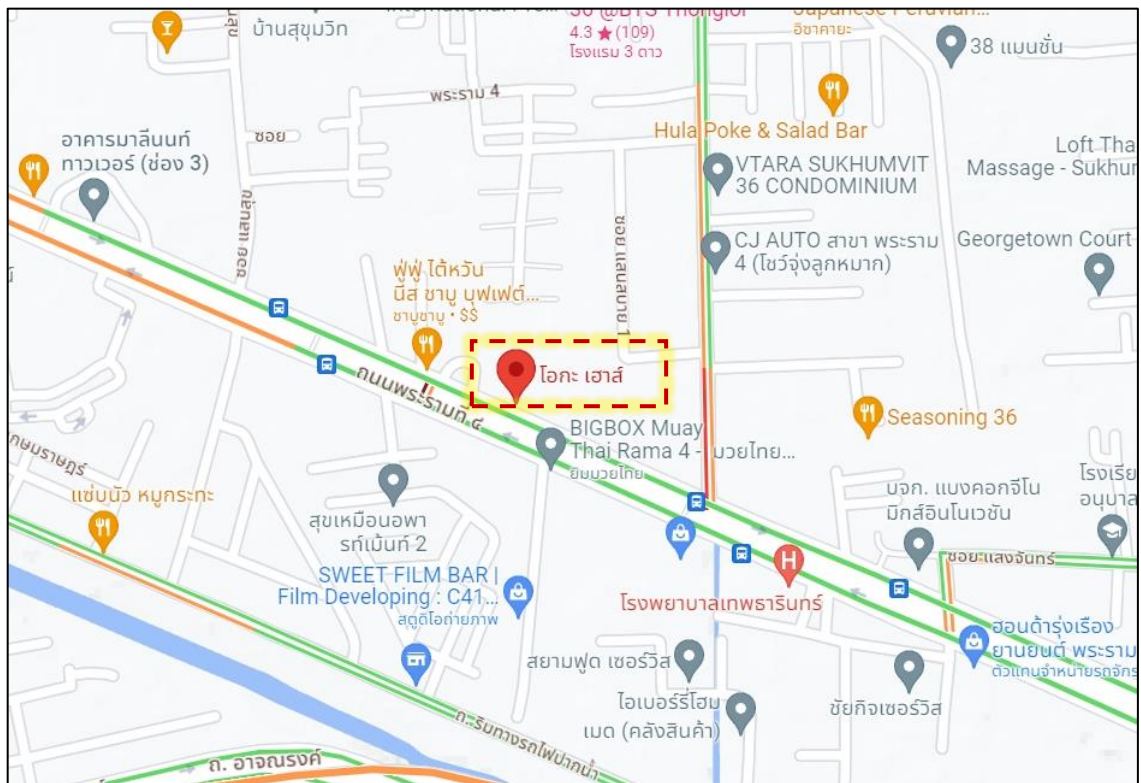


บทที่ 2

รายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ OKA HAUS ของนิติบุคคลอาคารชุด โอเกะ เฮ้าส์ ตั้งอยู่ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย อาคารที่พักอาศัยสูง 47 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักรวมทั้งสิ้น 1,178 ห้อง ขนาดพื้นที่โครงการ 5-2-64.4 ไร่ หรือ 9057.6 ตารางเมตร (แสดงแผนที่ตั้งโครงการในรูปที่ 2.1-1)



อ้างอิง : ข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

รูปที่ 2.1-1 แผนที่ตั้งโครงการ

2.2 สถานภาพโครงการ

สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการมีการเปิดใช้งานอาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด โดยมีอาณาเขตที่ดินที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัยแนวราบ
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนพระราม 4 ผังตรงข้ามเป็นแนวดีก
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัยแนวราบ และที่ดินว่างเปล่า
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ปั๊มน้ำมัน LPG

2.3 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

พื้นที่โครงการอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย อาคารที่พักอาศัยสูง 47 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องพักทั้งหมดทั้งสิ้น 1,178 ห้อง แสดงแบบอาคารโครงการในรูปที่ 2.3-1



