

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ นิคมโน เจริญนคร ตั้งอยู่ที่ถนนเจริญนคร แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท เสนา เอชเอชพี 5 จำกัด ซึ่งโครงการจะดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 36 ชั้น ความสูง 134.33 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร) จำนวน 1 อาคาร และอาคารร้านค้า ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร ความสูง 5.20 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 539 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัย 537 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 2 ห้อง) มีขนาดพื้นที่โครงการ 3-1-86.7 ไร่ (5,546.8) ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ดังรูปที่ 2.1-1

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้บริการคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมต่อถนนเจริญนครทางด้านทิศตะวันออก

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบพื้นที่โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3-4 ชั้น จำนวน 16 คูหา
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนเจริญนคร เขตทางกว้าง 31.00-32.10 เมตร ถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 2-3 ชั้น
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนซอยเจริญนคร 78 เขตทางกว้าง 4.80-5.80 เมตร* ถัดไปเป็นอาคารที่พักสำหรับผู้สูงอายุ และผู้ป่วยพักฟื้น ขนาดความสูง 4 ชั้น และลานจอดรถ (ศูนย์ฟื้นฟูผู้ป่วยโรคหลอดเลือดสมอง บีอาร์ซี)
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคาร ขนาดความสูง 2 ชั้น (Swam Swim & Gym) และบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 1-2 ชั้น จำนวน 2 หลัง

หมายเหตุ : * สำนักงานเขตธนบุรี ได้มีหนังสือตอบมายังโครงการ 2 ฉบับ ดังนี้

1) ตามหนังสือที่ กท 5503/1901 ลงวันที่ 5 เมษายน 2561 แจ้งว่า “สำนักงานเขตธนบุรี ได้ตรวจสอบข้อมูลจากทะเบียนที่สาธารณะ แล้ว ขอเรียนดังนี้

1. ถนนเจริญนคร เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ตั้งแต่แยกบुकโคล ถึงคลองดาวคะนอง เขตทางวัดคร่อมตามสภาพกว้างประมาณ 30.00 เมตร

2. ถนนมไหสวรรย์ เป็นทางสาธารณะประโยชน์ เขตทางวัดคร่อมตามสภาพกว้างประมาณ 40.00 เมตร

3. ถนนซอยเจริญนคร 78 เป็นทางสาธารณะประโยชน์ เขตทางวัดคร่อมตามสภาพกว้างประมาณ 4.80-5.80 เมตร”

2) ตามหนังสือที่ กท 5503/4966 ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2561 แจ้งว่า “สำนักงานเขตธนบุรี ได้ตรวจสอบข้อมูลหลักฐานรายละเอียดถนนเจริญนครบริเวณด้านหน้าโครงการ ราชพฤกษ์ เจริญนคร ** เขตทางวัดคร่อมตามสภาพจากโฉนดเลขที่ 5739, 5942, 5941, 5938, 5939, 5940, 5943 และ 5936 เลขที่ดิน 389, 403, 402, 399, 400, 404, และ 63 ถึงขอบนอกฟุตบาททางเท้าฝั่งตรงข้าม ได้ระยะความกว้าง 31.00-32.10 เมตร ทั้งนี้ ข้อมูลความกว้างเขตทางทางสาธารณะอาจไม่ถูกต้องตามหลักฐานกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื่องจากตรวจสอบตามสภาพปัจจุบัน แต่หากต้องการทราบข้อมูลที่ชัดเจน จะต้องแจ้งความประสงค์ให้สำนักงานเขตธนบุรี ยื่นขอรังวัดสอบเขตที่สาธารณะกับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาทันบุรี และชำระค่าใช้จ่ายในการรังวัดสอบเขตที่สาธารณะ

** โครงการเปลี่ยนชื่อโครงการเป็น “โครงการ นิคมโน เจริญนคร” และผู้ดำเนินโครงการบริษัท ราชพฤกษ์ กาญจนนา เกน จำกัด ปัจจุบันได้ดำเนินการจดทะเบียนบริษัทเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท เสนา เอชเอช พี 5 จำกัด” ซึ่งโครงการได้ยื่นหนังสือแจ้งเปลี่ยนชื่อผู้พัฒนาโครงการและชื่อโครงการ ไปยังสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมแล้ว

สภาพพื้นที่โครงการก่อนการพัฒนา ณ เดือนพฤศจิกายน 2561 เป็นพื้นที่ว่าง บางส่วนเป็นพื้นที่ก่อสร้างอาคารสำนักงานขาย (ชั่วคราว) สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบโครงการส่วนใหญ่เป็นบ้านพักอาศัย กลุ่มอาคารพาณิชย์ อาคารพักอาศัย ร้านค้า ร้านอาหาร สถานประกอบการต่าง ๆ เป็นต้น เรียงรายตามแนวถนนเจริญนคร และซอยเชื่อมต่อต่าง ๆ



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ นิคม โน เจริญนคร

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารร้านค้า ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร มีอาคารห้องชุดรวมทั้งสิ้น 539 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 537 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง) โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในแต่ละอาคาร ดังนี้

1) อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 36 ชั้น ความสูง 134.33 เมตร (ความสูงวัดถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย จำนวน 537 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 39,773.16 ตารางเมตร และพื้นที่อาคารใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน 39,592.16 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคาร ดังนี้

ชั้นใต้ดิน	ประกอบด้วย	ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำใต้ดิน และบันได
ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถ (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 39 คัน (ซึ่งในจำนวนนี้เป็นที่จอดรถสำหรับผู้พิการจำนวน 2 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ 26 คัน)) ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องจดหมาย ห้องนั่งเล่น ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง ห้องแม่บ้าน ห้องน้ำ ห้องพักผ่อนลอยรวม โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 2	ประกอบด้วย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถ (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 48 คัน) โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 3	ประกอบด้วย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถ (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 48 คัน) โถงลิฟต์ และทางเดิน
ชั้นที่ 4	ประกอบด้วย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถ (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 63 คัน) โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 5	ประกอบด้วย	พื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถ (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 63 คัน) โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 6	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง ห้องนั่งเล่น พื้นที่สีเขียว ห้องน้ำ ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 7	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 25 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 8-19	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 25 ห้อง/ชั้น (รวม 300 ห้อง) ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 20	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่ 21-29	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง/ชั้น (รวม 144 ห้อง) ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน

ชั้นที่30	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 10 ห้อง ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่31	ประกอบด้วย	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 10 ห้อง ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่32	ประกอบด้วย	ห้องพักรวมผลอยจำนวน 6 ห้อง พื้นที่สีเขียว ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่33	ประกอบด้วย	ห้องพักรวมผลอยจำนวน 6 ห้อง พื้นที่สีเขียว ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่34	ประกอบด้วย	พื้นที่สระว่ายน้ำ ห้องน้ำ ห้องอบไอน้ำ ห้องเก็บของ ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่35	ประกอบด้วย	ห้องออกกำลังกาย โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นที่36	ประกอบด้วย	ห้องนั่งเล่น ห้องน้ำ โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นงานระบบ	ประกอบด้วย	ห้องเครื่องสูบน้ำ ถังเก็บน้ำ โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน
ชั้นคาเฟ่	ประกอบด้วย	พื้นที่สีเขียว พื้นที่หนีไฟทางอากาศ และบันได

2) อาคารร้านค้า ขนาดชั้นเดียว ความสูง 5.20 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคา) มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวมและพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 336 ตารางเมตร

อนึ่ง โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แห่ง อยู่บริเวณชั้นที่ 34 ของอาคารชุดพักอาศัย มีขนาดพื้นที่สระว่ายน้ำ (ไม่รวมลานสระ) 100 ตารางเมตร โดยสระน้ำโครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กมีความมั่นคงแข็งแรง น้ำซึมผ่านไม่ได้ ผนังเรียบ และทำความสะอาดง่ายฆ่าเชื้อโรคโดยใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมไฮโปคลอไรด์เพื่อฆ่าเชื้อโรค และจัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำและป้ายแสดงกฎข้อปฏิบัติสำหรับผู้ใช้น้ำให้เห็นอย่างชัดเจน ซึ่งโครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบในเรื่องความปลอดภัยจากการใช้สระว่ายน้ำ และการดูแลรักษาสระในช่วงเปิดดำเนินการ

สำหรับการบริหารจัดการโครงการภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จ จะดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งที่ตั้งของห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่ที่บริเวณชั้นที่ 1 มีขนาดพื้นที่ 37 ตารางเมตร ซึ่งภายในห้องดังกล่าวจัดให้มีโต๊ะเก้าอี้เพียงพอต่อพนักงานที่นั่งภายในห้องนิติบุคคลจำนวน 5 คน ได้แก่ พนักงานนิติบุคคลอาคารชุดจำนวน 4 คน และช่างอาคารจำนวน 1 คน เพื่อให้บริการผู้พักอาศัยในการชำระค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา แสงซ่อมบำรุงต่าง ๆ เป็นต้น รวมทั้งจัดให้มีผู้เก็บเอกสารได้ไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางประกอบด้วย

