

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ และการเข้าถึงพื้นที่โครงการ

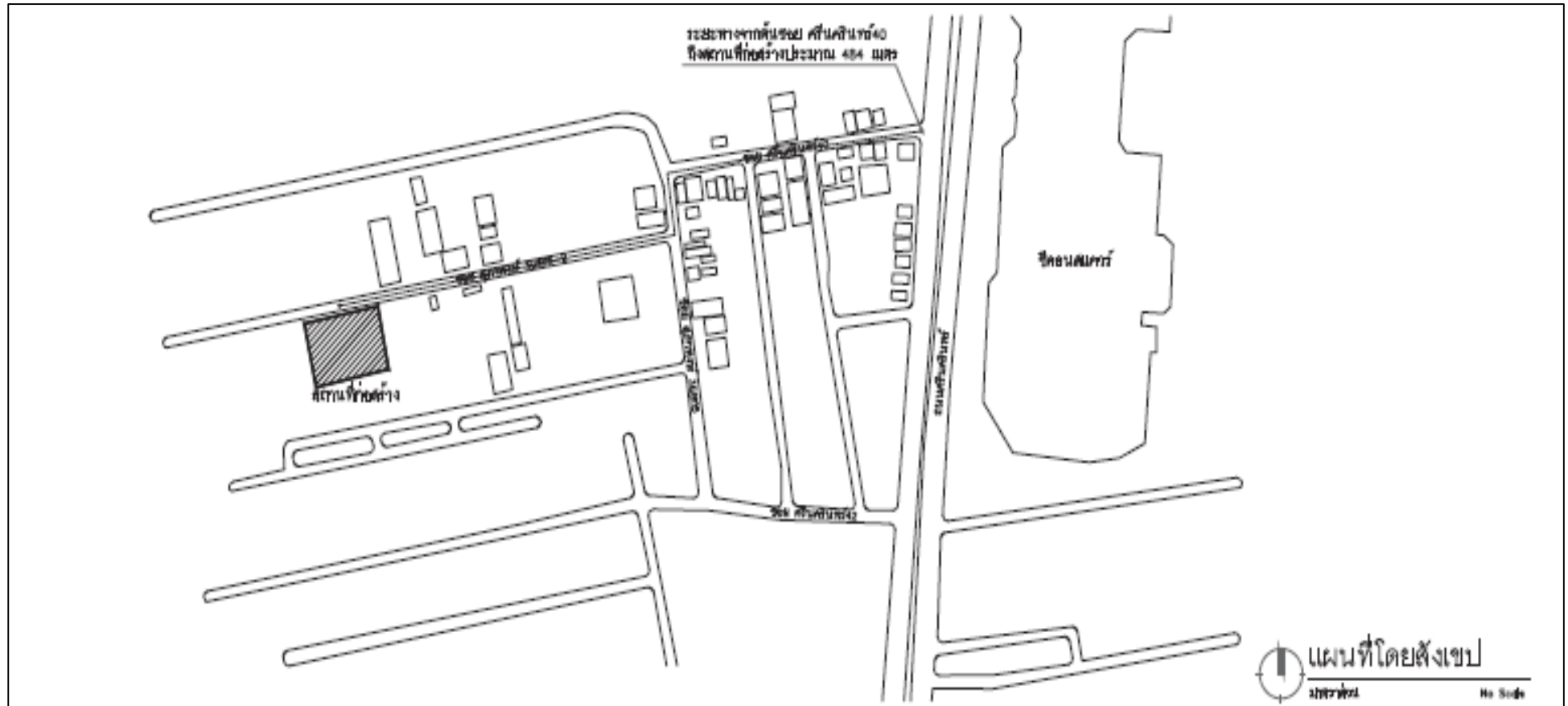
##### 2.1.1 ที่ตั้งโครงการ และขนาดพื้นที่โครงการ

โครงการ นิว ซี สแควร์ สวนหลวง สเตชัน (NUE Z SQUARE Suan Station) ตั้งอยู่บริเวณ ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ถนนศรีนครินทร์ แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร (ดังภาพที่ 2.1-1) ดำเนินการโดย บริษัท คอนดิเนนทัล ซิตี จำกัด

โครงการพัฒนาอยู่บนโฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนด คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมด 2-1-1.0 ไร่ (3,604.00 ตารางเมตร) ดังแสดงรายละเอียดดังตารางที่ 2.1.1-1

ตารางที่ 2.1.1-1 สรุปรายละเอียดโฉนดที่ดินและขนาดเนื้อที่โครงการ

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	เนื้อที่		
			ไร่	งาน	ตารางวา
1	59232	4202	0	3	69.0
2	59231	4201	0	3	48.0
3	59230	4200	0	1	84.0
เนื้อที่โครงการรวม			2	1	1.0
			3,604.00 ตารางเมตร		



ภาพที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการโดยสังเขป

## 2.1.2 การเข้าถึงพื้นที่โครงการ

เส้นทางคมนาคมหลักที่ใช้เข้าและออกจากพื้นที่โครงการ คือ ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ซึ่งเชื่อมกับถนนสายหลักต่าง ๆ ได้แก่ ถนนศรีนครินทร์ ถนนอุดมสุข ถนนอ่อนนุช และถนนสุขุมวิท เป็นต้น นอกจากนี้บริเวณพื้นที่ตั้งโครงการอยู่ใกล้กับแนวรถไฟฟ้า ซึ่งเมื่ออ้างอิงข้อมูลจากแผนการพัฒนาระบบรถไฟฟ้าของกรุงเทพมหานคร พบว่า มีโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต 1 สายที่อยู่ใกล้เคียงพื้นที่โครงการ คือ รถไฟฟ้าสายสีเหลืองช่วงลาดพร้าว-สำโรง มีแผนจะเปิดให้บริการอยู่บนถนนศรีนครินทร์ในปี พ.ศ. 2565 โดยมีสถานีสวนหลวง ร. 9 อยู่ใกล้พื้นที่โครงการมากที่สุด มีระยะห่างจากโครงการประมาณ 620 เมตร

### 1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เส้นทางที่ 1 กรณีเดินทางมาจากถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าไปถนนอ่อนนุช) สามารถขับรถตรงไปตามเส้นทางถนนศรีนครินทร์ เมื่อถึงซอยศรีนครินทร์ 42 ให้เลี้ยวซ้าย ขับตรงไปประมาณ 140 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปประมาณ 185 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ตรงไปอีกประมาณ 243 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ หรือเมื่อขับรถตรงไปตามเส้นทางถนนศรีนครินทร์ เมื่อถึงซอยศรีนครินทร์ 40 ให้เลี้ยวซ้ายขับตรงไปประมาณ 197 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปประมาณ 44 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ตรงไปอีกประมาณ 243 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 2 กรณีเดินทางมาจากถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าไปถนนอุดมสุข) สามารถขับรถตรงไปตามเส้นทางถนนศรีนครินทร์ เพื่อกลับรถเข้าสู่ถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าไปถนนอ่อนนุช) โดยเมื่อขับถึงซอยศรีนครินทร์ 42 ให้เลี้ยวซ้าย ขับตรงไปประมาณ 140 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปประมาณ 185 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ตรงไปอีกประมาณ 243 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ หรือเมื่อขับถึงซอยศรีนครินทร์ 40 ให้เลี้ยวซ้ายขับตรงไปประมาณ 197 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปประมาณ 44 เมตร แล้ว เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ตรงไปอีกประมาณ 243 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

เส้นทางที่ 3 กรณีเดินทางมาจากถนนสุขุมวิท ให้เลี้ยวเข้าซอยสุขุมวิท 101/1 (ซอยวชิรธรรมสาธิต) ขับตรงมาตามเส้นทางประมาณ 2.68 กิโลเมตร ถึงสามแยกให้เลี้ยวซ้ายเข้าซอยวัดทุ่ง ขับตรงไปประมาณ 290 เมตร เลี้ยวขวาเข้าซอยวชิรธรรมสาธิต 70 จากนั้นขับตรงไปตามเส้นทางข้ามคลองเคล็ด ระยะทางประมาณ 525 เมตร เมื่อถึงซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 3 (ถนนเลียบคลองเคล็ด) เลี้ยวซ้ายและขับตรงไปประมาณ 315 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ตรงไปอีกประมาณ 375 เมตรจะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

## 2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

เส้นทางที่ 1 กรณีเดินทางออกจากโครงการไปยังถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าไปถนนอ่อนนุช) สามารถเลี้ยวขวาออกจากโครงการเพื่อเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 จากนั้นขับตรงไปประมาณ 243 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปตามเส้นทางประมาณ 185 เมตรแล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยศรีนครินทร์ 42 หรือเมื่อเลี้ยวขวาออกจากโครงการเพื่อเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 จากนั้นขับตรงไปประมาณ 243 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปตามเส้นทางประมาณ 44 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยศรีนครินทร์ 40 ทั้งนี้จากซอยศรีนครินทร์ 40 และ 42 สามารถเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าถนนอ่อนนุช) ต่อไป

