

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการ

โครงการอาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ เพชรเกษม 56 ตั้งอยู่เลขที่ 646 ถนนเพชรเกษม แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร 10160 เนื้อที่ 13-3-12.3 ไร่ หรือ 22,049.20 ตารางเมตร เป็นอาคาร คสล. จำนวน 1 อาคาร 3 ทาวเวอร์ ประกอบด้วย ทาวเวอร์ A สูง 32 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) ทาวเวอร์ B สูง 31 ชั้น และทาวเวอร์ C สูง 29 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 2,049 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 2,047 ห้อง และห้องชุดพาณิชย์ 2 ห้อง มีที่จอดรถยนต์ 1,016 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ 32 คัน ที่จอดรถยนต์สาธารณะ 11 คัน และที่จอดรถขยะ 2 คัน พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ และพื้นที่สีเขียว ทั้งนี้ยังสามารถเลือกเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว หรือระบบขนส่งมวลชน ทั้งเรือโดยสาร รถไฟฟ้า MRT สถานีภาษีเจริญ อยู่ห่างจากโครงการประมาณ 50 เมตร โดยผู้พักอาศัยสามารถเดินเท้าไปยังโครงการได้สะดวก และสามารถลดการใช้รถยนต์ส่วนตัวได้อีกด้วย

โครงการอาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ เพชรเกษม 56 ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ เพชรเกษม 56 ซึ่งได้รับการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลอาคารชุด ดังแสดงในภาคผนวก ก สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 646 ถนนเพชรเกษม แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร 10160 ซึ่งโครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขั้นของการขออนุญาตก่อสร้าง ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบ ปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2555 ที่กำหนดให้อาคารอาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ ทั้งนี้ โครงการได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) แล้วตามหนังสือที่ ทส 1009.5/3806 ลงวันที่ 26 มีนาคม 2561 ดังแสดงในภาคผนวก ข

นิติบุคคลอาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ เพชรเกษม 56 จึงได้ว่าจ้างหน่วยงานกลาง คือ บริษัท เอ็นไวรโอโปร จำกัด ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชนกับกรมโรงงานอุตสาหกรรม เลขทะเบียน ว-156 ดังแสดงในภาคผนวก ก ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “Third Party” เป็นผู้ตรวจวัด และวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดไว้ในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงเปิดดำเนินการ ตลอดจนเป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2565 (ช่วงเปิดดำเนินการ) เพื่อเสนอต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร), สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตภาษีเจริญต่อไป

ทั้งนี้ โครงการได้ยึดถือและปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด รวมถึงโครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ อย่างเคร่งครัด ซึ่งครั้งล่าสุดได้จัดส่งเล่มรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2566 (ช่วงเปิดดำเนินการ) ต่อหน่วยงานอนุญาต (กรุงเทพมหานคร) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก ง

1.2 รายละเอียดโครงการ

1.2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ เพชรเกษม 56 ตั้งอยู่เลขที่ 646 ถนนเพชรเกษม แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ เพชรเกษม 56 ดังแสดงในรูปที่ 1-1 เนื้อที่ 13-3-12.3 ไร่ หรือ 22,049.20 สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	คลองบางจาก มีเขตคลองกว้าง 10.19-12.54 เมตร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย สูง 1 ชั้นครึ่ง เลขที่ 105 และบริษัท คาร์มาร์ท จำกัด (มหาชน) สูง 4 ชั้น เลขที่ 81-81/1
ทิศใต้	ติดกับ	บริษัท เมลโรส พลาซ่า จำกัด สูง 4 ชั้น เลขที่ 29/9 และบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น เลขที่ 23 และพื้นที่ว่าง และถนนเพชรเกษม กว้าง 40 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ สูง 5 ชั้น 3 คูหา เลขที่ 23/18-20 และปั๊มน้ำมัน บางจาก และอาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น เลขที่ 633 - 635 และ 631 และศูนย์การค้าซีคอนบางแค สูง 5 ชั้น เลขที่ 607
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนซอยเพชรเกษม 56 กว้าง 5.06-5.63 เมตร และบ้านพักอาศัย และร้านค้า สูง 1 ชั้น ก่อสร้างเป็นอาคารชั่วคราว ยังไม่มีบ้านเลขที่ และบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น เลขที่ 21/9 และ 21/10 และถนนซอย เพชรเกษม 56 แยก 7 กว้างประมาณ 3 เมตร และทางเดิน คสล. กว้างประมาณ 1 เมตร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น เลขที่ 2/8 และพื้นที่ว่างมีรั้วพืชขึ้นปกคลุม และบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น เลขที่ 12/1, 30, 28, 32, 34 และบ้านพักอาศัย สูง 1-2 ชั้น เลขที่ 22/1 และบ้านพักอาศัย สูง 1 ชั้น เลขที่ 61 และอาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น 2 คูหา เลขที่ 642 และอาคาร สูง 3 ชั้น และบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น เลขที่ 2 และ 4 และทาวน์เฮ้าส์ สูง 2-3 ชั้น 11 หลัง เลขที่ 98/105-115 และซอย เพชรเกษม 56 แยก 2 กว้างประมาณ 5 เมตร และซอยเพชรเกษม 56 แยก 4 กว้างประมาณ 3 เมตร และบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น เลขที่ 28, 30 และบ้านพักอาศัย สูง 1 ชั้น เลขที่ 21/28, 34 และ 21/73
ทิศตะวันตก	ติดกับ	คลองยายเหิร มีเขตคลองกว้าง 6.70-7.30 เมตร ถัดไปเป็นบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น เลขที่ 668/1 และพื้นที่ว่างของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) และอาคารสำนักงานขายและพื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการ Supalai Veranda Phasi Charoen Station สูง 1 ชั้น



1.2.2 การคมนาคมบริเวณพื้นที่โครงการ

1) เส้นทางเข้า - ออกโครงการ มีรายละเอียดของเส้นทางและตำแหน่งทางเข้า - ออกโครงการ
ดังแสดงในรูปที่ 1-2 ดังนี้

1.1 เส้นทางเพื่อเข้าโครงการ การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเข้าได้ ดังนี้

- การเดินทางจากถนนเพชรเกษม มุ่งทิศตะวันตก จากแยกสถานีรถไฟฟ้านิคมบางหว้า ให้ตรงผ่าน หน้าซีคอนสแควร์ บางแค ตรงมาประมาณ 3.2 กิโลเมตร แล้วกลับรถบริเวณซอยเพชรเกษม 60 แล้วตรงไปประมาณ 500 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ

- การเดินทางจากถนนเพชรเกษม มุ่งทิศตะวันออก จากแยกเดอะมอลล์บางแค ให้ตรงมาประมาณ 2.7 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการได้

- การเดินทางจากถนนราชพฤกษ์ มุ่งทิศใต้ ให้เลี้ยวขวาที่แยกสถานีรถไฟฟ้านิคมบางหว้า เข้าสู่ถนนเพชรเกษม จากนั้นให้ตรงผ่าน หน้าซีคอนสแควร์ บางแค ตรงมาประมาณ 3.2 กิโลเมตร แล้วกลับรถบริเวณซอยเพชรเกษม 60 แล้วตรงไปประมาณ 500 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ

- การเดินทางจากถนนราชพฤกษ์ มุ่งทิศเหนือ ให้เลี้ยวซ้ายที่แยกสถานีรถไฟฟ้านิคมบางหว้า เข้าสู่ถนนเพชรเกษม จากนั้นให้ตรงผ่าน หน้าซีคอนสแควร์ บางแค ตรงมาประมาณ 3.2 กิโลเมตร แล้วกลับรถบริเวณซอยเพชรเกษม 60 แล้วตรงไปประมาณ 500 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ

- การเดินทางจากถนนพุทธมณฑลสาย 1 มุ่งทิศใต้ ให้ตรงมาถึงแยกถนนพุทธมณฑลสาย 1 ตัดกับเพชรเกษม จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเพชรเกษมแล้วตรงไปประมาณ 600 เมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ

- การเดินทางจากถนนกาญจนาภิเษก มุ่งทิศเหนือ ให้ตรงมาบนถนนกาญจนาภิเษก จนถึงแยกเดอะมอลล์ บางแค จากนั้นให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนเพชรเกษม จากนั้นให้ตรงไปประมาณ 3.2 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ

- การเดินทางจากถนนกาญจนาภิเษก มุ่งทิศใต้ ให้ตรงมาบนถนนกาญจนาภิเษกจนถึงแยกเดอะมอลล์บางแค จากนั้นให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเพชรเกษม จากนั้นให้ตรงไปประมาณ 3.2 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการ

1.2 เส้นทางเพื่อออกโครงการ การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการสามารถออกได้ ดังนี้

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศเหนือ โดยการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเพชรเกษม แล้วตรงมาประมาณ 2.5 กิโลเมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนราชพฤกษ์ ที่แยกสถานีรถไฟฟ้านานาชาติบางหว้า เพื่อมุ่งไปยังทิศเหนือได้

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศเหนือ โดยการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเพชรเกษม แล้วตรงมาประมาณ 2 กิโลเมตร ให้กลับรถบริเวณซอยเพชรเกษม 42 จากนั้นให้ไปประมาณ 2.5 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพุทธมณฑลสาย 1 เพื่อมุ่งไปยังทิศเหนือได้