1. โครงการตั้งอยู่ที่ถนนเจริญนคร แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร อยู่บนโฉนดที่ดิน เลขที่ 5936 5937 5940 5941 5942 และ 5943 เลขที่ดิน 63 398 401 402 403 และ 404 ตามลำดับ เนื้อที่รวม 3-1-86.7 ไร่ หรือ 5,546.8 ตารางเมตร

2. โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคารชุด

3. ส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

ทั้งนี้ สำหรับบุคคลภายนอกที่มาใช้บริการห้องชุดพาณิชย์ จะสามารถเดินเท้าเข้า-ออกได้ โดยตรง จากด้านหน้าอาคารริมถนนเจริญนคร และหากใช้รถยนต์จะต้องแลกบัตรเข้าโครงการ (ไม่มีสติ๊กเกอร์) และ จะกำหนดให้จอดรถที่บริเวณชั้นที่ 1 โดยจะไม่ให้จอดรถบนอาคาร และมีแนวทางเดินมายังร้านค้า รวมทั้ง จัดให้มีการปลูกต้นไม้กั้นการเข้าใช้พื้นที่

นอกจากนี้มีการติดตั้งประตูคีย์การ์ด บริเวณโถงต้อนรับชั้นล่างของอาคารชุดพักอาศัยเพื่อป้องกัน บุคคลภายนอกเข้าภายในอาคาร

สำหรับรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน โครงการ (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) และ ร้อยละของพื้นที่น้ำซึมผ่านเพื่อปลูกต้นไม้ ดังนี้

1) รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ ขนาดพื้นที่ 3-1-86.7 ไร่ หรือ 5,546.8 ตารางเมตร
รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดินโครงการ (FAR)

พื้นที่ดินโครงการ	= 5,546.8 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินรวม(2 อาคาร)	= 39,928.16 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารรวมอาคารชุดพักอาศัย	= 39,928.16 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารรวมอาคารร้านค้า	= 336 ตารางเมตร
ดังนั้นอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	= 39,928.16/5,546.8
	= 7,198: 1 (ไม่เกิน 7.20 : 1)*

2.3 พื้นที่สีเขียว

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 ชั้นที่ 6 ชั้นที่ 32 และชั้นดาดฟ้า ขนาดพื้นที่รวม 1,965.04 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

1) พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 1,042.38 ตารางเมตร อยู่ภายนอกอาคารปกคลุมดิน ทั้งหมด รวมทั้งไม่มีโครงสร้างและระบบสาธารณูปโภคใต้ดิน มีความกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร โดยเป็น พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 838.97 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดินภายนอกทรงพุ่มของไม้ยืนต้น

203.41 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ กระพี้จั่น ปิปปะ มะฮอกกานีใบใหญ่ สะเดา กระจูดทอง เลื้อย แก้ว เขียวหมื่นปี เดหลีใบกล้วย โมก เศรษฐีเรือนใน หญ้านวลน้อย และหญ้าม้าเลเชีย

2) พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 6 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 759.85 ตารางเมตร โดยพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ชงโค ปิปปะ เขียวหมื่นปี เดหลีใบกล้วย ไทรอินโด พยับหมอก หนวดปลาหมึก และหญ้านวลน้อย ซึ่งพื้นที่ปลูกต้นไม้ยืนต้นมีความลึกดินปลูก 1.0 เมตร และพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดิน มีความลึกดินปลูก 0.3-0.5 เมตร

3) พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 32 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 83.03 ตารางเมตร โดยพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ ชงโค ไทรอินโด พยับหมอก พุดตะแบก เฟิร์นบอสตัน และหญ้านวลน้อย ซึ่งพื้นที่ปลูกต้นไม้ยืนต้นมีความลึกดินปลูก 1.0 เมตร และพื้นที่ปลูกไม้พุ่มคลุมดิน มีความลึกดินปลูก 0.3 – 0.5 เมตร

4) พื้นที่สีเขียวชั้นดาดฟ้า จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 79.78 ตารางเมตร โดยพันธุ์ไม้ที่จะนำมาปลูก ได้แก่ หนวดปลาหมึก และหญ้านวลน้อย โดยทั้งหมดเป็นไม้พุ่มไม้คลุมดินจะมีความลึกดินปลูก 0.3-0.5 เมตร

อนึ่ง บริเวณชั้นที่ 6 ซึ่งเป็นชั้นห้องพักอาศัยที่มีพื้นที่สีเขียว โดยบริเวณที่ห้องพักอยู่ใกล้พื้นที่สีเขียว เพื่อป้องกันผลกระทบด้านความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยในห้องดังกล่าว

นอกจากนี้ โครงการมีการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคาร ชั้นที่ 6 ชั้นที่ 32 และชั้นดาดฟ้า ดังนั้น เพื่อป้องกันผลกระทบด้านความปลอดภัยในการเข้าใช้พื้นที่สีเขียวในชั้นดังกล่าว โครงการจึงจัดให้มีผนัง กระจก ความสูง 1.2 เมตร โดยรอบพื้นที่สีเขียวชั้นที่ 6 ชั้นที่ 32 และชั้นดาดฟ้า และได้แสดงแบบขยายกระเบาะปลูก ต้นไม้บนอาคาร

การเปรียบเทียบการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

1) ตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ระบุว่า “โครงการอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร ต่อผู้พักอาศัย 1 คนโดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว”

ดังนั้น ตามแนวทางข้างต้น โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 539 ห้อง มีผู้พักอาศัยและพนักงานร้านค้าภายในโครงการจำนวน 1,859 คน (การประเมินจำนวนผู้พักอาศัย แสดงไว้ในหัวข้อ 2.4) และพนักงานภายในโครงการ 20 คน และมีพนักงานห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 10 คน รวมมีจำนวนในโครงการ 1,889 คน จึงต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 1,889 ตารางเมตร โดยจัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 944.5 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 472.25 ตารางเมตร ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1,965.04 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 1,889 ตารางเมตร) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงาน 1.04 ตารางเมตร/คน โดยเป็น

พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 1 ขนาด 1,042.38 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 944.5 ตารางเมตร) และเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 838.97 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 472.25 ตารางเมตร) จึงมีความสอดคล้องกับแนวทางข้างต้น

2) ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืนระบุว่า “กำหนดสัดส่วนของ “พื้นที่สีเขียวยั่งยืน” ใน “ที่ว่าง” ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดพื้นที่สีเขียวยั่งยืน อย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร”

ดังนั้น ตามแผนปฏิบัติการข้างต้นโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย มีขนาดพื้นที่ 3-1-86.7 ไร่ หรือ 5,546.8 ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 1,664.04 ตารางเมตร (ร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ) โดยต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 832.02 ตารางเมตร (คิดเป็นร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร) ซึ่งโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนที่อยู่ภายนอกอาคารบริเวณชั้นที่ 1 ขนาด 838.97 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 832.02 ตารางเมตร) คิดเป็นร้อยละ 50.42 ของพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร จึงมีความสอดคล้องกับแผนปฏิบัติการดังกล่าว

1) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมืองรวม พ.ศ. 2518 ระบุว่า “โครงการตั้งอยู่ในที่ดินประเภทหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข ย.8 – 23 (สีน้ำตาล) จะต้องมียัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยเรื่องการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ ห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง”

2.4 รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

2.4.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาคากลิ่น โดยจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจากนั้นจะสูบน้ำไปเก็บยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคารชุดพักอาศัย แล้วจึงจ่ายลงมาส่วนต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดถังเก็บน้ำดังนี้

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน มีจำนวน 2 ถัง ตั้งอยู่ใต้อาคาร รวม 2 ถังมีความจุ 408 ลูกบาศก์เมตร ภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำอัตราการสูบ 40 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDH 150 เมตร จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) เพื่อสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคารชุดพักอาศัยต่อไป

นอกจากนี้ โครงการจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 75 ลิตร/วินาที ที่ TDH 184 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำ

รักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 30 ลิตร/วินาที ที่ TDH 45 เมตร เพื่อจ่ายน้ำดับเพลิงไปยังส่วนต่าง ๆ กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

(2) ถังเก็บน้ำขึ้นดาดฟ้า มีจำนวน 2 ถัง มีความจุรวม 134 ลูกบาศก์เมตร โดยจะติดตั้ง Package Booster Pump จำนวน 1 ชุด ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราการสูบ 8 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่ TDS 15 เมตร ทำงานร่วมกับ Pressure Tank เพื่อสูบน้ำมายังส่วนต่าง ๆ ของอาคารต่อไป