เส้นทางที่ 2 กรณีเดินทางออกจากโครงการไปยังถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าไปถนนอุดมสุข) สามารถเลี้ยวขวาออกจากโครงการเพื่อเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 จากนั้นขับตรงไปประมาณ 243 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปตามเส้นทางประมาณ 185 เมตรแล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยศรีนครินทร์ 42 หรือเมื่อเลี้ยวขวาออกจากโครงการเพื่อเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 จากนั้นขับตรงไปประมาณ 243 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 ตรงไปตามเส้นทางประมาณ 44 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยศรีนครินทร์ 40 ทั้งนี้จากซอยศรีนครินทร์ 40 และ 42 สามารถเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าถนนอ่อนนุช) เพื่อกลับรถเข้าสู่ถนนศรีนครินทร์ (ฝั่งมุ่งหน้าถนนอุดมสุข) ต่อไป

เส้นทางที่ 3 กรณีเดินทางออกจากโครงการไปยังถนนสุขุมวิท สามารถเลี้ยวซ้ายออกจากโครงการเพื่อเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 จากนั้นขับตรงไปประมาณ 375 เมตร ให้เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยสุภาพงษ์ 1 แยก 3 (ถนนเลียบคลองเคสีด) ขับตรงไปประมาณ 315 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยวชิรธรรมสาริต 70 ตรงไปตามเส้นทางข้ามคลองเคสีด ระยะทางประมาณ 525 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยวัดทุ่ง ระยะทางประมาณ 290 เมตร เมื่อถึงสามแยกให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยสุขุมวิท 101/1 (ซอยวชิรธรรมสาริต) ขับตรงไปประมาณ 2.68 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนสุขุมวิทต่อไป

## 2.2 สภาพพื้นที่โครงการก่อนพัฒนา และอาณาเขตติดต่อ

สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการ (ณ เดือนกันยายน 2564) เป็นพื้นที่ว่าง โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบในทิศทางต่างๆ มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 เป็นถนนสาธารณะ มีความกว้างเขตทางบริเวณหน้าที่ดินโครงการ 9.50-9.80 เมตร และมีความกว้างโดยตลอดสาย 8.00-10.00 เมตร
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	บ้านพักคนงานก่อสร้างของบริษัท ทรัพย์ในแผ่นดิน ก่อสร้าง จำกัด
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	พื้นที่บุคคลอื่น สภาพปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่างและพื้นที่รกร้าง
ทิศใต้	ติดต่อกับ	- บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น เลขที่ 15/87 - บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น เลขที่ 15/130 - พื้นที่บุคคลอื่น สภาพปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่าง - พื้นที่บุคคลอื่น สภาพปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ของชาวบ้านที่อยู่ใกล้เคียง

นอกจากนี้โครงการได้ดำเนินการตรวจสอบความกว้างของถนนด้านหน้าโครงการ และซอยโดยรอบที่ดินโครงการ โดยให้บริษัท ไวเปีย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทเอกชนที่มีช่างสำรวจผู้เชี่ยวชาญและวิศวกรในการตรวจสอบงานรังวัดและสอบเขตต่าง ๆ เป็นผู้ตรวจสอบความกว้างถนนดังกล่าวดำเนินการโดยนายบัญชา ไวเปีย นายช่างรังวัดเอกชน เป็นช่างรังวัดเอกชนที่ออกโดยกรมที่ดิน

สำหรับสำหรับการตรวจสอบความกว้างของถนนด้านหน้าโครงการ และซอยโดยรอบที่ดินโครงการที่เกี่ยวข้องจะทำการตรวจสอบความกว้างถนน จำนวน 4 สาย ได้แก่ 1) ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 (ด้านหน้าโครงการ) 2) ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 3) ซอยศรีนครินทร์ 42 และ 4) ถนนเลียบคลองเคสีดทั้งนี้การดำเนินการตรวจสอบความกว้างถนน ทางโครงการได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตประเวศรับทราบและส่งรูปถ่ายและคลิปวิดีโอขั้นตอนการสำรวจเพื่อแจ้งเป็นข้อมูล ซึ่งทางสำนักงานเขตได้ตรวจสอบและแจ้งข้อมูลความกว้างถนนและซอยโดยรอบที่ดินโครงการเพื่อให้มีความชัดเจน

สำหรับรายละเอียดความกว้างถนนและซอยต่างๆ (ข้อมูลจากสำนักงานเขตประเวศ) มีดังนี้

- 1) ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 (ด้านหน้าโครงการ) มีความกว้างเขตทางบริเวณหน้าที่ดินโครงการ 9.50-9.80 เมตร และมีความกว้างโดยตลอดสาย 8.00-10.00 เมตร
- 2) ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5 มีความกว้างเขตทาง 6.00 เมตร
- 3) ซอยศรีนครินทร์ 42 มีความกว้างเขตทาง 9.00 เมตร
- 4) ถนนเลียบคลองเคสีด มีความกว้างเขตทาง 12.00 เมตร

## 2.3 ประเภทและขนาดโครงการ รายละเอียดทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

โครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) โดยมีห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 289 ห้อง และที่จอดรถยนต์ จำนวน 106 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถแบบทั่วไป จำนวน 101 คัน และที่จอดรถระบบเครื่องกล (ระบบไฮดรอลิก) จำนวน 5 คัน สำหรับการออกแบบความสูงของอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) มีความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ +22.95 เมตร และมีความสูงของชั้นพักอาศัย (Floor to Floor) เท่ากับ 2.85 เมตร โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งโครงการ เท่ากับ 14,334.85 ตารางเมตร แยกเป็น พื้นที่ใช้สอยของอาคาร X เท่ากับ 7,060.00 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยของอาคาร Y เท่ากับ 7,274.85 ตารางเมตร

### 2.3.1 การจัดพื้นที่ใช้สอยอาคาร

รายละเอียดการจัดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร สรุปได้ดังนี้

#### 1. อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร X)

ชั้นห้องเครื่อง ประกอบด้วย ห้องปั๊มน้ำ

ชั้น 1 ประกอบด้วย โถงต้อนรับ ห้องซัก-รีด ห้องควบคุม ห้อง MDB ห้องน้ำ

ส่วนกลาง ห้องอาบน้ำ ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ที่จอดรถยนต์ ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ทางวิ่งรถ ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย ห้องออกกำลังกาย ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้น 3-8 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียว ถังเก็บน้ำ ห้องปั๊มน้ำ ปล่องลิฟต์ ทางเดิน และบันได

#### 2. อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร Y)

ชั้นห้องเครื่อง ประกอบด้วย ห้องปั๊มน้ำ

ชั้น 1 ประกอบด้วย โถงต้อนรับ ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องซัก-รีด ห้องเก็บของห้อง MDB ห้องพักขยะรวม ที่จอดรถยนต์ ที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ทางวิ่งรถ ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย ห้อง Co-Working ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้น 3-8 ประกอบด้วย ห้องพักอาศัย ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดิน โถงลิฟต์ ลิฟต์โดยสาร และบันได

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียว ถังเก็บน้ำ ห้องปั๊มน้ำ ปล่องลิฟต์ ทางเดิน และบันได

### 2.3.2 รายละเอียดทรัพยากรส่วนบุคคล

โครงการมีจำนวนห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 289 ห้อง โดยมีรายละเอียดดังตารางที่ 2.3.2-1

ตารางที่ 2.3.2-1 จำนวนห้องชุดอาศัยของโครงการจำแนกตามขนาดห้อง

อาคาร	ขนาดห้องพักอาศัย						รวม (ห้อง)
	22.60 ตร.ม. (ห้อง)	26.10 ตร.ม. (ห้อง)	30.40 ตร.ม. (ห้อง)	34.80 ตร.ม. (ห้อง)	38.80 ตร.ม. (ห้อง)	52.20 ตร.ม. (ห้อง)	
X	13	49	48	20	7	7	144
Y	13	49	49	20	7	7	145
รวม	26	98	97	40	14	14	289

### 2.3.3 รายละเอียดทรัพยากรส่วนกลาง

- ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด : โฉนดที่ดินเลขที่ 59230, 59231 และ 59232 หน้าสำรวจ 8312, 8313 และ 8314 เลขที่ดิน 4200, 4201 และ 4202 แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร 10250 ขนาดเนื้อที่ดินรวมประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 1 ตารางวา
- โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
  - ส่วนของอาคารชุดที่เป็นฐานราก เสาค้ำ โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และผนังภายนอกอาคาร
- อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
  - ทางเดินภายในและภายนอกอาคาร
  - ทางขึ้น-ลงในอาคาร
  - ทางวิ่งรถ
  - ที่จอดรถ
  - โถงหน้าลิฟต์ และลิฟต์
  - โถงต้อนรับชั้นล่าง
  - บันไดและบันไดหนีไฟ
  - ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารบริเวณชั้นคาเฟ่
  - ห้องเครื่อง
  - ห้องพักขยะ
  - กล้องวงจรปิด

#### 4. สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายใน

##### อาคารชุด

- ระบบป้องกันและแจ้งเตือนอัคคีภัย
- ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร
- ระบบปรับอากาศ
- ระบบระบายอากาศ
- ระบบระบายน้ำ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย
- ระบบป้องกันฟ้าผ่า