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศเหนือ โดยการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเพชรเกษม แล้วตรงมาประมาณ 2 กิโลเมตร ให้กลับรถบริเวณซอยเพชรเกษม 42 จากนั้นให้ไปประมาณ 5 กิโลเมตร จากนั้นกลับรถที่เดอะมอลล์บางแค จากนั้นให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนกาญจนาภิเษก เพื่อมุ่งไปยังทิศเหนือได้

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศเหนือ โดยการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเพชรเกษม แล้วตรงมาประมาณ 2 กิโลเมตร ให้กลับรถบริเวณซอยเพชรเกษม 42 จากนั้นให้ไปประมาณ 5 กิโลเมตร จากนั้นเลี้ยวซ้ายที่แยกเดอะมอลล์บางแค เข้าสู่ทางขนานถนนกาญจนาภิเษกตรงไปประมาณ 1 กิโลเมตร จากนั้นกลับรถ เพื่อมุ่งไปยังทิศเหนือได้

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศใต้ โดยการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเพชรเกษม แล้วตรงมาประมาณ 2.5 กิโลเมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนราชพฤกษ์ ที่แยกสถานีรถไฟฟ้านานาชาติบางหว้า เพื่อมุ่งไปยังทิศใต้

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศใต้ โดยการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเพชรเกษม แล้วตรงมาประมาณ 2 กิโลเมตร ให้กลับรถบริเวณซอยเพชรเกษม 42 จากนั้นให้ไปประมาณ 5 กิโลเมตร จากนั้นให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนกาญจนาภิเษก เพื่อมุ่งไปยังทิศใต้ได้

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศตะวันออก โดยการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเพชรเกษม เพื่อมุ่งไปยังทิศตะวันออกได้

- การเดินทางออกจากโครงการไปยังทิศตะวันตก โดยการเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนเพชรเกษม ตรงมาประมาณ 2 กิโลเมตร จากนั้นให้กลับรถบริเวณซอยเพชรเกษม 42 เพื่อมุ่งไปยังทิศตะวันตกได้

2. ระบบคมนาคมขนส่งสาธารณะรอบพื้นที่โครงการ

2.1 ระบบขนส่งมวลชน (องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ, ขสมก.) มีรถโดยสารประจำทางให้บริการผ่านบริเวณถนนเพชรเกษม ทั้งหมดจำนวน 27 สาย มีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	สายรถโดยสารประจำทาง	ต้นทาง	ปลายทาง	ช่วงเวลาให้บริการ
1	7	สมุทรสาคร	หัวลำโพง	05:00 - 22:00 น.
2	7	คลองขวาง	หัวลำโพง	รถบริการตลอดคืน
3	7 ก.	พุทธมณฑลสาย 2	พาหุรัด	04:45 - 21:30 น.
4	7 ก.	ถนนพระราม 2	หัวลำโพง	03:00 - 22:00 น.
5	33	ตัดช่วงปทุมธานี	ทำนบawangโพ	-
6	80	วัดศรีนวลธรรมวิมล	สนามหลวง	05:00 - 22:00 น.
7	81	สะพานพระปิ่นเกล้า	พุทธมณฑลสาย (หมู่บ้านกลาโหม)	05:00 - 22:00 น.
8	84	อ้อมใหญ่	สถานีรถไฟวงเวียนใหญ่	05:00 - 22:00 น.
9	84 ก.	หมู่บ้านเอื้ออาทรศาลายา	วงเวียนใหญ่	05:00 - 22:00 น.
10	84 ก.	หมู่บ้านเอื้ออาทรศาลายา	วงเวียนใหญ่	05:00 - 23:00 น.
11	91 ก.	วิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี	เขตบางกอกใหญ่	05:00 - 22:00 น.
12	101	พุทธมณฑลสาย 2	ตลาดโพธิ์ทอง	05:00 - 23:00 น.
13	146	วงกลมบางแค	ถนนวงแหวนรอบนอก	05:00 - 23:00 น.
14	147	วงกลมดาวคะนอง	ถนนวงแหวนรอบนอก	05:00 - 23:00 น.
15	157	อ้อมใหญ่ - พรานนก	สถานีขนส่ง (จตุจักร)	05:00 - 22:00 น.
16	157	อ้อมใหญ่	อุโมงค์ 2	05:00 - 22:00 น.
17	163	ช่วงพระราม 9 - สะพานกรุงเทพ	อุพุทธมณฑลสาย 4	05:00 - 23:00 น.
18	165	พุทธมณฑลสาย 2 - ศาลาธรรมสพน์	บางกอกใหญ่	05:00 - 22:00 น.
19	169	วงกลมบางขุนเทียน - ปิ่นเกล้า	วงเวียน	05:00 - 22:00 น.
20	171	บางขุนเทียน	หมู่บ้านนักกีฬา	05:00 - 22:00 น.
21	174	แฮปปี้แลนด์ - ถ.กาญจนาภิเษก	พุทธมณฑลสาย 4	05:00 - 21:00 น.
22	189	กระทุ่มแบน	เขตบางกอกใหญ่	05:00 - 22:00 น.
23	509	พุทธมณฑลสาย 2	สถานีขนส่ง (จตุจักร)	05:00 - 22:00 น.
24	ต. 6	ห้างฟิวเจอร์พาร์คบางแค	การเคหะชุมชนธนบุรี	05:00 - 22:00 น.
25	ต. 77	ห้างเดอะมอลล์บางแค	หมู่บ้านบัวทอง	-
26	ปอ. 84	วัดไร่จิง	สถานีรถไฟวงเวียนใหญ่	05:00 - 23:00 น.
27	ปอ. 84	สามพราน	สถานีรถไฟฟ้ามหานครธนบุรี	05:00 - 22:00 น.

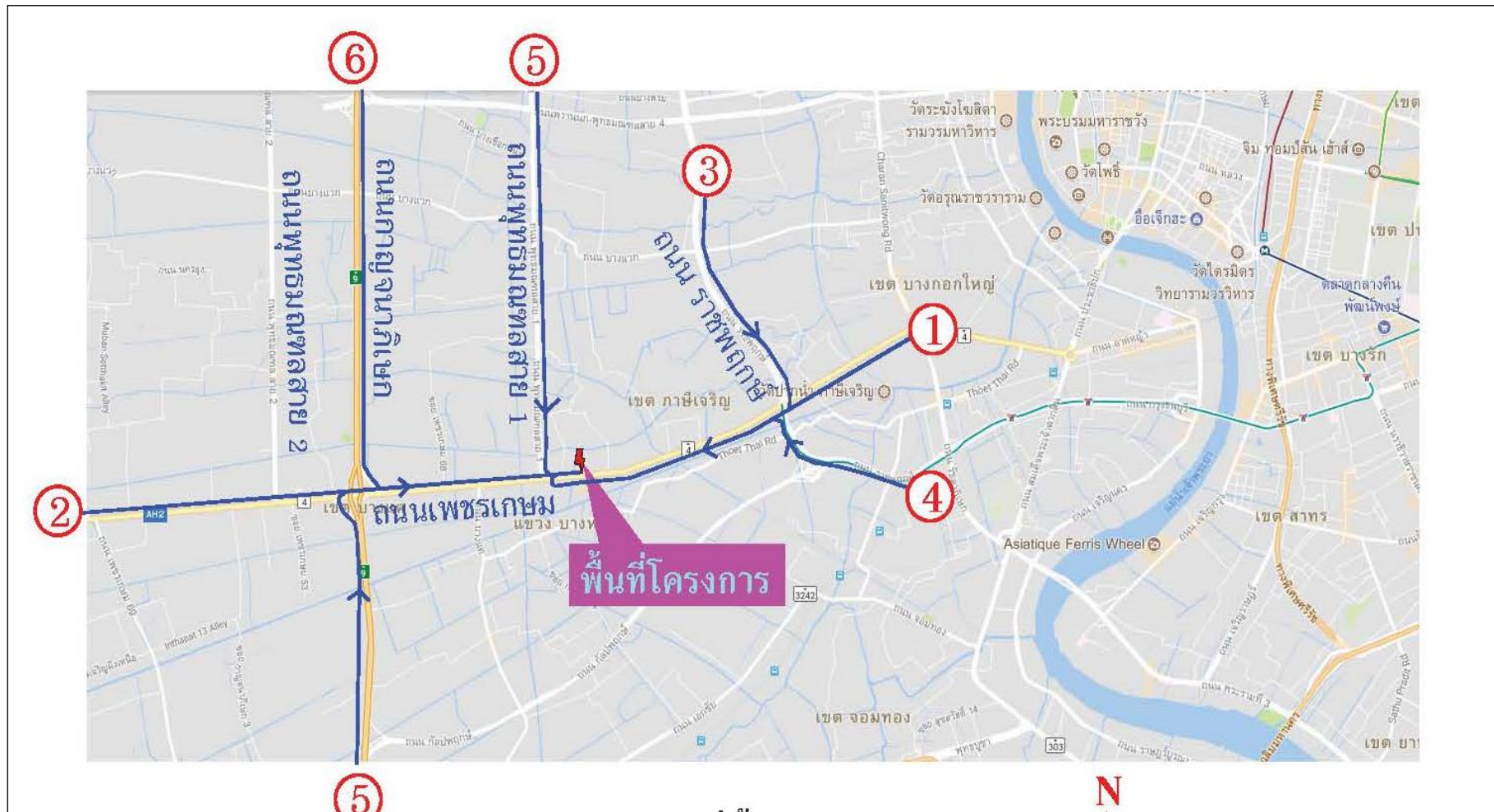
ที่มา : องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ (ขสมก.)