2) ปริมาณน้ำใช้

ปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า “ที่พักอาศัย ตามที่เกิดขึ้นจริงจะต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน” รวมทั้งกิจกรรมอื่น ๆ ที่มีภายในโครงการจะถูกนำมาคำนวณปริมาณ น้ำใช้ร่วมด้วย โดยอ้างอิงอัตราการใช้น้ำจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ดังนี้

รายการคำนวณปริมาณน้ำใช้ของโครงการ

กิจกรรม	อัตราการใช้น้ำ	ปริมาณน้ำใช้ (ลูกบาศก์เมตร/วัน)
อาคารชุดพักอาศัย		
1. จำนวนผู้พักอาศัย 1,859 คน	200 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	371.8
2. พนักงานโครงการ จำนวน 20 คน	50ลิตร/คน/วัน ^{2/}	1.0
3. ห้องออกกำลังกาย	30ลิตร/คน/วัน ^{2/}	2.4
4. ห้องสันทนาการ	30ลิตร/คน/วัน ^{2/}	2.4
5. ห้องพักผ่อนหย่อนรวมขนาดพื้นที่ 24.45 ตารางเมตร	1.5 ลิตร/ตารางเมตร/วัน ^{4/}	0.04
6. สระว่ายน้ำ (ขนาดพื้นที่ประมาณ 100 ตารางเมตร)	4.34/ตารางเมตร/วัน ^{3/}	0.434
7. น้ำรดต้นไม้ พื้นที่สีเขียวทั้งหมดขนาด 1,965.04 ตารางเมตร	10 มิลลิลิตร/ตารางเมตร/วัน ^{5/}	19.65
รวมน้ำใช้อาคารชุดพักอาศัย		397.7
อาคารร้านค้า		
1. พนักงานร้านค้า จำนวน 10 คน (5คน/ร้าน)	50 ลิตร/คน/วัน ^{2/}	0.5
2. ผู้มาใช้บริการ (ขนาดพื้นที่ 240 ตารางเมตร)	8 ลิตร/ตารางเมตร/วัน ^{4/}	1.92
รวมน้ำใช้อาคารร้านค้า		2.42
รวมปริมาณน้ำใช้ของโครงการ		≈ 400

ที่มา : ^{1/} สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

^{2/} Metcalf & Eddy, 1979

^{3/} กรมอุตุนิยมวิทยา, 2561

^{4/} เกียรติศักดิ์ อุดมสินโรจน์, 2536

^{5/} มั่นสิน ตันทุลเวศม์, 2542

ปริมาณการใช้น้ำสูงสุดเทียบเท่าที่ 2.25 เท่าของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย (ปริศา เข้มเจริญวงศ์, 2534)
โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปริมาณการใช้น้ำสูงสุด	= 2.25 x ปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย
ปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย (10 ชั่วโมง/วัน)	= 40.0 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง
∴ ปริมาณน้ำใช้ในชั่วโมงสูงสุด	= 2.25 x 40.0
	= 90 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง

3) การสำรองน้ำใช้

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค ไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำ ชั้นคาตฟ้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) การสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค

ความต้องการน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค	= 400 ลูกบาศก์เมตร/วัน
สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค	= 1 วัน
ดังนั้น ความต้องการน้ำสำรองเพื่ออุปโภค-บริโภค	= 400 x 1
	= 400 ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค	= 273 ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำชั้นคาตฟ้า จำนวน 2 ถัง สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภค	
	= 134 ลูกบาศก์เมตร
รวมปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภค	= 273 + 134
	= 407 ลูกบาศก์เมตร
	> 400 ลูกบาศก์เมตร (OK.)

(2) การสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง

ประสิทธิภาพของเครื่องสูบน้ำดับเพลิง	= 4.5 ลูกบาศก์เมตร/นาที
ระยะเวลาการสำรองเพื่อการดับเพลิง	= 30 นาที
ดังนั้น ปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง	= 4.5 x 30
ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง สำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง	= 135 ลูกบาศก์เมตร

จะเห็นได้ว่า ถังเก็บน้ำทั้งหมดที่โครงการจัดเตรียมไว้ สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภคบริโภค และเพื่อการดับเพลิงได้อย่างเพียงพอ โดยปัจจุบันสำนักงานประชาสัมพันธ์ ได้มีหนังสือตอบข้อหารือ มายังโครงการ โดยแจ้งว่าสามารถให้บริการจ่ายน้ำประปาได้อย่างเพียงพอ

2.4.2 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการประกอบด้วยน้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำล้างและอื่น ๆ และ น้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก ซึ่งจะมีปริมาณน้ำเสียร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำดื่ม สระว่ายน้ำ และน้ำรดน้ำต้นไม้) จากการประเมิน พบว่า “โครงการมีปริมาณน้ำเสียประมาณ 304 ลูกบาศก์เมตร/วัน” รายละเอียดดังนี้

สรุปปริมาณน้ำเสียของโครงการ

กิจกรรม	อัตราการใช้น้ำ	ปริมาณน้ำใช้ (ลูกบาศก์เมตร/วัน)
อาคารชุดพักอาศัย 1. จำนวนผู้พักอาศัย 1,859 คน	371.8	297.44
2. พนักงานโครงการ จำนวน 20 คน	1.0	0.8
3. ห้องออกกำลังกาย (ผู้มาใช้บริการประมาณ 80 คน/วัน)	2.4	1.92
4. ห้องสันทนาการ (ผู้มาใช้บริการประมาณ 80 คน/วัน)	2.4	1.92
5. ห้องพักผ่อนรวมขนาดพื้นที่ 24.45 ตารางเมตร	0.04	0.032
รวมน้ำใช้อาคารชุดพักอาศัย		302.1
อาคารร้านค้า 1. พนักงานร้านค้า จำนวน 10 คน (5คน/ร้าน)	0.5	0.4
2. ผู้มาใช้บริการ (ขนาดพื้นที่ 240 ตารางเมตร)	1.92	1.54
รวมน้ำใช้อาคารร้านค้า		1.94
รวมปริมาณน้ำใช้ของโครงการ		≈ 304

หมายเหตุ : *ปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียจำนวน 3 ชุด ดังนี้

(1) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 (สำหรับอาคารชุดพักอาศัย) เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบ เดิมอากาศชนิดตะกอนเร่ง (Activated Sludge Completely Mix) แบบติดตั้งกับที่ จำนวน 1 ชุด ฝังอยู่ใต้ที่จอดรถและทางวิ่งรถด้านทิศตะวันตกของโครงการ ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสียได้ปริมาณ 320 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียจากอาคารชุดพักอาศัย (ไม่รวมน้ำจากการล้างห้องพักผ่อนรวม) ปริมาณ 302 ลูกบาศก์ เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

(2) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 2 (สำหรับอาคารร้านค้า) เป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ชนิดเดิมอากาศ จำนวน 1 ชุด ฝังอยู่ด้านทิศใต้ของโครงการ ออกแบบให้สามารถรองรับ น้ำเสียได้ปริมาณ 2.2

ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียจากอาคารร้านค้าของโครงการปริมาณ 1.94 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

(3) ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 3 (สำหรับห้องพัสดุฝอยรวม) เป็นระบบบำบัดน้ำเสีย สำเร็จรูปชนิด เต็มอากาศ จำนวน 1 ชุด ฝังอยู่ใต้ที่จอดรถด้านทิศใต้ของโครงการ ออกแบบให้สามารถรองรับน้ำเสีย ได้ปริมาณ 0.4 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียจากห้องพัสดุฝอยรวมของโครงการปริมาณ 0.032 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

ทั้งนี้ ตามที่โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 3 ชุด ซึ่งระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 ตั้งอยู่ใต้ บริเวณทางเข้าที่จอดรถและบริเวณที่จอดรถยนต์ชั้นที่ 1 จำนวน 9 คัน โดยฝาบ่อฝาดังบำบัดน้ำเสีย มีจำนวน 16 ฝา ซึ่งในการดูแล บำรุงรักษา ซ่อมแซม ตรวจสอบ การกำจัดไขมันจากถังดักไขมัน และการสูบน้ำทิ้ง ส่วนเกินจากถังเก็บตะกอนส่วนเกิน จะต้องเปิดฝาดังถังดักไขมัน และถังเก็บตะกอนส่วนเกิน ตลอดจนฝาบ่อ ส่วนอื่น ๆ ซึ่งในช่วงที่เปิดฝาดังกล่าวอาจส่งผลกระทบด้านการจราจรต่อผู้พักอาศัยในโครงการ

2.4.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการมีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร รายละเอียดดังนี้