#### 5. สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

- สระว่ายน้ำ ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ระหว่างอาคาร X และ Y
- ห้องออกกำลังกาย ตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคาร X
- ห้องทำงานส่วนกลาง (Co-Working) ตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 ของอาคาร Y
- สวนพักผ่อน จัดอยู่บริเวณชั้น 1 และชั้นดาดฟ้าของอาคาร X และ Y

#### 6. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

- ป้ายโครงการ

## 2.4 การบริหารจัดการอาคารชุด

โครงการ นิว ซี สแควร์ สวนหลวง สเตชัน (NUE Z SQUARE Suan Luang Station) ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 59230, 59231 และ 59232 หน้าสำรวจ 8312, 8313 และ 8314 เลขที่ดิน 4200, 4201 และ 4202 แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ขนาดเนื้อที่ดินรวม 2 ไร่ 1 งาน 1 ตารางวา ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) โดยมีห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 289 ห้อง และที่จอดรถยนต์ จำนวน 106 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถแบบทั่วไป จำนวน 101 คันและที่จอดรถระบบเครื่องกล (ระบบไฮดรอลิก) จำนวน 5 คัน ทั้งนี้โครงการจะทำการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล โดยสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดมีตำแหน่งอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคาร Y มีขนาดพื้นที่ 12.35 ตารางเมตร สำนักงานนิติบุคคลจัดให้มีพื้นที่สำหรับผู้จัดการนิติบุคคลอาคาร ฝ่ายช่าง และฝ่ายธุรการ รวมทั้งจัดให้มีตู้เก็บเอกสารซึ่งสามารถเก็บเอกสารได้ไม่น้อยกว่า 10 ปี ซึ่งมีขนาดพื้นที่เพียงพอและสะดวกต่อการใช้งานระยะยาว



## 2.5 ประเภทและขนาดโครงการ และจำนวนประชากร

### 2.5.1 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการฯ จัดเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดของโครงการจะแบ่งตามเกณฑ์อ้างอิงที่ใช้พิจารณาดังตารางที่ 2.5.1-1

ตารางที่ 2.5.1-1 แสดงรายละเอียดขนาดของโครงการแบ่งตามเกณฑ์อ้างอิงที่ใช้พิจารณา

เกณฑ์อ้างอิง	กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ	ประเภทโครงการ
1. เกณฑ์จำนวนห้องพัก	ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2548 อ้างอิงตามประเภทอาคารชุด	- โครงการมีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 289 ห้อง	จัดเป็นอาคารประเภท ข เนื่องจากมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 100 ห้อง แต่ไม่ถึง 500 ห้อง
2. เกณฑ์ความสูงของอาคาร	กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	- อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) มีความสูงวัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้าเท่ากับ +22.95 เมตร	- อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร X และ Y) ไม่จัดเป็นอาคารสูง เนื่องจากมีความสูงไม่เกิน 23 เมตร
3. เกณฑ์พื้นที่ใช้สอย	กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	- พื้นที่ใช้สอยของอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น (อาคาร X) เท่ากับ 7,060.00 ตารางเมตร - พื้นที่ใช้สอยของอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น (อาคาร Y) เท่ากับ 7,274.85 ตารางเมตร	- อาคารชุดพักอาศัย (อาคาร X และ Y) จัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ เนื่องจากพื้นที่ใช้สอยรวมกันทุกชั้นมากกว่า 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป

### 2.5.2 จำนวนประชากรของโครงการ

จำนวนประชากรของโครงการ ประเมินจากจำนวนห้องพักอาศัยภายในโครงการ และจำนวนพนักงานของโครงการ โดยจะคำนวณตามเกณฑ์ขั้นต่ำตามแนวทางการจัดทำรายงานฯ ที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ซึ่งพิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) กรณีที่พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย 3 คน และกรณีที่พื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 35 ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป ดังนั้นคาดว่าโครงการจะมีจำนวนประชากรรวมทั้งโครงการเท่ากับ 933 คน แยกเป็นผู้พักอาศัย 923 คน และพนักงานของโครงการ 10 คน

## 2.6 สัดส่วนการใช้ที่ดิน การจัดที่ว่างด้านหน้าอาคาร ระยะร่นต่าง ๆ และกฎหมายอาคารที่เกี่ยวข้อง

### 2.6.1 สัดส่วนการใช้ที่ดินของโครงการ

ประกอบด้วย ค่าอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดินและร้อยละของพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้

#### 1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)

พื้นที่ดินโครงการ	= 3,604.00 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	= 14,334.85 ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน	= $14,334.85 / 3,604.00$
	= 3.98 : 1

สรุป ไม่เกิน 5 : 1 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่บนที่ดินประเภท ข.7 (สีส้ม) บริเวณ ข.7-22

#### 2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR)

พื้นที่ดินโครงการ	= 3,604.00 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	= 1,968.80 ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดินคิดเป็นร้อยละ	= $(1,968.80 / 3,604.00) \times 100$
	= 54.63

#### 3) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)

พื้นที่ดินโครงการ	= 3,604.00 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	= 1,968.80 ตารางเมตร
พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	= $3,604.00 - 1,968.80$
	= 1,635.20 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	= 14,334.85 ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมคิดเป็นร้อยละ	= $(1,635.20 / 14,334.85) \times 100$
	= 11.41

สรุป ไม่น้อยกว่าร้อยละ 6 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 โดยพื้นที่โครงการตั้งอยู่บนที่ดินประเภท ข.7 (สีส้ม) บริเวณ ข.7-22

#### 4) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดิน

พื้นที่ดินโครงการ = 3,604.00 ตารางเมตร

พื้นที่อาคารปกคลุมดิน = 1,968.80 ตารางเมตร

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = 3,604.00 - 1,968.80

= 1,635.20 ตารางเมตร

ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่ดินคิดเป็นร้อยละ

$$= (1,635.20 / 3,604.00) \times 100$$

= 45.37

สรุป ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 หมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ ข้อ 52(1) และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 3 ที่ว่างภายนอกอาคาร ข้อ 33(1)

#### 5) พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้

การจัดพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างโดยการคำนวณพื้นที่ว่างของโครงการสามารถพิจารณาตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครพ.ศ. 2556 ดังนี้

##### 5.1 การคำนวณพื้นที่ว่าง

ข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ตามที่ดินประเภท ย.7-22 (สีส้ม) ระบุว่าต้องมีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 6 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

พื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน = 14,334.85 ตารางเมตร

ต้องจัดให้มีที่ว่าง =  $(6 \times 14,334.85) / 100$

= 860.09 ตารางเมตร

##### 5.2 การคำนวณพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ตามเกณฑ์

พื้นที่น้ำซึมผ่าน = ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

พื้นที่ว่าง = 860.09 ตารางเมตร

ดังนั้นต้องจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ตามเกณฑ์ =  $(50 \times 860.09) / 100$

= 430.05 ตารางเมตร

##### 5.3 การคำนวณพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ของโครงการ

พื้นที่ว่าง = 860.09 ตารางเมตร

พื้นที่น้ำซึมผ่านได้ของโครงการ = 574.00 ตารางเมตร

ดังนั้น พื้นที่น้ำซึมผ่านได้ของโครงการคิดเป็นร้อยละ

$$= (574.00 \times 100) / 860.09 = 66.74$$

ดังนั้นโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวซึ่งเป็นพื้นที่ชุ่มน้ำผ่านได้ เท่ากับ 574.00 ตารางเมตรซึ่งคิดเป็นร้อยละ 66.74 ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ และมากกว่าเกณฑ์พื้นที่น้ำชุ่มน้ำผ่านที่ต้องจัดให้มี เท่ากับ 143.95 ตารางเมตร ซึ่งสอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

## 2.6.2 ที่ว่างหน้าอาคาร

การจัดที่ว่างหน้าอาคารพิจารณาตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ดังตารางที่ 2.6.2-1

ตารางที่ 2.6.2-1 การเปรียบเทียบการจัดที่ว่างหน้าอาคารกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	รายละเอียดโครงการ
<b>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 แนวอาคารและระยะต่าง ๆ</b>	
<p><b>ข้อ 52 (6)</b> อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้าอาคารสาธารณะ อาคารสูงเกิน 2 ชั้น หรือสูงเกิน 8 เมตรยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน 3 ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคาร ไม่น้อยกว่า 6 เมตร</p> <p>อาคารตามวรรคหนึ่งถ้าสูงเกิน 3 ชั้นให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร</p> <p>ที่ว่างตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารโดยอาคารที่ว่างด้านข้างที่ต่อเชื่อมกับที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วยก็ได้ และที่ว่างนี้ต้องต่อเชื่อมกับถนนภายในกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ออกสู่ทางสาธารณะได้ ถ้าหากเป็นถนนลอดใต้อาคาร ความสูงสุทธิของช่องลอดต้องไม่น้อยกว่า 5 เมตร</p> <p>ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของอาคารอื่นได้</p>	<p>อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และอาคาร Y) จัดเป็นอาคารอยู่ริมทางสาธารณะ ซึ่งไม่ต้องจัดให้มีที่ว่างตามข้อ 52(6)</p>
<p><b>ข้อ 53</b> อาคารอยู่ริมทางสาธารณะที่ต้องมีที่ว่างตามข้อ 52(3) และข้อ 52(6) ต้องมีลักษณะดังนี้</p> <p>แนวอาคารด้านที่ประชิดติดริมทางสาธารณะ ต้องมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคาร ทั้งนี้แนวอาคารที่ประชิดติดทางสาธารณะต้องห่างทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร</p> <p>กรณีห้องแถว ตึกแถว ด้านหน้าอาคารห่างจากทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร</p>	<p>พื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างของโครงการเพื่อเป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และอาคาร Y) ตั้งอยู่ติดทางสาธารณะ คือซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 โดยโครงการได้ออกแบบให้แนวอาคารด้านที่ติดทางสาธารณะมีความยาวมากกว่า 1 ใน 8 ส่วนของความยาวเส้นรอบรูปภายนอกของอาคาร มีรายละเอียดดังนี้</p> <p>- อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น (อาคาร X ติดกับทางสาธารณะ คือ ซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ทางด้านทิศเหนือโดยอาคาร X มีความยาวเส้นรอบรูปภายนอกอาคารเท่ากับ 185.54 เมตร จึงต้องมีด้านที่ประชิดติดทางสาธารณะไม่น้อยกว่า 23.19 เมตร (185.54/8) และโครงการจัดแนวอาคารทางด้านทิศเหนือติดริมทางสาธารณะ ยาว 36.50 เมตร</p>