2.2 ระบบรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (MRT) ช่วงหัวลำโพง - บางแค

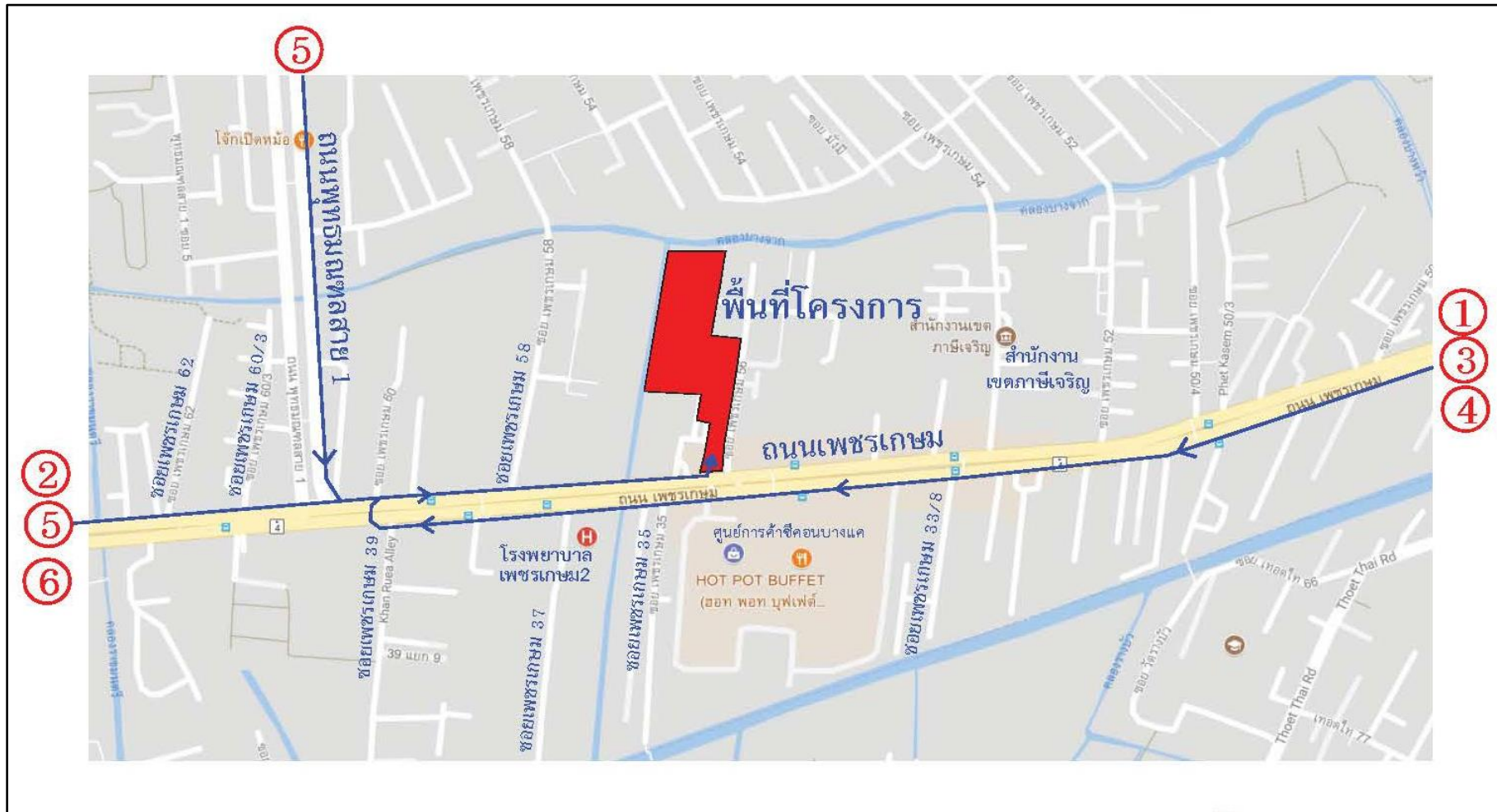
มีระยะทางประมาณ 14 กิโลเมตร เป็นโครงสร้างทางวิ่งอุโมงค์ คู่รางเดียว ในช่วงหัวลำโพง-ท่าพระ ระยะทาง 5 กิโลเมตร มีสถานีใต้ดิน จำนวน 4 สถานี และทางวิ่งยกระดับในช่วงท่าพระ-บางแค ระยะทาง 9 กิโลเมตร มีสถานียกระดับ จำนวน 7 สถานี โดยเส้นทางเริ่มจากสถานีหัวลำโพงเป็นเส้นทางใต้ดินตามแนวถนนพระรามที่ 4 เข้าสู่ถนนเจริญกรุง ผ่านวัดมंगกรกมลवासผ่านวังบูรพา เลี้ยวซ้ายเข้าถนนสนามไชยลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยาที่ปากคลองตลาด ลอดใต้คลองบางกอกใหญ่เข้าสู่ถนนอิสรภาพ แล้วเปลี่ยนเป็นโครงสร้างทางวิ่งยกระดับ มีลักษณะเป็นทางวิ่งรางคู่บนเสาตอม่อ บริเวณบนเกาะกลางถนนเข้าสู่สี่แยกท่าพระ ซึ่งจะมีสถานีร่วมกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ แล้ววิ่งไปตามถนนเพชรเกษม ผ่านบางไผ่ บางหว้า ภาษีเจริญ บางแค สิ้นสุดที่วงแหวนรอบนอกถนนกาญจนาภิเษก

2.3 การคมนาคมทางน้ำที่อยู่ใกล้เคียงกับพื้นที่โครงการ

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ใกล้กับคลองภาษีเจริญ มีการเปิดเดินเรือในเส้นทางนี้ สำหรับเส้นทางในคลองภาษีเจริญ ประกอบด้วย 18 ท่าเรือ ได้แก่ ท่าเรือเจริญพาสณ์ ท่าเรือเนาวจำเนียร ท่าเรือรัชดาภิเษก ท่าเรือประตูน้ำภาษีเจริญ ท่าเรืออู่รถเมล์สาย 9 ท่าเรือพระราชวัง ท่าเรือสะพานตากสิน-เพชรเกษม ท่าเรือวัดอ่างแก้ว ท่าเรือเพชรเกษม 31 ท่าเรือวัดรางบัว ท่าเรือเพชรเกษม 35 ท่าเรือเพชรเกษม 37 ท่าเรือเพชรเกษม 39 ท่าเรือวัดนิมมานรดี ท่าเรือเกษตร-บางแค ท่าเรือสะพานกาญจนาภิเษก ท่าเรือวัดม่วง และท่าเรือเพชรเกษม 69



รูปที่ 1-2 แผนที่การเดินทางเข้าออกพื้นที่โครงการ



รูปที่ 1-2 (ต่อ) แผนที่การเดินทางเข้าออกพื้นที่โครงการ

1.3 ประเภท ขนาด และรูปแบบของโครงการ

1.3.1 ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการอาคารชุด เดอะ พาร์คแลนด์ เพชรเกษม 56 เป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งจัดเป็นอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ จำนวน 1 อาคาร 3 ทาวเวอร์ ประกอบด้วยทาวเวอร์ A สูง 32 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) ทาวเวอร์ B สูง 31 ชั้น และทาวเวอร์ C สูง 29 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 2,049 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย 2,047 ห้อง และห้องชุดพาณิชย์ 2 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ เช่น ห้องออกกำลังกาย ห้องสันทนาการ สระว่ายน้ำ สวนหย่อม ที่จอดรถยนต์ 1,016 คัน และที่จอดรถจักรยาน 22 คัน และที่จอดรถยนต์สาธารณะ 11 คัน และที่จอดรถขยะ 2 คัน มีรายละเอียดขนาดดังต่อไปนี้

1. ทาวเวอร์ A มีความสูง 32 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) มีห้องชุด 573 ห้อง โดยเป็นห้องชุดพักอาศัย 571 ห้อง และห้องชุดเพื่อพาณิชย์ 2 ห้อง

- | | |
|---|----------------|
| - ห้องพักอาศัย ขนาด ≤ 35 ตารางเมตร | จำนวน 415 ห้อง |
| - ห้องพักอาศัย ขนาด > 35 ตารางเมตร | จำนวน 156 ห้อง |
| - ห้องชุดพาณิชย์ ขนาด 126.73 ตารางเมตร | จำนวน 1 ห้อง |
| - ห้องชุดพาณิชย์ ขนาด 57.63 ตารางเมตร | จำนวน 1 ห้อง |

2. ทาวเวอร์ B มีความสูง 31 ชั้น มีห้องชุดพักอาศัย 727 ดังนี้

- | | |
|---|----------------|
| - ห้องพักอาศัย ขนาด ≤ 35 ตารางเมตร | จำนวน 572 ห้อง |
| - ห้องพักอาศัย ขนาด > 35 ตารางเมตร | จำนวน 155 ห้อง |

3. ทาวเวอร์ C มีความสูง 29 ชั้น และ 1 ชั้นใต้ดิน (ห้องเครื่อง) มีห้องชุดพักอาศัย 749 ห้อง ดังนี้

