิงอัตราการสูบ 3.78 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 45 เมตร จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 0.11 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 76 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังแต่ละชั้นของแต่ละอาคารและติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connection : FDC) ขนาด 65 x 150 มิลลิเมตร พร้อม Check Valve จำนวน 1 ชุด บริเวณด้านติดกับถนนภายในโครงการ ซึ่งมีความกว้าง 6 เมตร โดยรอบอาคาร สำหรับรับน้ำจากฝ่ายป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยของเทศบาลตำบลสำโรงเหนือ ดังแสดงตำแหน่งติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิง (FDC) และจุดจ่อครดดับเพลิง บริเวณอาคาร A, B และ C
- (2) **ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)** เป็นระบบท่อเปียก มีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา ซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ สามารถฉีดน้ำบริเวณที่เกิดเหตุครอบคลุมพื้นที่ 12 ตารางเมตร/จุด โดยจะติดตั้งไว้บริเวณห้องชุดพักอาศัย ห้องทำงาน ห้องออกกำลังกาย โถง





เอนกประสงค์ โรงพักคอย ห้องเก็บของ ห้องเครื่อง ห้องพัสดุฝอย บริเวณลานจอดรถ และ  
ทางเดินทั่วทั้งอาคาร

(3) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) จะติดตั้งบริเวณทางเดิน  
ของแต่ละชั้น รวมจำนวน 26 ตู้/อาคาร โดยตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose  
Cabinet :FHC) ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาคครอบและโซ่ร้อย ติดไว้ทุกระยะห่างกันประมาณ 44 เมตร (ไม่เกิน 64 เมตร)
- ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์ โดยแต่ละตู้ที่ติดตั้งมีระยะห่างกันประมาณ 44 เมตร (ไม่เกิน 45 เมตร)

(4) ลิฟต์ดับเพลิง จัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 1 ชุด ซึ่งมีคุณสมบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33  
(พ.ศ. 2535) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติมตาม  
กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2) ระบบเตือนอัคคีภัย ประกอบด้วยแผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) ซึ่งทำหน้าที่เป็นจุด  
ศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับ  
ความร้อน และเครื่องแจ้งเหตุด้วยมือ) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้  
เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้ง  
อาคาร สำหรับเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) จะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันบริเวณโถงลิฟต์ โถง  
บันได สำนักงาน ห้องชุดอาศัย ห้องออกกำลังกาย และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร โดยจะเป็นตัวรับ  
กลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ใน  
ห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร และติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อน  
(Heat Detector) ไว้ในห้องออกกำลังกายและห้องพัสดุฝอยในแต่ละชั้นอาคาร (จำนวน 16 จุด/  
อาคาร) สำหรับอุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย ได้แก่ เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง (Fire Alarm Manual  
Station) และกริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell) จะติดตั้งอยู่บริเวณบันได ST-1และ ST-2 ชั้นละ 2 จุด  
รวมจำนวน 16 จุด/อาคาร



### 3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถัง/อาคาร ซึ่งสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงอาคารละ 170 ลูกบาศก์เมตร โดยสามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้นาน 45 นาที โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิง	=	170	ลบ.ม.
เครื่องสูบน้ำดับเพลิงขนาด	=	3.78	ลบ.ม./นาที
สามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้นาน	=	170/3.78	
	=	45	นาที
	>	30	นาที (ผ่าน)

กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้สำรองน้ำไว้เพื่อการดับเพลิงต้องสามารถส่งจ่ายน้ำสำรองได้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 นาที