### 2.6.3 ระยะถอยร่นของอาคาร

การออกแบบระยะถอยร่นของอาคารโครงการ จะพิจารณาตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวด 4 แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร
- กฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้ยกเลิกความในข้อ 48 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 5 แนวอาคารและระยะต่างๆ

### 2.6.4 ทางเข้าออกของรถจากที่จอดรถ

ทางเข้าออกของรถจากที่จอดรถของโครงการพิจารณาตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 หมวด 9 อาคารจอดรถ ที่จอดรถ ที่กลับรถและทางเข้าออกของรถ ส่วนที่ 1 ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

### 2.6.5 ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร

โครงการออกแบบให้มีทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารชุดพักอาศัย X และ Y บริเวณชั้นดาดฟ้าเพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้ประโยชน์พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นดาดฟ้าของทั้ง 2 อาคาร ซึ่งการออกแบบทางเดินเชื่อมของโครงการเป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 66 (พ.ศ. 2559) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

### 2.6.6 การออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา

โครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) โดยอาคาร X และ Y จัดเป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) และเป็นอาคารขนาดใหญ่ จึงต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

## 2.7 การออกแบบโครงสร้างอาคารเพื่อรองรับแรงแผ่นดินไหว

จากข้อกำหนดของ “กฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคารและพื้นที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564” ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (4 มีนาคม 2564) ข้อ 3 พื้นที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร จัดอยู่ในบริเวณที่ 2 ซึ่งหมายความว่า บริเวณหรือพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ว่าอาคารอาจได้รับผลกระทบทางด้านความมั่นคงแข็งแรงและเสถียรภาพในระดับปานกลางเมื่อมีแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว และลักษณะอาคารของโครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) มีพื้นที่ใช้สอยของ

อาคาร เท่ากับ 7,060.00 ตารางเมตร และ 7,274.85 ตารางเมตร ตามลำดับ และมีความสูงวัดจากระดับพื้นดิน ที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า เท่ากับ +22.95 เมตร เท่ากัน ซึ่งจัดเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด ที่มีพื้นที่อาคารตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และเป็นอาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตร หรือ 5 ชั้น ขึ้นไป (ข้อ 4) ทำให้ต้องออกแบบโครงสร้างอาคารให้สามารถรับแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวได้ โดยโครงการได้มีการออกแบบโครงสร้างของอาคารให้รับแรงแผ่นดินไหวเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 โดยใช้วิธีพลศาสตร์(Response Spectrum Analysis) และใช้ค่าสัมประสิทธิ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่อง การออกแบบและคำนวณโครงสร้างอาคารเพื่อต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 ดังแสดงรายการคำนวณโครงสร้างอาคารเพื่อรองรับแรงแผ่นดินไหว

## 2.8 ระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานต่าง ๆ ภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ไว้อำนวยความสะดวกสบายแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการและผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

### 2.8.1 ระบบการจราจรของโครงการ

#### 1) ทางเข้า-ออกและถนนภายในโครงการ

โครงการออกแบบทางเข้า-ออกกว้าง 6 เมตร (เป็นช่องทางเข้าและทางออก กว้างช่องละ 3 เมตร) เชื่อมกับซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ด้านหน้าโครงการทางด้านทิศเหนือ ซึ่งเป็นถนนสาธารณะ มีความกว้างเขตทางบริเวณหน้าที่ดินโครงการ 9.50-9.80 เมตร และมีความกว้างโดยตลอดสาย 8.00-10.00 เมตร สำหรับถนนภายในโครงการออกแบบให้เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) ทั้งหมด มีความกว้าง 6 เมตร และทิศทางการเดินรถเป็นแบบทิศทางเดียว (One-Way)

#### 2) จำนวนที่จอดรถ

การจัดที่จอดรถยนต์ของโครงการจะพิจารณาตามความในข้อ 3 ข้อย่อย (1) วรรค (ข) ของกฎกระทรวงฉบับที่ 7 พ.ศ. 2517 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2479 ที่กำหนดให้อาคารขนาดใหญ่ ได้แก่ อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีความสูงจากระดับถนนตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์

โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งโครงการ เท่ากับ 14,334.85 ตารางเมตร มีพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง เท่ากับ 1,624.50 ตารางเมตร จึงมีพื้นที่ใช้สอยไม่นับรวมที่จอดรถและทางวิ่ง เท่ากับ 12,710.35 ตารางเมตร ดังนั้น

จึงต้องจัดที่จอดรถไม่น้อยกว่า 106 คัน (12,710.35/120) ซึ่งโครงการได้จัดที่จอดรถยนต์ของโครงการไว้จำนวน 106 คัน แบ่งเป็น ที่จอดรถแบบปกติ จำนวน 101 คัน และที่จอดรถระบบเครื่องกล (ระบบไฮดรอลิก) จำนวน 5 คัน สอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯ

### 3) ที่จอดรถระบบเครื่องกล (ระบบไฮดรอลิก)

ที่จอดรถระบบเครื่องกล (ระบบไฮดรอลิก) ของโครงการจัดไว้ที่บริเวณชั้น 1 เป็นลิฟต์จอดรถ ชนิด 3 ช่องจอดรถ จำนวน 2 ชั้น แบบมอเตอร์เกียร์ จอดรถได้รวม 5 คัน

## 2.8.2 ระบบไฟฟ้า

### 1) ระบบไฟฟ้าของโครงการ

โครงการอยู่ในพื้นที่จ่ายพลังงานไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวง เขตบางกะปิ

#### - กรณีปกติ

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้า โดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง โดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 24 kV. ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Type (ชนิดน้ำมัน) ติดตั้งที่บริเวณลานหม้อแปลงภายนอกอาคาร ขนาด 1,250 kVA จำนวน 1 ชุด โดยแปลงไฟขนาดแรงดัน 24 kV. เป็น 240/416 V. และโครงการมีความต้องการใช้กำลังไฟฟ้าประมาณ 1,233 kVA กระแสไฟฟ้าเข้าสู่ห้องพักแต่ละห้องขนาดห้องละ 2P : 50, 80 แอมแปร์

#### - กรณีฉุกเฉิน

โครงการมีการติดตั้งไฟฟ้าสำรองไว้ใช้งาน ได้แก่ Battery ขนาด 12/24 V. สามารถสำรองไฟฟ้าได้นาน 2 ชม. สำหรับตำแหน่งติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าจัดอยู่ภายนอกอาคารบริเวณด้านทิศตะวันออก เหนือของอาคาร X หม้อแปลงดังกล่าวอยู่ห่างจากแนวอาคารโครงการประมาณ 1.85 เมตร ซึ่งสอดคล้องตามมาตรฐานงานติดตั้งทางไฟฟ้าสำหรับประเทศไทย พ.ศ. 2556 (คณะกรรมการสาขาวิศวกรรมไฟฟ้า วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.)) ที่กำหนดว่าหม้อแปลงไฟฟ้าต้องอยู่ห่างจากโครงสร้างอื่นไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร และหม้อแปลงไฟฟ้าอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินทางด้านทิศเหนือประมาณ 4.08 เมตร และห่างจากแนวเขตที่ดินทางด้านทิศตะวันออกประมาณ 1.25-1.28 เมตร ซึ่งสอดคล้องตามข้อกำหนดการติดตั้งนั่งร้านหม้อแปลงด้านประชิดต่างเขตที่ดินผู้อื่น ที่กำหนดว่าระยะห่างตัวถังหม้อแปลง (รวมครีบริบายความร้อน หรือ CONSERVATOR) กับแนวเขตที่ดินผู้อื่น จะต้องมีความไม่น้อยกว่า 0.9 เมตร จึงคาดว่าตำแหน่งหม้อแปลงของโครงการจะไม่เกิดผลกระทบทั้งต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการและพื้นที่โดยรอบโครงการ

### 2) การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

โครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) มีพื้นที่ใช้สอยอาคาร เท่ากับ 7,060.00 ตารางเมตร และ 7,274.85 ตารางเมตร ตามลำดับ ซึ่งจะต้องดำเนินการตามกฎหมายในเรื่องการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานตามข้อกำหนดของ “กฎกระทรวง กำหนด

ประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2563” ตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงหมวด 1 ข้อ 4(8) การก่อสร้างอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หากมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นภายในอาคารหลังเดียวกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีการออกแบบอาคารให้เป็นไปตามมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงานตามกฎหมายนี้

ตามกฎหมายกระทรวงฯ ดังกล่าวมีหลักเกณฑ์ในการออกแบบอาคาร ประกอบด้วย ส่วนที่ 1 ระบบกรอบอาคาร ได้แก่ ค่า OTTV, RTTV ส่วนที่ 2 ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ส่วนที่ 3 ระบบปรับอากาศส่วนที่ 4 อุปกรณ์ผลิตน้ำร้อน และส่วนที่ 5 การใช้พลังงานโดยรวมของอาคาร ซึ่งหากการออกแบบอาคารไม่เป็นไปตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 1, 2 หรือ 3 ให้พิจารณาตามเกณฑ์การพิจารณาการใช้พลังงานโดยรวมของอาคาร

เกณฑ์การใช้พลังงานโดยรวมของอาคารต้องมีค่าการใช้พลังงานโดยรวมของอาคาร ดังกล่าวต่ำกว่าค่าการใช้พลังงานโดยรวมของอาคารอ้างอิงที่มีพื้นที่การใช้งาน ทิศทาง และพื้นที่ของกรอบอาคารแต่ละด้านเป็นเช่นเดียวกับอาคารที่จะก่อสร้าง และมีค่าของระบบกรอบอาคาร ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง และระบบปรับอากาศ เป็นไปตามข้อกำหนดของแต่ละระบบ

ทั้งนี้การคำนวณการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานได้ใช้วิธีคำนวณตามหลักหลักเกณฑ์ประกาศกระทรวงพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการคำนวณ และการรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานแต่ละระบบ การใช้พลังงานโดยรวมของอาคารและการใช้พลังงานหมุนเวียนในระบบต่าง ๆ ของอาคาร พ.ศ. 2564 และอ้างอิงค่ามาตรฐานในการออกแบบตามประกาศกระทรวงพลังงาน เรื่อง กำหนดค่ามาตรฐานการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2564

### 2.8.3 ระบบป้องกันอัคคีภัย

#### 1) ระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ

โครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร X และ Y) มีพื้นที่ใช้สอย เท่ากับ 7,060.00 ตารางเมตร และ 7,274.85 ตารางเมตร ตามลำดับ โดยในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง งานสถาปัตยกรรมผู้ออกแบบที่ลงนามจะใช้คุณวุฒิของผู้ออกแบบระดับสามัญสถาปนิก งานระบบสุขาภิบาลผู้ออกแบบที่ลงนามจะใช้คุณวุฒิของผู้ออกแบบระดับสามัญวิศวกรสาขาสีเขียวสิ่งแวดล้อม สำหรับงานระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ และระบบดับเพลิงและป้องกันอัคคีภัย จะใช้คุณวุฒิของผู้ออกแบบระดับสามัญวิศวกรสาขาเครื่องกลและสาขาไฟฟ้า งานไฟฟ้ากำลัง โดยการออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบเตือนอัคคีภัยผู้ออกแบบที่รับผิดชอบ



## 2) แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย ในระยะดำเนินการ

โครงการจัดให้มีแผนปฏิบัติการป้องกันและระงับอัคคีภัย ซึ่งเป็นวิธีและแนวทางการปฏิบัติที่มีความใกล้เคียงกับเหตุการณ์จริงมากที่สุด เพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการนำไปใช้ป้องกันและระงับอัคคีภัยที่อาจจะเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา อันจะนำไปสู่ความเสียหายทั้งชีวิตและทรัพย์สิน โดยมีการจัดทำแผนตั้งแต่การป้องกันจนถึงการฟื้นฟูหลังเกิดเหตุ เมื่อเกิดอัคคีภัยแล้วในแผนจะกำหนดบุคคลผู้รับผิดชอบพร้อมหน้าที่และพื้นที่ที่จะต้องรับผิดชอบอย่างชัดเจน และฝ่ายจัดการจะต้องเก็บแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยไว้ ณ สำนักงานนิติบุคคลพร้อมที่จะให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้ตลอดเวลาโดยแผนปฏิบัติการป้องกันและระงับอัคคีภัยมี 3 ขั้นตอน ได้แก่ 1. การปฏิบัติก่อนเกิดเหตุเพลิงไหม้ 2. การปฏิบัติขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้ และ 3. การปฏิบัติหลังเกิดเหตุเพลิงไหม้

### 2.8.4 ระบบประปาและน้ำใช้

#### 1) แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง โดยเชื่อมต่อต่อท่อประปากับท่อหลักของการประปานครหลวงพื้นบริการของสาขาพระโขนง

#### 2) ปริมาณน้ำใช้

- ปริมาณน้ำใช้อุปโภค-บริโภค : ประเมินตามจำนวนผู้ใช้น้ำ และกิจกรรมการใช้น้ำ โดยมีปริมาณน้ำใช้ทั้งโครงการเท่ากับ 195.12 ลูกบาศก์เมตร/วัน คิดเป็นปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย (คิดชั่วโมงการใช้น้ำเฉลี่ย 24 ชั่วโมง/วัน) เท่ากับ 8.13 ลูกบาศก์เมตร/ชม. และปริมาณน้ำใช้สูงสุด เท่ากับ 20.33 ลูกบาศก์เมตร/ชม. (คิดปริมาณการใช้น้ำในชั่วโมงสูงสุดจากการประเมิน 2.5 ของปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ย)โดยแยกปริมาณน้ำใช้ของแต่ละอาคาร อาคาร X ปริมาณน้ำใช้รวม เท่ากับ 97.31 ลูกบาศก์เมตร/วัน ปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย เท่ากับ 4.05 ลูกบาศก์เมตร/ชม. และปริมาณน้ำใช้สูงสุด เท่ากับ 10.13 ลูกบาศก์เมตร/ชม. อาคาร Y ปริมาณน้ำใช้รวม เท่ากับ 97.81 ลูกบาศก์เมตร/วัน ปริมาณน้ำใช้เฉลี่ยเท่ากับ 4.08 ลูกบาศก์เมตร/ชม. และปริมาณน้ำใช้สูงสุด เท่ากับ 10.20 ลูกบาศก์เมตร/ชม.

- ปริมาณน้ำใช้เพื่อการดับเพลิง : ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงที่จัดเตรียมไว้ใช้ดับเพลิง เท่ากับ 17 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร สามารถใช้ดับเพลิงได้เป็นเวลานานประมาณ 22 นาที

### 2.8.5 การบำบัดน้ำเสีย

#### 1) ปริมาณน้ำเสียของโครงการ

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากโครงการมาจากกิจกรรมต่างๆ ของผู้พักอาศัยในโครงการ (ไม่รวมน้ำอัตราชำระเหมาของสระว่ายน้ำ) จะประเมินอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับ 100% ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด ดังนั้นโครงการมีปริมาณน้ำเสียทั้งหมดจากการประเมิน 194.70 ลูกบาศก์เมตร/วัน

สำหรับระบบบำบัดน้ำเสียโครงการเลือกใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ ขนาด 100 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ชุด โดยออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้สูงสุดของแต่ละอาคาร แสดงแบบขยายรูปตัดของระบบบำบัดน้ำเสียทางโครงการได้ออกแบบให้เหมาะสมกับปริมาณน้ำเสียของโครงการนี้ โดยมีค่า BOD ของน้ำเสียเข้าระบบบำบัดน้ำเสียส่วนบ่อเติมอากาศ 222.0 มิลลิกรัม/ลิตร และมีประสิทธิภาพในการบำบัดรวมร้อยละ 92 ทำให้น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจะมีค่า BOD ไม่เกิน 18.0 มิลลิกรัม/ลิตร และมีการเปรียบเทียบค่าที่ใช้ในการออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียกับเกณฑ์ของแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งพบได้ว่าค่าที่ใช้ในการออกแบบต่างๆ อยู่ในเกณฑ์ที่กำหนด

1. บ่อดักไขมัน: ใช้สำหรับแยกไขมัน และเศษอาหาร ที่ปะปนกับน้ำเสียจากท่อระบายน้ำเสียจากครัว (ท่อ KW) ก่อนที่จะผ่านเข้ากระบวนการบำบัดน้ำเสียในขั้นต่อไป ทั้งนี้กากไขมันและเศษอาหารจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่โครงการทำการดักกากไขมันออกทุกๆ 7 วัน/ครั้ง มีปริมาณกากไขมันที่ต้องดักออกแต่ละครั้ง 7.903 ลิตร/ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร มีปริมาณกากไขมันที่ต้องดักไปกำจัดครั้งละประมาณ 15.81 ลิตร โดยจะดักกากไขมันจากบ่อดักไขมันใส่แกลลอน ก่อนนำไปวางพักไว้ที่ห้องพักขยะเปียกเพื่อรอให้สำนักงานเขตนำไปกำจัดต่อไป