รูปที่ 2.3-1 แบบอาคารโครงการ

2.4 พื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 3,962.48 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนผู้พักอาศัยประมาณ 1.01 ตารางเมตร/คน (ผู้พักอาศัย และพนักงานภายในโครงการ 3,914 คน)

2.5 ระบบสาธารณูปโภค

2.5.1 ระบบน้ำใช้

โครงการมีความต้องการใช้น้ำทั้งหมด 824.12 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยโครงการขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาชูสมวิท ซึ่งมีความสามารถในการให้บริการน้ำประปาให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอ อย่างไรก็ตาม โครงการได้กำหนดให้มีการสำรองน้ำใช้ไว้ภายในโครงการในกรณีที่การประปานครหลวงสาขาดังกล่าวเกิดการขัดข้อง โดยจัดให้มีการสำรองน้ำประปาไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินใต้อาคารชั้น 7 และชั้นดาดฟ้า รวม 1,756.16 ลูกบาศก์เมตร สำหรับสำรองเพื่อการดับเพลิง 471.01 ลูกบาศก์เมตร และสำรองเพื่อใช้อุปโภค-บริโภค 1,285.15 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภคได้ 1.56 วัน ทั้งนี้ทางโครงการได้ดำเนินการล้างถังสำรองน้ำใช้ของโครงการ ทุก 6 เดือน ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ

2.5.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

ปริมาณน้ำเสียของทั้งโครงการประมาณ 641.67 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งโครงการเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอน (Aeration Activated Sludge Process) สามารถรองรับน้ำเสียได้ 700 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยระบบบำบัดน้ำเสียจะมีประสิทธิภาพร้อยละ 92 สามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร จึงเป็นไปตามได้คุณภาพตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ก. ซึ่งกำหนดให้มีค่า BOD ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความชำนาญดูแลรักษา และควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียให้ทำงานได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ

2.5.3 การระบายน้ำ และการป้องกันน้ำท่วม

โครงการออกแบบให้มีการท่อน้ำในบ่อท่อน้ำ เพื่อชะลอการไหลของน้ำส่วนเกิน ความจุรวม 750 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเพียงพอในการชะลอน้ำฝนที่ตอตกเก็บไว้ภายในโครงการก่อนระบายน้ำออกภายนอกโครงการ (มากกว่า 731.47 ลูกบาศก์เมตร) และควบคุมอัตราการระบายน้ำ โดยกำหนดอัตราการระบายน้ำฝนนอกโครงการเท่ากับ 3.7 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ และอัตราการระบายน้ำเสีย 0.5 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ รวมอัตราการระบายน้ำฝนนอกโครงการ 4.2 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ (ไม่เกิน 4.72 ลูกบาศก์เมตร/นาที่) ซึ่งจะไม่ส่งผลกระทบต่อระบบระบายน้ำสาธารณะนอกโครงการ ทั้งนี้โครงการได้ตรวจสอบท่อระบายน้ำ และบ่อบักน้ำเป็นประจำ เมื่อพบว่าภายในท่อระบายน้ำหรือบ่อบักน้ำมีสิ่งอุดตันที่เกิดจากการสะสมของดินตะกอนหรือเศษวัสดุอื่น ๆ ซึ่งจะก่อให้เกิดขวางการระบายน้ำจะดำเนินการทำความสะอาดเก็บขยะ และขุดลอกดินตะกอนที่ตกค้างภายในท่อระบายน้ำอย่างสม่ำเสมอ

2.5.4 การจัดการขยะ

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม จำนวน 4 ห้อง แบ่งเป็น ห้องขยะเปียก มีพื้นที่ห้องพักขยะ 21.90 ตารางเมตร สามารถรองรับขยะได้ 3 วัน ห้องขยะรีไซเคิล มีพื้นที่ห้องพักขยะ 19.00 ตารางเมตร สามารถรองรับขยะได้ 6 วัน ห้องขยะทั่วไป มีพื้นที่ห้องพักขยะ 4.60 ตารางเมตร สามารถรองรับขยะได้ 15 วัน และห้องพักขยะอันตรายมีพื้นที่ห้องพักขยะ 4.60 ตารางเมตร สามารถรองรับขยะได้ 15 วัน ทั้งนี้ได้จัดให้เจ้า