- | | |
|---|----------------|
| - ห้องพักอาศัย ขนาด ≤ 35 ตารางเมตร | จำนวน 599 ห้อง |
| - ห้องพักอาศัย ขนาด > 35 ตารางเมตร | จำนวน 150 ห้อง |

1.3.2 กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของอาคาร

กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์ของโครงการ เน้นการพักอาศัย และการพักผ่อนเป็นหลัก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่มุ่งเน้นสำหรับการใช้ชีวิตสมัยใหม่ มีขนาดพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารโครงการ เท่ากับ 132,263.0 ตารางเมตร ซึ่งมีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 1-1

ตารางที่ 1-1 ขนาดพื้นที่ใช้สอยและกิจกรรมการใช้สอยประโยชน์อาคาร

ชั้นที่	กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์อาคาร	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
ชั้นใต้ดิน	ทาวเวอร์ A ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ทาวเวอร์ B - ทาวเวอร์ C ห้องเครื่องปั๊มน้ำ	154.0
ชั้นที่ 1	ที่จอดรถยนต์ 254 คัน (เป็นพื้นที่ขายสำหรับเป็นที่จอดรถทาวเวอร์ A จำนวน 37 คัน ทาวเวอร์ B จำนวน 40 คัน และทาวเวอร์ C จำนวน 46 คัน) ที่จอดรถยนต์ 22 คัน ที่จอดรถขยะ 2 คัน ที่กั๊บลรด์ ห้องสันทนการ ถนน และพื้นที่จัดสวน และบ่อน้ำ ทาวเวอร์ A โถงต้อนรับ ส่วนพักคอย เฉลียงพักผ่อน ห้องชุดเพื่อพาณิชย์ 2 ห้อง สำนักงานนิติบุคคล ขนาด 165 ตร.ม. ห้องพัสดุ ห้องทำงาน ห้องเจ้าหน้าที่อาคาร ห้องผู้จัดการอาคาร ห้องแม่บ้าน ห้องช่าง ห้องควบคุม ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องเตรียมอาหาร ห้องเก็บของ ห้องพักผ่อน ห้องจดหมาย โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และ โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ บันไดลงสู่ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ทาวเวอร์ B โถงต้อนรับ เฉลียงพักผ่อน ห้องสันทนการ ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องพักขยะรวม ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องจดหมาย โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และ โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ทาวเวอร์ C โถงต้อนรับ เฉลียงพักผ่อน ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องจดหมาย ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องเก็บของ ห้องพักขยะรวม โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และ โถงลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ บันไดลงสู่ห้องเครื่องปั๊มน้ำ และบันไดขึ้นลงพื้นที่จัดสวน	9,782.0
ชั้นที่ 2	ที่จอดรถยนต์ 257 คัน (เป็นพื้นที่ขายสำหรับเป็นที่จอดรถทาวเวอร์ A จำนวน 43 คัน ทาวเวอร์ B จำนวน 38 คัน และทาวเวอร์ C จำนวน 29 คัน) ที่กั๊บลรด์ ห้องสันทนการ ห้องเก็บของ ห้องน้ำส่วนกลาง โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และ โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ และบันไดขึ้นลงพื้นที่จัดสวน	7,424.0
ชั้นที่ 3	ที่จอดรถยนต์ 266 คัน ที่กั๊บลรด์ ห้องเก็บของ ห้องน้ำส่วนกลาง โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และ โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ พื้นที่จัดสวน และบันไดขึ้นลงพื้นที่จัดสวน	8,421.0
ชั้นที่ 4	ที่จอดรถยนต์ 202 คัน ที่กั๊บลรด์ ห้องเก็บของ ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องออกกำลังกาย ห้องชวอน้ำ ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ห้อง MDB ห้องเครื่องปั๊ม Surge tank โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และ โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ พื้นที่จัดสวน และบันไดขึ้นลงพื้นที่จัดสวน	6,217.0
ชั้นที่ 5	ที่จอดรถยนต์ 37 คัน ที่กั๊บลรด์ ห้องปั๊ม สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้อง MDB โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และ โถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ พื้นที่จัดสวน และบันไดขึ้นลงพื้นที่จัดสวน ทาวเวอร์ C ห้องชุดพักอาศัย 29 ห้อง ห้องขยะ ห้อง San ห้อง EE	4,027.0

ตารางที่ 1-1 (ต่อ) ขนาดพื้นที่ใช้สอยและกิจกรรมการใช้สอยประโยชน์อาคาร

ชั้นที่	กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์อาคาร	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
ชั้นที่ 6	พื้นที่จัดสวน และสระว่ายน้ำ ทาวเวอร์ A ห้องชุดพักอาศัย 21 ห้อง ห้องขยะ ห้อง San ห้อง EE โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และโถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ทาวเวอร์ B ห้องชุดพักอาศัย 27 ห้อง ห้องขยะ ห้อง San ห้อง EE โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และโถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ทาวเวอร์ C ห้องชุดพักอาศัย 30 ห้อง ห้องขยะ ห้อง San ห้อง EE โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และโถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	5,936.0
ชั้นที่ 7 - 29	ทาวเวอร์ A ห้องชุดพักอาศัย 22 ห้อง/ชั้น (รวม 506 ห้อง) ห้องขยะ ห้อง San ห้อง EE โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และโถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ทาวเวอร์ B ห้องชุดพักอาศัย 28 ห้อง/ชั้น (รวม 644 ห้อง) ห้องขยะ ห้อง San ห้อง EE โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และโถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ทาวเวอร์ C ห้องชุดพักอาศัย 30 ห้อง/ชั้น (รวม 690 ห้อง) ห้องขยะ ห้อง San ห้อง EE โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และโถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	3,672.0/ชั้น (รวมเป็น 84,456.0)
ชั้นที่ 30	ทาวเวอร์ A ห้องชุดพักอาศัย 22 ห้อง ห้องขยะ ห้อง San ห้อง EE โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และโถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ทาวเวอร์ B ห้องชุดพักอาศัย 28 ห้อง ห้องขยะ ห้อง San ห้อง EE โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และโถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ทาวเวอร์ C พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ห้องเครื่องปั๊ม ห้องเครื่องลิฟท์ ทางเดิน บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	2,572.0
ชั้นที่ 31	ทาวเวอร์ A ห้องชุดพักอาศัย 22 ห้อง ห้องขยะ ห้อง San ห้อง EE โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และโถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ทาวเวอร์ B ห้องชุดพักอาศัย 28 ห้อง ห้องขยะ ห้อง San ห้อง EE โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง และโถงลิฟท์โดยสาร ลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ทาวเวอร์ C ห้องเครื่องลิฟท์ บันได	2,342.0
ชั้นที่ 32	ทาวเวอร์ A ห้องสันทนาการ ห้องเครื่องลิฟท์ ห้องเครื่องปั๊ม พื้นที่หนีไฟทางอากาศทางเดิน โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ ทาวเวอร์ B ห้องเครื่องลิฟท์ ห้องเครื่องปั๊ม พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดิน โถงลิฟท์ดับเพลิง ลิฟท์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ	626.0
ชั้น ห้องเครื่อง	ทาวเวอร์ A ห้องสันทนาการ ห้องเครื่องลิฟท์ บันได ทาวเวอร์ B ห้องเครื่องลิฟท์ บันได	259.0
รวมพื้นที่ใช้สอยของอาคารโครงการทั้งหมด		132,263.0

ที่มา: บริษัท นารายา เพชรเกษม จำกัด

1.4 การใช้น้ำ

โครงการจะมีปริมาณการใช้น้ำประมาณ 1,463.38 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดเป็นปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ย 60.97 ลูกบาศก์/ชั่วโมง โดยได้รับการบริการประปาจากการประปานครหลวง สาขาภาษีเจริญ ซึ่งปริมาณน้ำใช้มีความเพียงพอต่อผู้พักอาศัยภายในพื้นที่โครงการในช่วงเปิดดำเนินการ

โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำสำรองใต้ดินสำหรับการอุปโภค และบริโภค และสำรองดับเพลิงจำนวน 6 ถัง และถังเก็บน้ำคาดฟ้า จำนวน 6 ถัง ซึ่งสามารถสำรองน้ำใช้สำหรับอุปโภค และบริโภคได้นาน 1 วัน มีการควบคุมและตั้งเวลาการเปิดวาล์วน้ำประปาของโครงการ เพื่อรับน้ำจากการประปานครหลวง ในช่วงเวลา 24.00 - 04.00 น. ของทุกวัน เพื่อลดการใช้น้ำจากท่อน้ำประปาในช่วงที่มีการใช้น้ำสูงสุดของประชาชน

1.5 ระบบบำบัดน้ำเสียรวม

1. ระบบบำบัดน้ำเสียรวมโครงการ

โครงการใช้ระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศ แบบ Activated Sludge จำนวน 3 ชุดรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำ การอาบ ชักล้าง ทำครัวของห้องชุดพักอาศัยและห้องพักขยะในอาคาร มีรายละเอียดของถังบำบัดน้ำเสีย ดังนี้

- ระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 1 รองรับน้ำเสียจากอาคารทาวเวอร์ A เป็นระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศ แบบ Activated Sludge อยู่ใต้ดินบริเวณใต้ถนนภายในโครงการด้านทิศใต้ของอาคารทาวเวอร์ B

- ระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 2 รองรับน้ำเสียจากอาคารทาวเวอร์ B เป็นระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศ แบบ Activated Sludge อยู่ใต้ดินบริเวณใต้ถนนภายในโครงการด้านทิศตะวันตกของอาคารทาวเวอร์ B

- ระบบบำบัดน้ำเสีย ชุดที่ 3 รองรับน้ำเสียจากอาคารทาวเวอร์ C เป็นระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศ แบบ Activated Sludge อยู่ใต้ดินบริเวณใต้ถนนภายในโครงการด้านทิศตะวันตกของอาคารทาวเวอร์

2. การกำจัดก๊าซมีเทนระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

ก๊าซมีเทนในระบบบำบัดน้ำเสียจะเกิดขึ้นบริเวณบ่อดักไขมัน และบ่อเกรอะ โดยโครงการได้ติดตั้งระบบเครื่องกรองกำจัดก๊าซมีเทนที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียภายในพื้นที่โครงการเรียบร้อยแล้ว

3. การกำจัดละอองน้ำเสีย (AEROSOL)

ระบบบำบัดน้ำเสยรวมของโครงการเป็นบ่อบำบัดน้ำเสียคอนกรีตเสริมเหล็ก แบบเดิมอากาศจำนวน 3 ชุด โดยมีเพียงส่วนน้อยที่อยู่เหนือผิวดิน คือ ส่วนฝาบ่อ และส่วนระบายอากาศ โดยระบบบำบัดน้ำเสยรวมมีระบบปิดมิดชิด เพื่อป้องกันอุบัติเหตุจากการตกหล่น ดังนั้นในส่วนละอองน้ำเสีย และกลิ่นเหม็นจากการบำบัดจะส่งผลกระทบในระดับน้อยมาก โดยโครงการได้ติดตั้งระบบเครื่องกรองกำจัดละอองน้ำเสียที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียภายในพื้นที่โครงการเรียบร้อยแล้ว

1.6 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

1. ผลกระทบต่อการระบายน้ำของชุมชน และป้องกันน้ำท่วม

พื้นที่ตั้งของโครงการไม่ได้ตั้งอยู่ในบริเวณจุดอ่อนน้ำท่วมขังของกรุงเทพมหานคร และการระบายน้ำบริเวณพื้นที่โครงการและใกล้เคียงจะระบายลงสู่คลองยายเหิร และคลองภาษีเจริญ เพื่อช่วยระบายน้ำก่อนไหลเข้าสู่คลองบางกอกใหญ่และแม่น้ำเจ้าพระยาต่อไป

2. การออกแบบระบบน้ำของโครงการ

ระบบระบายน้ำภายในโครงการ ออกแบบเป็นระบบแบบท่อรวม คือ รองรับน้ำฝน และน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสยรวม

3. การจัดการและควบคุมการระบายน้ำ

โครงการจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำ จำนวน 3 บ่อ เพื่อหน่วงน้ำฝนส่วนเกินก่อนระบายออกสู่ภายนอกโครงการ และติดตั้งเครื่องสูบน้ำ Submersible Pump จำนวน 2 ชุด/บ่อ (ทำงาน 1 ชุด สำรอง 1 ชุด) โดยบ่อหน่วงน้ำที่ 1 จะไหลผ่านบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง ลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนเพชรเกษม ด้านหน้าโครงการ และบ่อหน่วงน้ำที่ 2 ไหลผ่านบ่อตรวจคุณภาพน้ำที่ 2 ลงสู่คลองยายเหิร ด้านทิศตะวันตกของโครงการ และบ่อหน่วงน้ำที่ 3 ไหลผ่านบ่อตรวจคุณภาพน้ำที่ 3 ลงสู่คลองภาษีเจริญจากด้านทิศเหนือของโครงการ

1.7 การจัดการมูลฝอย

1. ปริมาณขยะมูลฝอยภายในโครงการ ได้แก่ ขยะเปียก, ขยะแห้งที่สามารถขายได้, ขยะแห้งทั่วไปที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ได้ และขยะอันตราย

2. ความเพียงพอของภาชนะรองรับขยะ

2.1 ถังรองรับขยะ และห้องพักขยะแต่ละชั้น

- ชั้นที่ 1 จัดให้มีห้องพักขยะรวม 2 แห่ง คือ บริเวณทาวเวอร์ B และทาวเวอร์ C แต่ละแห่งประกอบด้วย 2 ห้อง ได้แก่ ห้องพักขยะเปียก และห้องพักขยะแห้งทั่วไป-ขยะรีไซเคิล จำนวน 1 ห้อง และห้องพักขยะอันตราย จำนวน 1 ห้อง และบริเวณโถงลิฟท์โดยสาร และห้องน้ำส่วนกลาง จัดให้มีถังขยะขนาด 30 ลิตร จำนวน 4 ถัง/แห่ง รองรับขยะเปียก (ถังสีเขียว) ขยะแห้งทั่วไป (ถังสีน้ำเงิน) ขยะรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) และขยะอันตราย (ถังสีเทาฟอส)

- ชั้นจอยครอยนต์ จัดให้มีถังขยะ ขนาด 30 ลิตร จำนวน 4 ถัง/แห่ง รองรับขยะเปียก (ถังสีเขียว) ขยะแห้งทั่วไป (ถังสีน้ำเงิน) ขยะรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) และขยะอันตราย (ถังสีเทาฟอส) บริเวณโถงลิฟท์โดยสาร และห้องน้ำส่วนกลาง

- ชั้นพักอาศัย จัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้น 1 แห่ง/ทาวเวอร์ บริเวณข้างโถงลิฟท์ดับเพลิงภายในห้องพักขยะแต่ละแห่ง จัดให้มีถังขยะ ขนาด 100 ลิตร จำนวน 4 ถัง รองรับขยะเปียก (ถังสีเขียว) ขยะแห้งทั่วไป (ถังสีน้ำเงิน) ขยะรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) พร้อมรองรับด้วยถุงสีดำ และขยะอันตราย (ถังสีเทาฟอส) พร้อมรองรับด้วยถุงสีแดง

2.2 ที่พักขยะรวม ขยะที่เก็บได้จากห้องพักขยะประจำชั้นจะขนย้ายไปเก็บยังห้องพักขยะรวมของโครงการ บริเวณชั้นล่าง จำนวน 2 แห่ง บริเวณทาวเวอร์ B และทาวเวอร์ C แบ่งออกเป็น 2 ห้อง ดังนี้

1. ห้องพักขยะแห้ง-ขยะรีไซเคิล และขยะเปียก

1.1 ส่วนพักขยะแห้ง-รีไซเคิล จัดเก็บขยะรีไซเคิลรวบรวมใส่ถุงสีใส และขยะแห้งทั่วไปรวบรวมใส่ถุงสีดำ

1.2 ห้องพักขยะอันตราย จัดเก็บขยะอันตรายรวบรวมใส่ถุงสีแดง

3. การจัดเก็บขยะภายในโครงการ การเก็บรวบรวมขยะภายในโครงการ จัดให้มีแม่บ้านเก็บรวบรวมและคัดแยกขยะทุกวัน โดยขนส่งลงทางลิฟท์ดับเพลิงในช่วงเวลา 12.00 น. ไปแล้ว เพื่อหลีกเลี่ยงการกีดขวางทางเดินขณะเก็บขน และกลิ่นเหม็นที่รบกวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ นำมาเก็บรวบรวมไว้ยังห้องพักขยะรวม บริเวณชั้นล่างของโครงการ

4. การกำจัดกลิ่นเหม็นจากห้องพักขยะเปียก

โครงการจัดให้มีห้องพักขยะเปียก จำนวน 2 แห่ง บริเวณชั้นล่างของโครงการ ภายในห้องพักขยะแห้ง-ขยะรีไซเคิล และขยะเปียก ติดตั้งเครื่องปรับอากาศ เพื่อป้องกันการเกิดกลิ่นเหม็นของขยะ และจัดให้มีแม่บ้านทำความสะอาดทุกครั้ง หลังจากรถเก็บขนขยะเก็บขนเสร็จเรียบร้อยแล้ว และจัดให้มีพัดลมระบายอากาศ เพื่อลดผลกระทบด้านกลิ่นรบกวนต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ และผู้พักอาศัยข้างเคียงโครงการ

5. ความสามารถในการเก็บขนของหน่วยงานราชการ

พื้นที่โครงการอยู่ในเขตรับผิดชอบของฝ่ายรักษาความสะอาดและสวนสาธารณะ สำนักงานเขตภาษีเจริญ จะนำขยะที่เก็บขนได้ทั้งหมดไปยังสถานีขนถ่ายและกำจัดขยะมูลฝอยหนองแขม โดยไม่มีขยะตกค้าง สำหรับช่วงเวลาที่เข้ามาเก็บขนขยะบริเวณพื้นที่โครงการ และโดยรอบมี 2 ช่วง คือ ช่วงเวลา 05.00-12.00 น. และช่วงเวลา 16.00-24.00 น. โดยห้องพักขยะรวมทั้ง 2 แห่ง ของโครงการ อยู่บริเวณชั้น 1 ของทาวเวอร์ B และทาวเวอร์ C ติดกับถนนภายในโครงการ รถเก็บขยะสามารถเก็บขนได้อย่างสะดวก และไม่มีขยะตกค้างภายในโครงการ