2. บ่อแยกตะกอนหนัก: ทำหน้าที่เป็นบ่อบำบัดแบบไร้อากาศที่รับน้ำเสียจากท่อน้ำโสโครก (ท่อ S) ท่อน้ำทิ้ง (ท่อ W) น้ำเสียจากห้องพักขยะ และน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากบ่อดักไขมันซึ่งสารอินทรีย์จะถูกย่อยสลายกลายเป็นก๊าซกับน้ำและกากตะกอนในปริมาณที่น้อย จึงทำให้บ่อไม่เต็มได้ง่าย

3. บ่อปรับสภาพสมดุล: ทำหน้าที่รวบรวมน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากบ่อแยกตะกอนหนัก รวมทั้งปรับน้ำเสียให้มีลักษณะสมบัติใกล้เคียงกันตลอดเวลา และสูบส่งน้ำเสียเข้าสู่การบำบัดขั้นต่อไปได้ด้วยอัตราที่กำหนดไว้

4. บ่อเติมอากาศ: บ่อนี้จะทำหน้าที่เลี้ยงจุลินทรีย์ที่แขวนลอยอยู่ในน้ำเสียและมีการเติมอากาศเพื่อให้เกิดการหมุนเวียน โดยจุลินทรีย์จะย่อยสลายสารอินทรีย์เป็นอาหาร สารอินทรีย์ที่ถูกย่อยสลายแล้วจุลินทรีย์จะนำไปใช้ในการสร้างเซลล์ที่ใหม่

5. บ่อดกตะกอน: น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากบ่อเติมอากาศ จะไหลไปบ่อดกตะกอนพร้อมกับจุลินทรีย์ จุลินทรีย์เหล่านี้จะตกลงสู่ก้นบ่อของส่วนดกตะกอนด้วยการกำหนดค่าอัตราการไหลและระยะเวลาพักที่เหมาะสมกับการดกตะกอนจุลินทรีย์ น้ำที่ผ่านหน่วยบำบัดนี้เรียกว่า “น้ำทิ้ง” มีค่า BOD ไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ซึ่งโครงการจัดเป็นอาคารประเภท ข. (อาคารชุดที่มีจำนวนห้องพักอาศัยตั้งแต่ 100 ห้อง แต่ไม่เกิน 500 ห้อง) กำหนดให้น้ำทิ้งมีค่า BOD ไม่เกิน 30 มิลลิกรัม/ลิตร โดยตะกอนจากบ่อดกตะกอนจะถูกสูบไปเก็บไว้ในบ่อเก็บและย่อยตะกอนส่วนเกิน

6. บ่อพักน้ำใส: ทำหน้าที่รับน้ำส่วนใสที่ผ่านการบำบัดแล้วหรือที่เรียกว่าน้ำทิ้ง และไหลออกไปยังบ่อพักน้ำบริเวณใกล้เคียง จากนั้นจะไหลไปตามระบบระบายน้ำของโครงการก่อนระบายน้ำทิ้งลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

7. บ่อเก็บและย่อยตะกอนส่วนเกิน: ทำหน้าที่เป็นบ่อสำหรับกักเก็บตะกอนส่วนเกินที่สูบน้ำมาจากบ่อตกตะกอน ตะกอนจะถูกกักเก็บไว้ที่ส่วนนี้และถูกสูบไปกำจัด 15 วัน/ครั้ง มีปริมาณตะกอนที่ต้องสูบในแต่ละครั้ง 15.15 ลูกบาศก์เมตร/ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร ทำให้มีตะกอนจากระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร X และอาคาร Y ที่ต้องส่งไปกำจัดประมาณ 30.3 ลูกบาศก์เมตร/ครั้ง ระยะเวลาในการสูบน้ำตะกอนจากระบบบำบัดน้ำเสียประมาณ 2 วัน หรือใช้เวลา 1 วัน/ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร

#### 2.8.6 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการได้ออกแบบระบบระบายน้ำตามหลักวิชาการและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และจัดให้มีการชะลอน้ำฝนภายในบ่อหน่วงน้ำ เพื่อป้องกันผลกระทบด้านการระบายน้ำและป้องกันปัญหาน้ำท่วมพื้นที่ติดต่อนข้างเคียง โดยการระบายน้ำของโครงการจะระบายลงท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ รายละเอียดของระบบระบายน้ำของโครงการสรุปได้ดังนี้

##### 1) ระบบระบายน้ำ

- **ท่อระบายน้ำเสีย :** น้ำเสียที่เกิดจากการใช้น้ำของห้องพักอาศัย และพื้นที่อื่น ๆ ของโครงการ โดยจะระบายผ่านท่อสุขาภิบาลแนวดิ่ง โดยน้ำเสียจากห้องครัว (ท่อ KW) จะถูกรวบรวมลงบ่อดักไขมันเพื่อดักไขมันออกจากน้ำเสีย ส่วนน้ำโสโครกจากห้องส้วมจะระบายผ่านท่อน้ำโสโครก (S) และน้ำเสียอื่น ๆ จะระบายผ่านท่อน้ำทิ้ง (W) โดยน้ำเสียจากท่อน้ำโสโครก (S) ท่อน้ำทิ้ง (W) น้ำเสียจากห้องพักขยะ และน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากบ่อดักไขมัน จะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อแยกกากตะกอนหนัก ก่อนผ่านไปยังระบบบำบัดน้ำเสียขั้นอื่น ๆ ของโครงการต่อไปสำหรับน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดจนมีคุณภาพเป็นไปตามค่ามาตรฐานน้ำทิ้งฯ จะระบายออกจากระบบบำบัดน้ำเสียลงท่อระบายน้ำของโครงการไปบ่อดักขยะ จากนั้นจึงระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการ ทั้งนี้ทางโครงการได้จัดเก็บสถิติข้อมูลและรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียให้เป็นไปตามกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและแบบการเก็บสถิติและข้อมูล การจัดทำบันทึกรายละเอียด และรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ. 2555

##### 2) การป้องกันน้ำท่วม

โครงการจัดให้มีการชะลอน้ำฝนที่ตกลงพื้นที่โครงการไว้ในบ่อหน่วงน้ำก่อนที่จะทยอยระบายน้ำออกนอกโครงการด้วยอัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ ซึ่งมีปริมาตรที่สามารถหน่วงไว้ในบ่อหน่วงภายในโครงการ 159.25 ลูกบาศก์เมตร มากกว่าปริมาณน้ำที่ต้องชะลอไว้ในโครงการในช่วงที่เกิดฝนตกจากการคำนวณ (154.74 ลูกบาศก์เมตร) โดยในขณะที่ฝนตกจะระบายน้ำออกจากบ่อหน่วงน้ำ ด้วยเครื่องสูบน้ำมีกำลังการสูบน้ำ เท่ากับ 0.011 ลูกบาศก์เมตร/วินาที (ทำงาน 1 เครื่องสำรอง 1 เครื่อง)

ไม่เกินร้อยละ 50 ของอัตราการระบายเดิมก่อนพัฒนาโครงการ (0.013 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) ลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยสุภาพงษ์ 3 แยก 5-2 ด้านหน้าโครงการ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร

### 2.8.7 การจัดการขยะมูลฝอย

#### 1) ลักษณะและปริมาณขยะมูลฝอย

ขยะมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการแบ่งออกได้เป็น 4 ประเภทหลัก (สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร, 2562) ได้แก่

(1) ขยะย่อยสลายหรือขยะเปียก เช่น เศษอาหาร ผัก ผลไม้ คิดเป็นสัดส่วน 50% ของปริมาณขยะทั้งหมด

(2) ขยะทั่วไป เช่น เศษกระดาษ ถุงพลาสติก คิดเป็นสัดส่วน 17% ของปริมาณขยะทั้งหมด

(3) ขยะรีไซเคิล เช่น แก้ว กระดาษ โลหะ พลาสติก เป็นต้น คิดเป็นสัดส่วน 30% ของปริมาณขยะทั้งหมด

(4) ขยะอันตราย เช่น หลอดไฟ ขวดน้ำยาล้างห้องน้ำ เป็นต้น คิดเป็นสัดส่วน 3% ของปริมาณขยะทั้งหมด

#### 2) การเก็บรวบรวมขยะมูลฝอยของโครงการ

##### - ภายในอาคารอยู่อาศัย (อาคาร X และ Y)

จัดให้มีห้องพักขยะประจำชั้นอยู่บริเวณชั้น 2-8 ติดกับห้องไฟฟ้าประจำชั้น ภายในห้องพักขยะจะจัดตั้งถังรองรับขยะขนาด 240 ลิตร จำนวน 2 ถัง ได้แก่ ถังสีเขียวสำหรับขยะเปียก และถังสีเหลืองสำหรับขยะรีไซเคิล ถังรองรับขยะขนาด 120 ลิตร จำนวน 2 ถัง ได้แก่ ถังสีน้ำเงินสำหรับขยะทั่วไป และถังสีส้มสำหรับขยะอันตราย และถังรองรับขยะขนาด 60 ลิตรจำนวน 1 ถัง ได้แก่ ถังสีแดงสำหรับขยะติดเชื้อ ประเภท surgical mask โดยถังขยะดังกล่าวสามารถรองรับปริมาณขยะที่เกิดขึ้นในแต่ละประเภทได้อย่างน้อย 1 วัน และพนักงานทำความสะอาดของอาคารจะรวบรวมขยะที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นลงมาชั้นล่าง เพื่อขนขยะไปยังห้องพักขยะรวมเป็นประจำทุกวัน จึงไม่มีขยะตกค้างภายในถึงพักขยะและส่งกลิ่นเหม็นรบกวนต่อผู้พักอาศัย

