

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ นิว อีโว อารี (Nue Evo Ari) (ชื่อเดิม นิว โนเบิล อารี (Nue Noble Ari)) (เอกสารเปลี่ยนชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 3) ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ซอยอารีย์ 1 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร (ดังรูปที่ 2.1-1) ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดินจำนวน 2 โฉนด ได้แก่ โฉนดเลขที่ 7449 (เลขที่ดิน 13) และโฉนดเลขที่ 7450 (เลขที่ดิน 12) รวมขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 2-1-70 ไร่ (3,880 ตารางเมตร) รายละเอียดขนาดพื้นที่โครงการมีดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ขนาดพื้นที่		เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร	
1	7449	13	1-1-31	2,124.0	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2	7450	12	1-0-39	1,756.0	
รวมโฉนดที่ดินของโครงการ			2-1-70	3,880.0	

โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 42 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 488 ห้อง และอาคารจอดรถขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

การคมนาคมเข้า - ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า - ออก ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการโดยจะเชื่อมทางเข้า - โครงการกับซอยอารีย์ 1 (มีเขตทางหน้าแปลงที่ดินโครงการกว้าง 11.04 - 11.05 เมตร และมีเขตทางกว้างตลอดหน้าแปลง ที่ดินโครงการตั้งแต่ซอยพหลโยธิน 5 ถึง ซอยพหลโยธิน 7 กว้าง 10.40 - 11.05 เมตร) และมีโครงข่ายคมนาคมเข้า - ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- **เส้นทางที่ 1** จากถนนพหลโยธินมุ่งทิศเหนือ ขับตรงไปบนถนนพหลโยธิน แล้วเบี่ยงซ้ายตามถนนพหลโยธิน เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 7 ขับตรงไปประมาณ 50 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยอารีย์ 1 มุ่งทิศใต้ขับตรงไปประมาณ 400 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

- **เส้นทางที่ 2** จากถนนพหลโยธินมุ่งทิศใต้ ขับตรงไปบนถนนพหลโยธิน ใช้ช่องทางกลับรถเพื่อเข้าสู่ถนนโยธิน มุ่งทิศเหนือ แล้วเบี่ยงซ้ายตามถนนพหลโยธิน เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 7 ขับตรงไปประมาณ 50 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยอารีย์ 1 มุ่งทิศใต้ขับตรงไปประมาณ 400 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

- **เส้นทางที่ 3** จากถนนพหลโยธิน มุ่งทิศเหนือ ขัดตรงไปบนถนนพหลโยธิน แล้วเบี่ยงซ้ายตามถนนพหลโยธิน เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 5 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยอารีย์ 1 มุ่งทิศใต้ประมาณ 200 เมตร ให้เลี้ยวขวา เข้าสู่ถนนถนนพระรามที่ 6 ซอย 30 เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยอารีย์ 2 มุ่งทิศเหนือขัดตรงไปประมาณ 600 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 7 มุ่งทิศตะวันออกขัดตรงไปประมาณ 100 เมตร และเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยอารีย์ มุ่งทิศใต้ขัดตรงไปประมาณ 400 เมตรเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ
- **เส้นทางที่ 4** จากถนนพระรามที่ 6 มุ่งทิศเหนือ เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 ซอย 30 มุ่งทิศตะวันออกเฉียงใต้ ขัดตรงไปประมาณ 800 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยอารีย์ 2 มุ่งทิศเหนือขัดตรงไปประมาณ 600 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยพหลโยธิน (มุ่งทิศตะวันออกขัดตรงไปประมาณ 100 เมตร และเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยอารีย์ 1 มุ่งทิศใต้ขัดตรงไปประมาณ 400 เมตรเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ
- **เส้นทางที่ 5** จากซอยประดิพัทธ์ 4 มุ่งทิศใต้ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่เข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 ซอย 30 มุ่งทิศตะวันออกเฉียงใต้ ขัดตรงไปประมาณ 800 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยอารีย์ 2 มุ่งทิศเหนือขัดตรงไปประมาณ 600 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 7 มุ่งทิศตะวันออกขัดตรงไปประมาณ 100 เมตร และเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยอารีย์ 1 มุ่งทิศใต้ขัดตรงไปประมาณ 400 เมตรเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

- **เส้นทางที่ 1** ออกจากโครงการไปยังทิศเหนือ บนถนนพหลโยธิน โดยเลี้ยวขวาออกจากโครงการ มุ่งทิศใต้บนซอยอารีย์ 1 ประมาณ 60 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 5 ขัดตรงไปประมาณ 200 เมตรเลี้ยวซ้ายที่แยกราชครูเข้าสู่ถนนพหลโยธิน มุ่งทิศเหนือ
- **เส้นทางที่ 2** ออกจากโครงการไปยังทิศใต้ บนถนนพหลโยธิน โดยเลี้ยวขวาออกจากโครงการ มุ่งทิศใต้บนซอยอารีย์ 1 ประมาณ 60 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 5 ขัดตรงไปประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้าย ที่แยกราชครูเข้าสู่ถนนพหลโยธิน มุ่งทิศเหนือ ขัดตรงไปประมาณ 200 เมตร ใช้ช่องทางกลับรถเข้าสู่ถนนพหลโยธินมุ่งทิศใต้
- **เส้นทางที่ 3** ออกจากโครงการไปยังทิศเหนือ บนถนนพระรามที่ 6 โดยเลี้ยวขวาออกจากโครงการ มุ่งทิศใต้บนซอยอารีย์ ขัดตรงไปประมาณ 250 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 ซอย 30 ขัดตรงไปประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 มุ่งทิศเหนือ
- **เส้นทางที่ 4** ออกจากโครงการไปยังทิศใต้ บนถนนพระรามที่ 6 โดยเลี้ยวขวาออกจากโครงการมุ่งทิศใต้บนซอยอารีย์ ขัดตรงไปประมาณ 250 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 ซอย 30 ขัดตรงไปประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 มุ่งทิศใต้