1.8 การใช้ไฟฟ้า

ปริมาณความต้องการไฟฟ้าทั้งโครงการ ประมาณ 8,018.0 KVA. การใช้ไฟฟ้าของโครงการได้รับบริการจากการไฟฟ้านครหลวง เขตธนบุรี ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง จำนวน 5 ชุด โดยเป็นหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Immerse Hermetical Seal Type Transformer ขนาด 2,000 KVA จำนวน 3 ชุด ไว้บริเวณพื้นที่จัดสวน ชั้นที่ 1 ทางด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือของทาวเวอร์ C โดยการไฟฟ้านครหลวงมีความสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้ากับโครงการได้อย่างเพียงพอ

นอกจากนี้โครงการจัดให้มีระบบไฟฟ้าสำรองสำหรับกรณีฉุกเฉิน หรือกรณีการไฟฟ้านครหลวงไม่สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าได้ชั่วคราว จำนวน 2 ชุด โดยเป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ชนิด Stand-by Rate ขนาด 600 KVA จำนวน 1 ชุด ติดตั้งในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าชั้น ชั้นที่ 1 ของทาวเวอร์ B (สำหรับจ่ายไฟให้กับทาวเวอร์ A และ B) และเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ชนิด Stand-by Rate ขนาด 300 KVA จำนวน 1 ชุด ติดตั้งในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าชั้น ชั้นที่ 1 ของทาวเวอร์ C (สำหรับจ่ายไฟให้กับทาวเวอร์ C) โดยจะจ่ายไฟฟ้าสำรองให้กับระบบเครื่องสูบน้ำประปาและดับเพลิง ระบบบำบัดน้ำเสียรวม แสงสว่างส่วนกลาง และห้องเครื่องแสงสว่างพื้นที่จอดรถ ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ลิฟท์โดยสาร และลิฟท์ดับเพลิง เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองสามารถสำรองได้นานไม่น้อยกว่า 8 ชั่วโมง ซึ่งเพียงพอต่อระบบส่วนกลางที่จำเป็นต้องใช้ไฟฟ้าตลอดเวลา

1.9 ระบบป้องกันอัคคีภัย

อาคารของโครงการเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ได้ออกแบบติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) และกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังนี้

1) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ติดตั้งในทุกชั้นของอาคารประกอบด้วย

1.1 แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control: FCP) ทำหน้าที่เป็นศูนย์รับส่งสัญญาณตรวจรับ เมื่ออุปกรณ์แจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม และหากมีเหตุเกิดเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร นอกจากนี้ยังมีตู้แสดงแผนผังโซนของโครงการ (Graphic Annunciator: GAN) ชูดย้ายไฟช่วยพร้อมแบตเตอรี่ติดตั้งในห้องควบคุม ชั้นที่ 1 ของอาคาร

1.2 อุปกรณ์สัญญาณเพื่อให้หนีไฟ เป็นสัญญาณแบบกริ่ง (Fire Alarm Bell) โดยจะติดตั้งไว้ใกล้กับ Manual Station บริเวณหน้าบันไคหนีไฟ ลานจอดรถยนต์ สำนักงานนิติบุคคล ห้องเจ้าหน้าที่อาคาร ห้องชุดเพื่อพาณิชย์ ห้องออกกำลังกาย ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง และทางเดินทุกชั้น โดยทำหน้าที่รับสัญญาณจากเครื่องตรวจจับควัน และความร้อน เพื่อส่งเสียงเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

1.3 อุปกรณ์แจ้งเหตุ ติดตั้งทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและแบบที่ใช้มือ ดังนี้

(1) ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual Fire Alarm Pull Station With Key General Alarm Activation) ติดตั้งไว้บริเวณบันไดหนีไฟ หน้าโถงลิฟต์ เฉลียงพักผ่อน โถงต้อนรับ ทางเดินและลานจอดรถยนต์

(2) เครื่องตรวจจับควัน (Photo-Electric (Optical) Smoke Detector) ติดตั้งไว้บริเวณห้องชุดเพื่อพาณิชย์ โถงต้อนรับ ห้องช่าง ห้องนิติบุคคล ห้องเจ้าหน้าที่อาคาร ห้องแม่บ้าน ห้องเตรียมอาหาร ห้องผู้จัดการอาคาร ห้องพักผ่อน ห้องเก็บของ ห้องทำงาน ห้องพัสดุ เฉลียงพักผ่อน ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องสันทนาการ ห้องจดหมาย โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ดับเพลิง ทางเดิน ห้องออกกำลังกาย ห้องเปลี่ยนเสื้อผ้า ห้องจำลองกอล์ฟ ห้องมวย ห้องสมุด ห้องประชุม ห้องพักขยะ ห้อง San ห้อง EE ห้อง MDB ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องปั๊มน้ำ และห้องควบคุม

(3) เครื่องตรวจจับควันแบบระบุตำแหน่ง (Addressable Photo Smoke Detector) ติดตั้งไว้ในห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง

(4) เครื่องตรวจจับความร้อนแบบตรวจจับการเพิ่มขึ้นของอุณหภูมิ (Rate Of Rise Heat detector) มีหลักการทำงาน คือ เมื่อมีอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิสูงเกินอัตราปกติที่ตั้งไว้เครื่องจะทำงานทันที ติดตั้งไว้ทางเดิน ลานจอดรถยนต์ และห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า

(5) เครื่องตรวจจับความร้อนแบบระบุตำแหน่ง (Addressable Heat detector) ติดตั้งไว้ภายใน ส่วนครัวของห้องชุดพักอาศัย

(6) จุดต่อโทรศัพท์ฉุกเฉิน (Fire Phone Communication Jack) ติดตั้งไว้บริเวณทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหนีไฟ และบันไดหลัก ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องสันทนการ

2) ระบบป้องกันเพลิงไหม้ ซึ่งประกอบด้วยระบบท่ออื่น ถังเก็บน้ำสำรอง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวรับน้ำดับเพลิง ดังนี้

2.1 ท่ออื่น เป็นท่อโลหะผิวเรียบทาสีแดง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 3 ท่ออื่น/ทาวเวอร์ ติดตั้งตั้งแต่ชั้นพื้นล่าง ไปยังชั้นบนสุดของอาคาร เชื่อมกับท่อเมนส่งน้ำดับเพลิง ถังเก็บน้ำของอาคาร และหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร

2.2 ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ประกอบด้วยสายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร และหัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร ยาว 30 เมตร และถังดับเพลิงชนิดเคมีแห้ง โดยทาวเวอร์ A และ B ติดตั้งไว้จำนวน 2 จุด/ชั้น/ทาวเวอร์ บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง และบันไดหนีไฟ และทาวเวอร์ C ติดตั้งไว้ 3 จุด/ชั้น บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง และบันไดหนีไฟ 2 แห่ง ซึ่งสามารถครอบคลุมการดับเพลิงได้ทั้งชั้น

2.3 ระบบดับเพลิงแบบกระจายน้ำอัตโนมัติ (Sprinkler System) ติดตั้งตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้นหลังคา ครอบคลุมลานจอดรถยนต์ โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ห้องพักอาศัยทุกห้อง และห้องต่างๆ ทำงานอัตโนมัติเมื่ออุณหภูมิในห้องสูงขึ้น

2.4 หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร (FDC) เป็นหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารอยู่บริเวณด้านหน้า และด้านข้างอาคาร จำนวน 10 หัว สำหรับถังเก็บน้ำดับเพลิง 1 จำนวน 5 หัว และสำหรับถังเก็บน้ำดับเพลิง 2 จำนวน 5 หัว โดยแยกเป็นหัวสำหรับเติมน้ำไปยังท่ออื่นดับเพลิง High Zone จำนวน 2 หัว/ถัง และหัวรับน้ำดับเพลิงสำหรับเติมน้ำลงในถังเก็บน้ำดับเพลิง 1 หัว/ถัง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง $2\frac{1}{2} \times 2\frac{1}{2} \times 6$ นิ้ว เป็นหัวรับน้ำแบบ 2 และ 3 ทาง

2.5 น้ำสำรองดับเพลิง เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 และฉบับที่ 50 ที่ต้องสำรองน้ำดับเพลิงได้ไม่น้อยกว่า 30 นาที (รายการคำนวณในภาคผนวกที่ 2) ถึงเก็บได้ดินสำหรับสำรองน้ำดับเพลิง จำนวน 2 ถึง ความจุรวม 466.55 ลูกบาศก์เมตร มีรายละเอียด ดังนี้

- ถึงเก็บน้ำดับเพลิง 1 มีความจุ 264.45 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำดับเพลิงทาวเวอร์ A และ B ใช้ Fire Pump (FP) ชนิด Horizontal จำนวน 1 ชุด อัตราการสูบน้ำ 1,500 แกลลอน/นาที สูบส่งสูง 230 เมตร ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ ขนาด 310 แรงม้า และ Jockey Pump จำนวน 1 ชุด อัตราการสูบน้ำ 30 แกลลอน/นาที สูบส่งสูง 235 เมตร มอเตอร์ขนาด 5.5 กิโลวัตต์