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในอาคารชุดพักอาศัยจะมีท่อระบายน้ำเสีย ขนาด เส้นผ่านศูนย์กลาง 4 6 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่น ๆ ของอาคารเข้าสู่ ระบบบำบัด น้ำเสียชุดที่ 1

(2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ภายในอาคารชุดพักอาศัยจะมีท่อระบายน้ำ โสโครก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 6 และ 8 นิ้ว ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่าง ๆ ของ อาคารเข้าสู่ระบบ บำบัดน้ำเสียชุดที่ 1

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีท่อรวบรวมน้ำจากการอาคารร้านค้า เข้าสู่ระบบบำบัด น้ำเสียชุดที่ 2 และท่อรวบรวมน้ำจากการล้างห้องพัสดุฝอยรวมของโครงการ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 3 ก่อนระบายออกสู่ ภายนอกต่อไป

ทั้งนี้ น้ำเสียจะถูกสูบเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม เพื่อบำบัดให้ได้มาตรฐานน้ำทิ้ง โดยน้ำทิ้งที่ ผ่านการบำบัดทั้งหมดจะระบายสู่ท่อระบายน้ำ ผ่านบ่อแบ่งน้ำ และผ่านบ่อดักขยะและบ่อตรวจ คุณภาพน้ำ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนเจริญนครต่อไป

อนึ่ง โครงการจัดให้มีบ่อแบ่งน้ำ และบ่อดักขยะภายในโครงการ รายละเอียดดังนี้

(1) บ่อแบ่งน้ำ จำนวน 1 บ่อ ความกว้าง 1 เมตร ความยาว 1.5 เมตร ความลึก 0.9 เมตร มีท่อระบายน้ำ 2 ท่อ หลักการทำงานดังนี้

1) ท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร จะระบายน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัด น้ำเสียออกนอก โครงการโดยไม่เข้าบ่อหนองน้ำ

2) ท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร จะระบายน้ำภายในโครงการ ส่วนที่เกินอัตรา การระบายของท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร เข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ

(2) บ่อดักขยะและบ่อตรวจคุณภาพน้ำ ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออกของโครงการ จำนวน 1 บ่อ ความกว้าง 1 เมตร ความยาว 1.6 เมตร ซึ่งจัดให้มีฝาดะแกรงเปิดด้านบน เพื่อความสะดวกในการสังเกตสภาพ น้ำทิ้ง ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนเจริญนคร

2) ระบบระบายน้ำฝน ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้น ผ่านศูนย์กลาง 0.4 และ 0.6 เมตร จัดให้มีบ่อดักเป็นระยะ ๆ ซึ่งท่อระบายน้ำเป็นท่อเดียวกับท่อระบายน้ำทิ้งที่ผ่าน การบำบัด ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการไปยังบ่อแบ่งน้ำ ซึ่งอยู่ทางด้านทิศ ตะวันออกของ โครงการและระบายออกด้วยท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร (ควบคุมอัตราการระบายน้ำที่ออก จากโครงการไม่ให้เกินอัตราการระบายน้ำฝนก่อนพัฒนาโครงการ) ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนเจริญนคร ต่อไป

ทั้งนี้ น้ำหลากภายในโครงการส่วนที่เกินอัตราการระบายน้ำของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้น ผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร จะไหลเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำผ่านท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร โดยบ่อ หน่วงน้ำ มีจำนวน 1 บ่อ ความจุ 450 ลูกบาศก์เมตร ภายในบ่อหน่วงน้ำติดตั้งเครื่องสูบน้ำ Submersible Pump จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) แต่ละเครื่องมีอัตราสูบ 1.1 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 8 เมตร เพื่อสูบน้ำระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนเจริญนครต่อไป

3) การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

โครงการตั้งอยู่ถนนเจริญนคร แขวงดาวคะนอง เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร จากข้อมูลสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร เรื่อง จุดอ่อนน้ำท่วมของพื้นที่เขตธนบุรี มี 3 จุด คือ

- (1) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณชุมชนวัดกัลยาณ
- (2) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณชุมชนกุฎีจีน
- (3) จุดอ่อนน้ำท่วมบริเวณหน้าโบสถ์ช่างดาครุส

จากการตรวจสอบพื้นที่โครงการเทียบกับแผนที่ความสูงจากระดับน้ำทะเลปาน กลางของแต่ละ พื้นที่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลของกรมแผนที่ทหาร พบว่า พื้นที่โครงการอยู่สูง จากระดับน้ำทะเลปานกลาง 0.5 ถึง 1.0 เมตร หรืออยู่ที่ระดับ +0.5 ถึง +1.0 เมตร จากระดับน้ำทะเล ปานกลาง ซึ่งจากการตรวจสอบข้อมูลของ สำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร บริเวณพื้นที่โครงการ จาก เหตุการณ์มหาอุทกภัยปี 2554 ที่ผ่านมา บริเวณ พื้นที่โครงการไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์มหาอุทกภัย ใดๆก็ตาม โครงการจะกำหนดให้มีมาตรการป้องกัน และแก้ไข ดังนี้

(1) จัดให้มีบานประตูปิด-เปิดน้ำ (Sluice Gate) แบบมีพวงมาลัยมือหมุน บริเวณ บ่อตรวจ คุณภาพน้ำทิ้ง เพื่อไม่ให้น้ำจากภายนอกโครงการไหลย้อนกลับมาในพื้นที่โครงการ

(2) จัดให้มีการเฝ้าระวัง และการติดตามข่าวสารเหตุการณ์น้ำท่วม หากมีแนวโน้มที่ทำให้มี ระดับน้ำท่วมสูง โครงการจะแจ้งผู้อยู่อาศัยภายในโครงการให้ทราบ และประชุมทีมนิติบุคคล อาคารชุดเพื่อหา แนวทางป้องกันร่วมกันต่อไป

สำนักงานเขตธนบุรี ได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการตามหนังสือ ที่ กท 5503/2886 ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 แจ้งว่า “สำนักงานเขตธนบุรีและสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร ได้ตรวจสอบ แบบแปลนระบบระบายน้ำของโครงการ อยู่ในหลักเกณฑ์อนุญาตต่อเชื่อมท่อระบายน้ำทั้งจากโครงการ”

2.4.4 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยเปียก ได้แก่ เศษอาหาร มูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษ และถุงพลาสติก มูลฝอยอันตราย ได้แก่ ถ่านไฟฉาย หลอดไฟ เป็นต้น ซึ่งจากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีปริมาณมูลฝอยรวม 1,889 กิโลกรัม/วัน หรือ 9.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน” โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปปริมาณมูลฝอยของโครงการ

กิจกรรม	อัตราการผลิตมูลฝอย* (กิโลกรัม/คน/วัน)	ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)
1. ห้องชุดพักอาศัย จำนวนผู้พักอาศัย 1,859 คน	1	1,859
2. พนักงานโครงการ จำนวน 30 คน (พนักงานโครงการ 10 คน และพนักงานร้านค้า 20 คน)	1	30
รวมปริมาณมูลฝอยของโครงการ		1,889

หมายเหตุ : * สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น 1,889 กิโลกรัม/วัน สามารถจำแนกออกเป็น 4 ประเภท (สำนักสิ่งแวดล้อม กรุงเทพมหานคร, 2556) ดังนี้

สรุปปริมาณมูลฝอยแต่ละประเภทของโครงการ (กิโลกรัม/คน/วัน)

ปริมาณมูลฝอย (ลูกบาศก์เมตร/วัน)	ประเภทของมูลฝอย (ลูกบาศก์เมตร/วัน)			
	มูลฝอยทั่วไป (มูลฝอย แห้ง) (ร้อยละ 17 ของ ปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)	มูลฝอยย่อยสลายได้ (มูลฝอยเปียก) ร้อยละ 50 ของปริมาณมูล ฝอยทั้งหมด	มูลฝอยรีไซเคิลร้อยละ 30 ของปริมาณมูล ฝอยทั้งหมด	มูลฝอยอันตรายร้อยละ 3 ของปริมาณมูล ฝอยทั้งหมด
1,889	321.13	944.50	566.70	56.67

สรุปปริมาณมูลฝอยแต่ละประเภทของโครงการ (ลูกบาศก์เมตร/วัน)

ชนิดมูลฝอย	ปริมาณมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน)	ความหนาแน่นของมูลฝอย (กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร)	ปริมาณมูลฝอย (ลูกบาศก์เมตร/วัน)
มูลฝอยทั่วไป	321.13	150	2.14
มูลฝอยเปียก	944.50	300	3.15
มูลฝอยรีไซเคิล	566.70	150	3.78
มูลฝอยอันตราย	56.67	150	0.38
รวมปริมาณมูลฝอยของโครงการ			≈ 9.5

