

## บทที่ 2

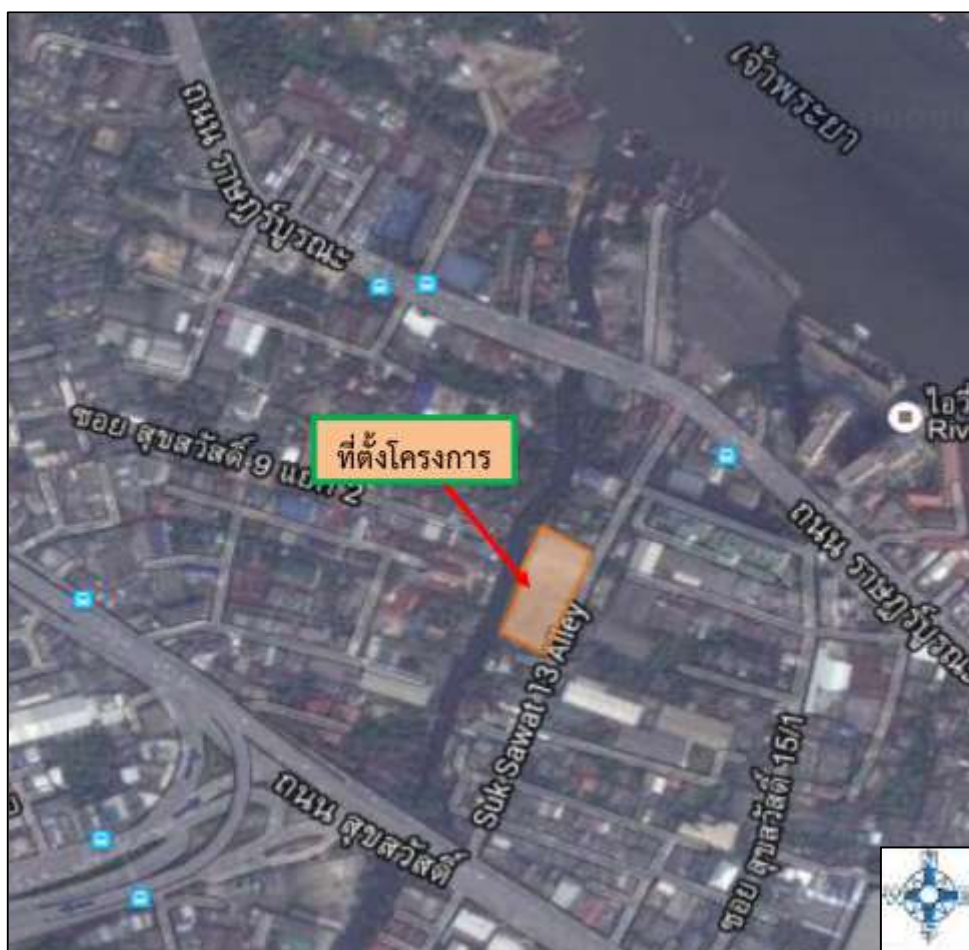
### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ STW CONDO ตั้งอยู่ที่ถนนสุขสวัสดิ์ 13 แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร ดังรูปที่ 2.1-1 บนโฉนดที่ดินเลขที่ 53390, 53391 และ 139 มีขนาดพื้นที่ 3 - 3 - 89.2 ไร่ (6,356.8 ตารางเมตร) โดยโครงการมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น ความสูงของอาคาร 22.90 เมตร (วัดความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 3 อาคาร ประกอบด้วย อาคาร A, B และอาคาร C มีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด 493 ห้อง

การเดินทางไปยังพื้นที่โครงการ : ใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้างประมาณ 6 เมตร โดยทางเข้า-ออก จะเชื่อมต่อกับถนนสุขสวัสดิ์ 13 บริเวณทิศตะวันออกของโครงการ โดยมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการสามารถเดินทางโดยรถยนต์เข้าสู่พื้นที่โครงการโดยใช้ถนนสุขสวัสดิ์ 13