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีเขตติดต่อกับ	อาคารชุดพักอาศัย สูง 25 ชั้น (The Vertical Aree Condo)
ทิศตะวันออก	มีเขตติดต่อกับ	ซอยอารีย์ 1 (เขตทางกว้าง 10.40- 11.05 เมตร) ถัดไปเป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 30 ชั้น 1 อาคาร และ 8 ชั้น 1 อาคาร (เช่นทริกอารีย์ สเตชั่น)
ทิศใต้	มีเขตติดต่อกับ	ที่พักอาศัย ความสูง 3 ชั้น
ทิศตะวันตก	มีเขตติดต่อกับ	กลุ่มอาคารพาณิชย์และที่อยู่อาศัย ความสูง 1-3 ชั้น
(หมายเหตุ:	ซอยอารีย์ 1 ตั้งแต่ซอยพหลโยธิน 5 ถึง ซอยพหลโยธิน 7 มีเขตทางกว้าง 10.40- 11.05 เมตรซอยพหลโยธิน 7 ตั้งแต่ซอยอารีย์ 1 ถึง ถนนพหลโยธิน มีเขตทางกว้าง 17.75-17.76 เมตรซอยพหลโยธิน 5 ตั้งแต่ถนนพหลโยธิน ถึง ซอยอารีย์ 1 มีเขตทางกว้าง 8.80-10.10 เมตร ดังแสดงสำเนาหนังสือเรื่อง ตรวจสอบความกว้างทางเขตทางสาธารณะ ที่ กท 4703/924 ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564)	

สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการ (เดือนสิงหาคม 2564) เป็นพื้นที่ว่างและพื้นที่คอนกรีตเดิมบางส่วน และสภาพทั่วไปบริเวณโครงการจัดเป็นย่านชุมชนเมืองที่ค่อนข้างหนาแน่น ชุมชนที่พักอาศัย เช่น บ้านพักอาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) อาคารสำนักงาน และร้านอาหาร เรียงรายตามแนวซอยอารีย์ 1 ถนนพหลโยธิน และถนนโครงข่ายคมนาคมใกล้เคียง โดยมีความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครันแห่งหนึ่งในกรุงเทพมหานคร การเดินทางสามารถเดินทางได้สะดวกโดยใช้ระบบโครงข่ายขนส่งมวลชนต่าง ๆ ได้แก่ รถโดยสารประจำทาง รถจักรยานยนต์รับจ้าง เป็นต้น นอกจากนี้ บริเวณที่ตั้งโครงการ ยังมีรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสุขุมวิท โดยสถานีรถไฟฟ้าที่อยู่ใกล้กับโครงการมากที่สุด คือ สถานีอารีย์ ซึ่งโครงการตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายเฉลิมพระเกียรติ 6 รอบพระชนมพรรษา สถานีอารีย์ จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ทำให้การเดินทางเข้า - ออกโครงการมีความสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น โดยนับเป็นเส้นทางที่เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าเส้นทางอื่น ๆ ได้หลายเส้นทางทำให้สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบายและเกิดความคล่องตัวในการเดินทาง

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ นิว อีโว อารี (Nue Evo Ari) (ชื่อเดิม นิว โนเบิล อารี (Nue Noble Ari)) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด ขนาดความสูง 42 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 136.40 เมตร (ความสูงที่ระดับหลังคาสูงสุด) และอาคารจอดรถ ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 22.80 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับหลังคาหลังคา) รวมมีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด จำนวน 488 ห้อง และที่จอดรถ จำนวน 249 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถปกติจำนวน 243 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการและทุพพลภาพ จำนวน 6 คัน) ดังสรุปจำนวนและขนาดห้องชุดของโครงการ และมีรายละเอียดการใช้สอยพื้นที่ของอาคารต่าง ๆ ดังนี้

1) อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 42 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 488 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 28,045.20 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

ชั้นใต้ดิน	ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง และบันได (ST-3)
ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย โถงทางเข้า โถงต้อนรับ ห้องยาม ห้องจดหมาย ห้องเก็บของ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ทางลาดผู้พิการที่จอดรถจำนวน 8 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถปกติจำนวน 3 คัน และจอดรถผู้พิการจำนวน 5 คัน) โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร ทางเดิน และบันได (ST-1, ST-2 และ ST-3)
ชั้นที่ 2-5	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 14 ห้องต่อชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้องต่อชั้น และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้องต่อชั้น) รวมทั้งหมด 56 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 6	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 4 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 3 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องนิติบุคคล ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการพื้นที่เด็กเล่น (KID CLUB) ห้องประชุม 1 ห้องประชุม 2 ห้องสมุด ห้องโยคะ ห้องออกกำลังกาย ห้องเก็บของ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดินบันได (ST-1 และ ST-2) และทางเดินเชื่อมไปยังชั้นดาดฟ้าอาคารจอดรถ ทางลาดผู้พิการและลิฟต์ยกสำหรับผู้พิการ (บริเวณทางเชื่อม)
ชั้นที่ 7-9	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 14 ห้องต่อชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้องต่อชั้น และห้องชุดขนาดมากกว่า 35