หน้าเก็บรวบรวมขยะและขนย้ายขยะประจำชั้นไปห้องพักขยะรวมของโครงการในช่วงเช้า และได้มีการประสานงานการจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตคลองเตยเพื่อมาเก็บต่อไป

2.6 ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ตามกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะตาม พรบ. ควบคุมอาคาร อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย/ผจญเพลิงต่างๆ ได้รับการออกแบบและติดตั้งตามมาตรฐาน วสท. ประกอบด้วยอุปกรณ์และลักษณะการทำงานดังนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1.1) หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connector: FCD) หัวรับน้ำจากกรดดับเพลิงของโครงการมี 4 ชุด ดังนี้

- หัวรับน้ำดับเพลิงชุดที่ 1 รับน้ำ 2 ทาง เชื่อมต่อกับถังเก็บน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดิน
- หัวรับน้ำดับเพลิงชุดที่ 2 รับน้ำ 4 ทาง เชื่อมต่อกับระบบจ่ายน้ำดับเพลิงชั้นล่างและชั้นกลาง
- หัวรับน้ำดับเพลิงชุดที่ 3 รับน้ำ 2 ทาง เชื่อมต่อกับถังเก็บน้ำดับเพลิงชั้น 7
- หัวรับน้ำดับเพลิงชุดที่ 4 รับน้ำ 4 ทาง เชื่อมต่อกับระบบจ่ายน้ำดับเพลิงชั้นบน

(1.2) ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Standpipe System) ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน ติดตั้งภายในอาคารเป็นท่อยืนประเภทที่ 3 ตามมาตรฐาน NFPA 14 ประกอบอยู่ในตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ซึ่งภายในตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิงขนาด 1 นิ้ว ยาว 100 เมตร และวาล์ว ขนาด 2.5 นิ้ว ซึ่งติดตั้งให้ระยะถึงพื้นที่ทุกส่วนของอาคารไม่เกิน 30 เมตร โดยติดตั้ง ชั้นละ 2 จุด ภายในตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงประกอบด้วย

- ชุดสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire House Reel) ขนาด 1 นิ้ว ยาว 100 ฟุต
- วาล์ว สำหรับเชื่อมสายดับเพลิง ขนาด 2.5 นิ้ว ยาว 100 ฟุต
- ถังดับเพลิงแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher) เป็นแบบผงเคมีแห้ง ขนาด 15 ปอนด์ จำนวน 1 ถัง/ตู้

2) ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

(2.1) แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Panel: FACP) หรือแผงควบคุมหลัก ชนิดลอยติดผนัง ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับเมื่ออุปกรณ์แจ้งเหตุ (เครื่องแจ้งเหตุ โดยใช้มือตึงกริ่งสัญญาณเตือนภัย เครื่องตรวจจับควัน และเครื่องตรวจจับความร้อน) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(2.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector: S) เป็นการตรวจจับอนุภาคที่เกิดจากการเผาไหม้ ทั้งควันชนิดที่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่าและที่ไม่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่าทำให้สามารถตรวจจับการเกิดอัคคีภัยในระยะเริ่มต้น เครื่องตรวจจับควันนี้จะมีปฏิกิริยาไวต่อก๊าซที่เกิดจากการลุกไหม้และควันโดยไม่จำเป็นต้องมีเปลวไฟหรือความร้อนเป็นสื่อกระตุ้นการทำงาน เป็นชนิดติดลอยบนเพดาน

(2.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector: H) เป็นแบบชนิดลอยบนเพดาน โดยเครื่องตรวจจับความร้อนจะทำงานเมื่อมีอัตราการเพิ่มอุณหภูมิเปลี่ยนแปลงไปตั้งแต่ 10 °C ใน 1 นาที