พื้นที่โครงการตั้งอยู่ที่ถนนสุขสวัสดิ์ 13 ซึ่งมีสภาพการใช้ที่ดินโดยรอบเพื่อการพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยตามแนวถนนสายหลักและซอยย่อยต่างๆ ประกอบด้วยอาคารสำนักงานอาคารพาณิชย์อาคารชุดพักอาศัย อาคารพักอาศัยรวม อาคารสำนักงานและบ้านพักอาศัยตามแนวถนนสุขสวัสดิ์ ถนนราชบุรีบูรณะ และถนนซอยต่างๆ ซึ่งเป็นชุมชนเมืองที่มีความหนาแน่น มีระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครัน การเดินทางสามารถเดินทางได้สะดวกโดยใช้ระบบโครงข่ายขนส่งมวลชนต่างๆ ได้แก่ รถโดยสารขนส่งมวลชน (ขสมก.) ตลอดจนรถโดยสารเอกชนที่ร่วมบริการ



รูปที่ 2.1-1 แผนที่แสดงที่ตั้งโครงการ

## 2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

การใช้สอยพื้นที่ภายในโครงการ ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ประกอบด้วยอาคาร A, B และอาคาร C มีห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งหมด 493 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 20,929.14 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละอาคารมี ดังนี้

1) อาคาร A เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 161 ห้อง ขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตรทั้งหมด มีพื้นที่อาคารรวม 6,836.11 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้นมีดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องโถงทางเข้า ห้องพักผ่อนรวม ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องปั้มน้ำ โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได ทางเดิน และที่จอดรถในอาคาร 37 คัน

ชั้นที่ 2-8 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้นจำนวน 161 ห้อง (ชั้นละ 23 ห้อง ขนาดห้องชุดพักอาศัยน้อยกว่า 35 ตารางเมตรทั้งหมด) ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นหลังคา ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องไฟฟ้า ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และบันได

2) อาคาร B เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 129 ห้อง ขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตรทั้งหมด มีพื้นที่อาคารรวม 6,036.15 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้นมีดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องปั้มน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องน้ำ โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได ทางเดิน และที่จอดรถในอาคาร 47 คัน

ชั้นที่ 2 เป็นสระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ห้องออกกำลังกาย ห้องสมุด ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 15 ห้อง (ขนาดห้องชุดพักอาศัยน้อยกว่า 35 ตารางเมตรทั้งหมด) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน

ชั้นที่ 3-8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้นจำนวน 114 ห้อง (ชั้นละ 19 ห้อง ขนาดห้องชุดพักอาศัยน้อยกว่า 35 ตารางเมตรทั้งหมด) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนอยู่ประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน

ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นหลังคา ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องไฟฟ้า ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และบันได

3) อาคาร C เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 203 ห้อง มีขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตรทั้งหมด และมีพื้นที่อาคารรวม 8,056.88 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้นมี ดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องปั้มน้ำ ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องน้ำ โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันไดทางเดิน และที่จอดรถในอาคาร 52 คัน

ชั้นที่ 2-8 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้นจำนวน 203 ห้อง (ขนาดห้องชุดพักอาศัยน้อยกว่า 35 ตารางเมตรทั้งหมด) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได และทางเดิน  
ชั้นดาดฟ้า ประกอบด้วย พื้นหลังคา ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องไฟฟ้า ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และบันได

## 2.3 ขนาดของอาคารเปรียบเทียบกับพื้นที่ดิน

การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมและอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) มีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ดินโครงการ	=	6,356.80	ตร.ม.
แบ่งออกเป็น - พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	3,049.15	ตร.ม.
- พื้นที่จอดรถและทางวิ่งภายนอกอาคาร	=	1,851.65	ตร.ม.
- พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	=	1,456	ตร.ม.