	ตารางเมตร จำนวน 5 ห้องต่อชั้น) รวมทั้งหมด 42 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมฝอย ประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 10-13	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 14 ห้องต่อชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดขนาด น้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้องต่อชั้น และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้องต่อชั้น) รวมทั้งหมด 56 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมฝอย ประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 14-25	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 14 ห้องต่อชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดขนาด น้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้องต่อชั้น และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้องต่อชั้น) รวมทั้งหมด 168 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวม ฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 26	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 12 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 3 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯทางเดิน บันได (ST-1 และ ST-2) และพื้นที่จัดสวน
ชั้นที่ 27-31	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 12 ห้องต่อชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อย กว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้องต่อชั้น และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตาราง เมตร จำนวน 3 ห้องต่อชั้น) รวมทั้งหมด 60 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมฝอย ประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 32	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 9 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 7 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน บันได (ST-1 และ ST-2) พื้นที่ไม่ใช้งาน และพื้นที่จัดสวน
ชั้นที่ 33	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 9 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 7 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร

	พื้นที่ หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2) และพื้นที่ ไม่ใช้งาน
ชั้นที่ 34	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯทางเดิน บันได (ST-1 และ ST-2) ห้องพักผ่อน และ พื้นที่จัดสวน
ชั้นที่ 35-39	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 9 ห้องต่อชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดขนาด น้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 7 ห้องต่อชั้น และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้องต่อชั้น) รวมทั้งหมด 45 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ ประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 40	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯทางเดิน บันได (ST-1 และ ST-2) และพื้นที่จัดสวน
ชั้นที่ 41	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 42	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 6 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร ทางเดินบันได (ST-1 และ ST-2) และพื้นที่จัดสวน
ชั้นดาดฟ้า 1	ประกอบด้วย ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องพัสดุ ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ถังเก็บน้ำจำนวน 2 ถัง ทางเดินบันได (ST-1, ST-2 และ ST4) และพื้นที่จัดสวน
ชั้นดาดฟ้า 2	ประกอบด้วย บันได (ST-4) พื้นที่จัดสวน และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ

มีรายละเอียดดังนี้

- | | |
|--------------|--|
| ชั้นใต้ดิน 3 | ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์จำนวน 25 คัน ที่กั๊บรต ทางเดินรต หอ้งพัคคม ลิฟต์ และบันได (ST-1 และ ST-2) |
| ชั้นใต้ดิน 2 | ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์จำนวน 24 คัน ทางเดินรต หอ้งพัคคม ลิฟต์ และบันได (ST-1 และ ST-2) |
| ชั้นใต้ดิน 1 | ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์จำนวน 24 คัน ทางเดินรต หอ้งไฟฟ้า หอ้งพัคคม ลิฟต์ และบันได (ST-1 และ ST-2) |
| ชั้นที่ 1 | ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์จำนวน 22 คัน (รวมที่จอดรถผู้พิการฯ จำนวน 1 คัน) ทางเดินรต ลิฟต์ และบันได (ST-1 และ ST-2) |
| ชั้นที่ 26 | ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์จำนวน 25 คันต่อชั้น (รวม 125 คัน) ทางเดินรต ลิฟต์ และบันได (ST-1 และ ST-2) |
| ชั้นที่ 7 | ที่จอดรถยนต์จำนวน 21 คัน ที่กั๊บรต ทางเดินรต หอ้งเครื่องปั้มน้ำสระว่ายน้ำ ถังเก็บน้ำ สระว่ายน้ำ ลิฟต์ และบันได (ST-1 และ ST-2) |
| ชั้นดาดฟ้า | ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ พื้นที่จัดสวน หอ้งน้ำชาย-หญ้ง หอ้งน้ำสำหรับผู้พิการฯ ทางเดินลิฟต์ บันได (ST-1 และ ST-2) และทางเดินเชื่อมไปยังชั้น 6 อาคารชุดพักอาศัย |

2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ในโครงการ

โครงการ นิว อีโว อารีย์ (Nue Evo Ari) ตั้งอยู่ที่ซอยอารีย์ 1 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร มีการออกแบบอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ ดังนี้

โครงการ นิว อีโว อารี (Nue Evo Ari) เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 2 โฉนด เป็นพื้นที่สำหรับพัฒนาโครงการ 2-1-70 ไร่ (3,880.0 ตารางเมตร) ทั้งนี้ จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร พบว่าพื้นที่โครงการ "ตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ข.10 (สีน้ำตาล) บริเวณ ข.10-2 เป็นที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8 : 1 มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) และพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดโครงการ ขนาดพื้นที่รวม 2-1-70 ไร่ (3,880.0 ตารางเมตร) ประกอบด้วย

พื้นที่ดินโครงการ 2-1-70 ไร่	=	3,880.00	ตร.ม.
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	1,580.00	ตร.ม.
พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	2,300.00	ตร.ม.
พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	=	36,451.20	ตร.ม.