2) การจัดการมูลฝอย

โครงการจัดให้มีการจัดการมูลฝอยภายในอาคารชุดพักอาศัย โดยจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นตั้งแต่ชั้นที่ 6-35 โดยตั้งอยู่ติดกับห้องไฟฟ้าของแต่ละชั้น มีขนาดพื้นที่ 10.3 ตารางเมตร ภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น แต่ละห้องจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 1 ถัง (ถังมูลฝอย อันตราย) ถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 1 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง) ถังมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 2 ถัง ถังมูลฝอย เปียก 1 ถัง และถังมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง) ซึ่งจะรองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นได้อย่างเพียงพอ

สำหรับห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดบริเวณชั้นที่ 1 ห้องออกกำลังกาย (ชั้นที่ 35) ห้องสันทนาการ (ชั้นที่ 36) และอาคารร้านค้า โครงการจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 50 ลิตร จำนวน 4 ถัง (ถังมูลฝอยแห้ง เปียก อันตราย และรีไซเคิล) ไว้ภายในห้องน้ำส่วนกลางของชั้นนั้น ๆ

ถังมูลฝอยที่ตั้งในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นและตามจุดต่าง ๆ จะรองรับด้วยถุงมูลฝอยแต่ละประเภท โดยถังมูลฝอยแห้งและเปียกจะรองรับด้วยถุงดำ ถังมูลฝอยอันตรายรองรับด้วยถุงสีส้ม และถังมูลฝอย

รีไซเคิลจะรองด้วย ถุงใส (คูตัวอย่างถุงมูลฝอย และการติดฉลากมูลฝอยแต่ละประเภท โดยพนักงานจะต้องมัดปากถุง ให้แน่นและติดฉลากมูลฝอยแต่ละประเภทก่อนการขนย้าย

โครงการได้ติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์ภายในอาคารโครงการรณรงค์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกมูลฝอย ที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง เช่น ถุงพลาสติก และถุงกระดาษนำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อลดปริมาณมูลฝอยของ โครงการ และจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดเก็บมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของโครงการ และนำมูลฝอยแต่ละประเภทที่มัดปากถุงและมีการติดฉลากประเภทมูลฝอย ขนย้ายไปรวมไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการโดยบรรจุในถังมูลฝอยแบบมีล้อเลื่อน และใช้ลิฟต์ในการขนย้ายมูลฝอยจากชั้นบนลงสู่ชั้นล่าง และจะให้ พนักงานขนย้ายไปทิ้งถึงเพื่อป้องกันน้ำชะมูลฝอยรั่วไหล โดยกำหนดให้พนักงานดำเนินการในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด เนื่องจากผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ออกไปทำงานหรือปฏิบัติ ภารกิจนอกที่พักและเมื่อนำถึงมูลฝอยมายังห้องพักมูลฝอยรวม

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวม ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 บริเวณทิศใต้ โดยแบ่งเป็นห้องพัก มูลฝอยแห้ง ห้องพักมูลฝอยเปียก ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล และห้องพักมูลฝอยอันตราย แยกกันอย่างชัดเจน

ตำแหน่งห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการตั้งอยู่ชั้นที่ 1 บริเวณทิศใต้ มีประตูปิดมิดชิดสามารถ ป้องกันกลิ่นและการแพร่กระจายของเชื้อโรคออกสู่ภายนอกได้ และโครงการได้กำหนดให้พนักงานเปิดห้องพัก มูลฝอยเฉพาะในช่วงเวลาที่มีการเก็บขนมูลฝอยจากสำนักงานเขตธนบุรีเท่านั้น และกำหนดให้มีการล้างห้องพักมูลฝอยรวมสัปดาห์ละ 1 ครั้ง โดยน้ำเสียที่เกิดจากการล้างห้องพักมูลฝอยรวม จะถูกรวบรวมเข้าระบบบำบัด น้ำเสียชุดที่ 3 ก่อนระบายออกสู่ภายนอกต่อไป

สำหรับความสะดวกในการจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตธนบุรีนั้น รถเก็บขนมูลฝอยสามารถจอดบนถนนบริเวณด้านทิศตะวันตกภายในโครงการด้านหน้าห้องพักมูลฝอยและจัดเก็บมูลฝอยได้ โดยบริเวณ ดังกล่าวถนนมีความกว้าง 6 เมตร จัดการเดินรถแบบทิศทางเดียว ซึ่งในช่วงที่มีรถจอดเก็บขนมูลฝอย รถผู้พักอาศัยสามารถเดินรถผ่านได้ (รถเก็บขนมูลฝอยมีความกว้าง 2.5 เมตร เหลือความกว้างให้รถสัญจรได้ 3.5 เมตร) โดยเส้นทางการเดินรถของรถเก็บขนมูลฝอย

2.4.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้น 1,033 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้า นครหลวง เขตยานนาวา มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูง ชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้าแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง ขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง (Dry Type) ขนาด 1,250 KVA จำนวน 1 ชุด

แปลงไฟให้เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติ และในการติดตั้งระบบไฟฟ้าส่องสว่าง จะใช้หลอดไฟ Light Emitting Diode (LED) เพื่อประหยัดไฟภายในโครงการ

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ในกรณีที่การไฟฟ้านครหลวง เขตยานนาวา ขัดข้อง โครงการจะให้ มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ขนาด 250 KVA จำนวน 1 ชุด ใช้ น้ำมันดีเซลเป็นเชื้อเพลิงสามารถสำรอง ไฟฟ้าได้นาน 8 ชั่วโมง และจัดให้มีแบตเตอรี่ขนาด 12/24 V สำรองไฟฟ้าได้นาน 2 ชั่วโมง

ทั้งนี้ โครงการได้แสดงแบบขยายห้องติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าภายในอาคาร บริเวณชั้นที่ 1 โดยหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการเป็นชนิด Dry Type (ชนิดแห้ง) ติดตั้งภายในห้อง มีความกว้าง 4.5 เมตร ความยาว 5.7 เมตร และความสูง 3 เมตร มีระยะห่างจากหม้อแปลงไฟฟ้าถึงผนังห้องแต่ละด้านอย่างน้อย 1 เมตร (ไม่น้อยกว่า 1 เมตร) ภายในห้องจัดให้มีระบบปรับอากาศ ซึ่งเป็นการลดความร้อนจากการทำงาน ของหม้อแปลงได้ สอดคล้องตามมาตรฐานการติดตั้งหม้อแปลงของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 255

2.4.6 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

รายละเอียดระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ดังต่อไปนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1) อาคารชุดพักอาศัย

(1.1) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) จัดให้มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 75 ลิตร/วินาที ที่ TDH 184 เมตร ทำงานร่วมกับ เครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 15 ลิตร/วินาที ที่ TDH 45 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร กรณี เกิดเหตุเพลิงไหม้

อนึ่ง ในการออกแบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งได้คำนวณแรงดัน ทั้งหมดที่ เกี่ยวข้อง พบว่า แรงดันน้ำเนื่องจากความสูง (Static Head) แรงดันสูญเสียทั้งหมด (Total Head Loss) และ แรงดันที่ต้องการ (Pressure Required) ดังนั้น แรงดันเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่ออกแบบไว้ เท่ากับ 184 เมตร จึงเพียงพอที่จะสูบน้ำดับเพลิงได้อย่างมีประสิทธิภาพ

(1.2) ระบบท่อเย็น (Stand Pipe) จัดให้มีท่อเย็น ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 4 ท่อ รับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดินปริมาณ 135 ลูกบาศก์เมตร และรับน้ำดับเพลิง จาก รถดับเพลิงของสถานีดับเพลิงตลาดพลู เข้าสู่ระบบดับเพลิงของอาคารชุดพักอาศัย

(1.3) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) โครงการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ขนาด $6 \times 2 \frac{1}{2} \times 2 \frac{1}{2}$ นิ้ว พร้อมข้อต่อชนิดสวมเร็ว สำหรับรับน้ำ จำนวน 2 หัว บริเวณด้านหน้าอาคาร ซึ่งตำแหน่งดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำจากรถดับเพลิงของสถานีดับเพลิงตลาดพลู เพื่อส่งน้ำดับเพลิงไปตามท่อขึ้น และจ่ายไปยังท่อดับเพลิงที่ต่อเข้าสู่เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อม อุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารและเติมน้ำไปยังถังเก็บน้ำใต้ดิน

(1.4) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) พร้อมฝาครอบและโซ่ร้อย

- ถังดับเพลิงมือถือ ขนาด 10 ปอนด์ (4.5 กิโลกรัม)