#### 3) ระบบบำบัดกลิ่นจากห้องพักขยะเปียก

การบำบัดกลิ่นจากห้องพักขยะเปียกของโครงการ เพื่อควบคุมไม่ให้กลิ่นส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและต่อผู้พักอาศัย โครงการจึงใช้หลักการในการบำบัดมลพิษทางอากาศโดยใช้พืชดินและจุลินทรีย์ที่อาศัยอยู่ในดิน ซึ่งเป็นกระบวนการทางชีวภาพในการบำบัดกลิ่น และต้องมีระยะสัมผัสอากาศของบ่อดินอย่างน้อย 60 วินาที เพื่อให้เกิดกระบวนการในการบำบัดกลิ่น

## 2.8.8 ระบบระบายอากาศ และปรับอากาศภายในอาคาร

### 1) ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของอาคาร โครงการมีทั้งระบบระบายอากาศทางธรรมชาติ และระบบระบายอากาศทางกล โดยวิศวกรได้ออกแบบระบบระบายอากาศของโครงการให้สอดคล้องตามข้อกำหนดในหมวด 3 ระบบการจัดการแสงสว่างและการระบายอากาศ กฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 โดยระบบระบายอากาศทางธรรมชาติเป็นการระบายอากาศผ่านทางช่องเปิดของห้องพักอาศัย ได้แก่ ระเบียง และประตูหน้าต่าง และมีพื้นที่บางส่วนที่ไม่อาจจัดให้มีการระบายอากาศทางธรรมชาติได้ โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกล โดยใช้พัดลมระบายอากาศให้มีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด

### 2) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศภายในอาคารของโครงการทั้งบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และบริเวณห้องพักอาศัย จะใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type Air Conditioning Unit) ทั้งหมด โดยโครงการได้ออกแบบขนาดของเครื่องปรับอากาศตามขนาดพื้นที่ ซึ่งภาระทำความเย็นของเครื่องปรับอากาศที่ต้องใช้รวมของแต่ละอาคารดังนี้

- อาคาร X เท่ากับ 329.2 ตันความเย็น
- อาคาร Y เท่ากับ 331.2 ตันความเย็น

## 2.8.9 การจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 948.90 ตารางเมตร โดยจัดอยู่บริเวณชั้น 1 เท่ากับ 573.10 ตารางเมตร และบริเวณชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 375.80 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่สีเขียวที่อยู่ใต้แนวอาคาร พื้นที่สีเขียวที่ซ้อนทับกับระบบสาธารณูปโภค และพื้นที่สีเขียวที่มีขนาดความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร จะไม่นำมาคิดรวมเป็นพื้นที่สีเขียวของโครงการ

พื้นที่สีเขียวชั้น 1 มีขนาดพื้นที่เท่ากับ 573.10 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 543.30 ตารางเมตร (หรือคิดเป็นร้อยละ 94.80 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง) พันธุ์ไม้ยืนต้นที่ปลูก ได้แก่ มะฮอกกานี กระพี้จั่น ปับ และตีนเป็ดน้ำ ส่วนไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน ได้แก่ คล้าม้ายาลย จั๋ง พลับพลึงหนู หนวดปลาหมึกแคระ ไทรเกาหลี พุดศุภโชค ฟ้ายาประทานพร เอื้องหมายนาดอกแดง ใบด่างเหรียญ และหญ้ามาเลเซีย ทั้งนี้ตำแหน่งการปลูกไม้ยืนต้นของโครงการไม่ซ้อนทับกับบ่อหนองน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า มีขนาดพื้นที่เท่ากับ 375.80 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 24.30 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ยืนต้นที่ปลูก ได้แก่ สิวาดี และน้ำเต้าอินเดีย ส่วนไม้พุ่ม-ไม้คลุมดิน ได้แก่ พลับพลึงหนู หนวดปลาหมึกแคระ ไรริส พุดศุภโชค นีออน บานบุรีเหลือง ฟ้ายาประทานพร คริสตินา และ

หญ้านวลน้อย โดยการปลูกต้นไม้บนอาคารจะจัดให้มีระบบกันซึมและระบบระบายน้ำ

สำหรับการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการมีความสอดคล้องตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560 และแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน สผ., 2550 ซึ่งโครงการมีจำนวนประชากรรวม 933 คน เมื่อคิดสัดส่วนของพื้นที่สีเขียวทั้งหมดต่อจำนวนประชากรของโครงการจะเท่ากับ 1.02 ตารางเมตรต่อคน (948.90/933)

#### **2.8.10 การจัดการสระว่ายน้ำของโครงการ**

โครงการมีสระว่ายน้ำระบบเกลือจำนวน 1 สระ มีความเข้มข้นของเกลือประมาณ 4,000 มิลลิกรัม/ลิตร โดยสระมีความลึกประมาณ 1.20 เมตร และมีขนาดความจุ 75.00 ลูกบาศก์เมตร อยู่บริเวณชั้น 1 ระหว่างอาคาร X และ Y เพื่อให้บริการเฉพาะผู้พักอาศัยภายในโครงการเท่านั้น ทั้งนี้โครงการกำหนดให้มีการจัดการในการจัดการสระว่ายน้ำให้เป็นไปตามคำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่นๆ ในทำนองเดียวกัน ลงวันที่ 20 มกราคม 2550 โดยมีรายละเอียดดังนี้

##### **ด้านโครงสร้างและความปลอดภัยของสระว่ายน้ำ**

1. ออกแบบโครงสร้างสระว่ายน้ำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ให้มีความมั่นคง แข็งแรงรวมทั้งให้เลือกใช้วัสดุประกอบที่มีความแข็งแรงทนทาน
2. จัดให้มีระบบกันรั่ว กันซึมเพื่อป้องกันน้ำในสระว่ายน้ำไม่ให้สัมผัสโครงสร้าง
3. พื้นและผนังสระปูด้วยกระเบื้องเซรามิก ไม่ลื่นไม่ดูดซึมน้ำ และทำความสะอาดง่าย โดยกำหนดให้มีการทำความสะอาดสระก่อนพื้นและผนังทุกวัน
4. จัดให้มีพนักงานดูแลทำความสะอาดสระว่ายน้ำและตรวจสอบผนัง กระเบื้องต่างๆ หากมีการชำรุดหรือแตกร้าวต้องรีบซ่อมแซมและแก้ไขทันที

##### **ด้านความปลอดภัยและอุบัติเหตุจากการจมน้ำ**

1. จัดให้มีผู้ดูแลสระว่ายน้ำที่มีความรู้ด้านการปฐมพยาบาลคนจมน้ำ
2. จัดให้มีแสงสว่างเพียงพอทั่วบริเวณสระว่ายน้ำเพื่อให้มองเห็นได้ชัดเจน โดยเฉพาะในเวลากลางคืน
3. ดูแลรักษาขอบสระว่ายน้ำ ทางเดินไม่ให้ลื่นหรือมีน้ำขัง
4. ให้มีพนักงานทำความสะอาดพื้นห้องน้ำ ห้องสุขา และเครื่องสุขภัณฑ์ประจำสระว่ายน้ำทุกวัน
5. กระเบื้อง พื้น และผนังของสระว่ายน้ำโดยเฉพาะร่องยาแนวกระเบื้องจะต้องขาวสะอาด โดยต้องขัดทำความสะอาดอย่างน้อยสัปดาห์ละหนึ่งครั้งหรือตามความเหมาะสม

6. กำหนดให้มีผู้ดูแลด้วย กรณีที่นำเด็กอายุต่ำกว่า 10 ปี ที่ยังว่ายน้ำไม่เป็นและผู้สูงอายุที่ไม่สามารถดูแลตัวเองได้มาใช้บริการสระว่ายน้ำ

7. จัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำ โดยต้องอยู่ในสภาพที่ใช้การได้และอยู่ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนหยิบใช้ได้สะดวก ดังนี้

(1) โฟมช่วยชีวิต อย่างน้อย 2 อัน

(2) ห่วงชูชีพ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายใน 15 นิ้วหรือท่อนลอยผูกไว้กับเชือกยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของสระว่ายน้ำ อย่างน้อย 2 อัน

(3) ไม้ช่วยชีวิตหรือวัตถุอื่นใด มีความยาวไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร น้ำหนักเบาอย่างน้อย 1 อัน และต้องวางไว้ที่ปลายลู่ส่วนลึกของสระว่ายน้ำ

(4) เครื่องช่วยหายใจสำหรับผู้ใหญ่และสำหรับเด็กอย่างละ 1 ชุด

8. มีอุปกรณ์สื่อสารที่สามารถติดต่อบุคคลหรือสถานที่สำคัญๆ พร้อมปิดประกาศหมายเลขโทรศัพท์ของสถานที่ดังกล่าวไว้ในที่เห็นได้ชัดเจนและเป็นข้อมูลปัจจุบันอยู่เสมอ