2.4 ระยะการก่อสร้างโครงการ

2.4.1 ขั้นตอนในการก่อสร้างโครงการ

โครงการ นิว อีโว อารี (Nue Evo Ari) ได้ออกแบบและคำนวณตามกฎหมายกระทรวง กำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทาน แรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ.2564 ดังแสดงหลักฐานของนิติบุคคลผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรม ควบคุม ผู้ออกแบบ และวิศวกรผู้ให้คำแนะนำปรึกษา และร่วมลงลายมือชื่อรับรองวิธีการคำนวณ ทั้งนี้ สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน (เดือนสิงหาคม 2564) เป็นพื้นที่ว่างและพื้นที่คอนกรีตเดิมบางส่วน โดยโครงการจะเริ่มดำเนินการรื้อถอนพื้นที่คอนกรีตเดิมและเริ่มก่อสร้างภายหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้าง การก่อสร้างโครงการจะใช้เวลาทั้งสิ้นประมาณ 40 เดือน (รวมการรื้อถอนพื้นที่คอนกรีตเดิม ซึ่งจะเริ่มดำเนินการ รื้อถอนก่อนเริ่มก่อสร้างโดยใช้เวลารื้อถอนประมาณ 1 เดือน) โดยมีขั้นตอนการก่อสร้างดังนี้

1) **งานรื้อถอนคอนกรีตเดิม :** พื้นที่คอนกรีตเดิมมีขนาดพื้นที่ประมาณ 1,465 ตารางเมตร ความหนา พื้นปูน 16 เซนติเมตร น้ำหนักคอนกรีตทั้งหมด 528 ตัน ซึ่งโครงการจะดำเนินการรื้อถอนให้แล้วเสร็จ ในช่วงเดือนที่ 1 ของการก่อสร้าง โดยจะใช้ระยะเวลาในการรื้อถอนประมาณ 1 เดือน

2) **งานเสาเข็ม ฐานราก งานขุดดิน :** พื้นที่โครงการมีขนาด 3,880.0 ตารางเมตร สภาพพื้นที่โครงการจะเป็นพื้นที่ว่างหลังจากการปรับสภาพพื้นที่แล้วทำการบดอัดให้แน่นเพื่อเตรียมการก่อสร้าง หลังจากนั้นจึงทำการก่อสร้างฐานรากโดยใช้เสาเข็มเจาะชนิดเปียก โดยอาคารชุดพักอาศัย ใช้เสาเข็มขนาด เส้นผ่านศูนย์กลาง 1.00 เมตร จำนวน 7 ต้น ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.20 เมตร จำนวน 69 ต้น และอาคาร จอดรถ ใช้เสาเข็มขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร จำนวน 53 ต้น ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.80 เมตร จำนวน 62 ต้น

3) **งานโครงสร้างอาคาร :** จะเริ่มจากงานก่อสร้างอาคารส่วนระบบบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำใต้ดิน ก่อน แล้วตามด้วยงานก่อสร้างตัวอาคาร ในส่วนของการทำโครงสร้างผนัง โดยการเลือกใช้ผนังสำเร็จรูป (precast) แทนการทำโครงสร้างผนังโดยการก่อในพื้นที่ ทั้งนี้การใช้ผนังสำเร็จรูปผลิตจากโรงงานมีขั้นตอน

การควบคุมปริมาณ คอนกรีตที่ใช้หล่อแผ่น precast ทำให้ไม่มีเศษคอนกรีตเหลือทิ้งในพื้นที่โครงการ จำนวนมากเหมือนกับการทำโครงสร้างผนังโดยการก่อในพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้างและผู้พักอาศัยใกล้เคียงโครงการ ดังนั้น เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง โครงการจึงกำหนดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยต่อคนงานและความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยใกล้เคียงพื้นที่โครงการ

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

5) งานตกแต่งภายในและภายนอก : โดยเริ่มดำเนินการตกแต่งรายละเอียดภายในอาคารก่อนโดยการตกแต่งพื้นห้อง ผนัง ฝ้าเพดาน ประตู และหน้าต่าง เป็นต้น และเมื่อดำเนินงานตกแต่งภายในใกล้เสร็จแล้วจะเริ่มดำเนินการตกแต่งภายนอก งานถนน และการจัดสวนหย่อม

6) งานเก็บทำความสะอาด : หลังจากดำเนินการก่อสร้างจนเกือบจะแล้วเสร็จ จะเริ่มดำเนินการจัดเก็บสถานที่และทำความสะอาดโดยจะมีการรื้อถอนที่เก็บวัสดุอุปกรณ์และกำจัดเศษวัสดุอุปกรณ์และมูลฝอยต่าง ๆ

2.4.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 340 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่ นอกโครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาที่พักให้กับคนงานและรถบริการรับส่งคนงาน นอกจากนี้ผู้รับเหมาจะต้องควบคุมดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อย และไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพักคนงาน

2.4.3 น้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง (ไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้างรวมปริมาณการใช้น้ำในช่วงก่อสร้างประมาณ 27.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.4.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการใช้คนงานก่อสร้างสูงสุดจำนวน 340 คน ซึ่งในเขตพื้นที่ก่อสร้าง โครงการได้จัดให้มีห้องน้ำไว้ในพื้นที่โครงการจำนวน 34 ห้อง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้นปริมาณน้ำเสียจากห้องน้ำจะมีประมาณ 17.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คำนวณจากร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้) ทั้งนี้จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้างส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ โครงการจะจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป เป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration activated

sludge process) ขนาด 20.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

2.4.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีท่อระบายน้ำชั่วคราว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ความลาดเอียง 1 : 200 รอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อดักขยะ เพื่อให้เศษดินตกตะกอน และกำจัดขยะที่ปนมากับน้ำ ก่อนระบายน้ำจากบ่อดักขยะออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้การระบายน้ำสามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดระยะก่อสร้าง โครงการจะต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพท่อระบายน้ำบ่อดักน้ำชั่วคราว และตะแกรงดักเศษ ขยะไม่ให้มีวัสดุหรือสิ่งของร่วงลงไปกีดขวางการระบายน้ำ