(1.5) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปียก มีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา ซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน ฉีดน้ำบริเวณที่เกิดเหตุครอบคลุมพื้นที่ 16 ตารางเมตร/จุด โดยจะติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคาร ชุดพักอาศัย เช่น ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องชุดพักอาศัย ห้องออกกำลังกาย ห้องสันทนาการ ห้องพัก มุลฟอยรวม บริเวณที่จอดรถ และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร เป็นต้น

(1.6) ลิฟต์ดับเพลิง อาคารชุดพักอาศัยจะจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด โดยลิฟต์ดับเพลิงมีคุณสมบัติตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(2) อาคารร้านค้า

จัดให้มีการติดตั้งถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ ชนิด ABC ขนาด 10 ปอนด์ จำนวน 2 ถัง ไว้บริเวณประตูทางเข้าร้านค้าแต่ละร้าน

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

(1) อาคารชุดพักอาศัย

(1.1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวม การรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

(1.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคารและส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบและส่งสัญญาณแจ้งเหตุ ให้ทราบทั่วทั้งอาคาร โดยโครงการจะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันไว้ที่บริเวณโถงลิฟต์ทุกชั้น

ของอาคาร โถงต้อนรับ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องชุดพักอาศัย ห้องจดหมาย ห้องเอนกประสงค์ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องแม่บ้าน ห้องเก็บของ ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น บันได และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร

(1.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นตัวจับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคารและส่งสัญญาณไปตามแผงควบคุม โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนไว้ในบริเวณ ห้องชุดพักอาศัย ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยรวม

(1.4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) สำหรับส่งสัญญาณเตือนภัย โดยจะติดตั้งไว้บริเวณบันไดในแต่ละชั้นของอาคารชุดพักอาศัย

(1.5) กริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Belt) เป็นกริ่งสัญญาณเตือนภัย โดยจะติดตั้งอยู่บริเวณเดียวกับ Fire Alarm Manual Station

(2) อาคารร้านค้า

ติดตั้งเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ไว้ภายในอาคารร้านค้าครอบคลุมทั้ง 2 ร้าน

ทั้งนี้ ในการออกแบบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยของโครงการจะดำเนินการตาม กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) กฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีรายละเอียดผู้ออกแบบดังนี้

- 1) นายโอภาส ศรีวงศิตานนท์ (สาขาวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม ระดับสามัญวิศวกร)
- 2) นายจิรวุฒิ ชินชนะถาวร (สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า ระดับวุฒิวิศวกร)
- 3) นายอำนาจ กลุ่มณี (สาขาวิศวกรเครื่องกล ระดับสามัญวิศวกร)

สำหรับการออกแบบบันไดที่ใช้หนีไฟและการคำนวณระยะเวลาที่ใช้อพยพหนีไฟ ดำเนินการโดยนายเกรียงไกร รัชตะวโรทัย (สาขาสถาปัตยกรรมหลัก ระดับสามัญสถาปนิก) โดยสรุปรายละเอียดผู้ออกแบบระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย ตลอดจนบันไดหนีไฟ และสามารถ สรุปรายละเอียดของอุปกรณ์ป้องกันและเตือนอัคคีภัย ได้ดังตารางต่อไปนี้

ตารางสรุปรายละเอียดระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัยของโครงการและรายชื่อผู้ออกแบบ

งานออกแบบและ คำนวณ	สาขาวิชาการ	ระดับผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรม			ผู้ออกแบบของโครงการ
		ภาควิศวกร	สามัญวิศวกร	วุฒิวิศวกร	
1. ระบบดับเพลิงและ ป้องกันอัคคีภัย	- วิศวกรรมเครื่องกล	- พื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตาราง เมตร	- ทำได้ทุกขนาด	- ทำได้ทุกขนาด	- นายโอภาส ศรีวงศ์ตานนท์ วิศวกรรมสิ่งแวดล้อม ระดับสามัญ วิศวกร เลขที่ สส.313
	- วิศวกรรมสิ่งแวดล้อม	- พื้นที่ไม่เกิน 4,000 ตาราง เมตร	- ทำได้ทุกขนาด	- ทำได้ทุกขนาด	
	- วิศวกรรมอุตสาหกรรม	- ทำไม่ได้	- ทำไม่ได้	- ทำได้ทุกขนาด	
2. ระบบสัญญาณเตือน ภัยและระบบป้องกัน ฟ้าผ่า	- วิศวกรรมไฟฟ้า แขนง ไฟฟ้ากำลัง	- ทำได้ทุกขนาด	- ทำได้ทุกขนาด	- ทำได้ทุกขนาด	- นายจิราวุธ ชินชนะถาวร วิศวกรรมไฟฟ้า แขนงไฟฟ้ากำลัง ระดับ วุฒิวิศวกร เลขที่ วพก.970
3. ระบบ ไฟฟ้า และ เครื่องสำรองไฟ	- วิศวกรรมไฟฟ้า แขนง ไฟฟ้ากำลัง	- ขนาดไม่เกิน 1,000 KVE	- ขนาดไม่เกิน 50,000 KVE	- ทำได้ทุกขนาด	- นายจิราวุธ ชินชนะถาวร วิศวกรรมไฟฟ้า แขนงไฟฟ้ากำลัง ระดับ วุฒิวิศวกร เลขที่ วพก.970
4. ระบบลิฟต์ดับเพลิง	- วิศวกรรมเครื่องกล	- ทำไม่ได้	ควบคุมการติดตั้งและ ตรวจสอบระบบลิฟต์	ควบคุมการติดตั้งและตรวจสอบ ระบบลิฟต์	- นายอำนาจ คู่มณี วิศวกรรมเครื่องกล ระดับสามัญวิศวกร เลขที่ สก.3308
	- วิศวกรรมไฟฟ้า แขนง ไฟฟ้ากำลัง	- ทำไม่ได้	- ทำได้ทุกขนาด	- ทำได้ทุกขนาด	
5. บันไดหนีไฟและการ อพยพ	- สถาปัตยกรรมหลัก	- พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตาราง เมตร	- ทำได้ทุกขนาด	- ทำได้ทุกขนาด	- นายเกรียงไกร รัชตะวโรทัย สถาปัตยกรรมหลัก ระดับสามัญ สถาปนิก เลขที่ ส.สธ.2571
6. ระบบระบายอากาศ	- วิศวกรรมเครื่องกล	- ทำไม่ได้	- ทำได้ทุกขนาด	- ทำได้ทุกขนาด	- นายอำนาจ คู่มณี วิศวกรรมเครื่องกล ระดับสามัญวิศวกร เลขที่ สก.3308
	- วิศวกรรมอุตสาหกรรม	- ทำไม่ได้			

ประเภทอุปกรณ์	รายละเอียดการติดตั้งของโครงการ
ระบบป้องกันอัคคีภัย	
1) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) และน้ำสำรองดับเพลิง	<p>โครงการจัดให้มีเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล Pump) และน้ำสำรองดับเพลิง จำนวน 1 เครื่อง อัตราการสูบ 75 ลิตร/วินาที ที่ TDH 184 เมตร ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 15 ลิตร/วินาที ที่ TDH 45 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้</p> <p>อนึ่ง ในการออกแบบเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งได้คำนวณแรงดันทั้งหมดที่ เกี่ยวข้อง พบว่า แรงดันน้ำเนื่องจากความสูง (Static Head) แรงดันสูญเสียทั้งหมด (Total Head Loss) และแรงดัน ที่ต้องการ (Pressure Required) ดังนั้น แรงดันเครื่อง สูบน้ำดับเพลิงที่ออกแบบไว้ เท่ากับ 184 เมตร จึงเพียงพอที่จะสูบน้ำดับเพลิงได้อย่างมีประสิทธิภาพ</p>
2) ระบบท่อยืน (Stand Pipe)	<p>โครงการจัดให้มีท่อยืน ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 4 ท่อ รับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำดับเพลิงใต้ดินปริมาณ 135 ลูกบาศก์เมตร และรับน้ำดับเพลิง</p> <p>จากระดับเพลิงของสถานีดับเพลิงตลาดพลู เข้าสู่ระบบดับเพลิงของอาคารชุดพักอาศัย</p>
3) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอก	<p>โครงการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ขนาด $6 \times 2^{1/2} \times 2^{1/2}$ นิ้ว พร้อม 1 อาคาร (Fire Department Connector) ข้อต่อชนิดสวมเร็ว สำหรับรับน้ำ จำนวน 2 หัว บริเวณด้านหน้าอาคาร ซึ่งตำแหน่ง ดังกล่าวมีความสะดวกในการรับน้ำจากระดับเพลิงของสถานีดับเพลิงตลาดพลู เพื่อส่งน้ำดับเพลิงไปตามท่อยืน และจ่ายไปยังท่อดับเพลิงที่ต่อเข้าสู่ถังเก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง พร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารและเติมน้ำไปยังถังเก็บน้ำใต้ดิน</p>
4) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC)	<p>โครงการติดตั้งตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) อุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ภายในอาคารชุดพักอาศัย ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ชั้นที่ 1 จำนวน 5 ตู้ โดยติดตั้งไว้ที่โถงลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ตู้ โถงทางเดิน หน้าห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 1 ตู้ โถงลิฟต์ดับเพลิง ST-01 จำนวน 1 ตู้ โถงลิฟต์ดับเพลิง ST-02 จำนวน 1 ตู้ และโถงลิฟต์ดับเพลิง ST-03 จำนวน 1 ตู้