- 1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) = 3.29 : 1
- 2) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = 52.03 ของพื้นที่โครงการ
- 3) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) = 15.80

## 2.4 ความสอดคล้องของการออกแบบอาคารกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

- 1) การใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

การดำเนินโครงการ ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) เท่ากับ 3.29 : 1 (ไม่เกิน 5 : 1) อัตราส่วนของพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) ร้อยละ 15.92 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 6) และจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ 1,466.61 ตร.ม. หรือคิดเป็นร้อยละ 116.91 ของพื้นที่ว่าง (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่าง) จึงไม่ขัดต่อข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

- 2) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว ดังแสดงรายละเอียดการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวดที่ 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะร่นต่าง ๆ

## 2.5 ช่วงเวลาการก่อสร้าง

### 2.5.1 ขั้นตอนในการก่อสร้างโครงการ

รายละเอียดขั้นตอนการก่อสร้าง มีดังนี้

1) งานปรับสภาพพื้นที่และทำฐานราก : ก่อนทำการก่อสร้างจะมีการปรับสภาพพื้นที่แล้วทำการบดอัดให้แน่นเพื่อเตรียมการก่อสร้าง จากนั้นจึงเริ่มก่อสร้างงานฐานรากสำหรับงานเพิ่มใช้วิธีการตอกเสาเข็ม ร่วมกับเสาเข็มเจาะ อนึ่งในบริเวณด้านทิศเหนือและทิศใต้ซึ่งแนวเขตที่ดินโครงการติดกับบ้านพักอาศัยจะใช้ระบบเสาเข็มเจาะ รวมใช้เวลาในการปรับสภาพพื้นที่และทำฐานรากประมาณ 3 เดือน

2) งานโครงสร้างอาคาร : จะเริ่มจากงานก่อสร้างชั้นบ่อบำบัดน้ำเสียและถังเก็บน้ำก่อนแล้วตามด้วยงานก่อสร้างตัวอาคาร ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้างและผู้พักอาศัยในระหว่างการก่อสร้างโครงการจะมีมาตรการในการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง

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

4) งานสถาปัตยกรรมภายใน : โดยเริ่มดำเนินการตกแต่งรายละเอียดภายในอาคารก่อนโดยการตกแต่งพื้นห้อง ผนัง ฝ้าเพดาน ประตู และหน้าต่าง เป็นต้น

5) งานภูมิสถาปัตยกรรมนอกตัวอาคาร : เมื่อดำเนินงานตกแต่งภายในใกล้เสร็จแล้ว จะเริ่มดำเนินการตกแต่งภายนอก งานถนน และการจัดสวนหย่อม

6) งานเก็บทำความสะอาด : หลังจากดำเนินการก่อสร้างจนเกือบจะแล้วเสร็จ จะเริ่มดำเนินการจัดเก็บสถานที่และทำความสะอาดโดยจะมีการรื้อถอนที่เก็บวัสดุอุปกรณ์และกำจัดเศษวัสดุอุปกรณ์และมูลฝอยต่างๆ

### 2.5.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 200 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาที่พักให้กับคนงาน และรถบริการรับส่งคนงาน

### 2.5.3 น้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวงสาขาสุขสวัสดิ์ โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง 10 ลบ.ม./วัน และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง 10 ลบ.ม./วัน รวมปริมาณใช้น้ำในช่วงก่อสร้างประมาณ 20 ลบ.ม./วัน

#### 2.5.4 การจัดการน้ำเสีย

ในเขตพื้นที่ก่อสร้างโครงการ ได้จัดให้มีห้องส้วมไว้ในพื้นที่โครงการจำนวน 10 ห้อง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำเสียจากห้องส้วมจะมีประมาณ 8 ลบ.ม./วัน ทั้งนี้ จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติโดยโครงการจะจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียแบบสำเร็จรูปขนาด 10 ลบ.ม./วัน จำนวน 1 ชุดสามารถรองรับน้ำเสียได้ 10 ลบ.ม./วัน เพื่อบำบัดน้ำเสียจากคนงาน ให้ได้ค่าบีโอดี 20 มิลลิกรัม/ลิตร ค่าของแข็งแขวนลอย 30 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะต่อไป

#### 2.5.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.2 เมตร ความลาดชัน 1 : 200 รวมน้ำหลากเข้าสู่บ่อพักเพื่อให้เศษดินตกตะกอนก่อนระบายน้ำจากบ่อพักออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป ดังแสดงผังระบบระบายน้ำ