- ถึงเก็บน้ำดับเพลิง 2 มีความจุ 202.10 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำดับเพลิงทาวเวอร์ C ใช้ Fire Pump (FP) ชนิด Horizontal จำนวน 1 ชุด อัตราการสูบน้ำ 1,000 แกลลอน/นาที สูบส่งสูง 220 เมตร ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ ขนาด 285 แรงม้า และ Jockey Pump จำนวน 1 ชุด อัตราการสูบน้ำ 20 แกลลอน/นาที สูบส่งสูง 225 เมตร มอเตอร์ขนาด 5.5 กิโลวัตต์

3) เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ ถึงดับเพลิงเคมีชนิดแห้ง ขนาดความจุ 4.5 กิโลกรัม (10 LB) โดยติดตั้งไว้ร่วมกับตู้สายฉีดดับเพลิง (FHC) บริเวณ โถงลิฟต์ดับเพลิง และบันไดหนีไฟ และถึงดับเพลิงชนิดก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ หรือ CO2 ติดตั้งไว้ในห้อง EE ทุกชั้น ทั้ง 3 ทาวเวอร์

4) บันไดหนีไฟ เป็นบันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 7 บันได บันไดหนีไฟเมื่อลงสู่ชั้นล่างของโครงการเป็นประตูบานผลักออกทั้งหมด และออกสู่ทางเดิน หรือถนนภายในโครงการทั้งหมด โดยไม่มีสิ่งกีดขวางใดๆ ขวางกั้นเส้นทางอพยพ เพื่อไปรวมตัวกันที่พื้นที่จุดรวมได้โดยสะดวก และปลอดภัย

การออกแบบโครงการ

จัดให้มีบันไดหลัก-หนีไฟ และบันไดหนีไฟ จำนวน 7 แห่ง ประกอบด้วย ทาวเวอร์ A จำนวน 2 แห่ง และทาวเวอร์ B จำนวน 2 แห่ง และทาวเวอร์ C จำนวน 3 แห่ง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ทาวเวอร์ A จัดให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย บันไดหลักและหนีไฟ (ST1-A) และบันไดหนีไฟ (ST2-A) มีรายละเอียดดังนี้

- บันไดหลักและหนีไฟ ST1-A กว้าง 1.5 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-32

- บันไดหนีไฟ ST2-A กว้าง 1.2 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-32

บันไดหนีไฟ ST1-A ถึงบันไดหนีไฟ ST2-A ทาวเวอร์ A สามารถใช้อพยพผู้พักอาศัยในโครงการจากชั้นบนสุดถึงชั้นล่างสุดในระยะเวลาประมาณ 48.48 นาที ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด (กำหนดไว้ต้องใช้ระยะเวลาในการอพยพคนอย่างน้อย 60 นาที)

(2) **ทาวเวอร์ B** จัดให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย บันไดหลักและหนีไฟ (ST1-B) และบันไดหนีไฟ (ST2-B) มีรายละเอียดดังนี้

- บันไดหลัก และหนีไฟ ST1-B กว้าง 1.5 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-31
- บันไดหนีไฟ ST2-B กว้าง 1.2 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-31

บันไดหนีไฟ ST1-B ถึงบันไดหนีไฟ ST2-B ทาวเวอร์ B สามารถใช้อพยพผู้พักอาศัยในโครงการจากชั้นบนสุดถึงล่างสุดในระยะเวลาประมาณ 54.38 นาที ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด (กำหนดไว้ต้องใช้ระยะเวลาในการอพยพคนอย่างน้อย 60 นาที)

(3) **ทาวเวอร์ C** จัดให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 3 แห่ง ประกอบด้วย บันไดหลักและหนีไฟ (ST1-C) และบันไดหนีไฟ จำนวน 2 แห่ง (ST2-C และ ST3-C) มีรายละเอียดดังนี้

- บันไดหลัก และหนีไฟ ST1-C กว้าง 1.5 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-29
- บันไดหนีไฟ ST2-C กว้าง 1.2 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-29
- บันไดหนีไฟ ST3-C กว้าง 1.2 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-29

บันไดหนีไฟ ST1-C ถึงบันไดหนีไฟ ST2-C และ ST3-C ทาวเวอร์ C สามารถใช้อพยพผู้พักอาศัยในโครงการจากชั้นบนสุดถึงชั้นล่างสุดในระยะเวลาประมาณ 36.19 นาที ซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด (กำหนดไว้ต้องใช้ระยะเวลาในการอพยพคนอย่างน้อย 60 นาที)

5) **ลิฟต์ดับเพลิง** โครงการจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด/ทาวเวอร์ แยกจากลิฟต์โดยสารของอาคารซึ่งมีผนังและประตูแยกออกจากทางเดินภายในอาคาร โดยลิฟต์ดับเพลิง จัดให้มีระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติและทำงานโดยตลอดขณะเกิดเพลิงไหม้โดยลิฟต์ดับเพลิงสามารถใช้งานได้ตลอดเวลา และสามารถจอดได้ทุกชั้น

6) **ประตูหนีไฟ** มีความกว้าง 0.9 เมตร สูง 2.0 เมตร ทำด้วยวัสดุทนไฟ และเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอก พร้อมติดตั้งวัสดุชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง โดยประตูหนีไฟสามารถเปิดกลับ (Re-Entry) เข้าสู่โถงทางเดินได้ทุกชั้น ยกเว้นชั้นล่างเปิดออกได้เท่านั้น

7) **ระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง** โครงการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง จำนวน 2 ชุด โดยเป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้าชนิด Stand-by ขนาด 600 KVA จำนวน 1 ชุด ติดตั้งในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ชั้นที่ 1 ของทาวเวอร์ B (สำหรับจ่ายไฟฟ้าให้กับทาวเวอร์ A และ B) และเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ชนิด Stand-by Rate ขนาด 300 KVA จำนวน 1 ชุด ติดตั้งในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ชั้นที่ 1 ของทาวเวอร์ C (สำหรับจ่ายไฟฟ้าให้ทาวเวอร์ C) เป็นเครื่องกำเนิดไฟฟ้าแบบขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล และแบตเตอรี่ ซึ่งสำรองเชื้อเพลิงสำหรับเดินเครื่องกำเนิดไฟฟ้าได้นานอย่างน้อย 8 ชั่วโมง เพื่อจ่ายไฟฟ้าสำรองให้แก่อุปกรณ์ต่างๆ ที่จำเป็นกรณีเกิดไฟฟ้าดับ

เช่น ไฟฟ้าแสงสว่าง และเต้ารับ ลิฟต์ ระบบประปา ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

8) ระบบไฟส่องสว่างฉุกเฉิน เป็นโคมไฟฉุกเฉิน หลอดฮาโลเจน พร้อมแบตเตอรี่สำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง จ่ายไฟฟ้าสำหรับกรณีฉุกเฉิน แยกเป็นอิสระจากระบบอื่น และสามารถทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อระบบจ่ายไฟฟ้าปกติหยุดทำงาน โดยสามารถจ่ายพลังงานไฟฟ้าได้เพียงพอ เป็นระบบไฟส่องสว่างฉุกเฉินติดตั้งไว้บริเวณทางเดิน โถงทางเข้า บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ห้องน้ำส่วนกลาง โถงต้อนรับ สำนักงานนิติบุคคล ห้องชุดเพื่อพาณิชย์ ห้องเจ้าหน้าที่อาคาร ห้องแม่บ้าน ห้องควบคุม ห้องสันทนการ ลานจอดรถยนต์ ห้อง EE ห้อง San ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องสมุด ห้องประชุม ห้อง MDB และลานจอดรถยนต์

9) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Fire Exit Sign Luminance) เป็นกล่องป้ายที่มีตัวอักษร “Exit ทางออก” และ “Fire Exit ทางหนีไฟ” ภายในมีไฟส่องสว่างได้พลังงานไฟฟ้าจาก นิเกิลแคดเมียมแบตเตอรี่สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมงเมื่อไฟดับ มีตำแหน่งติดตั้งบริเวณทางเข้า-ออก บันไดหนีไฟ ลานจอดรถยนต์ และทางเดิน

10) ป้ายบอกตำแหน่งจุดที่อยู่ เป็นป้ายภาพแปลนภายในอาคารแต่ละชั้น ซึ่งแสดงรายละเอียดของตำแหน่งอุปกรณ์ดับเพลิง ลิฟต์ ทางหนีไฟ เป็นต้น โดยจะติดตั้งไว้บริเวณห้องโถงหน้าลิฟต์ของทุกชั้น

11) พื้นที่หนีไฟทางอากาศ จัดให้มีลานหนีไฟทางอากาศ จำนวน 1 แห่ง/ทาวเวอร์ รวมทั้งสิ้นจำนวน 3 แห่ง ขนาด 10.0×10.0 เมตร โดยจัดให้มีบันได และทางเดินที่สะดวก เพื่อมายังลานหนีไฟทางอากาศ

12) จุฬรวมพล อยู่บริเวณด้านล่างของโครงการ จำนวน 6 แห่ง อยู่บริเวณพื้นที่จัดสวน มีขนาดพื้นที่รวม 3,803.0 ตารางเมตร (หักพื้นที่ซ้อนทับลำต้นของต้นไม้ขนาดใหญ่แล้ว) คิดเป็นอัตราส่วนของผู้พักเท่ากับ 1 คน ต่อพื้นที่จุฬรวมพล 0.54 ตารางเมตร (ผู้พักอาศัยในโครงการ 7,103 คน) ซึ่งจุฬรวมพลเบื้องต้นดังกล่าวสามารถจะเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสม ตามการซ้อมดับเพลิงประจำปีของโครงการ ซึ่งโครงการต้องขอคำปรึกษาจากหน่วยงานซ้อมดับเพลิงต่อไปอีกครั้งหนึ่ง