ที่มา : บริษัท รักษ์ดีห้ามั่ว จำกัด ,2561

ประเภทอุปกรณ์	รายละเอียดการติดตั้งของโครงการ
	<p>- ชั้นที่ 2 จำนวน 5 ตู้ โดยติดตั้งไว้ที่บริเวณโรงลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ตู้ ใกล้บันได ST-01 จำนวน 1 ตู้ ใกล้บันได ST-02 จำนวน 1 ตู้ ใกล้บันได ST-03 จำนวน 1 ตู้ และใกล้บันไดขึ้นลงระหว่างชั้นจอดรถ จำนวน 1 ตู้</p> <p>- ชั้นที่ 3 - 5 จำนวน 6 ตู้/ชั้น (รวม 18 ตู้) โดยติดตั้งไว้ที่บริเวณโรงลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ตู้ ใกล้บันได ST-01 จำนวน 1 ตู้ ใกล้บันได ST-02 จำนวน 1 ตู้ ใกล้บันได ST-03 จำนวน 1 ตู้ ใกล้บันไดขึ้นลงระหว่างชั้นจอดรถ จำนวน 1 ตู้ และ บริเวณที่จอดรถ จำนวน 1 ตู้</p> <p>- ชั้นที่ 6 - 29 จำนวน 4 ชั้น (รวม 96 ตู้) โดยติดตั้งไว้ที่บริเวณโรงลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ตู้ ใกล้บันได ST-01 จำนวน 1 ตู้ ใกล้บันได ST-02 จำนวน 1 ตู้ และใกล้บันได ST-03 จำนวน 1 ตู้</p>

ที่มา : บริษัท รักษ์ห้ามั่ว จำกัด ,2561

3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน สำรองน้ำดับเพลิงได้นาน 30 นาที เป็นไปตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิง	= 135 ลูกบาศก์เมตร
เครื่องสูบน้ำดับเพลิงขนาด	= 75 ลิตร/วินาที
	= 4.5 ลูกบาศก์เมตร/นาที
สามารถสำรองน้ำดับเพลิงได้นาน	= 135 / 4.5
	= 30 นาที (OK.)

4) ทางหนีไฟ

โครงการจัดให้มีบันไดที่สามารถใช้หนีไฟภายในอาคารชุดพักอาศัยรายละเอียดดังนี้

(1) บันได ST-01 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึง ชั้นดาดฟ้าของอาคาร ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.5 เมตร ลูกตั้งสูง 0.175 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 1.53 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน โดยชั้นที่ 1-6 จัดให้มีระบบระบายอากาศ โดยติดตั้งพัดลม อัดอากาศ จำนวน 1 ชุด โดยมีอัตราการอัดอากาศ 16,200 ลูกบาศก์ฟุต/นาที และชั้นที่ 7 ถึง ชั้นดาดฟ้า จัดให้มี ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ

(2) บันได ST-02 (บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึง ชั้นคาตฟ้าของอาคาร ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็กความกว้าง 1.2 เมตร ลูกตั้งสูง 0.1706-0.18 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 1.22-2.12 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ

(3) บันได ST-03 (บันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 30 ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 0.90 เมตร ลูกตั้งสูง 0.167-0.180 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ชานพักกว้าง 0.90-1.50 เมตร มีราวบันได 1 ด้าน ซึ่งจัดให้มีระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติสำหรับอาคารร้านค้า เป็นอาคารขนาดชั้นเดียว สามารถออกสู่ภายนอกได้สะดวก

ส่วนทางออกสู่บันไดทุกแห่งจะมีประตูหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟความกว้าง 0.9 เมตร ความสูง 2.05 เมตร โดยประตูหนีไฟของโครงการเป็นประตูหนีไฟแบบก้านโยก สามารถเปิดย้อนเข้ามาภายในอาคารได้ (Re Entry) ได้ทุกชั้น (ยกเว้นชั้นที่ 1 และชั้นหนีไฟทางอากาศ) พร้อมทั้งจะติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน ซึ่งแสดง ให้เห็นได้ชัดเจนและไม่ใช้สีหรือรูปร่างที่กลมกลืนกับการตกแต่งป้ายอื่น ๆ ที่ติดไว้ใกล้เคียงกัน สำหรับป้ายบอกทาง หนีไฟจะใช้สัญลักษณ์หนีไฟ พร้อมระบุคำว่า “ทางหนีไฟ” และ “FIRE EXIT” ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร โดยตัวอักษรใช้สีขาวบนพื้นสีเขียว และมีไฟแสงสว่างให้เห็นเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติ และภาวะฉุกเฉินไว้ที่ บริเวณทางออกสู่บันไดทุก ๆ ชั้นของอาคาร

โครงการติดตั้งแบบแปลนแผนผังแต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่าง ๆ ทุกห้อง ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิงต่าง ๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น ติดไว้ในบริเวณหน้าโถงบันไดทุกชั้นซึ่งเป็นตำแหน่งที่เห็นชัดเจน และจะเก็บแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นไว้ในห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตั้งอยู่ชั้นที่ 1 เพื่อให้สามารถตรวจสอบตำแหน่งต่าง ๆ ภายในอาคารกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ได้โดยสะดวก ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนด ของกฎกระทรวงฉบับที่ 47 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อ 5 (2) ระบุว่า “จัดให้มี การติดตั้งแบบแปลนแผนผังของอาคารแต่ละชั้นแสดงตำแหน่งห้องต่าง ๆ ทุกห้อง ตำแหน่งที่ติดตั้งอุปกรณ์ ดับเพลิงต่าง ๆ ประตูหรือทางหนีไฟของชั้นนั้น ติดไว้ในตำแหน่งที่เห็นได้ชัดเจนที่บริเวณห้องโถงหรือหน้าลิฟต์ ทุกแห่งทุกชั้นของ และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคารต้องจัดให้มีแบบแปลนแผนผังของอาคารทุกชั้นเก็บรักษา ไว้เพื่อให้สามารถตรวจสอบได้โดยสะดวก”

5) แผนป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย

โครงการจัดให้มีแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยที่อาจจะเกิดขึ้นเพื่อความปลอดภัยใน การอยู่อาศัย แผนป้องกันและระงับอัคคีภัย ประกอบด้วย การตรวจตรา การอบรม การรณรงค์ป้องกันอัคคีภัย การดับเพลิง การอพยพหนีไฟ การบรรเทาทุกข์ และการปฏิรูปพื้นที่ องค์กรประกอบของแผนดังกล่าวจะดำเนินการในภาวะต่างกันคือ ก่อนเกิดเหตุเพลิงไหม้ ขณะเกิดเหตุเพลิงไหม้ และหลังจากเพลิงสงบแล้ว

โครงการได้การจัดทำสื่อประชาสัมพันธ์การปฏิบัติตนในกรณีเหตุเพลิงไหม้ เพื่อให้ผู้พักอาศัยเข้าใจในการอพยพหนีไฟ หรือแนวทางการปฏิบัติกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยเอกสารดังกล่าวมีความสอดคล้องเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับแผนอพยพหนีไฟของโครงการ ซึ่งได้มีการประสานให้สถานีดับเพลิง ที่ดูแลรับผิดชอบบริเวณพื้นที่โครงการ ได้แก่ สถานีดับเพลิงตลาดพลูมาดำเนินการซักซ้อมการอพยพหนีไฟให้กับโครงการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

สำนักงานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือตอบมายังโครงการ ตามหนังสือ ที่ กท 1802/485 ลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2561 แจ้งว่า สำนักป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย ได้พิจารณา จุดรับน้ำดับเพลิงของอาคารตามผังบริเวณที่ส่งมาด้วย ประกอบกับผังระบบท่อน้ำดับเพลิง เห็นว่า ตำแหน่งที่ติดตั้ง มีความเหมาะสมในการรับน้ำจากระดับเพลิงเพื่อใช้ในการระงับเหตุเพลิงไหม้ สำหรับกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ สถานี ดับเพลิงตลาดพลูซึ่งดูแลรับผิดชอบพื้นที่จะใช้เวลาเดินทางมาถึงโครงการประมาณ 6 นาที