2.4.6 การคมนาคม

ในช่วงก่อสร้างคาดว่าจะมีปริมาณรถเข้า-ออกโครงการ ดังนี้

- รถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง ประมาณ 9 เที่ยว/วัน
- รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง ประมาณ 8 เที่ยว/วัน
- รถขนส่งดิน ประมาณ 20 เที่ยว/วัน (ค่าสูงสุดในช่วงเดือนที่ 8)

อนึ่ง ในการขนส่งดินเริ่มทยอยขนดินออกในช่วงงานเสาเข็ม งานก่อสร้างกำแพงกันดินจนถึงช่วงงานโครงสร้างฐานราก คิดเป็นระยะเวลาที่ใช้ในการขนดินออกพื้นที่โครงการ ประมาณ 22 เดือน นอกจากนี้โครงการได้วางแผน ให้ทำการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วน และจัดหาที่พักคนงานให้ใกล้กับพื้นที่โครงการ เพื่อลดปัญหาการจราจรของโครงข่ายการจราจรโดยรอบพื้นที่โครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัย เพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจร เมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ

2.4.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคาร ที่มีพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 36,451.20 ตารางเมตร ทำการประเมินจากวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร พร้อมทั้งกำหนดวิธีการกำจัดมูลฝอยแต่ละประเภท ซึ่งมีแนวทางดังนี้

- (1) บริษัทผู้พัฒนาโครงการนำกลับมาใช้ใหม่ในการก่อสร้างโครงการอื่น ได้แก่ เหล็กไม้และอลูมิเนียม สุกกัณฑ์ โถส้วม สายไฟ ตู้คอนเทนเนอร์สำนักงาน และถังบำบัดน้ำเสีย
- (2) การส่งกำจัดที่ศูนย์กำจัดและแปรรูปมูลฝอยอ่อนนุช ได้แก่ คอนกรีต และอิฐมวลเบา
- (3) ประสานไปยังบริษัทที่ได้รับอนุญาตให้มารับไปกำจัด
- (4) ประสานไปยังผู้บริการรับซื้อของเก่ามารับไปรีไซเคิล

2.4.8 การไฟฟ้า

การก่อสร้างโครงการ จะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตสามเสน โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์และหม้อแปลงไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้า

นครหลวง (กฟน.) เขตสามเสน มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.4.9 การป้องกันอัคคีภัย

ช่วงการก่อสร้างโครงการ จะใช้เวลาก่อสร้างโดยรวมประมาณ 40 เดือน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการทำงานของเครื่องจักร และเครื่องยนต์ โดยในการใช้เครื่องจักร เครื่องมือหรืออุปกรณ์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ อาจเกิดปัญหา เนื่องจากการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่มีสภาพชำรุดเสียหาย รวมถึงการสูบบุหรี่ของคณงานก่อสร้าง หากทำในที่ที่ไม่เหมาะสม เช่น พื้นที่ที่อาจมีสารไวไฟชนิดสารทำละลาย (Solvent) ก็อาจเป็นเหตุให้เกิดปัญหาอัคคีภัยตามมาทั้งนี้โครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอัคคีภัยและอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยภายในพื้นที่ก่อสร้าง ตามกฎกระทรวง "กำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 หมวด 3 ส่วนที่ 2 การป้องกันอัคคีภัย"

2.5 รายละเอียดภายในโครงการ

2.5.1 จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการ

ปริมาณผู้พักอาศัยภายในโครงการ ประเมินโดยใช้ตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้ "ห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป"

รายการ	จำนวนห้องชุด (ห้อง)	อัตราการเข้าพัก (คน/ห้อง)*	จำนวนผู้พักอาศัย (คน)
1. ส่วนห้องชุดพักอาศัย			
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 35 ตารางเมตร	332	3	996
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร (1-2 ห้องนอน)	156	5	780
2. พนักงาน	-	-	15
รวมทั้งหมด	488	-	1,791

ที่มา : *แนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

2.5.2 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการมีความต้องการน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค 372.08 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 15.50 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ซึ่งแหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขา พญาไท โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปาผ่านมิเตอร์ เพื่อรับน้ำเข้าสู่โครงการและจ่ายน้ำไปยัง ถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร จากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยน้ำจาก ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ดังกล่าวจะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่แต่ละชั้นต่อไป

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน ทำการประเมินจากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พบว่า โครงการจะมีความ ต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 372.08 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

2.5.3 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องน้ำ น้ำเสียจากการอาบน้ำล้าง น้ำ เสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก และน้ำเสียจากการล้างห้องพักมูลฝอย โดยปริมาณน้ำเสียคิด เป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ คิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่จะเกิดขึ้นรวมทั้งหมด 360.46 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Activated Sludge (Complete Mix) รองรับน้ำเสีย ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 380.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถรองรับน้ำเสียของโครงการได้อย่างเพียงพอ โดยมีส่วนประกอบ ได้แก่ บ่อตกไขมัน บ่อแยกกาก บ่อ ปรับสภาพ บ่อเติมอากาศบ่อตกตะกอน บ่อเก็บตะกอนส่วนเกิน และบ่อพักน้ำใส ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำ สาธารณะริมถนนสาธารณะด้านหน้าของโครงการต่อไป

2.5.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาและระเบียง

(1) หัวรับน้ำฝน (RD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร

(2) หัวรับน้ำฝน (FD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากกระเบื้องห้องพัก