### 4) ทางหนีไฟ

โครงการจะจัดให้แต่ละอาคารมีบันได จำนวน 2 แห่ง ซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ของอาคารในช่วงเวลาปกติ โดยออกแบบให้ใช้เป็นทางหนีไฟได้ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- (1) อาคาร A ได้แก่ ST-1 และ ST-2 โดยบันได ST-1 และ ST-2 ทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร สามารถลงจากชั้นหลังคา-ชั้นที่ 1 ความกว้างของบันได ST-1 และ ST-2 เท่ากับ 1.50 เมตร และ 0.90 เมตร ตามลำดับ
- (2) อาคาร B ได้แก่ ST-1 และ ST-2 โดยบันได ST-1 และ ST-2 ทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร สามารถลงจากชั้นหลังคา-ชั้นที่ 1 ความกว้างของบันได ST-1 และ ST-2 เท่ากับ 1.50 เมตร
- (3) อาคาร C ได้แก่ ST-1 และ ST-2 โดยบันได ST-1 และ ST-2 ทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร สามารถลงจากชั้นหลังคา-ชั้นที่ 1 ความกว้างของบันได ST-1 และ ST-2 เท่ากับ 1.50 เมตร และ 0.90 เมตร ตามลำดับ

ทั้งนี้ ทางออกสู่บันไดทุกแห่งจะมีประตูกันไฟ พร้อมติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉินแสดงให้เห็นได้อย่างชัดเจน สำหรับป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้คำว่า “ทางหนีไฟ” ตัวอักษร “ท ง ห น” และมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติและภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุกๆ ชั้นของแต่ละอาคาร





## 5) แผนการป้องกันอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปี ละ 1 ครั้ง โดยประสานไปยังฝ่ายป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยของสำนักงานเทศบาลตำบลลำโรงเหนือ เพื่อร่วมซักซ้อมแผนการป้องกันอัคคีภัยเป็นประจำ

### ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

#### 1) ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

##### (1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ซึ่งมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยโครงการจะจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

##### (2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศ ซึ่งมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 4 เท่าของปริมาตรของห้อง เชื่อมต่อกับห้องน้ำของห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง

#### 2) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งภายในแต่ละห้องมีขนาดความเย็นรวมทั้งสิ้น 994 ตัน แบ่งเป็นดังนี้

(1) พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) อาคาร A มีภาระความเย็นจากระบบปรับอากาศประมาณ 330 ตันความเย็น

(2) พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) อาคาร A และ B มีภาระความเย็นจากระบบปรับอากาศประมาณ 334 และ 330 ตันความเย็น ตามลำดับ รวมภาระความเย็นจากระบบปรับอากาศทั้งหมด 664 ตันความเย็น





## การจราจรและพื้นที่จอดรถ

### (1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก 2 แห่ง กล่าวคือ พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) ทางเข้า-ออกเชื่อมต่อกับถนนทางรถไฟสายเก่า (ความกว้าง 10 เมตร 2 ช่องทางจราจร 1 ทิศทาง) และพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) ทางเข้า-ออกเชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท (ความกว้าง 40 เมตร 6 ช่องทางจราจร 2 ทิศทาง) รายละเอียดมีดังนี้ข้อ 8 ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ในกรณีที่จัดให้รถยนต์วิ่งได้ทางเดียว ทางเข้าและทางออกต้องกว้างไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร โดยต้องทำเครื่องหมายแสดงทางเข้าและทางออกไว้ให้ปรากฏและปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องเป็นดังนี้

(หมายเหตุ : เนื่องจากหลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้าแล้วจะดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดแยกกัน โดยแบ่งออกเป็นพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) และพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C))

1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก อาคาร A จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร โดยทางเข้า-ออกเชื่อมต่อกับถนนทางรถไฟสายเก่า โดยมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการที่เชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่โครงการ ได้แก่ ถนนสุขุมวิท ถนนปิ่นเกล้า-สีลม ถนนเทพารักษ์ ถนนซอยเทศบาลลำโรงใต้ 9 (ซอยวัดสวนส้ม) ถนนผูกมิตร

2) การเดินทางเข้า – ออกพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก อาคาร B, C จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร โดยทางเข้า – ออก จะเชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท โดยมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการที่เชื่อมโยงเข้าสู่พื้นที่โครงการ ได้แก่ ถนนสุขุมวิท ถนนปิ่นเกล้า-สีลม ถนนเทพารักษ์ ถนนซอยเทศบาลลำโรงใต้ 9 (ซอยวัดสวนส้ม) ถนนผูกมิตร