6) การกำหนดจุดรวมพล

โครงการจะกำหนดจุดรวมพลไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวทางด้านทิศตะวันออก ขนาดพื้นที่ประมาณ 495 ตารางเมตร (เป็นพื้นที่ปลูกหญ้าไม่รวมพื้นที่โคนไม้ยืนต้น) ซึ่งสามารถรองรับคนได้รวม 1,980 คน (โดย 1 คน ใช้พื้นที่ยืนประมาณ 0.25 ตารางเมตร) เพียงพอต่อจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานของโครงการรวม 1,889 คน (ผู้พักอาศัย 1,859 คน พนักงานร้านค้า 10 คน และพนักงานโครงการ 20 คน)

ในการอพยพผู้พักอาศัยออกสู่ภายนอกโครงการ โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยดูแลควบคุมไม่ให้ผู้พักอาศัยตื่นตระหนก และก่อให้เกิดความวุ่นวายและกีดขวางการอำนวยความสะดวกของเจ้าหน้าที่ดับเพลิง ซึ่งเจ้าหน้าที่จะควบคุมการอพยพให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการ เดินเรียงแถวกันอย่างเป็นระเบียบเพื่อความปลอดภัย ของผู้พักอาศัยภายในโครงการ และไม่กีดขวางการทำงานของเจ้าหน้าที่ดับเพลิง

7) พื้นที่หนีไฟทางอากาศ

อาคารชุดพักอาศัยจัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยจัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศอยู่ที่ชั้นดาดฟ้า มีความกว้าง 10 เมตร ความยาว 10 เมตร ซึ่งการเข้าถึงพื้นที่หนีไฟทางอากาศดังกล่าวสามารถใช้บันได ST-01 และ ST-02 เข้าสู่พื้นที่หนีไฟทางอากาศ และสามารถใช้บันได ST-01 ST-02 และ ST-03 ลงสู่ชั้นล่างได้

ทั้งนี้ โครงการประสานกับสถานีดับเพลิงตลาดพลู เพื่อซักซ้อมการอพยพหนีไฟให้กับโครงการ ซึ่งในการซักซ้อมการอพยพหนีไฟ โครงการจะต้องมีการประชาสัมพันธ์ให้คนภายในโครงการไม่หนีขึ้นไปยังพื้นที่หนีไฟทางอากาศ โดยจะพยายามใช้บันไดทั้ง 3 แห่ง ในการอพยพหนีไฟของอาคารลงมายังชั้นล่างเพื่อสะดวกต่อการให้ความช่วยเหลือ อย่างไรก็ตาม กรณีไม่สามารถหนีไฟลงมายังชั้นล่างได้จำเป็นต้องขึ้นไปยังพื้นที่หนีไฟทางอากาศบนชั้นหนีไฟทางอากาศ โครงการได้ประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการฝึกซ้อม

ให้ความช่วยเหลือกรณีนี้ไฟขึ้นไป ยังพื้นที่นี้ไฟทางอากาศ ซึ่งโครงการได้ทำหนังสือไปยังสถานีดับเพลิงตลาดพลูและกองบินตำรวจ เพื่อแจ้งการ ดำเนินโครงการและขอให้หน่วยงานเตรียมความพร้อมในการรองรับการเปิดดำเนินการ โครงการเพื่อให้ความช่วยเหลือดังกล่าว

2.4.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของอาคารภายในโครงการเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งแต่ละห้องชุดพักอาศัยและอาคารร้านค้า รวมทั้งพื้นที่ส่วนกลาง โดยจะมีขนาดความเย็นรวม 1,176 ตันความเย็น

2) ระบบระบายอากาศ มีทั้งระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และโดยวิธีทางกล มีรายละเอียด

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะมีระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ ซึ่งบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยจะจัดให้มีการ ระบายอากาศและพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมอัดอากาศบริเวณบันได ST-01 (บันไดหลักและบันไดหนีไฟ) และห้องพักมูลฝอยประจำชั้น รายละเอียด ดังนี้

(2.1) บันได ST-01 (บันไดหลักและบันไดหนีไฟ) ซึ่งชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 6 จัดให้มีระบบ ระบายอากาศ โดยติดตั้งพัดลมอัดอากาศ จำนวน 1 ชุด โดยมีอัตราการอัดอากาศ 16,200 ลูกบาศก์ฟุต/นาที่

(2.2) ห้องพักมูลฝอยรวม ติดตั้งพัดลม จำนวน 1 ชุด มีอัตราการอัดอากาศ 80 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง จำนวน 1 เครื่อง

2.4.8 การจราจร

1. การเดินทางเข้า-ออกโครงการ

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร ทางด้านทิศตะวันออกเชื่อมต่อกับถนนเจริญนคร ในการเดินทางเข้า-ออกโครงการ รายละเอียดการเดินทางเข้า - ออกโครงการ

ทั้งนี้ ตำแหน่งทางเข้า-ออกโครงการ พิจารณาจากสภาพกายภาพของถนน เจริญนคร ด้านหน้าโครงการ และพฤติกรรมการใช้ป้ายหยุดรถโดยสารและสะพานลอย พบว่า ทางเข้า-ออกโครงการ ความกว้าง 6 เมตร ที่เชื่อมกับถนนเจริญนคร มีระยะห่างจากป้ายหยุดรถโดยสารประจำทาง 5 เมตร มีความเหมาะสม และส่งผลกระทบต่อผู้น้อยที่สุด ดังนี้

1) ข้อจำกัดของพื้นที่บริเวณที่จะย้ายทางเข้า-ออก กรณีจะย้ายตำแหน่งทางเข้า-ออก เพื่อให้ห่างจากป้ายหยุดรถโดยสารจะต้องย้ายไปทางทิศเหนือ ซึ่งบริเวณดังกล่าวตรงกับตำแหน่งเสาไฟฟ้าแรงสูง และการย้าย เสาไฟฟ้าแรงสูงดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูงในการดำเนินการ

2) จากพฤติกรรมของประชาชนที่ใช้ป้ายหยุดรถโดยสารและสะพานลอยบริเวณด้านหน้าโครงการ ปัจจุบันมีสะพานลอยคนข้าม โดยมีทางขึ้น-ลงสะพานลอยห่างจากบริเวณที่จะเป็นทางเข้า-ออกโครงการ ประมาณ 25 เมตร และมีป้ายหยุดรถโดยสารประจำทางอยู่ห่างจากทางเข้า-ออกโครงการประมาณ 5 เมตร ซึ่งจากการสำรวจพฤติกรรมการรอรถโดยสารประจำทางของประชาชนที่ใช้ป้ายหยุดรถโดยสารพบว่า ส่วนใหญ่เกือบ ทั้งหมดยืนรอบริเวณดินบันได (ทางขึ้น-ลงสะพานลอย) เนื่องจากเป็นผู้พักอาศัยในซอยเจริญนคร 78 และปาก ตรงข้าม (ที่ใช้สะพานลอยเพื่อข้ามถนน) โดยดินบันได (ทางขึ้น-ลงสะพานลอย) อยู่ห่างจากตำแหน่งทางเข้า-ออก โครงการประมาณ 25 เมตร และจากตำแหน่งการรอรถโดยสารของประชาชนรถโดยสาร จึงจอดก่อนถึงป้ายหยุดรถโดยสารจึงทำให้มีระยะห่างจากทางเข้า-ออกโครงการมากยิ่งขึ้น

2. ถนนและที่จอดรถโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร ทางด้านทิศตะวันออกเชื่อมต่อ กับถนนเจริญนคร และจัดการเดินรถภายในโครงการแบบทิศทางเดียว (One Way) โดยมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรบนพื้นทาง พร้อมแสดงสัญลักษณ์จราจรต่าง ๆ ภายในโครงการ และมีความสอดคล้องกับทิศทางจราจร ภายในโครงการ รวมทั้งได้ติดตั้งป้ายเตือนบริเวณทางเข้า-ออก และป้ายจุดจอดรถโดยสารประจำทางบริเวณหน้า โครงการ เพื่อระวังรถที่เข้า-ออกโครงการ

สำหรับที่จอดรถยนต์โครงการจัดเตรียมที่จอดรถไว้ จำนวน 272 คัน แบ่งเป็น

- ชั้นที่ 1 จำนวน 39 คัน (ในจำนวนนี้เป็นที่จอดรถสำหรับผู้พิการ จำนวน 2 คัน)
- ชั้นที่ 2 จำนวน 48 คัน
- ชั้นที่ 3 จำนวน 59 คัน
- ชั้นที่ 4 จำนวน 63 คัน
- ชั้นที่ 5 จำนวน 63 คัน

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 26 คัน ไว้ที่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร เพื่ออำนวยความสะดวกสำหรับผู้ใช้งานพาหนะดังกล่าว