(3) ท่อระบายน้ำฝน (RL) ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนจากหลังคาจากหัวรับน้ำฝน (RD)

เพื่อไหลลงสู่บ่อพักน้ำ (Manhole) และท่อระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการต่อไป สำหรับบริเวณชั้นใต้ดิน 3 ของอาคารจอร์จจัดให้มีบ่อสูบน้ำ (Drainage Sump) พร้อมเครื่องสูบน้ำ

2) ระบบระบายน้ำเสียภายในอาคาร

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ทำหน้าที่ในการรับน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ทำหน้าที่ในการรับน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย

(3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) ทำหน้าที่ ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพักเข้าสู่บ่อดักไขมัน ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย

2.5.5 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอย

โครงการได้คำนวณปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการโดยคิดจากอัตราการเกิดขยะในรูปของน้ำหนักขยะมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน) กำหนดให้มีปริมาณมูลฝอยไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน/วัน หรือ 1 กิโลกรัม/คน/วัน ดังนั้นระยะดำเนินการจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นประมาณ 1,791.00 กิโลกรัม/วัน โดยสามารถแบ่งปริมาณมูลฝอยออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่

- มูลฝอยเปียกประมาณ 895.50 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 50 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)
- มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ (มูลฝอยรีไซเคิล) ประมาณ 537.30 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)
- มูลฝอยทั่วไปประมาณ 304.47 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 17 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)
- มูลฝอยอันตรายประมาณ 53.73 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)

2) การจัดการมูลฝอย

(1) ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ภายในแต่ละชั้นของอาคารชุดพักอาศัย ตั้งแต่ชั้นที่ 242 แบบขยายห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของอาคารชุดพักอาศัย จะตั้งถังมูลฝอยขนาด 120 ลิตร จำนวน 4 ถัง/ชั้น/ห้อง และตั้งถังมูลฝอยติดเชื้อขนาด 60 ลิตร ไว้สำหรับใส่หน้ากากอนามัยที่ใช้แล้ว โดยจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดเก็บมูลฝอยไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ทั้งนี้ในการรวบรวมมูลฝอยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น พนักงานทำความสะอาดจะรวบรวมมูลฝอยแต่ละประเภทจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นใส่ถุงพลาสติกแยกสีตามประเภทมูลฝอย ก่อนนำไปเก็บไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ

(2) ห้องพักมูลฝอยรวม โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมไว้ที่บริเวณอาคารชุดพักอาศัยด้านทิศเหนือของโครงการ สำหรับการจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตพญาไทนั้น โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถเก็บมูลฝอยไว้ที่บริเวณใกล้กับห้องพักมูลฝอยรวม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านทิศเหนือของอาคารชุดพัก

อาศัย เพื่อให้รื้อเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตพญาไท เข้ามาจัดเก็บขยะในพื้นที่โครงการได้สะดวก ทั้งนี้โครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดบริเวณห้องพักมูลฝอยให้สะอาดอยู่เสมอ ซึ่งน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการทั้งหมด รวมถึงมีการทำความสะอาดบริเวณที่มีการเก็บขนมูลฝอยขึ้นรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตพญาไทด้วยทุกครั้ง หลังจากที่มีการจัดเก็บแล้วเสร็จ นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีท่อระบายน้ำเสีย ซึ่งจะรวบรวมน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดบริเวณจุดจอดรถจัดเก็บมูลฝอยไปยังระบบบำบัดของน้ำเสียของโครงการ

2.5.6 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน. เขตสามเสน ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของจากการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียดการติดตั้งระบบไฟฟ้า ดังนี้

1) ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูง ชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 kV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าเพื่อจ่ายไปยังโหลดต่าง ๆ โครงการมีความต้องการไฟฟ้าเท่ากับ 1,952 kVA เลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง (Dry Type) ขนาด 1,600 kVA จำนวน 2 ชุด รวมเป็น 3,200 kVA แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 kV เป็น 416/240 V

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการมีการติดตั้ง Emergency Light ขนาด 12/24 V สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง สำหรับใช้ในระบบแสงสว่างฉุกเฉินและป้ายทางออก และมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าขนาด 300 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง โดยติดตั้งไว้ในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ชั้น 1 อาคารชุดพักอาศัย ของโครงการ

2.5.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

1.1) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)

- อาคารชุดพักอาศัย โครงการมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ทำหน้าที่สูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ทำงานร่วมกันกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump)

- อาคารจอดรถ โครงการมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ทำหน้าที่สูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ทำงานร่วมกันกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump)

1.2) ระบบท่อยืน (Stand Pipe)

- อาคารชุดพักอาศัย โครงการออกแบบให้มีท่อยืน ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร จำนวน 5 ท่อ เพื่อจ่ายไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) และระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ตามจุดต่าง ๆ ภายในอาคาร

- อาคารจอดรถ โครงการออกแบบให้มีท่อน้ำ (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 2 ท่อ เป็นระบบท่อเปียก (Wet Pipe) ที่ต่อกับแหล่งจ่ายน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดินจากอาคารชุด พักอาศัย และมีน้ำอยู่ภายในท่อตลอดเวลา เพื่อจ่ายน้ำไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) และติดตั้งระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

1.3) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector: FDC)

โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร จำนวน 1 ชุด เพื่อเชื่อมต่อกับระบบดับเพลิงของอาคาร จำนวน 3 ชุด เพื่อรับน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของอาคาร ซึ่งตำแหน่งติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร พร้อมกับจัดเตรียมพื้นที่จอดรถดับเพลิง จำนวน 1 คัน ซึ่งอยู่ในบริเวณที่ดับเพลิงเข้าถึงได้โดยสะดวกรวดเร็วที่สุด และอยู่ใกล้กับหัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคารมากที่สุด

1.4) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC)

ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว
- ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ ขนาด 10 ปอนด์

1.5) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

- อาคารชุดพักอาศัย โครงการออกแบบเป็นระบบท่อเปียกมีน้ำอยู่ภายในท่อตลอดเวลา ซึ่งระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) สามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

- อาคารจอดรถ โครงการออกแบบเป็นระบบท่อเปียก (Wet Pipe) มีน้ำอยู่ภายในท่อตลอดเวลา ซึ่งระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) สามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

2.1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องแจ้งเหตุด้วยมือ) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

2.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ทำหน้าที่เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ ภายในอาคารและส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมรับทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบ

2.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ทำหน้าที่เป็นตัวรับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม

2.4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Pull Station) ทำหน้าที่เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย

2.5) กริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell) ทำหน้าที่เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย

3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิงไว้ที่ชั้นใต้ดินของอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 ถัง มีปริมาตรรวม 263.80 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำใช้เพื่อดับเพลิงได้อย่างน้อย 46.46 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที) ดังนั้นโครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงไว้อย่างเพียงพอ

4) ระบบผจญเพลิงและทางหนีไฟ

4.1) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Exit Sign Light) และป้ายบอกชั้น ภายในอาคารจะติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ ไว้ที่บริเวณโถงทางเดิน และบันไดหนีไฟของอาคารทุกชั้น

4.2) แผนผังอาคาร โครงการจัดให้มีแผนผังของอาคารแต่ละชั้นติดไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ของแต่ละชั้นในตำแหน่งซึ่งเห็นได้ชัดเจน และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคาร โครงการจัดให้มีแผนผังของอาคารทุกชั้นตามที่กำหนด

4.3) ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ภายในอาคารจะติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉินไว้ที่บริเวณบันไดหนีไฟ และโถงทางเดิน เป็นการให้แสงสว่างเพื่อการหนีไฟ (Escape Lighting)

4.4) ทางหนีไฟ โครงการจัดให้มีบันไดหนีไฟภายในอาคาร ซึ่งเป็นทางขึ้น-ลงของอาคารในช่วงเวลาปกติ และออกแบบให้ใช้เป็นทางหนีไฟได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวน 3 แห่ง และอาคารจอดรถ มีจำนวน 2 แห่ง

4.5) ประตูหนีไฟ บันไดทุกแห่งจะมีประตูทำด้วยวัสดุทนไฟ เป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง (Re-entry ทุกชั้น)

4.6) จุณรรวมพล กำหนดจุณรรวมพลของโครงการ แบ่งออกเป็น 2 จุด ผู้อพยพหนีไฟ 1 คน ต้องมีพื้นที่จุณรรวมพลไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตร

5) พื้นที่หนีไฟทางอากาศ โครงการจัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศอยู่ที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารชุดพักอาศัย

6) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัย

โครงการกำหนดให้ “ประธานนิติบุคคลอาคารชุด” เป็นผู้รับผิดชอบแผน โดยมีหน้าที่ในการรับผิดชอบ ประเมิน และสามารถปรับปรุงแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลเอง และจะต้องทำการปรับปรุงให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น จากข้อบกพร่องต่าง ๆ ที่ได้จากการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟของโครงการ เพื่อให้ได้แผนป้องกันและระงับอัคคีภัยที่เหมาะสมที่สุดสำหรับโครงการ และเพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อชีวิต และทรัพย์สินทั้งหมดที่มีอยู่

2.5.8 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบระบายอากาศ

1.1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ โดยบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอาคารที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ โดยจัดให้มีพื้นที่ช่องเปิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ และบริเวณบันไดหนีไฟแต่ละชั้นจัดให้มีช่องระบายอากาศที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร เปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้

1.2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมอัดอากาศไว้ในบริเวณที่มีระบบปรับอากาศ บริเวณห้องพักอาศัย โถงต้อนรับ โถงลิฟต์โดยสาร ห้องสันทนาการ ห้องพักผ่อน ห้องนิทรรศการอาคารชุด ห้องออกกำลังกาย ห้องกิจกรรม และห้องพักผ่อน สำหรับบริเวณที่ไม่มีระบบปรับอากาศ จะติดตั้งบริเวณห้องเครื่องปั๊มดับเพลิง ห้องปั๊มสระว่ายน้ำ ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องเก็บของ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องพักขยะมูลฝอยรวม ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องน้ำภายในห้องชุดพักอาศัย และที่จอดรถในอาคาร

2) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบ Air Cooled split Type ติดตั้งภายในแต่ละชั้น โดยติดตั้งบริเวณโถงต้อนรับและห้องจดหมาย โถงลิฟต์โดยสาร ห้องนิทรรศการอาคารชุด ห้องไฟฟ้า ห้องสันทนาการ ห้องออกกำลังกาย ห้องพักอาศัย และห้องพักขยะเปียก เป็นต้น

3) ระบบอัดอากาศ

โครงการจัดให้มีระบบอัดอากาศเพื่อป้องกันควันไฟจากการเกิดเพลิงไหม้เข้าสู่โถงลิฟต์ดับเพลิงลิฟต์ดับเพลิง และบันไดหนีไฟ ภายในอาคารซึ่งไม่มีช่องเปิดระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคาร ซึ่งจะสามารถทำได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