นอกจากนี้ ถนนสุขุมวิทบริเวณซอยเบิ่ง มีการก่อสร้างรถไฟฟ้า BTS ส่วนต่อขยายสายสุขุมวิท (อ่อนนุช-เบิ่ง) ซึ่งมีสถานีเบิ่งอยู่ห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 2.4 กิโลเมตร คาดว่าสามารถเปิดให้บริการในช่วงต้นปี พ.ศ. 2554 หากสถานีรถไฟฟ้า BTS เปิดให้บริการจะทำให้การเดินทางเชื่อมต่อระหว่างเมืองสมุทรปราการเข้าสู่เขตกรุงเทพมหานคร มีความสะดวกและทำให้การเดินทางบนถนนสุขุมวิทมีความคล่องตัวมากขึ้น ทั้งนี้ บริเวณพื้นที่โครงการมีป้ายรถโดยสารประจำทางสามารถอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยเดินทางเชื่อมต่อไปยังรถไฟฟ้า BTS สถานีลาซาล (เบิ่ง) ได้โดยสะดวก โดยป้ายรถโดยสารประจำทางห่างจากพื้นที่โครงการทางด้านทิศเหนือประมาณ 150 เมตร และทางด้านทิศใต้ประมาณ 200 เมตร



## (2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

2.1) พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) โครงการจะมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนทางรถไฟสายเก่า ทางด้านทิศตะวันตก สำหรับการจราจรภายในโครงการมีถนนความกว้างอย่างน้อย 6 เมตร เข้าสู่ช่องจอดรถใต้อาคารบริเวณชั้นที่ 1 มีลักษณะการเดินรถทิศทางเดียว พร้อมทั้งมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน สำหรับที่จอดรถโครงการจัดเตรียมที่จอดรถไว้ที่ชั้นที่ 1 ทั้งหมดรวมจำนวนทั้งสิ้น 46 คัน

2.2) พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) โครงการจะมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อกับถนนถนนสุขุมวิท ทางด้านทิศตะวันออก สำหรับการจราจรภายในโครงการมีถนนความกว้างอย่างน้อย 6 เมตร เข้าสู่ช่องจอดรถใต้อาคารบริเวณชั้นที่ 1 มีลักษณะการเดินรถทิศทางเดียว พร้อมทั้งมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรอย่างชัดเจน สำหรับที่จอดรถโครงการจัดเตรียมที่จอดรถไว้ที่ชั้นที่ 1 ทั้งหมดโดยอยู่ที่จอดรถในบริเวณอาคาร B จำนวน 47 คัน และบริเวณอาคาร C จำนวน 46 คัน รวมทั้งสิ้น 93 คัน

ทั้งนี้ สำนักงานเทศบาลตำบลสำโรงเหนือ ได้ออกหนังสือการเชื่อมทางกับถนนทางรถไฟสายเก่าให้กับโครงการ และแขวงทางหลวงสมุทรปราการ ได้ออกหนังสือการเชื่อมทางกับถนนสุขุมวิทให้กับโครงการ







## การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

เนื่องจากหลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้าแล้ว จะดำเนินการจัดระเบียบจัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดแยกกัน โดยแบ่งออกเป็นพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) และพื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) ดังนั้นในการออกแบบพื้นที่สีเขียวได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวในพื้นที่แต่ละส่วนอย่างเพียงพอตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว” นอกจากนี้ได้พิจารณาปลูกพันธุ์ไม้ที่ทนต่อสภาพน้ำกร่อยได้ดีได้แก่ โพธิ์ทะเล หางนกยูง พญาสัตบรรณ เหลือปริดิยาธร รายละเอียดมีดังนี้