(2.4) อุปกรณ์ส่งสัญญาณแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Devices) ประกอบด้วย อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแบบกระดิ่งสัญญาณชนิดติดลอย (Alarm Bell) และปุ่มกดแจ้งสัญญาณอัคคีภัย (Fire Alarm Manual Station) ซึ่งเป็นชนิดแบบปุ่มกด ซึ่งจะติดตั้งอยู่บริเวณบันไดหนีไฟ

3) ทางหนีไฟ

(3.1) บันไดหนีไฟ (Fire Escape Stair)

บันไดหนีไฟอาคารชุดพักอาศัย เป็นบันไดหนีไฟชนิดภายในอาคาร อาคารละ 3 แห่ง บันไดหนีไฟที่โครงการได้จัดเตรียมไว้มีความสามารถในการลำเลียงหรืออพยพคนทั้งหมดในอาคารออกสู่ภายนอกอาคาร 31 นาที ตามลำดับ บันไดหนีไฟมีผนังกันไฟโดยรอบท และมีการติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉินบริเวณผนังชันพักบันได พร้อมติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ ซึ่งจะแสดงให้เห็นได้ชัดเจนป้ายบอกทางหนีไฟจะใช้คำว่า “Exit ทางออก” และ “Fire Exit ทางหนีไฟ” ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร และมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติและภาวะฉุกเฉิน ซึ่งจะติดตั้งไว้ที่บริเวณทางเข้า-ออก บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ และทางเดิน

(3.2) จุติรวมคน

จุติรวมพลของโครงการได้กำหนด 3 แห่ง พื้นที่รวม 1,437 ตารางเมตร (หักพื้นที่โคนต้นไม้แล้ว) โดยพื้นที่จุติรวมพลสามารถรองรับจำนวนคนได้ 5,748 คน (0.25 ตารางเมตร/คน) ซึ่งเพียงพอต่อผู้ใช้อาคาร จำนวน 3,924 คน คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่รวมคนต่อจำนวนใช้อาคาร 0.37 ตารางเมตร/คน ทั้งนี้ จะจัดให้มีการดูแลสภาพพื้นที่สีเขียวบริเวณที่ตั้งจุติรวมพลให้สะอาดสวยงาม มีความสมบูรณ์สามารถใช้งานเพื่อการพักผ่อน และเป็นจุติรวมพลได้ตลอดเวลา

2.7 การจราจร

ปริมาณการจราจรที่เพิ่มขึ้นเมื่อเปิดดำเนินการโครงการสูงสุดประมาณ 201 PCU/ชั่วโมง (รถเข้าสู่โครงการช่วงเย็น) และ 248 PCU/ชั่วโมง (รถออกจากโครงการช่วงเช้า) ทำให้ปริมาณการจราจรเพิ่มขึ้น แต่ไม่ทำให้ระดับการให้บริการของถนนโครงข่ายลดลงไปจากเดิม สำหรับความเพียงพอของที่จอดรถ ซึ่งจากกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (2517) ออกตามความพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้าง พ.ศ. 2479 ข้อ 3(1) จำนวนที่จอดรถยนต์ในอาคารประเภทต่าง ๆ ในท้องที่กรุงเทพมหานคร กำหนดให้อาคารขนาดใหญ่ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่ นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร เศษของตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์ที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

ทั้งนี้ โครงการมีพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ประมาณ 61,837 ตารางเมตร ซึ่งตามข้อกำหนดโครงการจะต้องจัดเตรียมที่จอดรถไว้ไม่น้อยกว่า 516 คัน ตามกฎหมาย ซึ่งทางโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถ 585 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์โครงการ 579 คัน (ซึ่งไม่น้อยกว่าข้อกำหนดดังกล่าว) และที่จอดรถรับจ้างสาธารณะ 6 คัน และที่จอดรถจักรยาน 24 คัน (ตามคำแนะนำของสำนักงานการจราจรและขนส่งให้มีที่จอดรถรับจ้างสาธารณะ 6 คัน และที่จอดรถจักรยาน 18 คัน)