2.5.9 การคมนาคม

1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการ เชื่อมต่อกับซอยอารีย์ 1

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

ถนนภายในโครงการมีความกว้างอย่างน้อย 6.00 เมตร ทั้งนี้ การจัดระบบจราจรภายในโครงการส่วนใหญ่พิจารณาให้เป็นระบบเดินรถแบบทิศทางเดียว (One Way) สำหรับภายในอาคารจอดรถเป็นระบบเดินรถแบบสองทิศทาง (Two Way) โดยไม่มีการตัดกระแสการจราจร พร้อมทั้งมีลูกศรบอก

ทิศทางการจราจรบนพื้นทางอย่างชัดเจน มีป้ายสัญลักษณ์จราจร และกระจกโค้งนูน ติดตั้งตามจุดต่าง ๆ ภายในโครงการ สำหรับที่จอดรถโครงการจะจัดเตรียมที่จอดรถไว้เพียงพอโดยจะจัดให้มีที่จอดรถยนต์รวมจำนวน 249 คัน

2.5.10 พื้นที่สีเขียว

การออกแบบพื้นที่สีเขียวจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในแต่ละส่วนอย่างเพียงพอ โดยโครงการได้มีการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 1,818.80 ตารางเมตร

- พื้นที่สีเขียวชั้น 1 ขนาด 924.60 ตารางเมตร จัดไว้บริเวณภายนอกอาคารทั้งหมด
- พื้นที่สีเขียวชั้น 26 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 108.50 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้น 32 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 48.80 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้น 34 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 86.90 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้น 40 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 59.60 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้น 42 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 17.70 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า 1 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 159.20 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า 2 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 32.30 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า อาคารจอดรถ ขนาด 381.20 ตารางเมตร

2.5.11 การจัดการสระว่ายน้ำภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำเพื่อให้บริการแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการบริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคารจอดรถ โดยสระว่ายน้ำมีพื้นที่ 120.00 ตารางเมตรโครงการได้จัดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบของสระว่ายน้ำให้ครบถ้วนและครอบคลุมทุกประเด็น รายละเอียดมีดังต่อไปนี้

2.5.12 ความปลอดภัยภายในโครงการ

โครงการจึงจัดให้มีระบบความปลอดภัยภายในโครงการ ดังนี้

1) ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

เพื่อสามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยตามจุดต่าง ๆ โดยโครงการติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิดไว้บริเวณต่าง ๆ ภายในโครงการ ได้แก่ ทางเข้า-ออกโครงการ ที่จอดรถ โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ ลิฟต์ ทางเดินภายในอาคารทุกชั้น และถนนภายในโครงการ

2) ระบบประตูคีย์การ์ด (Access Door)

การเข้า-ออกอาคารภายในโครงการ ใช้ระบบ Access Control ด้วยระบบ Keycard ซึ่งเป็นระบบควบคุมการเข้า-ออกอัตโนมัติที่ใช้กับบัตรอิเล็กทรอนิกส์หรือสมาร์ทการ์ด ผู้ใช้จะถูกกำหนดสถานะในการเข้า-ออกในแต่ละพื้นที่ นอกจากนี้ ทางโครงการจะจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำตลอดเวลา (ตลอด 24 ชั่วโมง) เพื่อคอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยและคอยสังเกตผู้ต้องสงสัยที่อาจจะแอบแฝงเข้ามาแล้วลักลอบขึ้นไปบนตัวอาคารเพื่อทำการโจรกรรมทรัพย์สินของผู้พักอาศัยได้

2.6 การรับเรื่องร้องเรียน

2.6.1 การรับเรื่องร้องเรียนระยะก่อสร้าง

- 1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน จำนวน 3 ช่องทาง ได้แก่
 - กล้องรับเรื่องร้องเรียนที่ป้อมยามหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ
 - โทรศัพท์ หรือ อีเมลของผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนซึ่งก่อนการก่อสร้างโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่จากโครงการเข้าพบผู้พักอาศัยข้างเคียง เพื่อแจ้งชื่อผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียน หมายเลขโทรศัพท์ และอีเมล รวมทั้งแสดงไว้ในป้ายประกาศหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ
 - แจ้งด้วยตนเองที่สำนักงานก่อสร้างโครงการที่ตั้งอยู่ภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

2) ขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน

ผู้เสียหายแจ้งเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวข้างต้น หลังจากนั้นเจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนจะต้องดำเนินการตรวจสอบ ทำบันทึก และรายงานข้อร้องเรียนให้ผู้บังคับบัญชา/เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องรับทราบ หลังจากนั้นจะมีเจ้าหน้าที่โครงการตรวจสอบและแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนโดยปัญหาที่แก้ไขได้ทันทีโครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขให้ทันที และแจ้งรายงานผลให้ผู้ร้องเรียนรับทราบ ภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากได้รับเรื่องร้องเรียน หากปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ทันที โครงการจะมีการดำเนินการชดเชยความเสียหาย

2.7 กิจกรรมมวลชนสัมพันธ์และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (CSR)

การพัฒนาโครงการ นิว อีโว อารี (Nue Evo Ari) ผู้พัฒนาโครงการได้เล็งเห็นถึงปัญหาของพื้นที่ชุมชนโดยรอบ จึงได้มีการกำหนดให้มีมาตรการด้านมวลชนสัมพันธ์และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility) ทั้งในระยะก่อสร้างและระยะเปิดดำเนินการ