#### 2.5.6 การจราจร

ในระหว่างการก่อสร้างโครงการ คาดว่าจะมีปริมาณรถบรรทุกดิน รถบรรทุกวัสดุ อุปกรณ์ การก่อสร้าง และรถบรรทุกรับส่งคนงานก่อสร้าง ประมาณ 15 เที่ยว/วัน ทั้งนี้ โครงการได้วางแผนให้ทำการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วน เพื่อลดปัญหาการจราจรของโครงข่ายการจราจร โดยรอบพื้นที่โครงการ นอกจากนี้ยังจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัย เพื่อกออำนวยความสะดวกด้านการจราจร เมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ

#### 2.5.7 การจัดการมูลฝอย

##### 1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

มูลฝอยที่เกิดขึ้น ได้แก่ เศษเหล็ก เศษอิฐ เศษปูน และเศษไม้ เป็นต้น ซึ่งจะทำการแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ออก สำหรับมูลฝอยที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ โครงการจะจัดหาผู้รับผิดชอบนำไปกำจัดต่อไป

##### 2) มูลฝอยจากกิจกรรมของคนงาน

มูลฝอยที่เกิดขึ้น ได้แก่ กระดาษถุงพลาสติกและเศษอาหาร ผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 10 ถัง วางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง สามารถรองรับมูลฝอยได้ประมาณ 3 วัน เพื่อรอให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตราชวัชรบุรีมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

## 2.6 รายละเอียดภายในโครงการ

### 2.6.1 ระบบน้ำใช้

#### 1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวงสาขาสุขสวัสดิ์โดยจะต่อท่อประปานครหลวง สาขาสุขสวัสดิ์ ผ่านมิเตอร์เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นคาตฟ้ารวม แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของแต่ละอาคาร

#### 2) ปริมาณน้ำใช้

ประเมินปริมาณน้ำใช้ตามเกณฑ์มาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กำหนดอัตราการใช้น้ำที่ 50 ลิตร/คน/วัน ซึ่งจากการประเมิน พบว่า โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 301 ลูกบาศก์เมตร/วัน

#### 3) การสำรองน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากน้ำประปาของโครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สาขาสุขสวัสดิ์ โดยจะต่อท่อประปานครหลวง สาขาสุขสวัสดิ์ ผ่านมิเตอร์เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำคาตฟ้า แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ

### 2.6.2 การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียของทั้งโครงการประมาณ 240 ลบ.ม./วัน โดยน้ำเสียส่วนครัวจะถูกรวบรวมเข้าบ่อดักไขมันก่อนไปรวมกับน้ำเสียจากส่วนอื่นเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration Activated Sludge Process; AS) ประกอบด้วยถังเกรอะ (Solid Separation Tank) ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) และถังพักน้ำใส (Effluent Tank) โดยออกแบบให้อาคาร A, B และ C สามารถรองรับน้ำเสียได้ขนาด 80 ลบ.ม. 70 ลบ.ม. และขนาด 120 ลบ.ม.

### 2.6.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) รับน้ำฝนจากหลังคาอาคารแล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) และไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ แต่ละอาคารต่อไป

#### 2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร ประกอบด้วย

1. ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe)
2. ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe)
3. ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe)

#### 3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร เป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย

4) การดูแลสระว่ายน้ำ ออกแบบให้มีระบบกรองน้ำของสระว่ายน้ำเพื่อกรองสิ่งสกปรก โดยติดตั้งเครื่องสูบน้ำไว้ในแต่ละสระ ใช้ระยะเวลาในการกรอง 6 ชั่วโมง/วัน รวมทั้งออกแบบให้ติดตั้งสวิทช์ตั้งเวลาอัตโนมัติ (Timer Switch) เพื่อให้การทำงานของเครื่องสูบน้ำในการกรองทำงานในช่วงเวลาที่เหมาะสมและตามเวลาที่กำหนดไว้

#### 2.6.4 การจัดการมูลฝอย

- 1) ปริมาณมูลฝอย ประเมินปริมาณมูลฝอยที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากโครงการ 4.78 ลบ.ม./วัน
- 2) การจัดการมูลฝอย
  1. ห้องพักมูลฝอยรวม จัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมไว้บริเวณใกล้ถนนด้านทิศตะวันตกของอาคาร A ภายในโครงการจำนวน 1 แห่ง
  2. ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำภายในแต่ละชั้นของอาคาร ตั้งแต่ชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 8 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น