1.10 ระบบระบายอากาศ

1) ระบบระบายอากาศภายในอาคาร

ระบบระบายอากาศภายในห้องชุดพักอาศัยแบ่งเป็น 2 ลักษณะ ดังนี้

(1.1) การระบายอากาศโดยวิธีกล บริเวณที่ต้องการการหมุนเวียนของอากาศเพิ่มมากขึ้นจะใช้พัดลมระบายอากาศช่วย ได้แก่ ภายในห้องเครื่องปั๊ม ห้องแม่บ้าน ห้องน้ำ ห้องเก็บของ ห้องขยะอันตราย ห้องช่าง ห้องเตรียมอาหาร ห้อง Gen พื้นที่จอดรถ และ โถงลิฟต์ เป็นต้น

(1.2) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โดยอาศัยช่องเปิดของห้องชุดพักอาศัย ได้แก่ ประตูและหน้าต่างแบบกระจกเลื่อน ช่องลม ช่องว่างของอาคาร รวมถึงระเบียงห้องชุดพักอาศัยแต่ละห้อง

2) ระบบระบายอากาศของบันไดหลัก บันไดหนีไฟ และโถงลิฟต์ดับเพลิง

2.1) บันไดหนีไฟของโครงการ จำนวน 7 แห่ง ประกอบด้วย ทาวเวอร์ A จำนวน 2 แห่ง และทาวเวอร์ B จำนวน 2 แห่ง และทาวเวอร์ C จำนวน 3 แห่ง มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทาวเวอร์ A จัดให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย บันไดหลักและหนีไฟ (ST1-A) และบันไดหนีไฟ (ST2-A) มีรายละเอียดดังนี้

- บันไดหลักและหนีไฟ ST1-A กว้าง 1.5 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-32 โดยชั้นที่ 1-5 ใช้ระบบอัดอากาศ ขนาด 16,500 CFM และชั้นที่ 6-32 ระบายอากาศ ด้วยวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดระบายอากาศ 1.44 ตารางเมตร/ชั้น

- บันไดหนีไฟ ST2-A กว้าง 1.2 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-32 ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องระบายอากาศ 1.68 ตารางเมตร/ชั้น

ทาวเวอร์ B จัดให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 2 แห่ง ประกอบด้วย บันไดหลักและหนีไฟ (ST1-B) และบันไดหนีไฟ (ST2-B) มีรายละเอียดดังนี้

- บันไดหลัก และหนีไฟ ST1-B กว้าง 1.5 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-31 โดยชั้นที่ 1-5 ใช้ระบบอัดอากาศ ขนาด 16,500 CFM และชั้นที่ 6-31 ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดระบายอากาศ 1.48 ตารางเมตร/ชั้น

- บันไดหนีไฟ ST2-B กว้าง 1.2 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-31 ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดระบายอากาศ 1.68 ตารางเมตร/ชั้น

ทาวเวอร์ C จัดให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 3 แห่ง ประกอบด้วย บันไดหลักและหนีไฟ (ST1-C) และบันไดหนีไฟ จำนวน 2 แห่ง (ST2-C และ ST3-C) มีรายละเอียดดังนี้

- **บันไดหลัก และหนีไฟ ST1-C** กว้าง 1.5 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-29 โดยชั้นที่ 1-4 ใช้ระบบอัดอากาศ ขนาด 16,500 CFM และชั้นที่ 5-29 ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดระบายอากาศ 1.48 ตารางเมตร/ชั้น

- **บันไดหนีไฟ ST2-C** กว้าง 1.2 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-29 ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดระบายอากาศ 2.16 ตารางเมตร/ชั้น

- **บันไดหนีไฟ ST3-C** กว้าง 1.2 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-29 ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องระบายอากาศ 1.68 ตารางเมตร/ชั้น

2.2) **ลิฟต์ดับเพลิง** จัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด/ทาวเวอร์ โถงลิฟต์ดับเพลิง จัดให้มีการระบายอากาศ ดังนี้

- **ทาวเวอร์ A** มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-32 ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดระบายอากาศ ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น

- **ทาวเวอร์ B** มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-31 ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดระบายอากาศ ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น

- **ทาวเวอร์ C** มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1-29 ระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดระบายอากาศ ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น

1.11 พื้นที่นันทนาการ และพื้นที่สีเขียว

พื้นที่สีเขียวและพื้นที่สำหรับพักผ่อนนันทนาการของโครงการ เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้พักอาศัยสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ในการพักผ่อน ออกกำลังกาย โดยโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 1 ชั้นที่ 3 ชั้นที่ 5 และชั้นที่ 6 รวมมีพื้นที่สวนทั้งหมด 7,469.0 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนผู้พักอาศัยภายในโครงการต่อพื้นที่สีเขียว (7,103.0 คน ต่อ 7,469.0 ตารางเมตร หรือ 1 คน ต่อ 1.05 ตารางเมตร)

1.12 สภาพปัจจุบันของโครงการ

ปัจจุบันโครงการอยู่ในช่วงเปิดดำเนินการ ดังแสดงในรูปที่ 1-3 โดยได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้าง
ตัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ขพ.4) และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลง
อาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เรียบร้อยแล้ว ดังแสดงในภาคผนวก จ



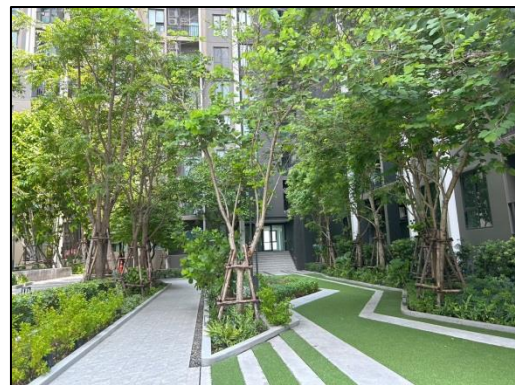
รูปที่ 1-3 สภาพปัจจุบันของโครงการ



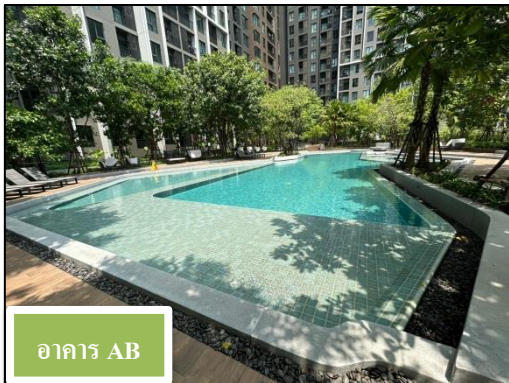
รูปที่ 1-3 (ต่อ) สภาพปัจจุบันของโครงการ



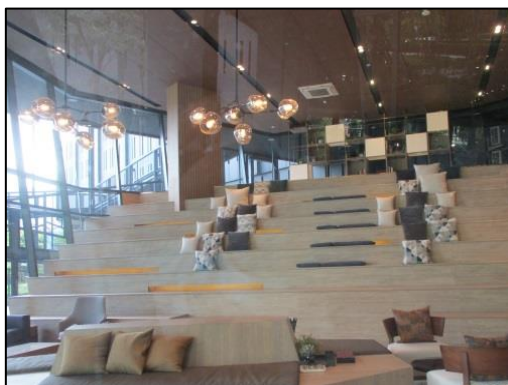
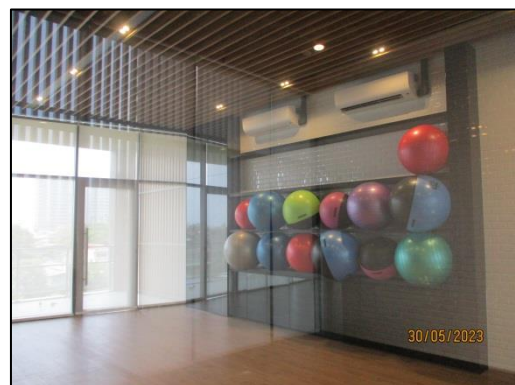
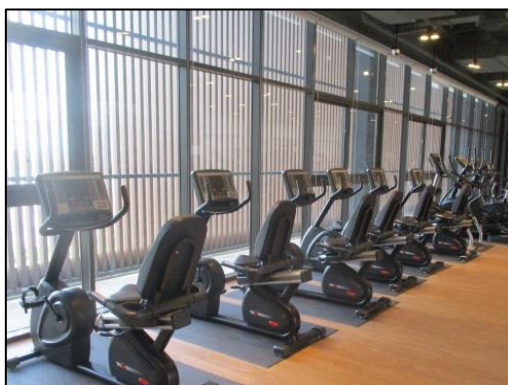
รูปที่ 1-3 (ต่อ) สภาพปัจจุบันของโครงการ



รูปที่ 1-3 (ต่อ) สภาพปัจจุบันของโครงการ



รูปที่ 1-3 (ต่อ) สภาพปัจจุบันของโครงการ



รูปที่ 1-3 (ต่อ) สภาพปัจจุบันของโครงการ