### 1) พื้นที่สีเขียวโครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A)

โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 12 ชั้นจำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักทั้งหมดทั้งสิ้น 198 ห้อง โดยคาดว่าจะมีผู้พักอาศัยภายในโครงการส่วนที่ 1 ประมาณ 616 คน จึงจะต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 616 ตารางเมตร โดยจะต้องมีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 308 ตารางเมตร และต้องจัดให้เป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 154 ตารางเมตร ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวอยู่ที่ชั้นที่ 1 ประมาณ 575 ตารางเมตรและอยู่บนอาคาร 99 ตารางเมตร รวมพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 674 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัย 1.1 ตารางเมตร/คน โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 678 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 308 ตารางเมตร) ในการออกแบบการจัดผังภูมิ สถาปัตย์นั้น ผู้ออกแบบได้คำนึงถึงตำแหน่งการปลูกต้นไม้ที่สามารถปลูกได้จริง ซึ่งพันธุ์ไม้ยืนต้นที่ปลูก ได้แก่ โพธิ์ทะเล มะพร้าว หางนกยูง เหลือปริดิยาธร อโศกอินเดีย ข่อย ปาล์มขวดสำหรับไม้พุ่มที่ปลูกได้แก่ กาบหอยแครง กระดุมทอง ไทรทอง เทียนทอง ชาฮกเกี้ยน โมก และจิ้ง ดังแสดงรายละเอียดการจัดพื้นที่สีเขียวของอาคาร A

สำหรับการจัดให้ปลูกไม้ยืนต้นบริเวณชั้นล่าง ร้อยละ 50 ของที่ว่างตามกฎหมาย บริเวณโครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A) มีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่โครงการส่วนที่ 1 (อาคาร A)	=	3,204	ตร.ม.
จัดให้มีพื้นที่ว่างร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการส่วนที่ 1	=	3,204 x 0.3	
ดังนั้นต้องจัดให้ปลูกไม้ยืนต้นบริเวณชั้นล่าง	=	480.6	ตร.ม.
โครงการจัดให้ปลูกไม้ยืนต้นบริเวณชั้นล่าง	=	678	ตร.ม.
	>	480.6	ตร.ม.(ผ่าน)



## 2) พื้นที่สีเขียวโครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C)

โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 12 ชั้นจำนวน 2 อาคาร โดยคาดว่าอาคาร B จะมีผู้พักอาศัย 616 คน และอาคาร C จะมีผู้พักอาศัย 616 คน รวมผู้พักอาศัยทั้งหมด 1,232 คน จึงจะต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 1,232 ตารางเมตร โดยจะต้องมีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 616 ตารางเมตร และต้องจัดให้เป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 308 ตารางเมตร ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวอยู่ที่ชั้นที่ 1 ประมาณ 1,266 ตารางเมตรและอยู่บนอาคาร B 253 ตารางเมตร และอยู่บนอาคาร C 99 ตารางเมตร รวมพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 1,618 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัย 1.3 ตารางเมตร/คน โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นบริเวณอาคาร B 285 ตารางเมตร และบริเวณอาคาร C ประมาณ 870 ตารางเมตร รวมพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นบริเวณชั้นล่างทั้งหมด 1,155 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 308 ตารางเมตร) ในการออกแบบการจัดผังภูมิสถาปัตย์นั้น ผู้ออกแบบได้คำนึงถึงตำแหน่งการปลูกต้นไม้ว่าจะสามารถปลูกได้จริง ซึ่งพันธุ์ไม้ยืนต้นที่ปลูกได้แก่ โพธิ์ทะเล มะพร้าว หางนกยูง เหลืองปรีดิยาทร อโศกอินเดีย ข่อย ปาล์มขวด ปับ กระโดนน้ำ อโศกอินเดีย สำหรับไม้พุ่มที่ปลูกได้แก่ การะเกดต่าง คล้าเสน่ห์ขุนแผน กระดุมทอง ไทรทอง เทียนทอง และจิ้ง

สำหรับการจัดให้ปลูกไม้ยืนต้นบริเวณชั้นล่าง ร้อยละ 50 ของที่ว่างตามกฎหมาย บริเวณโครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) มีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่โครงการส่วนที่ 2 (อาคาร B, C) = 6,480 ตร.ม.

จัดให้มีพื้นที่ว่างร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการส่วนที่ 1 = 6,480 x 0.3

= 1,944 ตร.ม.

ดังนั้นต้องจัดให้ปลูกไม้ยืนต้นบริเวณชั้นล่าง (ร้อยละ 50 ของที่ว่าง) = 972 ตร.ม.

โครงการจัดให้ปลูกไม้ยืนต้นบริเวณชั้นล่าง = 1,155 ตร.ม.

> 972 ตร.ม.(ผ่าน)