#### 2.6.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตราชบุรีบูรณะ สำหรับรายละเอียดการติดตั้งระบบไฟฟ้าภายในโครงการ ดังนี้

- 1) ระบบไฟฟ้าปกติ ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของโครงการรวมประมาณ 4,500 kVA
- 2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองในกรณีที่ระบบไฟฟ้าปกติขัดข้อง ได้แก่การติดตั้ง Battery ขนาด 12-24 V. สามารถสำรองไฟฟ้าได้นานถึง 2 ชม.
- 3) การอนุรักษ์พลังงาน โครงการได้ออกแบบให้มีค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของอาคาร ค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของผนังด้านนอกของอาคาร (OTTV) ไม่เกิน 30 วัตต์/ตารางเมตร และมีค่าการถ่ายเทความร้อนรวมของหลังคาอาคาร (RTTV) ไม่เกิน 10 วัตต์/ตารางเมตร

#### 2.6.6 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

- 1) ระบบป้องกันอัคคีภัย
  1. ระบบท่อน้ำโครงการประกอบด้วยท่อน้ำ (Stand Pipe) ภายในแต่ละอาคาร ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 2 ท่อ
  2. ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ในแต่ละอาคารจะติดตั้งอยู่บริเวณโถงลิฟต์ของแต่ละชั้น โดยติดตั้งจำนวน 2 ตู้/ชั้น
- 2) ระบบเตือนอัคคีภัย ประกอบด้วยแผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) สำหรับอุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย ได้แก่ เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) และกริ่งสัญญาณเตือนภัย (Horn Strobe)



- 3) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Exit Sign Light) ติดตั้ง 2 จุด คือ บันไดหลักและบันไดหนีไฟ โดยจะติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉินไว้บริเวณทางออกสู่บันไดหนีไฟ
- 4) ไฟฟ้าส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light)
- 5) ทางหนีไฟ โครงการจัดให้มีบันไดหนีไฟภายในโครงการทั้งหมด 6 แห่ง จำนวน 2 แห่ง/อาคาร ได้แก่ บันไดหนีไฟ ST-01 และ ST-02 ซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ของอาคารในช่วงเวลาปกติ และออกแบบให้ใช้เป็นทางหนีไฟได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้
- 6) แผนการป้องกันอัคคีภัย โครงการจะจัดให้มีการซ้อมการอพยพหนีไฟ เป็นประจำ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยประสานไปยังฝ่ายป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยของสำนักงานเขตราชบุรีบูรณะ

#### 2.6.7 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

- 1) ระบบระบายอากาศ  
ระบบระบายอากาศของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้
  1. ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านซึ่งมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยโครงการจะจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น
  2. ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศ ซึ่งมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 4 เท่าของปริมาตรของห้อง
- 2) ระบบปรับอากาศ เป็นแบบ Air Cooled Split Type

#### 2.6.8 การจราจร

- 1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ โครงการออกแบบให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร โดยทางเข้า-ออก จะเชื่อมต่อกับถนนสุขสวัสดิ์ 13 ด้านทิศตะวันออกของโครงการ เชื่อมต่อไปยังถนนสุขสวัสดิ์ และถนนราชบุรีบูรณะ ระยะจากทางเข้า-ออกโครงการไปยังถนนสุขสวัสดิ์ประมาณ 270 เมตร และห่างจากถนนราชบุรีบูรณะประมาณ 230 เมตร
- 2) ถนนและที่จอดรถโครงการ ถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้างประมาณ 6.00 เมตรสามารถเดินรถได้ 2 ช่องจราจร 2 ทิศทางสำหรับที่จอดรถของโครงการมีที่จอดรถทั้งสิ้นจำนวน 155 คัน

การออกแบบพื้นที่สีเขียวได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวในพื้นที่แต่ละส่วนอย่างเพียงพอ ซึ่งโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวเท่ากับ 1,516.80 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัย 1.02 ตร.ม./คน พร้อมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่ประจำโครงการดูแลรักษาพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