#### ด้านคุณภาพน้ำในสระว่ายน้ำ

1. จัดให้มีเครื่องมือหรืออุปกรณ์ทำความสะอาดสระว่ายน้ำโดยเฉพาะ ประจำไว้บริเวณสระว่ายน้ำ

2. จัดให้มีอ่างล้างมือ บริเวณล้างตัวก่อนลงสระ และที่ล้างเท้าบริเวณทางเข้าสระว่ายน้ำและเดิมคลอรีนลงในที่ล้างเท้าเพื่อป้องกันการติดเชื้อ

3. ซ้อนใบไม้และสิ่งสกปรกที่อยู่ในสระออกให้หมดเป็นประจำทุกวัน

4. ถอดตะแกรงที่วางอยู่บนรางระบายน้ำริมขอบสระออกมาล้างทำความสะอาด และชำระล้างรางระบายน้ำริมขอบสระทุก ๆ 3 เดือน/ครั้ง

5. ดูดตะกอนในสระว่ายน้ำอย่างสม่ำเสมอ 1 ครั้ง/เดือน

6. ล้างทำความสะอาดเครื่องกรองน้ำโดยวิธีการล้างย้อน (BACK WASH) อย่างสม่ำเสมอ ประมาณ 2 เดือน/ครั้งหรือตามความเหมาะสม

7. ตรวจวัดค่าความเป็นกรด-ด่าง (Acidity-Alkalinity) ของน้ำในสระว่ายน้ำเป็นประจำ

8. จัดให้มีป้ายแสดงข้อปฏิบัติสำหรับผู้มาใช้บริการติดไว้ในบริเวณสระว่ายน้ำในตำแหน่งที่มองเห็นได้ชัดเจน

9. จัดให้มีห้องน้ำ ห้องส้วม และการบำบัดสิ่งปฏิกูลให้ถูกต้องตามหลักสุขาภิบาล

10. จัดให้มีพนักงานทำความสะอาดห้องน้ำ-ห้องส้วม บริเวณสระว่ายน้ำสม่ำเสมออย่างน้อย 2 ครั้ง/วัน

11. มีการป้องกัน ควบคุม กำจัดสัตว์และแมลงนำโรคโดยเฉพาะหนู แมลงวัน และแมลงสาบ อย่างถูกต้องตามหลักสุขาภิบาล

12. ตรวจวิเคราะห์คุณภาพน้ำทางเคมีและชีวภาพตามเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ได้แก่

- คลอรีนที่รวมกับสารอื่น (Combine chlorine)
- ความกระด้าง (Calcium hardness)
- กรดไซยานูริก (Cyanuric acid)
- คลอไรด์ (Chloride)
- แอมโมเนีย (Ammonia)
- ไนเตรท (Nitrate)
- ตรวจไม่พบจุลินทรีย์หรือตัวบ่งชี้จุลินทรีย์ที่ทำให้เกิดโรค (ได้แก่ Escherichia coli, Staphylococcus aureus, Pseudomonas aeruginosa)

#### 2.8.11 ระบบลิฟต์

โครงการมีลิฟต์ทั้งหมด 4 ชุด แบ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น (อาคาร X และ Y) จำนวน 2 ชุด/อาคาร โดยมีลิฟต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ร่วมด้วยได้จำนวน 1 ชุด/อาคาร ซึ่งลิฟต์ทั้งหมดเป็นลิฟต์สำหรับโดยสาร มีน้ำหนักบรรทุก 800-1,000 กิโลกรัม ความเร็วลิฟต์เท่ากับ 60 เมตร/นาที และหยุดรับส่งผู้โดยสารทุกชั้น (ตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้น 8) ส่วนบริเวณชั้น 8 ของอาคาร X จะมีลิฟต์ไฮดรอลิก จำนวน 1 ตัว เพื่อให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้ขึ้นจากชั้น 8 ไปชั้นคาเฟ่ได้

### 2.9 การรักษาความปลอดภัย

โครงการจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำโครงการ โดยประจำอยู่บริเวณทางเข้า-ออก และภายในโครงการ เพื่อคอยดูแลความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยภายในโครงการ ตลอด 24 ชั่วโมง นอกจากนี้โครงการยังมีมาตรการในการรักษาความปลอดภัยให้กับผู้พักอาศัยเพิ่มเติม โดยการควบคุมการเข้า-ออกอาคารด้วยระบบ Key Card ติดตั้งกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ทั้งภายในอาคารและบริเวณโดยรอบโครงการ

### 2.10 การดำเนินการก่อสร้างโครงการ

#### 2.10.1 แผนการก่อสร้างโครงการ

โครงการมีระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 14 เดือน มีรายละเอียดแผนงานก่อสร้าง โดยมีรายละเอียด ดังนี้ งานเสาเข็มกด 2 เดือน งานฐานราก 1 เดือน งานโครงสร้าง 7 เดือน งานสถาปัตย์ 7 เดือน งานระบบประกอบอาคาร 9 เดือน งานระบบและงานจัดสวน 4 เดือน และงานทาสี 4 เดือน

สำหรับการก่อสร้างอาคาร โครงการจะใช้เสาเข็มกดระบบ Jack in Pile โดยเสาเข็มมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกจรปลอดภัย 60 ตัน/ต้น จำนวน 97 ต้น และขนาดเส้นผ่าน



ศูนย์กลาง 0.50 เมตร รับน้ำหนักบรรทุกจรตลอดภัย 80 ตัน/ตัน จำนวน 313 ตัน โดยลำดับการกวดเสาะเริ่มจากด้านใกล้อาคารข้างเคียงก่อน

## 2.10.2 รายละเอียดงานขุดดิน

- ระดับดินเฉลี่ยภายในโครงการ (ปัจจุบัน) +0.00 ถึง -1.00 เมตร
- ระดับถนนในโครงการ +0.30 เมตร

### 1) ปริมาณดินขุด

- 1.1 ปริมาณดินขุดจากการทำฐานราก 554.40 ลบ.ม.
  - 1.2 ปริมาณดินขุดจากการทำบ่อบำบัดและอื่นๆ 490.00 ลบ.ม.
  - 1.3 ปริมาณดินขุดจากการทำระบบระบายน้ำ 22.32 ลบ.ม.
  - 1.4 ปริมาณดินขุดจากการทำระบบสระว่ายน้ำ 160.00 ลบ.ม.
  - 1.5 ปริมาณดินขุดจากการทำห้องเครื่อง 408.00 ลบ.ม.
- รวมปริมาณดินขุด 1,634.72 ลบ.ม.

### 2) ปริมาณดินถม

- 2.1 ปรับดินในโครงการให้ได้ระดับ +0.00 เมตร
- จากค่าระดับดินเดิม 1,568.00 ลบ.ม.
- รวมปริมาณดินถม 1,568.00 ลบ.ม.

### 3) ปริมาณดินที่ต้องขนออกจากโครงการ

โครงการมีปริมาณดินส่วนต่างจากการขุดและถมดิน ((ข้อ 1) - (ข้อ 2)) ประมาณ 66.72 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งปริมาณดินที่เหลือนี้โครงการจะนำไปใช้ในการปรับสภาพภูมิสถาปัตย์ภายในพื้นที่โครงการทั้งหมด จึงไม่มีการขนดินออกจากพื้นที่โครงการ

## 2.10.3 ชนิดและจำนวนเครื่องจักรที่ใช้ในระยะก่อสร้าง

รายชื่อของเครื่องจักรกลหนักและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง ดังตารางที่ 2.10.3-1

ตารางที่ 2.10.3-1 ชื่อเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง

เครื่องจักรกล/อุปกรณ์ที่ใช้น้ำมัน	งานฐานราก (คัน)	งานขึ้นโครงสร้าง (คัน)	งานเก็บงาน และตกแต่ง (คัน)	งานขึ้นโครงสร้างและ งานเก็บงานและตกแต่ง ที่ซ้อนทับกัน (คัน)
ยานบรรทุกป็นจัน (Cranes)	1	-	-	-
รถบรรทุก (Truck Mounting)	5	3	-	3
รถคอนกรีตผสมเสร็จ (Transit-Mixer Truck)	5	10	-	10
รถขุด (Backhoe)	1	1	-	1
เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator)	1	-	-	-
รถรับส่งคนงาน	2	3	2	5
รถขนเครื่องจักรหนัก	1	1	-	1

ที่มา : บริษัท คอนดิเนนตัล ซิตี จำกัด

#### **2.10.4 จำนวนคนงานก่อสร้างและที่พักคนงาน**

การทำงานแต่ละช่วงของการก่อสร้างจะมีการใช้คนงานในจำนวนที่ไม่เท่ากัน โดยจำนวนคนงานสูงสุดประมาณ 150 คน เป็นคนงานที่ทำงานแบบไป-กลับไม่อยู่ในบริเวณพื้นที่โครงการปัจจุบัน โครงการยังไม่ได้ผู้รับเหมาก่อสร้าง จึงยังไม่สามารถระบุตำแหน่งและลักษณะพื้นที่ของบ้านพักคนงานได้

#### **2.10.5 การจัดการสิ่งแวดล้อมในช่วงก่อสร้าง**

โครงการได้จัดให้มีระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่สำคัญภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ และมีการจัดการที่เหมาะสม ได้แก่ ด้านการใช้น้ำ ด้านการบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ด้านการระบายน้ำ และด้านการจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล